

Consultatieverslag

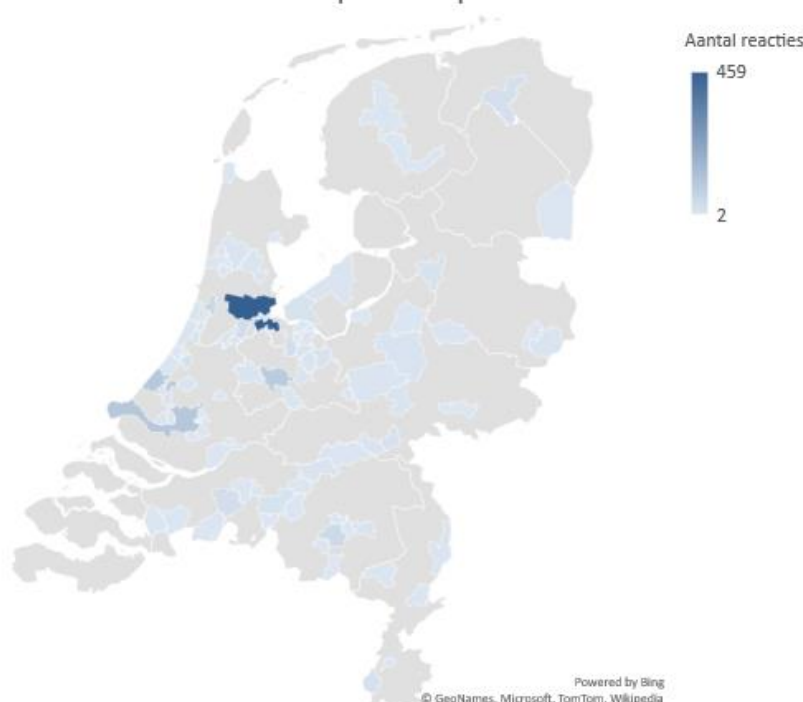
Naar aanleiding van de binnengekomen consultatiereacties is het in consultatie gebrachte wetsvoorstel Betaalbare huur op verschillende onderdelen aangepast alvorens het voorstel ter advies is aangeboden aan de Raad van State. In de memorie van toelichting is in hoofdstuk 10 een verslag toegevoegd van de binnengekomen reacties op zowel het wetsvoorstel als op de twee in consultatie gelegde besluiten. Daarbij is per onderdeel aangegeven hoe de regering dit onderdeel heeft gewogen en of dit heeft geleid tot aanpassingen aan het voorstel. Onderstaand vindt u dit hoofdstuk als zijnde het consultatieverslag. Het nieuwe wetsvoorstel en de volledige versie van de nieuwe memorie van toelichting, zoals aangeboden aan de Raad van State, zijn te vinden op <https://wetgevingskalender.overheid.nl>.

10. Advies en consultatie

Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel is op verschillende momenten gesproken met gemeenten (zowel met de VNG als individuele gemeenten) en belangenorganisaties (waaronder de Woonbond, Aedes, Vastgoed Belang, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) en Neprom. De inbreng van al deze partijen is gebruikt bij de vormgeving van het voorliggende wetsvoorstel, tezamen met de voorgenomen onderliggende regelgeving. Voorts is dit wetsvoorstel van 27 februari 2023 tot en met 28 maart 2023 in openbare internetconsultatie geweest. Gelijktijdig met de openbare Internetconsultatie zijn ook het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) en de Raad voor de Rechtspraak (RvdR) schriftelijk om een advies gevraagd en is de Huurcommissie is om een uitvoeringstoets gevraagd.

In totaal zijn er 1819 reacties binnengekomen. Van deze reacties zijn er 1383 openbaar gepubliceerd. De overige 436 reacties zijn niet-openbaar. Het grootste deel van de binnengekomen reacties (circa 80%) is ingediend door particuliere beleggers. Daarnaast is er gereageerd door onder meer (verhuur)makelaars, ontwikkelaars, bedrijfsmatige beleggers, advocaten, huurders, studenten/jongvolwassenen, particulieren niet zijnde beleggers en ouders. De reacties komen vooral uit de grote en middelgrote steden. Veruit de meest reacties komen uit Amsterdam. Ruim 450 mensen uit Amsterdam reageerden op het voorstel. Na Amsterdam volgen Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Uit deze steden kwamen ieder ongeveer 100 reacties. Uit Haarlem en Eindhoven kwamen ieder ongeveer 50 reacties. In de top 10 staan verder nog Amstelveen, Hilversum, Breda en Groningen met ieder tussen de 20 en 30 reacties.

Reacties per woonplaats



De meeste reacties zien op het effect van de maatregelen op het rendement van verhuurders en de stapeling aan maatregelen die wordt ervaren door beleggers, onder andere door de maatregelen op het gebied van vermogensrendementsheffing (box 3). Veel particuliere beleggers verhuren een woning als pensioenvoorziening. De vrees wordt uitgesproken dat het wetsvoorstel een averechts effect heeft op de omvang van de middenhuursector, zowel door verkoop van bestaande huurwoningen als door een negatief effect op nieuwbouw. Ook gaan reacties in op de wijze waarop de WOZ wordt meegewogen in het WWS en de effecten op de verduurzaming van woningen. Verder komt de indexatie van het WWS en het toewijzen van middenhuurwoningen aan bod. Ook de rol van gemeenten en de duur van de regulering worden genoemd. Ten aanzien van het dwingend maken van het WWS gaan reacties onder andere in op de lengte van de overgangstermijn, de wijze van toetsing van het aantal WWS-punten, de rol van de Huurcommissie en de handhaving.

De regering heeft alle consultatiereacties en argumenten gewogen en heeft het wetsvoorstel en/of de memorie van toelichting naar aanleiding hiervan op diverse punten aangepast. De reacties en aanpassingen worden in onderstaande paragrafen nader toegelicht. Daarin worden eerst de reacties van de partijen die schriftelijk om advies gevraagd zijn behandeld, waarna wordt ingegaan op de reacties die zijn binnengekomen via de openbare consultatie. Deze overige reacties worden thematisch behandeld. Daarbij worden ook standpunten uitgelicht van de belangenpartijen die niet apart zijn behandeld.

10.1 Adviescollege Toetsing Regeldruk

Op 29 maart 2023 heeft de ATR zijn advies uitgebracht. Het advies is om het voorstel niet in te dienen, tenzij het op een aantal onderdelen wordt aangepast. Het advies van de ATR is onder te verdelen in vier delen: 1) nut en noodzaak, 2) minder belastende alternatieven, 3) werkbaarheid van het voorstel en 3) de berekening van de regeldruk.

1. Nut en noodzaak

Het college geeft aan dat de uitbreiding van de huurprijsbescherming kan leiden tot minder beschikbare (midden)huurwoningen op de langere termijn, doordat bouwen in het vrije segment aantrekkelijker wordt en verhuurders ervoor kunnen kiezen om bestaande huurwoningen te verkopen. Het college adviseert inhoudelijk te onderbouwen dat de voorgenomen regulering van de middenhuur niet leidt tot vermindering van het aantal beschikbare (midden)huurwoningen op de langere termijn.

Daar waar de huurprijs door de regulering van het middensegment omlaaggaat, betekent dit dat de verhuurder minder huuropbrengsten heeft dan voorheen. Dit betekent niet direct dat al deze verhuurders hun woning gaan verkopen. Immers wordt 60% van de middenhuurwoningen op dit moment al onder het WWS-maximum verhuurd¹. Desondanks zullen er verhuurders zijn die ervoor kiezen om hun woning te verkopen. Het doel van het wetsvoorstel is dat de huurprijs van een woning beter past bij de kwaliteit ervan. Het is dan ook geen doel op zich om het aantal middenhuurwoningen niet te laten dalen. Een bepaalde mate van verkoop door verhuurders wordt niet als een probleem gezien. De afgelopen jaren zijn juist veel koopwoningen gekocht om te verhuren. Een deel van de mensen die nu in een middenhuurwoning woont, zou graag verhuizen naar een koopwoning. Cijfers van het Kadaster laten zien dat woningen die worden verkocht door particuliere beleggers vaker worden gekocht door starters. Wel is het van belang dat het voorstel proportioneel is voor verhuurders. Als reactie op de consultatie geven veel verhuurders aan dat de stapeling aan beleidsmaatregelen te veel wordt. In paragraaf 10.4 wordt ingegaan op hoe dit voorstel is aangepast om de negatieve effecten van de stapeling te verminderen.

Het is verder belangrijk dat er voldoende nieuwe middenhuurwoningen worden bijgebouwd. In de vormgeving van het voorstel is extra aandacht geweest voor de effecten van de regulering op de bouw van nieuwe woningen. De modernisering van het WWS draagt bij aan een betere

¹ Bron: WoON2021

businesscase voor nieuwbouwwoningen. Zo krijgen de woningen met energielabel A en hoger extra pluspunten en komt er een tijdelijke nieuwbouwopslag van 5%. Met deze aanpassing hebben marktpartijen aangegeven zich in te spannen voor de bouw van 50.000 middenhuurwoningen tot en met 2030.

Het college geeft aan dat het niet duidelijk is hoe de monitoring en evaluatie van de middenhuurregulering plaats gaat vinden. Om te zorgen dat de middenhuurregulering alleen wordt gehandhaafd als de resultaten van de monitoring en evaluatie laat zien dat dit nog noodzakelijk is, geeft het college in overweging een horizonbepaling van vijf jaar aan het voorstel toe te voegen. De uitbreiding van de huurprijsbescherming naar het middensegment wordt ingevoerd zolang hier noodzaak toe is. Het gehele voorstel, dus de uitbreiding van de huurprijsbescherming naar het middensegment en het dwingend maken van het WWS, wordt binnen vijf jaar na inwerkingtreding geëvalueerd. Voor de uitbreiding van de huurprijsbescherming naar het middensegment geldt dat deze vervolgens ook elke opvolgende vijf jaar wordt geëvalueerd op de noodzaak en doeltreffendheid ervan. In hoofdstuk 9 van de MvT is toegelicht naar welke onderdelen in elk geval wordt gekeken bij de evaluatie van de middenhuurregulering. Dit zijn ook de onderwerpen die de aanleiding zijn voor de invoering van de regulering. De mate waarin verhuurder hun woning(en) verkopen en de effecten op nieuwbouw worden meegenomen in de evaluatie. De verduurzaming van de woningvoorraad is niet de directe aanleiding voor het invoeren van huurprijsbescherming in het middensegment, en is daarmee ook niet de logische indicator om de noodzaak van de wet te bepalen. In de eerste evaluatie zal uiteraard wel worden gekeken naar de werking van het gehele voorstel, inclusief de modernisering van het WWS waar de aanpassing van de energielabels onderdeel van is. Overigens is het niet zo dat er tot aan de evaluatie niet wordt gekeken wat het beleid doet. De ontwikkelingen ten aanzien van de nieuwbouwproductie en de verkoop van woningen door beleggers zullen doorlopend worden bekeken. De regering kan op basis van uitkomsten van deze doorlopende monitoring ervoor kiezen om de evaluatie te vervroegen. Er is mede niet gekozen voor een horizonbepaling voor de evaluatie van de middenhuurregulering omdat dit juridisch gezien ingewikkeld is. Een horizonbepaling kan ervoor zorgen dat bepaalde artikelen komen te vervallen na een bepaalde tijd, bijvoorbeeld vijf jaar. Het uitbreiden van de huurprijsbescherming naar het middensegment wordt bewerkstelligd door in het Besluit huurprijzen woonruimte het artikel aan te passen dat de hoogte van de liberalisatiegrens regelt. Indien de regulering van het middensegment wordt beëindigd, wordt dit artikel worden aangepast zodat het lage huursegment nog wel regulering kent. Het is niet de bedoeling dat dit hele artikel komt te vervallen. Immers zou er zonder dat artikel ook geen regulering in het lage segment zijn. Een horizonbepaling, waardoor een artikel geheel komt te vervallen, is daarom niet passend. Op basis van de evaluatie kan de regering de discussie met de Kamer voeren over het al dan niet wijzigen van het Besluit huurprijzen woonruimte.

2. Minder belastende alternatieven

Het college heeft geen opmerkingen met betrekking tot eventueel minder belastende alternatieven.

3. De werkbaarheid van het voorstel

In het kader van de werkbaarheid wordt opgemerkt dat in het wetsvoorstel verschillende ingangsdata en een overgangstermijn gelden en dat dit voor huurders en verhuurders lastig te volgen is. Het college merkt daarbij op dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe de doelgroepen betrokken zijn geweest bij de voorbereiding van het voorstel.

Ter voorbereiding van het voorstel is overleg geweest met belangenvertegenwoordigers van huurders (Woonbond) en verhuurders en ontwikkelaars (Aedes, IVBN, Neprom). Ten behoeve van de uitwerking van het wetsvoorstel is gewerkt met een klankbordgroep waar deze partijen in plaatsnamen (alsook de VNG). Over de verschillende elementen van het voorstel is daarnaast ook individueel met deze partijen gesproken, afhankelijk van de mate waarin het deze partijen raakte. Daarbij is ook de werkbaarheid van het voorstel getoetst.

Naar aanleiding van het advies van de ATR is er een tabel opgenomen in hoofdstuk 10 van de MvT die per onderdeel van de wet weergeeft wanneer dat ingaat. Daarin staat ook specifiek voor welke woningen de overgangstermijn gaat gelden en voor welke woningen de wet bij ingang per direct

effect zal hebben. Op deze manier is de toelichting voor huurders en verhuurders maar ook voor gemeenten en Huurcommissie verduidelijkt.

Daarnaast is in paragraaf 10.4.12 opgenomen hoe de verschillende doelgroepen worden geïnformeerd over de regelgeving.

Ook adviseert het college nader te onderbouwen waarom en in welke mate de route via de gemeente een oplossing zou bieden voor huurders die niet naar de Huurcommissie willen, kunnen of durven. Zoals ook toegelicht is in hoofdstukken 2.1 en 2.2 is de verwachting dat de route via de gemeente een oplossing biedt voor deze huurders om verschillende redenen. Allereerst omdat gemeenten meer mogelijkheden hebben om bij huurders achter de voordeur te komen dan de Huurcommissie. Gemeenten hebben op dit moment al mogelijkheden om toezicht te houden op verschillende misstanden in de fysieke leefomgeving en in het huurdomain specifiek. Daardoor komen zij al in woningen en kunnen zij ook een te hoge huurprijs constateren zonder dat de huurder het initiatief neemt. Bij een controle op illegale splitsing kan bijvoorbeeld tevens geconstateerd worden dat er een te hoge huurprijs wordt gevraagd. Ook kan de gemeente ervoor kiezen huurders actief te gaan informeren over hun mogelijkheden en kunnen gemeenten met dit wetsvoorstel sancties opleggen. Gemeenten worden daarnaast op grond van de Wet goed verhuurderschap verplicht een meldpunt in te richten, zodat huurders laagdrempelig bij één instantie melding kunnen doen van allerlei misstanden. Gemeenten kunnen controles en handhaving daarnaast ook proactief en risicogericht vormgeven. Deze combinatie van mogelijkheden voor handhaving door gemeenten is een grote verbetering voor kwetsbare huurders die nu niet zelf naar de Huurcommissie stappen.

Tot slot wijst het college op de vraag in hoeverre de puntentelling op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte (woningwaarderingstelsel) op te stellen is voor kleine particuliere verhuurders. Het woningwaarderingstelsel is op dit moment al leidend voor de verhuur van woningen met een kwaliteit tot circa 145 punten. Dit geldt ook voor kleine particuliere verhuurders en er zijn geen signalen dat dit tot grote problemen leidt. Wel gaat dit wetsvoorstel betekenen dat meer woningen op basis van dit puntenstelsel gereguleerd worden en dat verhuurders voor elke woning ten minste een keer een volledige puntentelling op moeten stellen. Daarnaast wordt de komende tijd bekeken op welke punten het WWS verder geobjectiveerd kan worden. Dit moet het gebruik en de handhaafbaarheid van het stelsel vergemakkelijken. Daarbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de definities in het stelsel. Dit wordt verder toegelicht bij de paragraaf 3.1.3 die ziet op het WWS. Tot slot werkt de Huurcommissie aan een verbetering van haar Huurprijcheck om het gebruiksgemak te verbeteren en de administratieve lasten voor alle partijen te beperken.

4. De berekening van de regeldruk

Het college constateert dat er een uitgebreide regeldrukanalyse is uitgevoerd. Het college geeft in overweging om nog in kaart te brengen of door het landelijk vastleggen van de inkomensgrens voor het toewijzen van woningen het aantal aanvragen voor huisvestingsvergunningen kan gaan afwijken. Er wordt niet verwacht dat het landelijk vastleggen van de inkomensgrens zorgt voor een substantiële afwijking van het aantal aanvragen voor huisvestingsvergunningen. Op dit moment wordt het toewijzingsinstrumentarium nog niet op grote schaal toegepast voor middenhuurwoningen. In bijvoorbeeld Amsterdam, Utrecht en Den Haag wordt gebruik gemaakt van het toewijzingsinstrumentarium voor middenhuur. Voornamelijk de grens die de gemeenten hanteren voor eenpersoonshuishoudens wijkt af van de inkomensgrens die landelijk voor eenpersoonshuishoudens wordt vastgelegd. Deze gemeenten wijzen ook middenwoningen toe aan eenpersoonshuishoudens met een hoger inkomen. Naar aanleiding van de consultatiereacties op dit punt wordt voorgesteld de werking van de inkomensgrenzen bij het toewijzen van middenhuurwoningen aan te passen. Daar waar gemeenten in het in consultatie gebrachte voorstel niet af konden wijken van de landelijke inkomensgrenzen, is dit aangepast zodat gemeenten beargumenteerd kunnen kiezen voor een hogere inkomensgrens. Dit wordt nader uitgelegd in paragraaf 10.4.6. Gemeenten die bijvoorbeeld voor eenpersoonshuishoudens een hogere inkomensgrens stellen, kunnen dit met de juiste onderbouwing blijven doen. Mede daarom zorgt het landelijk vastleggen van de inkomensgrens naar verwachting niet voor een substantiële afwijking van het aantal aanvragen voor huisvestingsvergunningen.

10.2 Raad voor de Rechtspraak

Op 26 april 2023 heeft de Raad voor de Rechtspraak advies uitgebracht op het ontwerp van dit wetsvoorstel betaalbare huur. De Raad merkt op dat het ontwerpvoorstel betaalbare huur deels voortbouwt op de Wet goed verhuurderschap. Ten aanzien van de laatstgenoemde wet is de Raad niet om advies gevraagd. Gezien het feit dat dit voorstel al tot wet verheven is, ziet de Raad af van het maken van inhoudelijke opmerkingen. Bij de uitbreiding van de Wet goed verhuurderschap in het kader van voorliggend wetsvoorstel, merkt de Raad op dat in de praktijk moet worden uitgekeken dat er geen dubbele sancties ontstaan als gevolg van het naast elkaar bestaan van de civielrechtelijke route en bestuursrechtelijke handhaving. De Raad voorziet evenwel op voorhand geen grote problemen.

Voor het bepalen van de werklast wil de Raad afwachten hoe de wetgeving in praktijk uit zal werken, bij zowel de uitvoering van de huidige Wet goed verhuurderschap als de uitbreiding in het kader van voorliggend wetsvoorstel. De omvang van de gevolgen kan de Raad niet inschatten bij gebrek aan (ervarings)cijfers en vanwege de complexiteit van de potentiële verschuivingen tussen civiel- en bestuursrecht. Mochten de werklastgevolgen per saldo substantieel blijken te zijn, behoudt de Raad zich het recht om hierop terug te komen. Dit geldt voor zowel het initiële Wetsvoorstel goed verhuurderschap als de uitbreiding daarvan in het kader van dit wetsvoorstel betaalbare huur.

10.3 Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 13 april haar uitvoeringstoets uitgebracht. Zij concludeert dat het wetsvoorstel uitvoerbaar is, mits aan verschillende voorwaarden wordt voldaan. Daarnaast wijst de Huurcommissie in haar uitvoeringstoets op een aantal aandachtspunten en risico's. De voorwaarden en aandachtspunten zien op een gedegen voorbereiding van de uitvoering van deze wetgeving, het scheppen van duidelijkheid op het gebied van het WWS en de rolverdeling tussen partijen en een goede communicatiestrategie richting huurders, verhuurders en gemeenten om hen te wijzen op hun rechten en plichten. Daarnaast heeft de Huurcommissie in haar uitvoeringstoets aandacht gevraagd voor enkele losse vragen. Het advies van de Huurcommissie wordt hieronder van een reactie voorzien, onderverdeeld in vier onderwerpen: 1) voorbereiding, 2) WWS, 3) rolduidelijkheid, 4) communicatie en 5) overig.

1. Voorbereiding

Met het oog op voorbereiding en implementatie van de nieuwe wetgeving (zoals in beleid, scholing en ICT-structuren) geeft de Huurcommissie aan dat de inhoud van het voorstel minimaal drie maanden vóór inwerkingtreding duidelijk moet zijn. Bij inwerkingtreding op 1 januari 2024 betekent dit dat het voorstel (grotendeels) vast moet staan op uiterlijk 1 oktober 2023. De Huurcommissie adviseert om de ingangsdatum te herzien als het voorstel na 1 oktober nog ingrijpend wordt gewijzigd.

De Huurcommissie geeft aan dat het effect van de samenloop van wijzigingen zeer onzeker is (regulering middenhuur, de modernisering van het WWS voor zelfstandige woonruimten en het dwingend maken van het WWS). Dit vereist een grote groei van het apparaat van de Huurcommissie en doet een groot beroep op het absorptievermogen van de organisatie. In 2023 zal hier al forse inzet op nodig zijn om de organisatie klaar te stomen. De Huurcommissie garandeert uitvoering van het minimumscenario uit haar uitvoeringstoets. Een hoger dan verwachte instroom aan geschillen of de krappe arbeidsmarkt leveren echter een risico voor (de doorlooptijden voor) de behandeling van geschillen. De Huurcommissie ziet aanvullend het risico voor de voorbereiding als in 2023 gelijktijdig andere wetgeving wordt gewijzigd.

2. WWS

De Huurcommissie geeft aan dat het WWS uit zichzelf dermate duidelijk moet zijn dat een puntentelling tot zo min mogelijk interpretatieverschillen leidt. De Huurcommissie denkt graag mee om bepaalde rubrieken uit het WWS te objectiveren. Het gaat dan bijvoorbeeld om het objectiveren van wanneer er beroep kan worden gedaan op de opslag voor beschermd stad- en

dorpaanzicht, de renovatiepunten en de extra kwaliteitspunten voor keuken en sanitair. In het huidige WWS geeft de Huurcommissie invulling aan deze rubrieken. De Huurcommissie ziet graag dat de regering in het Besluit huurprijzen woonruimte meer duiding geeft aan bepaalde rubrieken, zodat de kans op discussie hierop verkleind wordt. Daarnaast stelt de Huurcommissie een aantal aanpassingen aan het WWS voor ten aanzien van zaken die eigenlijk niet meer van deze tijd zijn. Dit gaat bijvoorbeeld om de punten die men krijgt voor een bidet of lavet en dat er bij zorgwoningen een noodoproepinstallatie aanwezig moet zijn.

De Huurcommissie vindt daarnaast dat haar Huurprijscheck – de online tool voor het uitvoeren van een puntentelling en berekenen van de maximale huurprijs van een woning - bij het maken van een puntentelling door huurder, verhuurder of gemeente het (verplichte) standaardinstrument moet zijn, in plaats van de rekentools van andere partijen. Een juiste puntentelling op basis van actuele wetgeving is voor huurders, verhuurders, gemeenten en de Huurcommissie van belang. Waar de Huurprijscheck van de Huurcommissie altijd actueel en voorspelbaar is, is dit van andere rekentools namelijk onbekend.

3. Rolduidelijkheid

De Huurcommissie roept op om vóór 2023 in te zetten op rolduidelijkheid in de uitvoeringsketen over het uitvoeren van het dwingend maken van het WWS. De regering moet dan als systeemverantwoordelijke toezien op de regie hierop en zorgt voor gezamenlijk overleg tussen Rijk, gemeenten (VNG) en Huurcommissie.

In dit kader geeft de Huurcommissie aan dat de eenheid van uitleg van het WWS gewaarborgd moet zijn. De Huurcommissie is daarom van mening dat het wenselijk zou zijn dat gemeenten een bestuursrechtelijk handhavingsbesluit op grond van de Wet goed verhuurderschap met betrekking tot de hoogte van huurprijzen baseren op een verklaring van de Huurcommissie over de kwaliteit van de woning en de maximale huurprijs. Dit voorkomt problemen in de samenloop tussen privaatrechtelijke (Huurcommissie) en bestuursrechtelijke (gemeenten) behandeling van geschillen.

Gemeenten zullen verschillend gebruik maken van de mogelijkheid een verklaring bij de Huurcommissie op te vragen, afhankelijk van het lokale handhavingsbeleid, de capaciteit en de eventuele aanwezigheid van een huurteam dat de puntentelling op kan stellen. De Huurcommissie voorziet een risico voor de doorlooptijden als gemeenten veel verklaringen opvragen. Om ervoor te zorgen dat verzoeken van een gemeente niet ten koste gaan van de behandeling van een verzoek van een huurder, verhuurder of andere gemeente, doet zij een aantal suggesties voor oplossingen om dit risico te beperken. Deze suggesties zien op het instellen van quota, het beperken van rubrieken van het WWS waarvoor verklaringen kunnen worden opgevraagd of het inzetten op ondersteuning richting gemeenten om zelf puntentellingen op te stellen.

In dit kader vraagt de Huurcommissie ook om aandacht te hebben voor de verhouding van enkele artikelen uit de Uhw met betrekking tot de informatievoorziening richting gemeenten (het verstrekken van verklaringen, het toezenden van uitspraken over ernstige gebreken aan een woonruimte en het bijhouden van een openbaar register met uitspraken).

4. Communicatie

De Huurcommissie roept op om in te zetten op een duidelijke en consistente publiekscampagne, vanuit Rijk, gemeenten en de Huurcommissie, om huurders en verhuurders te informeren over de aanstaande wijzigingen. Zo roept de Huurcommissie op om te voorzien in landelijke middelen waarmee huurders en verhuurders makkelijk kunnen bepalen welke situatie voor hen van toepassing is, gelet op de verschillende segmenten en overgangsrecht.

De Huurcommissie ziet een risico in de onzekerheid die speelt op het gebied van het dwingend maken van het WWS. Vanuit die onzekerheid is behoefte aan informatievoorziening richting huurders en verhuurders over rechten, plichten en handelingsperspectieven. De regering moet regie voeren op deze communicatie, in het specifiek bij de introductie van het voorstel en de overgangperiode van een jaar waarmee de regulering voor meer woningen gaat gelden.

5. Overig

De Huurcommissie doet in haar uitvoeringstoets het verzoek om afspraken te maken over de mogelijkheid een flexibele schil aan zittingsvoorzitters op te richten, waarmee de Huurcommissie beter kan inspelen op de fluctuerende instroom aan geschillen.

Daarnaast doet de Huurcommissie het voorstel om het mogelijk te maken dat de kosten die een woningcorporatie gaat betalen in het kader van de (gewijzigde grondslag van de) verhuurderbijdrage in mindering worden gebracht op de kosten die voortkomen uit de legesveroordeling van die corporatie.

Appreciatie:

1. Voorbereiding

De regering erkent dat er voldoende tijd moet bestaan voor de Huurcommissie – en andere partijen – om zich voor te bereiden op de aanstaande wijzigingen. Dat betreft zowel de modernisering van het WWS waarvoor de beleidsvoornemens zijn aangekondigd, als de voorgenomen aanpassingen in het WWS ten behoeve van de handhaafbaarheid. Deze laatstgenoemde aanpassingen worden in overleg met de Huurcommissie voor de zomer 2023 verder afgestemd. Wel geldt voor dit besluit een voorhangprocedure, waarbij het concept eerst wordt voorgehangen aan beide Kamers voordat het concept aan de Raad van State wordt gezonden. Het voorhangen aan beide Kamers gebeurt gelijktijdig met de aanbieding van het wetsvoorstel en het voornemen is dit na de zomer te laten plaatsvinden.

De regering vindt met de Huurcommissie dat er voldoende voorbereidingstijd moet zijn voor de implementatie van de voorgestelde wijzigingen. Bij het bepalen van de inwerkingtreding van de wetswijziging zal rekening worden gehouden met de benodigde voorbereidingstijd ten behoeve van een goede implementatie.

De regering neemt het signaal van de Huurcommissie over risico's voor de uitvoering ter harte en vindt het van belang er op toe te zien dat de uitvoerbaarheid van dit voorstel wordt bewaakt en de effecten op de Huurcommissie in samenhang met de effecten van andere voorstellen worden gezien. Om de instroom van onnodige geschillen te voorkomen is het tevens van belang dat geïnvesteerd wordt in vroegtijdige en goede communicatie richting partijen over de aanstaande wijzigingen (zie hierover meer bij onderdeel 4. *Communicatie*). Tevens is van belang om voldoende middelen vrij te maken voor de Huurcommissie om zich in 2023 al voor te bereiden op de aanstaande wijzigingen en investeert structureel in de Huurcommissie om haar nieuwe taken goed uit te voeren. Na inwerkingtreding van het voorstel zullen de effecten van de wet op de Huurcommissie goed gemonitord worden, zodat de kwaliteit en tijdigheid van uitspraken van de Huurcommissie gegarandeerd blijven.

2. WWS

De regering is het eens met de Huurcommissie dat het WWS zoveel mogelijk moet worden geobjectiveerd om interpretatieverschillen bij het opstellen van puntentellingen te beperken en verwelkom de suggesties die hiervoor worden gedaan. Het voorstel zorgt ervoor dat het WWS vaker zal worden toegepast door huurders, verhuurders en ook door gemeenten en Huurcommissie. In het kader van de modernisering van het WWS wordt onderzocht welke wijzigingen mogelijk zijn in het WWS om dit eenvoudiger, duidelijker en transparanter te maken. In dit kader wordt ook gekeken naar de verhouding tussen het Besluit huurprijzen woonruimte en het beleidshandboek van de Huurcommissie ten behoeve van de handhaafbaarheid voor gemeenten.

Daarnaast wordt ingezet op het mogelijk maken van een goede informatie-uitwisseling tussen Huurcommissie en gemeenten over uitspraken, verzoeken om uitspraken en de toepassing van het WWS. Met het voorstel krijgen gemeenten inzicht in de bij de Huurcommissie lopende verzoekschriften, waar nog geen uitspraak op is gedaan. Gemeenten zouden op grond van deze informatie kunnen overwegen om zelf geen puntentelling uit te voeren voor een woning, maar de uitspraak van de Huurcommissie af te wachten en op basis daarvan te handhaven. Ook wordt gestimuleerd dat gemeenten vragen over de toepassing van specifieke onderdelen van het WWS

aan de Huurcommissie kunnen voorleggen. Het antwoord op deze vragen kan ook door andere gemeenten worden gebruikt. Dit hangt ook samen met de rolverdeling tussen gemeenten en Huurcommissie en hoe deze partijen met elkaar informatie kunnen uitwisselen. Zie daarover meer onder punt 3 (Rolduidelijkheid).

De regering ziet de meerwaarde van een geüniformeerde applicatie voor het opstellen van puntentellingen maar acht het niet wenselijk en goed uitvoerbaar om gebruik van de Huurprijscheck van de Huurcommissie verplicht te stellen. Verhuurders worden verplicht bij aanvang van een contract een puntentelling te overleggen aan hun huurders. De verwachting is absoluut dat nagenoeg iedereen de van meerwaarde zijnde applicatie van de Huurcommissie zal gebruiken. De regering ziet deze applicatie echter wel als hulpmiddel. Wet- en regelgeving moet ook zelfstandig leesbaar en toepasbaar zijn. Wanneer een verhuurder rechtstreeks op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte zelf een puntentelling opstelt, acht de regering dat niet afkeuringswaardig. Daarmee vindt de regering een verplichting van de applicatie, en daarmee een verbod om rechtstreeks het WWS te toe te passen, te vergaand.

Dat neemt niet weg dat de Huurprijscheck een groot voordeel biedt richting huurders en verhuurders. Met een geüniformeerde applicatie worden interpretatieverschillen en het risico dat informatie niet meer actueel is weggenomen en worden geschillen tussen huurders en verhuurders geminimaliseerd. Bovendien is de Huurcommissie de geëigende organisatie om deze informatie goed te ontsluiten. Daarom wordt ingezet op actieve communicatie over deze applicatie richting huurders, verhuurders en gemeenten. Om de bruikbaarheid en toegankelijkheid te vergroten stimuleert de regering vernieuwing van de applicatie. Daarbij wordt ook onderzocht hoe de applicatie op grond van openbare data die automatisch kan worden ingeladen een globale inschatting van de juiste huurprijs kan geven. De gebruiker heeft dan beter zicht op of het uitvoeren van een volledige puntentelling meerwaarde biedt. Met deze en andere wijzigingen wordt ingezet op een gebruiksvriendelijke applicatie die door huurder, verhuurder en gemeenten gebruikt kan worden en de administratieve lasten voor al deze partijen vermindert. Hiervoor maakt de regering de benodigde middelen vrij.

3. Rolduidelijkheid

De regering onderschrijft het door de Huurcommissie aangehaalde belang van rolduidelijkheid tussen gemeenten en Huurcommissie. Immers, zowel de gemeente als de Huurcommissie krijgt de bevoegdheid om huurprijzen te toetsen aan het WWS. Het is van belang dat huurders snappen bij welke partij zij zich kunnen melden om hun huurprijs te laten toetsen en wat de onderlinge verschillen in procedure en uitkomst zijn. De regering is voornemens met gemeenten en Huurcommissie in gesprek te gaan over hun wederzijdse rollen en mogelijkheden voor kennisuitwisseling en afstemming. Daarbij wordt gekeken hoe de effecten van de wijziging van de Wet goed verhuurderschap zo goed mogelijk inzichtelijk kunnen worden gemaakt voor gemeenten, bijvoorbeeld door aanvulling van de handreiking Goed verhuurderschap die in opdracht van VNG en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is opgesteld.

De regering herkent ook de punten van de Huurcommissie die zien op het opvragen van verklaringen bij de Huurcommissie door gemeenten. Deze mogelijkheid heeft meerwaarde voor gemeenten, bijvoorbeeld als zij zelf weinig expertise hebben opgebouwd met betrekking tot het WWS of als een specifieke casus ingewikkeld blijkt te zijn. Tegelijkertijd acht de regering het niet wenselijk om gemeenten te verplichten een verklaring van de Huurcommissie aan te vragen voordat over wordt gegaan tot bestuursrechtelijke handhaving. Gemeenten kunnen te allen tijde de Huurcommissie vragen een verklaring af te geven, als zij dit nodig achten, maar moeten vrij blijven bij het invullen van hun handhavingsstrategie. Een dergelijke verplichting doet geen recht aan deze eigen verantwoordelijkheid van gemeenten. Daar komt bij dat dit zou zorgen voor veel dubbel werk bij Huurcommissie en gemeente en daardoor – zoals de Huurcommissie zelf ook aangeeft in haar uitvoeringstoets – een risico voor de doorlooptijden van de Huurcommissie. Als gemeenten voor elk geval waarin zij overgaan tot toezicht op de naleving van het WWS een verklaring van de Huurcommissie nodig hebben, zal dat bij de Huurcommissie leiden tot grote werkdruk waar dat niet nodig is. Gemeenten kunnen immers zelf ook goed puntentellingen opstellen en worden hiervoor ook financieel gecompenseerd door het Rijk. Het zou inefficiënt zijn wanneer een gemeentelijke toezichthouder reeds in de woning is geweest verplicht wordt

daarnaast ook nog een verklaring aan de Huurcommissie te vragen. Een algemene verplichting is daarmee te verstrekkend.

Bovendien worden de risico's op interpretatieverschillen met betrekking tot het WWS zo veel mogelijk voorkomen. Zoals hierboven is toegelicht, wordt het WWS op onderdelen waar dat nodig is in een apart traject verduidelijkt zodat de toepassing daarvan wordt vergemakkelijkt en interpretatieverschillen zo veel mogelijk worden beperkt. Gemeenten worden gestimuleerd om het beleidshandboek van de Huurcommissie te volgen en zullen dit – om interpretatieverschillen en juridische risico's te voorkomen – ook zo veel mogelijk doen. Als een gemeente onzeker is over de toepassing van het WWS kan zij de Huurcommissie vragen toelichting te geven op het beleidshandboek of middels een verklaring zelf een puntentelling op te stellen. Daar komt bij dat de regering inzet op een goede informatievoorziening tussen gemeenten en Huurcommissie, maar ook tussen gemeenten onderling. Door informatie-uitwisseling te stimuleren kunnen vragen vroegtijdig weggenomen worden en worden interpretatieverschillen beperkt.

De regering herkent ook de vraag van de Huurcommissie met betrekking tot de verhouding tussen enkele artikelen in de Uhw met betrekking tot informatievoorziening richting gemeenten. Doordat de Huurcommissie een openbaar register hanteert met uitspraken dat door gemeenten kan worden geconsulteerd, is het niet nodig om uitspraken over ernstige gebreken in een woonruimte ook nog te versturen aan de gemeente waarin die woonruimte gelegen is. Bovendien biedt het openbaar register het voordeel dat een uitspraak kan worden aangepast of verwijderd, bijvoorbeeld als een van de partijen zich tot de kantonrechter wendt of de uitspraak een kennelijke fout bevat. Gelet op het bovenstaande vervalt de noodzaak voor artikel 37, lid 5 Uhw, op grond waarvan de Huurcommissie uitspraken over ernstige gebreken toestuurt aan gemeenten. Het laten vervallen van dit artikel schept duidelijkheid voor de Huurcommissie en voorkomt dubbele administratieve lasten.

4. Communicatie

De regering deelt het standpunt van de Huurcommissie dat een duidelijke en consistente publiekscampagne over de aanstaande wetswijzigingen van groot belang is. Vanuit het Rijk zal ingezet worden op duidelijke informatie over welke regels op welke verhuursituatie van toepassing zijn. Daarbij zal specifiek aandacht worden besteed aan het inzichtelijk maken van het met dit voorstel voorziene overgangsrecht, de nieuwe benamingen voor de verschillende huursegmenten en de handelsperspectieven van huurders en verhuurders. De regering zal met zowel de Huurcommissie als gemeenten om tafel gaan om te bepalen welke partij het meest geëigend is om specifieke informatie over het voetlicht te brengen bij huurders en verhuurders.

5. Overig

De regering ziet het belang van een mate van flexibiliteit in de inzet van zittingsvoorzitters, nu de instroom van geschillen bij de Huurcommissie schommelt gedurende een uitvoeringsjaar. De regering is daarom in onderling overleg met de Huurcommissie over mogelijke oplossingsrichtingen. Daarbij is van belang dat de kwaliteit en eenheid van de uitspraken – ook van deze 'flexibele schil' aan zittingsvoorzitters – bewaakt blijft.

De regering heeft met belangstelling kennisgenomen van het voorstel van de Huurcommissie om de verhuurderbijdrage die een corporatie betaalt aan de Huurcommissie in mindering te brengen bij de kosten die die corporatie zou betalen als gevolg van een legesveroordeling. De regering is van mening dat dit voorstel de uitvoering van de legesveroordeling door de Huurcommissie onnodig zou bemoeilijken. Bovendien worden corporaties al tegemoetgekomen: de regering heeft besloten om tijdelijk de hoogte van de verhuurderbijdrage naar beneden bij te stellen. Door de bijdrage met 30% te verlagen, wordt rekening gehouden met het verhuurde bezit van corporaties ten opzichte van het volledig gereguleerde segment (en dus het bereik van de Huurcommissie). Dit betekent dat de bijdrage na inwerkingtreding van de wet 35% van de kosten van de Huurcommissie bedraagt,² waar dit voorheen 50% was. Met deze tegemoetkoming worden de ongelijke effecten op corporaties al verzacht.

² Na aftrek van andere inkomsten, zoals legesveroordelingen en – met dit voorstel – vergoedingen van gemeenten aan de Huurcommissie voor het uitbrengen van verklaringen.

10.4 Overige reacties

10.4.1 Tegengestelde belangen: lager rendement of betaalbare woonlasten

10.4.1.1 Ingediende reacties consultatie

Het gros van de reacties gaat over het veronderstelde averechtse van het wetsvoorstel op de businesscase van voornamelijk particuliere beleggers. Particuliere beleggers geven aan dat zij straks onvoldoende rendement kunnen halen om door te gaan met verhuren. Veel van de particulieren geven aan eraan te denken of ervoor te kiezen om hun woning te gaan verkopen. Door deze verkoop zal het voor huurders juist lastiger worden om een woning te vinden. Niet alleen de voorliggende voorgenomen regulering zorgt hiervoor. Veel (particuliere) beleggers geven aan dat naast de hoge rente de combinatie van met name met de voorgenomen maatregelen in box 3, maar ook met de verhoging van de overdrachtsbelasting, de hogere bouwkosten, de bestaande maar ook de zoals in de consultatie aangepaste WOZ-cap en de opkoopbescherming, ervoor zorgt dat het niet meer rendabel is om te investeren. Wat veel particuliere beleggers noemen is dat er in box 3 wordt gerekend met een rendement van 6,17 procent, terwijl deze particuliere beleggers aangeven dat zij dit rendement nooit halen en al helemaal niet als ze door de regulering minder huur kunnen vragen. Ook benoemen beleggers dat het als oneerlijk wordt ervaren dat de overheid gedurende het spel de regels verandert en dat de hele particuliere huursector wordt weggezet als 'huisjesmelkers'. Veel particulieren hebben de woning voor hun oudedagsvoorziening aangekocht en stellen dat deze nu wordt aangetast. Daarbij wordt geregeld verwezen naar de onderzoeken die onder andere door het ministerie zijn gedaan en laten zien dat regulering een negatief effect heeft op het aanbod aan huurwoningen. Ook wordt verwezen naar vergelijkbare buitenlandse regelgeving (bijvoorbeeld in Duitsland) die een negatieve impact heeft gehad op het aanbod. Naast het uitponden van de bestaande voorraad gaan reacties ook in op de effecten voor nieuwbouwprojecten. Aangegeven wordt dat de regulering en andere regeringsmaatregelen een negatief effect hebben op de business case en daardoor een rem zetten op nieuwbouw. Ten slotte hebben verschillende partijen, met name beleggers en hun belangenbehartigers, aandacht gevraagd voor de verhouding tot het eigendomsrecht en benoemen de in hun ogen strijdigheid de voorgenomen regelgeving en het eigendomsrecht als bedoeld in het Europees Verdrag van de Rechten voor de Mens (EVRM).

Ook **Vastgoed Belang** spreekt zich negatief uit over de gevolgen die het wetsvoorstel voor verhuurders met zich meebrengt. Zij geeft aan dat de sector kleiner gaat worden doordat particuliere verhuurders door de stapeling met fiscale maatregelen, hoge kosten verduurzaming en mogelijk hogere rentetarieven bij herfinanciering ervoor zullen kiezen om hun woning te verkopen. Vastgoed Belang benadrukt dat de verhuurde woning voor veel leden een pensioenvoorziening is die wordt aangetast. Vastgoed Belang vindt de regulering onrechtmatig omdat het onmogelijk gemaakt wordt voor verhuurders om hun rol op de huurwoningmarkt te vervullen. Daarnaast worden particuliere beleggers anders behandeld en harder geraakt dan andere partijen zoals institutionele beleggers en corporaties. Vastgoed Belang geeft aan dat financiële compensatie nodig is voor particuliere verhuurders. Zij geeft aan er in algemene zin een puntenopslag nodig is, en niet enkel bij nieuwbouw. Ook een objectsubsidie voor particuliere verhuurders of een belastingkorting als aan middeninkomens wordt verhuurd wordt genoemd als verzachtende maatregelen.

IVBN en **Neprom** begrijpen de wens om tijdelijk in te grijpen en excessen te voorkomen, maar waarschuwen dat de marktomstandigheden de afgelopen periode dermate zijn verslechterd dat het steeds lastiger wordt om nieuwbouwprojecten van de grond te krijgen. De regulering verergert dit.

Dit argument wordt gedeeld door **VNO-NCW en MKB Nederland**. Zij geven aan dat het voorstel onvoldoende rekening houdt met de veranderende marktomstandigheden. Het is belangrijk dat er voldoende ruimte blijft om te investeren in nieuwbouw.

De Nederlandse Vereniging van Banken (**NVB**) benadrukt dat het reguleren en verlagen van huurprijzen in een verslechterend investeringsklimaat, met sterk stijgende rente, juist leidt tot minder aanbod van betaalbare huurwoningen. Nu al zijn woningbouwprojecten in toenemende mate financieel moeilijk haalbaar en dus moeilijk financierbaar. Ook neemt de bestaande voorraad

aan huurwoningen af. NVB pleit onder meer voor het versnellen van de nieuwbouwproductie, het vereenvoudigen van de mogelijkheden om de bestaande voorraad intensiever te gebruiken en publiek-private samenwerking in te zetten om excessen tegen te gaan.

De **NVM** staat achter het beoogde doel van de wet en is van mening dat echte 'huisjesmelkers' moeten worden aangepakt. Daar wil zij als makelaars ook in faciliteren. Echter wordt in het huidige voorstel voorbijgegaan aan het rendabel houden voor beleggers om in dit segment te investeren. Dit omdat er naast deze wet nog een cocktail aan andere maatregelen (maximering van de jaarlijkse huurverhoging, de verhoging van de overdrachtsbelasting, de aanpassing van box 3, de opkoopbescherming en het initiatiefwetsvoorstel om tijdelijke huurcontracten te verbieden) op de middenhuur afkomt. NVM roept op om de wetgeving voor de vrije huursector integraal te bekijken en uiteindelijk te focussen op het bijbouwen van woningen aangezien dat de oplossing is om de schaarste op de woningmarkt aan te pakken.

Tegelijkertijd reageren er ook **huurders en jongeren** die blij zijn met dit voorstel. Het gros van deze reagerende groep is positief over het voorstel. Zij vinden het belangrijk dat er iets wordt gedaan aan de extreme huren in de vrije sector. Dat geeft hen ruimte om op termijn ook spaargeld op te bouwen en door te groeien naar een koopwoning. Sommigen willen ook dat het voorstel verder gaat door bijvoorbeeld de bovengrens verder te verhogen of de regulering van het middensegment ook voor bestaande contracten te laten gelden. Wel zijn er ook huurders die al hebben gehoord dat hun verhuurder van plan is om de woning waar zij nu in wonen bij een huurderswisseling te verkopen. Zij zijn bang dat het aanbod onder de streep afneemt.

De **Woonbond** geeft aan dat het voorstel niet ver genoeg gaat. De Woonbond vindt het goed dat er stappen worden gezet om de betaalbaarheid te verbeteren, maar had graag gezien dat het WWS tot 250 punten zou gaan gelden. Ook vindt de Woonbond dat er voor zittende huurders in het middensegment te weinig wordt gedaan. Het voorstel van de Woonbond is daarom om zittende huurders vanaf 1 januari 2027 onder de regulering van het middensegment te laten vallen.

Ook de **Federatie Huurder Commerciële Sector** (FHCS) zou graag zien dat meer woningen onder de regulering komen te vallen. FHCS pleit voor huurregulering tot 300 punten. Daarnaast ziet zij graag dat bestaande huurders ook gaan profiteren van de regulering.

Aedes is in algemene zin positief over het voorstel. Aedes staat zowel achter de regulering van het middensegment als het dwingend maken van het WWS. Aedes deelt dat het aanbod van middenhuur op peil moet blijven. Aedes geeft aan dat corporaties daar een rol in kunnen spelen. Daarvoor is nodig dat middenhuur kan worden ondergebracht in de DAEB-tak, zodat investeringen geborgd kunnen worden en corporaties snel meer middenhuurwoningen op kunnen leveren.

Ook de **VNG** is in algemene zin positief. De regulering van het middensegment draagt er in haar optiek aan bij dat woningen met een huurprijs worden verhuurd die een directere relatie heeft met de kwaliteit van de woning. Dit voorkomt dat er excessief hoge huren worden gevraagd en beschermt huurders ook tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen. Ook staat de VNG achter het dwingend maken van het WWS. Wel zou VNG graag de puntengrens lokaal vast willen stellen waarbij de grens van 187 punten het minimum is. Er zijn woningmarktregio's waar een hogere grens dan 187 punten gerechtvaardigd is vanwege de druk op de woningmarkt en de problemen die bijvoorbeeld grotere huishoudens hebben bij het vinden van een passende woning.

De gemeenten **Amsterdam, Utrecht, Rotterdam** en **Den Haag** zijn in algemene zin verheugd met het wetsvoorstel betaalbare huur. Wel brengen Amsterdam en Utrecht onder de aandacht dat zij graag zien dat de bovengrens van de regulering wordt verhoogd naar respectievelijk 232 en 210 punten. De in het voorstel opgenomen grens van 187 punten is volgens beide gemeenten te laag om voldoende woningen te het middensegment te reguleren. Daarbij geeft Utrecht aan dat de huidige bovengrens ertoe leidt dat voornamelijk kleinere woningen worden gereguleerd. Bij een hogere grens zullen ook grotere woningen die geschikter zijn voor gezinnen onder de regulering komen te vallen. Utrecht benadrukt daarnaast dat het noodzakelijk is om snel te besluiten over de regulering, zodat er duidelijkheid is voor de markt. De gemeente Rotterdam geeft aan dat de 5% nieuwbouwopslag voor veel projecten die stilvallen onvoldoende is om tot een haalbare

businesscase te komen. Er zijn andere maatregelen nodig, om binnen de verslechterde omstandigheden de haalbaarheid van businesscases te verbeteren en tegelijkertijd de betaalbaarheid voor huurders te blijven garanderen. Denk bijvoorbeeld aan een verlaging van de overdrachtsbelasting en corporaties in de positie brengen om een grotere rol te kunnen nemen in middenhuur.

10.4.1.2 Appreciatie op de reacties

In de navolgende paragraaf worden de verschillende elementen die uit de reacties naar voren kwamen behandeld. Het betreft dan een appreciatie op de volgende elementen: het effect op het rendement van verhuurders en gevolgen voor uitponding, de stapeling van verschillende maatregelen, de gevolgen voor de oudedagsvoorziening van een verhuurder, de mogelijke rem op de nieuwbouw, de vraag of de grens van 186 punten niet hoger moet komen te liggen en op welke wijze corporaties meer middenhuur beschikbaar kunnen stellen.

Effect rendement en mogelijkheid uitponding

Verschillende partijen (Vastgoed Belang, VNO-NCW, Kences en m.n. veel particuliere verhuurders) geven aan dat het wetsvoorstel mogelijk tot gevolg heeft dat het niet meer rendabel is om huurwoningen te verhuren en dat deze woningen zullen worden uitgepond. Overigens wordt in deze context ook gewezen op het feit dat uitponding niet enkel het gevolg zal zijn van de effecten van het wetsvoorstel, maar dat ook de gestegen rente hier een rol in speelt net als de aanpassingen in box 3, de verhoging van de overdrachtsbelasting, erfpacht en gemeentelijke belastingen. In hoeverre er daadwerkelijk wordt uitgepond en wat de te verwachte effecten van zullen zijn valt uiteen in verschillende elementen.

Allereerst de vraag in hoeverre partijen daadwerkelijk over zullen gaan tot uitponding. Een aanzienlijk deel van de woningen (60%) dat straks in de middenhuur komt te vallen, heeft al een huurprijs die onder de maximale huur volgens het WWS valt. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van dit wetsvoorstel. Voor de andere 40% van de woningen (157.000 in totaal) die wel als gevolg van de regulering van het middensegment hun huurprijs aan het WWS aan zullen moeten passen, geldt allereerst dat de regulering pas ingaat bij mutatie. De terugval in huurinkomsten voor de verhuurder manifesteert zich derhalve niet direct bij ingang van de wet. Ook geldt dat niet iedere terugval in huurinkomsten een probleem voor voortzetting van de verhuur met zich meebrengt. Gemiddeld genomen is de verwachting dat als gevolg van de Wet betaalbare huur de huur met 190 euro per maand zal dalen, maar dat betekent tegelijkertijd dat er ook woningen zijn waarvan de huur meer of juist minder zal dalen. In hoeverre een daling van de huurinkomsten tot gevolg heeft dat de verhuurder er voor kiest om uit te ponden is derhalve moeilijk te voorspellen³. Dat hangt mede af van de oorspronkelijke aankoopprijs, kosten van (her)financiering, de beleggingsstrategie, de beleggingshorizon en potentiële verkoopprijs. Hierbij speelt ook mee dat met de lage rente van afgelopen jaren vastgoed relatief makkelijk te financieren was en dat het indirect rendement (de stijging van de huizenprijzen) van vastgoed de afgelopen jaren is gestegen. In de G4 zijn de huizenprijzen sinds 2015 bijvoorbeeld met 60% gestegen.

Ten tweede bestaat de vraag welke woningen in aanmerking zouden komen om te worden uitgepond. Op basis van gegevens uit WoON 2021 kan er grofweg een profiel worden opgesteld van woningen die een grotere kans hebben om te worden uitgepond. Het betreft dan woningen waarvan de huurders een tijdelijk contract hebben, kleine appartementen met één tot drie kamers, veelal onder de 70 m², veelal gelegen in de G4 en met een geschatte verkoopprijs van tussen de 260.000 en 300.000 euro (prijsspeil 2022). Deze bevindingen komen overeen met onderzoek van

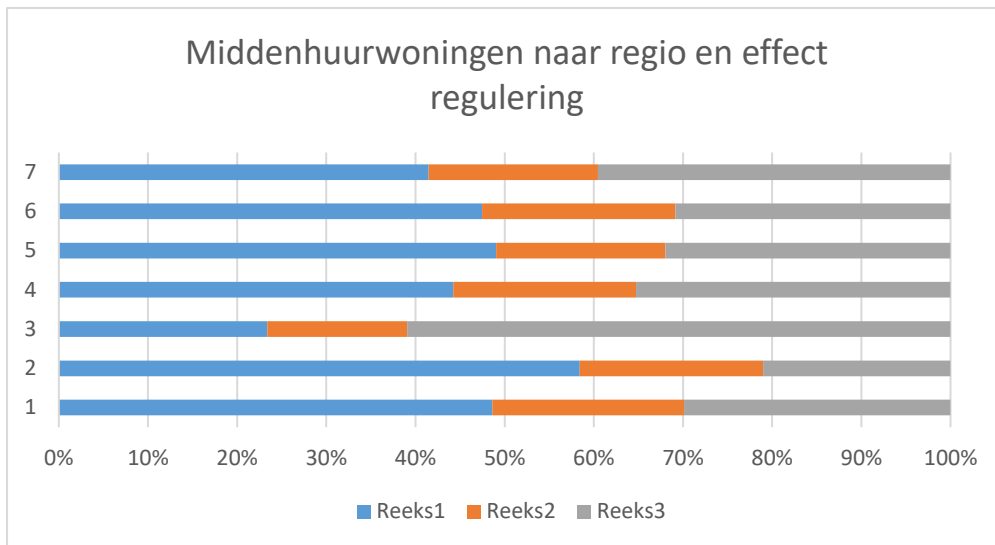
³ CBRE schat in hun rapportages “woningbeleggingsmarkt op historisch kantelpunt” uit 2022 en “impactanalyse regulering middenhuur” uit 2023 dat er 50.000 á 100.000 woningen in een periode van 5 tot 10 jaar worden uitgepond.

VastgoedBelang geeft op basis van eigen schattingen aan dat zij verwachten dat er een 50% uitpondkans is wat neerkomt op 25.000 woningen in het eerste jaar. Het onderzoek van Ortec Finance “waarde-effecten maatregelen huursector” uit 2023 waarin naar verschillende maatregelen op de huurmarkt wordt gekeken, geeft aan dat voor ongeveer 95% van de middenhuurwoningen de uitpondwaarde hoger is dan de doorexpliatiewaarde (waar dat overigens nu ook al 60% is).

het Kadaster en de UvA⁴ dat particuliere verhuurders met name kleine, goedkopere appartementen kopen in de grote steden en dat er een correlatie is tussen de aankopen van particuliere beleggers en het algemene prijsniveau in buurten. Het is daarom ook niet erg als een deel van deze woningen weer terugvloeien naar de koopmarkt.

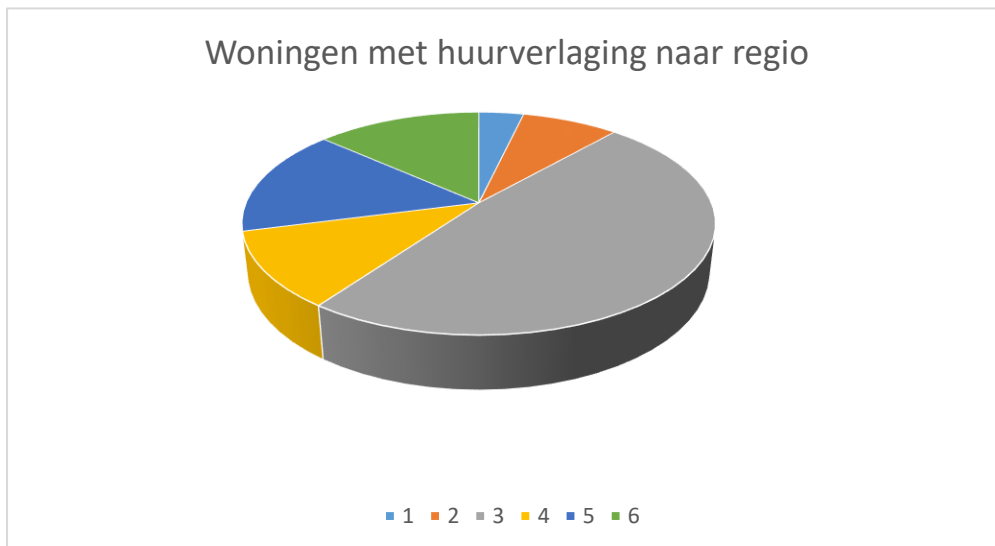
Wanneer gekeken wordt naar hoe de huurverlaging door de regulering regionaal uitpakt, dan zijn er aanzienlijke verschillen te zien. In Oost-Nederland krijgt ongeveer 20% van de middenhuurwoningen op termijn te maken met een huurverlaging, in de G4 is dat ongeveer 60%. Tevens is er sprake van ruimtelijke concentratie: van de 157 duizend geraakte woningen staat ongeveer de helft in de G4.

Figuur 10.4.1. Effect regulering middenhuur naar regio



Bron: WoON2021

Figuur 10.4.2: Woningen met huurverlaging door regulering middenhuur naar regio

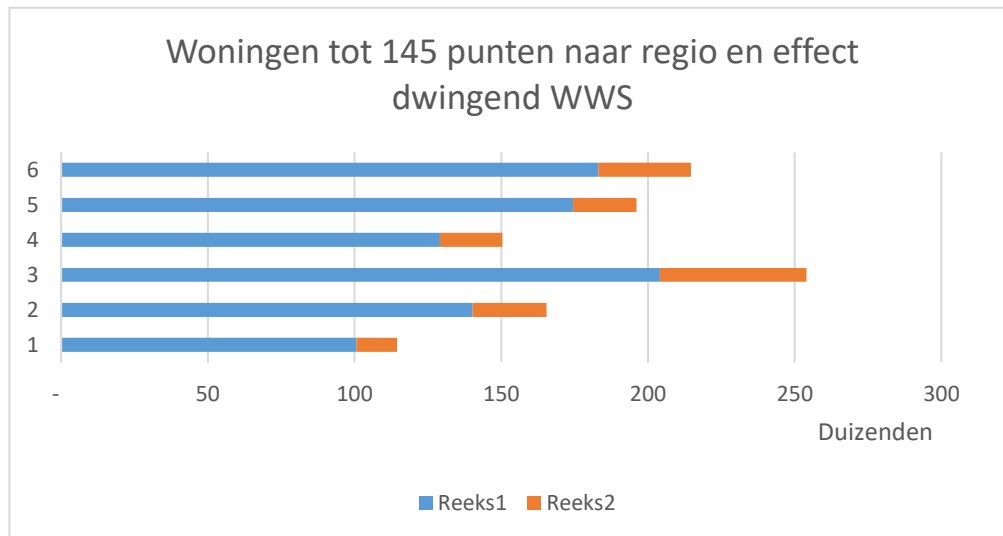


Voor het dwingend maken van het WWS geldt dat van de 1,1 miljoen woningen die tot 145 WWS-punten hebben, er circa 163.000 een huurprijs boven het maximum van het WWS hebben. Het overgrote deel hiervan zit bij private verhuurders. De regionale variantie is hier beperkter, van ongeveer 11% in kleinere gemeenten in West-Nederland tot circa 20% in de G4. Het marktaandeel

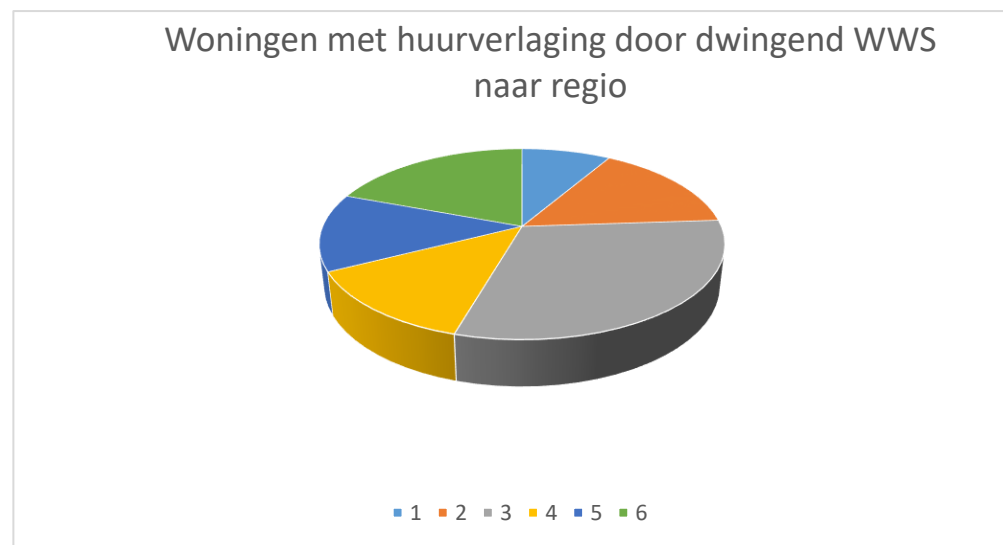
⁴ Kadaster en UvA, "Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt, onderzoek naar mogelijk woningprijsseffecten", 2019

van woningcorporaties speelt hier mogelijk een grote rol in. Wel is er ook ruimtelijke concentratie, maar minder dan in de middenhuur. Van alle te duur verhuurde woningen tot 145 punten staat 31% in de G4.

Figuur 10.4.3: Effect dwingend maken WWS naar regio



Figuur 10.4.4: Woningen met huurverlaging door dwingend maken WWS naar regio



Ten derde de vraag bij wie mogelijk uit te ponden woningen terecht komen. De karakteristieken van de mogelijk uit te ponden woningen (woningen waarvan de huurders een tijdelijk contract hebben, kleine appartementen met 1 tot 3 kamers, veelal onder de 70 m2, veelal gelegen in de G4 en met een geschatte verkoopprijs van tussen de 260.000 en 300.000 euro) sluiten aan bij hetgeen betaalbaar is voor een middeninkomen als koopwoning⁵. Op basis van cijfers van het Kadaster⁶ komt naar voren dat steeds meer woningen die door particuliere verhuurders worden verkocht, terecht komen bij starters. In 2018% ging 49% van de verkoop door particulier

⁵ Een eenpersoonshuishouden met een inkomen van 56.000 kan op basis van een standaard annuïteitenhypotheek van 30 jaar en een rente van 4% een maximale hypotheek van ongeveer 240.000 afsluiten. Een meerpersoonshuishouden met een totaalinkomen van 75.000 kan een maximale hypotheek van ongeveer 350.000 afsluiten.

⁶ Zie de Volkskrant van 4 april 2023 "Particuliere beleggers zetten huurwoningen in de verkoop, uit angst voor huurbeperving"

verhuurders naar een starter. In 2022 is dit percentage gestegen naar 61%. De verwachting is dat dit percentage verder zal stijgen.

In hoeverre er door verhuurders zal worden uitgepand, hoeveel woningen dit zal betreffen en waar deze woningen terecht komen kan niet los worden gezien van het feit dat er de afgelopen jaren juist veel woningen door beleggers zijn opgekocht om te worden verhuurd. De afgelopen vijf jaar zijn er zo'n 75.000 woningen door beleggers aangekocht⁷. Vooral in de G4 was de opkoop van koopwoningen voor de verhuur groot. In 2020 werd in de vier grote steden bijna 1 op de 5 te koop staande koopwoningen gekocht door belegger. Ook hebben beleggers de afgelopen jaren kunnen profiteren van de gestegen huizenprijzen (gemiddeld bijna 60% in de G5 over de periode 2015-2021) en het feit dat tot aan 1 mei 2021 (toen de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten inging) de jaarlijkse huurprijsstijging niet gemaximeerd was op inflatie + 1%. In het licht dat beleggers de afgelopen jaren koopwoningen hebben opgekocht die ook gekocht hadden kunnen worden door starters of middeninkomens en dat een deel van deze woningen nu weer terug zal vloeien naar middeninkomens die een voorkeur voor een koopwoning hebben, maakt dat enige vorm van uitpanding niet a priori als problematisch wordt gezien. Derhalve zal worden gemonitord hoeveel woningen er de komende tijd worden uitgepand en waar deze woningen terecht komen.

De stapeling van maatregelen

Verschillende reacties (waaronder Vastgoed Belang, NVM, particuliere beleggers) wijzen erop dat de verhuursector te maken heeft met een stapeling van beleidsmaatregelen. In reacties van met name (particuliere) beleggers wordt aangegeven dat de combinatie van de regulering van middenhuur met vooral box 3, maar ook de verhoging van de overdrachtsbelasting, de cap op de WOZ-waarde en de opkoopbescherming ervoor zorgt dat het niet meer rendabel is om te investeren in huurwoning. Daarnaast de hogere rente een rol. Tegen deze achtergrond adviseert de ATR inhoudelijk te onderbouwen dat de stapeling van regelgeving (met name bij particuliere verhuurders) geen ongewenste effecten heeft op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuurwoningen op langere termijn.

Om de stapeling van maatregelen in beeld te brengen is door SEO onderzocht wat voor financiële effecten deze maatregelen hebben op partijen die overwegen woningen te kopen om te verhuren of reeds woningen bezitten die ze verhuren⁸. De uitkomsten van het onderzoek zijn in hoofdstuk 5 toegelicht.

Met de regulering van de middenhuur wil de regering deze woningen voor een grotere groep huurders betaalbaar maken. Dit heeft tot gevolg dat de huuropbrengsten voor sommige verhuurders dalen. Een deel van deze effecten heeft de regering geadresseerd met de modernisering van het WWS, maar dit zal niet in alle gevallen een lager rendement voor de verhuurder kunnen voorkomen. Daarbij moet worden bedacht dat een lagere huur rechtstreeks ten goede komt aan de huurder. De regering acht deze verschuiving gerechtvaardigd. Tegelijkertijd laat het onderzoek van SEO voor sommige verhuurders een stapeling van maatregelen zien. De daling van het rendement zal er voor sommigen toe leiden dat zij hun woning zullen verkopen, oftewel uitpanden. Met name particuliere beleggers uit de grote steden hebben dit ook aangegeven in de consultatiereacties. Veel is echter afhankelijk van de specifieke omstandigheden en motivatie van de verhuurder. Op basis van het SEO-rapport is niet te zeggen in welke mate dit uiteindelijk zal gebeuren en wat het effect op de beschikbaarheid van middenhuurwoningen zal zijn, zoals ook in hoofdstuk 5 is toegelicht. Dit zal de komende jaren nadrukkelijk worden gemonitord. In beginsel wordt een gedeeltelijke uitpanding niet als problematisch gezien. Het verkopen van een deel van dit segment zal leiden tot grotere mogelijkheden voor starters in een deel van de markt waar zij tot voor kort in belangrijke mate werden verdrongen door beleggers. Op die manier vindt ook hier een niet ongewenste correctie plaats.

De regering is echter van mening dat de stapeling met het in consultatie gebrachte voorstel in sommige gevallen te groot wordt. Zowel het SEO-rapport als uit de consultatiereacties komt naar

⁷ Bron: Kadasterdata

⁸ Bron: SEO (2023) "Stapeling maatregelen huurmarkt"

voren dat de stapeling groot is als de cap op de WOZ-waarde van kracht is. In dit licht heeft de regering opnieuw naar deze cap gekeken en vindt de regering het passend om woningen die te maken krijgen met de cap, terug te laten vallen naar de bovengrens van de regulering, namelijk 186 punten. Dit verlicht de stapeling van maatregelen, met name voor de beleggers in de grote steden. De aanpassing van de cap wordt verder toegelicht in paragraaf 10.4.2. Ook is de regering van mening dat de aanpassing van het indexatiemoment van het WWS onbedoeld negatief uitpakt voor verhuurders. Dit wordt rechtgezet door een extra halfjaarlijkse indexatie door te voeren per 1 januari 2024. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 10.4.5. Daarnaast wordt onderzocht hoe onroerend goed in box 3 in zowel de overbruggingsperiode als in het toekomstig stelsel op basis van werkelijk rendement het beste belast kan worden. Daarbij is ook oog voor de signalen van particuliere beleggers in onroerend goed dat de stapeling van maatregelen hun rendement aantast. Omdat het forfait voor onroerend goed is gebaseerd op de langjarige ontwikkeling van de huizenmarkt, wordt het forfait door de huidige ontwikkeling van de huizenprijzen bovendien door veel beleggers in onroerend goed als hoog ervaren. Dit in tegenstelling tot voorgaande jaren waar het forfait doorgaans lager was dan de gemiddelde stijging van de huizenprijzen.

Ten slotte speelt ook de rente een belangrijke rol in de stapeling die beleggers ervaren. Voor beleggers met een verhuurhypotheek betekent een hogere rente dat de kosten hoger zijn. Dit verandert de business case voor beleggers. Het is begrijpelijk dat dit wordt aangegeven als onderdeel van de stapeling die wordt ervaren. Tegelijkertijd zijn dit omstandigheden waar de regering geen directe invloed op heeft en is de mate en wijze van financiering van een woning onderdeel van het ondernemingsrisico.

De gevolgen voor de "pensioenopbouw" van een verhuurder

Een deel van de particuliere verhuurders geeft aan dat zij hun verhuurde woning(en) gebruiken als oudedagsvoorziening. Vastgoed kan op verschillende manieren worden ingezet als voorziening voor de oude dag. Allereerst kan er worden gespeculeerd op waardeverhoging van aangekocht vastgoed dat bij het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd of het moment waarop iemand wil stoppen met werken liquide kan worden gemaakt. Daarnaast kan via de huurinkomsten worden gespaard voor een oudedagsvoorziening of kunnen de huurinkomsten tijdens de oude dag als aanvulling op de AOW worden gebruikt. Veel reacties over dit onderwerp kwamen van verhuurders die aangaven zelfstandige (zonder personeel: zzp-ers) te zijn.

In de basis heeft iedere inwoner in Nederland vanaf het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd recht op AOW. De AOW is een basisvoorziening voor de oude dag (de zgn. eerste pijler). Het staat daarnaast iedereen (werknemers en zelfstandigen) vrij om boven op de AOW zelf een oudedagsvoorziening op te bouwen. Werknemers bouwen hun oudedagsvoorziening op als pensioen, in principe via de werkgever (het arbeidsvoorwaardelijk pensioen; de zogenaamde tweede pijler).

Zelfstandigen zijn in beginsel zelf verantwoordelijk voor het opbouwen van een aanvullende oudedagsvoorziening. Naast de AOW kan een zelfstandige zo'n voorziening opbouwen via een individueel lijfrente-product in de zogeheten derde pijler. De derde pijler bevat individuele voorzieningen voor de oude dag die een individu zelf tot stand kan brengen. De keuze en de verantwoordelijkheid om de oudedagsvoorziening op te bouwen ligt dan bij het individu zelf. Belangrijke oudedagsvoorzieningen in de derde pijler zijn de lijfrenteverzekering en de bancaire lijfrente. De laatstgenoemde kunnen worden afgesloten als lijfrenterekening of als lijfrentebeleggingsrecht.⁹ Daarnaast hebben zelfstandigen in een beperkt aantal gevallen de mogelijkheid om pensioen op te bouwen in de tweede pijler (net als werknemers), namelijk als de zelfstandige onder de werkingssfeer valt van een verplicht gesteld bedrijfstakpensioenfonds of van een verplicht gestelde beroepspensioenregeling, of via vrijwillige voortzetting van de pensioenregeling na beëindiging van de dienstbetrekking.¹⁰

⁹ Artikel 3.126a Wet inkomstenbelasting 2001.

¹⁰ Wet verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds 2000, Wet verplichte beroepspensioenregeling en artikel 54 van de Pensioenwet

Opbouw van een oudedagsvoorziening door zelfstandigen (in zowel de tweede als derde pijler) wordt fiscaal gefaciliteerd. Voor pensioenopbouw in de tweede pijler geldt de zogenoemde omkeerregel. Dat betekent dat de inleg van pensioenpremies niet belast is, en de uitkering wel. Voor de opbouw van een oudedagsvoorziening in de derde pijler geldt tijdens de opbouwfase de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden de premies in box 1 in aftrek te brengen. De uitkeringen tijdens de oude dag zijn dan aan belastingheffing in box 1 onderworpen. Dit is in veel gevallen voordelig omdat de belastingdruk tijdens de werkende periode hoger is dan tijdens de gepensioneerde periode. Voor beide vormen van oudedagsvoorzieningen geldt dat het vermogen dat daarin wordt opgebouwd pas vanaf de AOW- of pensioengerechtigde leeftijd tot uitkering komen en in de opbouwfase niet vrij beschikbaar zijn. In verband met de fiscale rangorderegeling zijn deze aanspraken die in box 1 horen, niet belast in box 3.

Om zelfstandigen te stimuleren om een oudedagsvoorziening op te bouwen onderneemt de regering verschillende acties. Met het wetsvoorstel Toekomst pensioenen wordt voorgesteld de ruimte die zelfstandigen hebben om fiscaal gefaciliteerd te sparen in de derde pijler fors te verruimen.¹¹ Nu is die ruimte gemaximeerd op 13,3% van de premiegrondslag (inkomen minus AOW-drempelbedrag). Voorgesteld wordt dit te verhogen naar 30%, waarmee de ruimte in de derde pijler gelijk wordt aan de ruimte die werknemers hebben in de tweede pijler. Daarnaast bevat het wetsvoorstel een experimenteerbepaling waarmee zelfstandigen toegang tot de tweede pijler geboden kan worden. Ook wordt de mogelijkheid om pensioenopbouw na einde deelneming voort te zetten door zelfstandigen verruimd. De regering is van mening dat pensioenopbouw voor zelfstandigen door deze maatregelen beter wordt gefaciliteerd.

Naast de hiervoor genoemde mogelijkheden van een oudedagsvoorziening in de tweede of derde pijler kunnen zelfstandigen ook voorzien in hun inkomen voor tijdens de oude dag via bijvoorbeeld het eigen vermogen, beleggingen of investeringen. Zo kunnen zelfstandigen, gegeven de waardeontwikkeling of de huurinkomsten, kiezen voor vastgoed als oudedagsvoorziening. Huurinkomsten als oudedagsvoorziening kunnen gezien worden als een redelijke garantie op een levenslange uitkering. Het voordeel van investeren in vastgoed boven andere manieren om te sparen voor de oude dag (via de tweede of derde pijler) kan zijn dat het vermogen nog relatief liquide is. Oudedagsvoorzieningen in de tweede en de derde pijler zijn niet liquide en komen pas tot uitbetalen op de pensioen- of AOW-gerechtigde leeftijd. Als de zelfstandige middelen nodig heeft vóór het bereiken van de oude dag (bijv. als investering in zijn onderneming of als inkomen bij tegenvallende winst) kan hij zijn vastgoed liquideren. Daarnaast kan een zelfstandige speculeren op een mogelijk hoger rendement op vastgoed dan een oudedagsvoorziening via de tweede of derde pijler. Daar staat tegenover dat het rendement op vastgoed ook tegen kan vallen. Gegeven het feit dat de opbouw van een oudedagsvoorziening via vastgoed geen fiscaal voordeel kent en dat het rendement (zowel de waardeontwikkeling als de huurinkomsten) kan fluctueren is het aan de verhuurder zelf om een afgewogen keuze te maken hoe hij in de opbouw van zijn oudedagsvoorziening wil voorzien. Overigens is het ook mogelijk om zowel te investeren in vastgoed en ook bijvoorbeeld in de derde pijler een lijfrente op te bouwen. Met het wetsvoorstel is het nog steeds mogelijk om een oudedagsvoorziening op te bouwen via vastgoed. Echter moet er een redelijke huurprijs gevraagd worden en er geldt voorts dat er risico's zijn verbonden aan de opbouw via vastgoed. Wanneer een verhuurder -uit hoofde van de wet betaalbare huur- zijn huurinkomsten naar beneden moet bijstellen, dan heeft hij de keuze om ofwel het vastgoed door te exploiteren ofwel de woning uit te ponden. Bij uitponding kan de verhuurder deze middelen in een andere investeringscategorie beleggen of – binnen de wettelijke voorwaarden voor premieaftrek in box 1 – in een oudedagsvoorziening in de derde pijler onderbrengen. Dus ongeacht wat een verhuurder besluit om met zijn panden te doen, hij heeft altijd de mogelijkheid tot opbouw van een oudedagsvoorziening. De gevolgen die voor de verhuurder voortvloeien uit de wet betaalbare huur doen daar geen afbreuk aan.

Gevolgen voor doorgang nieuwbouw

Verschillende partijen spreken zorgen uit over de nieuwbouwprojecten en vrezen dat de regulering – in combinatie met andere overheidsmaatregelen en de marktsituatie – tot minder nieuwbouw leidt in het middensegment. Ook wordt er in reacties aangegeven dat corporaties deze taak niet op

¹¹ Kamerstukken II, 2021/22, 36 067, nr. 3

zich kunnen nemen. Tevens wordt er aangegeven of nieuwbouw niet buiten de regulering kan blijven. Ten aanzien van de tijdelijke nieuwbouwopslag is aangegeven dat de hoogte en duur van de tijdelijke nieuwbouwopslag te beperkt is. Tevens wordt op het risico gewezen dat door de tijdelijke nieuwbouwopslag er een prikkel ontstaat dat woningen ná 1-1-2024 worden opgeleverd.

Neprom benadrukt dat er projecten zijn waarbij de woning vóór 1-1-2024 worden opgeleverd, terwijl de contracten pas na 1-1-2024 worden gesloten. Daarnaast geeft Neprom aan dat de tijdelijke nieuwbouwopslag te laag is om de negatieve effecten op de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten en hele gebiedsontwikkelingen te verzachten. Neprom pleit daarom voor een opslag welke geleidelijk oploopt tot 15% boven op de maximale huur volgens het WWS. Een hoger percentage van de nieuwbouwopslag zorgt er ook voor dat de bovenkant van het middensegment beter blijft aansluiten op de onderkant van het vrije huursegment en de koopsector. Een alternatief is om de afbakening voor welke woningen de opslag geldt te verruimen, zodat meer woningen in aanmerking komen voor de nieuwbouwopslag, en een langere duur van de opslag dan de huidige 10 jaar.

De regulering heeft impact op de business case van nieuwbouwprojecten. Bij projecten die nu tot stand komen zal rekening gehouden worden met de regulering. Dit kan leiden tot een andere inrichting van projecten en kan van invloed zijn op de grond- en vastgoedprijzen. Naast de regulering spelen ook andere factoren een grote rol in de investeringsbereidheid van marktpartijen. In de vormgeving van het WWS zitten een aantal aanpassingen die een positieve invloed hebben op de business case van nieuwbouwwoningen, namelijk de extra punten voor duurzame woningen en de tijdelijke prijsopslag. Met deze aanpassingen hebben institutionele beleggers en ontwikkelaars zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. Wel spelen hiernaast ook andere factoren een rol bij de totstandkoming van nieuwbouwprojecten, zoals bouwkosten en de ontwikkeling van de rente. Los van voorliggend wetsvoorstel wordt er daarom gekeken in hoeverre er maatregelen nodig zijn ten aanzien van nieuwbouw.

Daarnaast is in de Nationale prestatieafspraken afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen en zich in zullen zetten voor een evenwichtige mix binnen het middenhuursegment van 850 tot 1.000 euro (prijspeil 2020).

Er wordt in de regulering geen onderscheid gemaakt tussen bestaande bouw en nieuwbouw – met uitzondering van de tijdelijke nieuwbouwopslag. Het is onwenselijk een dergelijk onderscheid te maken. Dit zou de betaalbaarheid voor huurders onder druk zetten. Bovendien is nieuwbouw op termijn ook bestaande bouw. De aanpassingen van het WWS ten aanzien van de energielabels en de tijdelijke nieuwbouwopslag verbeteren de business case bij nieuwbouw.

Er is gekozen voor een tijdelijke prijsopslag van 5% bij nieuwbouw om vertraging bij nieuwbouwprojecten waarbij nog geen rekening is gehouden met de regulering te voorkomen. De prijsopslag betekent dat huurders een hogere prijs betalen, wat de betaalbaarheid vermindert. Daarom is niet gekozen voor een hogere prijsopslag. De prijsopslag voor nieuwbouwwoningen is tijdelijk, aangezien er bij toekomstige projecten rekening gehouden kan worden met de gevolgen van de regulering. Inherent aan deze tijdelijkheid is dat er dan projecten zijn die net wel of juist net niet binnen de voorwaarden vallen. Het is mogelijk dat ontwikkelaars ervoor kiezen om de ingebruikname uit te stellen na 1-1-2024, zodat zij de prijsopslag kunnen rekenen. Zij kunnen er aan de andere kant ook voor kiezen om juist tijdig op te leveren – voor ingang van de wet – zodat zij bij het eerste huurcontract dat zij sluiten nog geen rekening hoeven te houden met de regulering. Het is niet helemaal te voorkomen dat partijen hierbij strategisch kijken wat voor hen voordelig is.

Ook doet Neprom de suggestie om uit te gaan van het eerste contract na 1-1-2024 – ingeval de oplevering net vóór 1 januari 2024 is, maar de contracten ná 1 januari 2024 in gaan. Het is wenselijk om de afbakening van de nieuwbouwopslag zo objectief en helder mogelijk te hebben, zodat het voor een huurder ook te begrijpen is wanneer deze van toepassing is. Omdat er geen registratie is van het eerste huurcontract en dit na bewonerswissel ook moeilijk te toetsen is voor een nieuwe huurder, is het niet wenselijk om uit te gaan van het eerste contract.

Ten aanzien van de afbakening van de nieuwbouwopslag, zal in het Besluit huurprijzen woonruimte ook nog worden opgenomen dat transformaties waarbij een verblijfsobject met een niet-woon bestemming (zoals met een kantoorfunctie) die wordt omgebouwd naar een woonfunctie, ook onder de tijdelijke nieuwbouwopslag komt te vallen. Ook bij transformaties worden nieuwe woningen toegevoegd aan de voorraad en is het wenselijk om vertraging te voorkomen bij projecten. Daarbij komt dat de business case voor transformaties net als bij nieuwbouw vaak ingewikkeld is. Dit wordt versterkt door de huidige economische situatie. Hierdoor is het ook passend om de opslag te hanteren voor transformaties. Nadere uitwerking hiervan is voorzien in het Besluit huurprijzen woonruimte.

Optrekken grens boven de 186 punten

De Woonbond en verschillende gemeenten geven aan dat de grens van 186 punten te laag is en naar boven zou moeten worden opgetrokken. Zoals eerder aangegeven is het uitgangspunt van het wetsvoorstel dat het een balans moet vormen tussen enerzijds het verbeteren van de betaalbaarheid voor de huurder en anderzijds dat het aantrekkelijk moet blijven om te investeren in middenhuur. Door de grens op 186 punten te zetten is de regering van mening dat hiermee een balans is gevonden. Het verder optrekken van deze grens komt weliswaar ten goede aan de betaalbaarheid van de huurder, maar gaat ten koste van de aantrekkelijkheid voor beleggers of ontwikkelende partijen om te willen investeren in middenhuur. Daarnaast leidt dit ook tot minder rendement van bestaande verhuurders en valt daarom moeilijk te onderbouwen vanuit het eigendomsrecht. Derhalve blijft de grens op 186 punten.

Mogelijkheden voor corporaties

In de consultatie is in overweging gegeven om de bouw van middenhuur woningen onder te brengen in de zogenaamde DAEB-tak van woningcorporaties zodat meer financiering beschikbaar komt waardoor er meer vaart kan worden gemaakt met het uitvoeren van de afspraak met woningcorporaties om 50.000 midden huurwoningen te bouwen. Het onderbrengen van middenhuur in de DAEB-tak past niet binnen het EC-besluit 2009 en niet binnen het bestaande Vrijstellingsbesluit 2012 van de Europese Commissie. Het is daarmee juridisch op dit moment niet mogelijk, zie hiervoor ook Kamerstukken II, 29 453, nr. 553. Nederland is bij de compensatie voor sociale huisvesting gebonden aan het EC-besluit van 2009 en de algemeen geldende Europese regels uit het DAEB-vrijstellingsbesluit van 2012.

Volgens de huidige regelgeving kan middenhuur niet onder de huidige of een nieuwe DAEB vallen, omdat deze vanuit het Europees recht is ingericht voor sociale huur. Gezien het belang van de versnelling van realisatie in de middenhuur wordt voorgesteld de marktverkenning tot 1 juli 2025 op te schorten. Binnen de huidige niet-DAEB kunnen corporaties de realisatie van middenhuur versnellen door intensiever met elkaar samen te werken. Dat kan door gezamenlijk inbrengen van onderpand voor aantrekken van financiering, wat leidt tot gunstiger voorwaarden en hogere snelheid en het gezamenlijk in ontwikkeling brengen van niet-DAEB op woningbouwlocaties.

Eigendomsrecht

De regering is niet van mening dat het wetsvoorstel het eigendomsrecht dusdanig beperkt dat sprake is van een onrechtmatige inbreuk op het eigendomsrecht. In hoofdstuk 4 is zeer uitgebreid ingegaan op het eigendomsrecht. Op basis van de inbreng van partijen is dit hoofdstuk aangevuld en geoptimaliseerd ten opzichte van de in consultatie gebrachte versie.

10.4.2 WOZ-waarde

10.4.2.1 Ingediende reacties consultatie

Als naar de werking van het WWS wordt gekeken, wordt er in de consultatiereacties voornamelijk ingegaan op de manier waarop de WOZ-waarde meeweegt in het woningwaarderingssysteem (WWS). Veruit de meest gegeven reactie is dat de WOZ-waarde te weinig meeweegt in de waardering voor de woning, terwijl de WOZ-waarde de waarde van de locatie weerspiegelt en dat één van de belangrijkste factoren is voor de waardebepaling. Door de maximering van de WOZ-waarde staat de maximale huur, volgens met name beleggers, niet in verhouding tot de marktwaarde van de woning. Dit wordt voornamelijk meegegeven door beleggers uit de gemeente

Amsterdam. Daarbij wordt een aantal keer genoemd dat de maximering niet eerlijk is, gegeven de WOZ-waarde wel volledig meeweegt in het bepalen van de box-3-belasting en de erfpachtcanon. Het tegenovergestelde, dat de WOZ-waarde juist te veel meeweegt, wordt ook enkele keren genoemd. Dit wordt voornamelijk ingebracht door huurders. Daarbij wordt genoemd dat het optrekken van de cap naar 187 punten ervoor zorgt dat het aantal sociale huurwoningen afneemt, doordat een aantal hiervan door het optrekken van de cap in het middensegment kan worden verhuurd. Ook wordt genoemd dat de huidige werking van de cap op de WOZ-waarde woningverbeteringen, zoals verduurzaming, kan remmen. Als je door de woningverbetering boven 186 punten uitkomt, wordt de WOZ-waarde gecapt. Dit kan betekenen dat je onder de streep minder punten krijgt dan voor de woningverbetering. Vanuit verschillende typen indieners wordt dit als onwenselijk bestempeld.

Ook bij de belangenpartijen is de WOZ-waarde het meest ingebrachte inhoudelijke punt.

IVBN en Neprom geven aan dat de huidige werking van de WOZ-cap moet worden aangepast. In de praktijk leidt de huidige WOZ-cap ertoe dat van twee identieke woningen op verschillende locaties, de woning met de hoogste WOZ-waarde door de cap een lager aantal punten krijgt en daarmee een lagere maximale huurprijs dan de woning met de laagste WOZ-waarde. De partijen verzoeken daarom de werking zodanig aan te passen dat wanneer een woning te maken krijgt met de WOZ-cap het puntenaantal nooit onder de 186 kan zakken. Neprom geeft aan het wel eens te zijn met het verhogen van de grens naar de nieuwe liberalisatiegrens.

Vastgoed Belang pleit ervoor om de werking van de WOZ-cap te beperken indien de verhuurder boven de 187 punten uitkomt als gevolg van verduurzaming van de betreffende huurwoning. Dit zorgt ervoor dat zij woningen kunnen verduurzamen en die investeringen ook daadwerkelijk kunnen terugverdienen.

Vanuit **VNG** wordt aangegeven dat het verschuiven van de grens waarboven de WOZ-cap gaat gelden ertoe leidt dat woningen in het lage segment verloren gaan en terecht komen in het middensegment. VNG pleit daarom voor een aanpassing waardoor de WOZ-cap in elk segment geldt. Daarnaast geeft de VNG aan dat de huidige wijze van cappen ervoor zorgt dat een duurzame woning soms een lagere huur heeft dan wanneer exact dezelfde woning niet verduurzaamd wordt, maar net onder de liberalisatiegrens blijft. Dit effect moet tegen het licht worden gehouden.

Ook de **Woonbond** vindt dat de WOZ-waarde te veel meeweegt in het puntensysteem en verwijst ook naar dat er woningen vanuit het lage segment naar het middensegment doorschuiven door de voorgestelde ophoging van de grens waarboven de cap ingaat. De Woonbond pleit er daarom voor om een generieke WOZ-cap van 20% in te voeren voor alle woningen tot 187 punten. De WOZ-waarde mag daarmee maximaal 20% zijn van het totaal aan WWS-punten per woning in het gereguleerde segment. Dit maakt het voor de huurder een stuk begrijpelijker.

Ook de gemeente **Amsterdam, Utrecht en Den Haag** benadrukken dat door de verhoging van de grens naar 187 punten woningen vanuit het lage segment naar het middensegment verschuiven. Amsterdam en Utrecht pleiten er daarom voor om de bovengrens te houden op oorspronkelijke grens (142 punten). Den Haag is ook voorstander van deze oplossing, of van de oplossing die VNG heeft ingebracht.

10.4.2.2 Appreciatie op de reacties

Bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 was het uitgangspunt dat de WOZ-waarde landelijk gemiddeld 25% van het puntenaantal zou moeten uitmaken. De manier waarop de WOZ-waarde meeweegt in het WWS wordt gecorrigeerd met de landelijke stijging van de WOZ-waarde. Op deze manier krijgt een woning met een gemiddelde WOZ-waarde geen extra punten door een stijging van de WOZ-waarde. Bij de invoering van de WOZ-waarde in het WWS had de regering echter geen rekening kunnen houden met het feit dat de prijzen op de koopwoningmarkt, en daarmee de WOZ-waarde van woningen, de afgelopen jaren fors zijn gestegen waarbij de verschillen tussen regio's onderling fors waren. Hierdoor kregen de gevolgen voor de koopmarkt ook hun effecten op de huurmarkt, voornamelijk in de grote steden waar de WOZ-waarde een bovengemiddelde stijging kende. Steeds vaker kwamen woningen bij mutatie in het vrije segment

terecht, terwijl deze woningen op basis van andere kwaliteitskenmerken niet in dat segment thuishoren. Bij de evaluatie van de invoering van de WOZ-waarde is daarom gekozen om een maximering van het aantal WOZ-punten toe te voegen per woning: de zogenaamde cap op de WOZ. Deze moest voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment zouden belanden. De maximering van het aandeel WOZ-punten is momenteel van toepassing bij woningen vanaf 142 punten. Hiervoor is gekozen omdat daar de liberalisatiegrens bij invoering lag. Bij woningen vanaf 142 punten mocht het aandeel WOZ-punten niet meer dan 33% van het totaal zijn. De maximering van de WOZ-waarde is op 1 mei 2022 van kracht geworden.

Met de regulering van de middenhuur wordt de maximering op WOZ-punten opgetrokken naar de nieuwe bovengrens van het gereguleerde segment. Dit betekent dat de maximering van de WOZ-punten gaat gelden vanaf 187 punten na invoering van deze wetswijziging. Op deze manier blijft het doel van de cap gelijk, namelijk het voorkomen dat woningen enkel door een hoge WOZ-waarde in het hoge segment terecht komen. Deze wijziging leidt ertoe dat de WOZ-waarde meer punten op kan leveren in het middensegment. Dit draagt eraan bij dat het aantrekkelijk blijft om te investeren in middenhuurwoningen, ook op meer gewilde locaties. Zoals onder meer de Woonbond en gemeenten aangeven, betekent dit dat minder woningen in het huidig gereguleerde segment (tot 142 punten bij inwerkingtreding van de cap op de WOZ) vallen dan voorheen. De Woonbond en VNG vragen om de verhoging naar 187 punten niet door te voeren en de cap in alle segmenten in te voeren. Ook Amsterdam, Den Haag en Utrecht waarschuwen voor een kleiner laagsegment door de ophoging van de cap naar 187 punten. De Woonbond vraagt daarnaast om een lager wegingspercentage van de WOZ-waarde (bijvoorbeeld 20%). De woningen die door het verhogen van de cap uit het sociale segment verdwijnen behoren na regulering van de middenhuur tot het gereguleerde middensegment en blijven daarom voorzien van huurprijsbescherming. Daarbij komt dat de locatie voor veel mensen wel degelijk een van de belangrijke aspecten is bij het kiezen van een woning. Om deze reden is het gerechtvaardigd om de WOZ-cap in te laten gaan vanaf 187 punten en het wegingspercentage op 33% te laten.

De voorgestelde werking van de WOZ-cap brengt echter wel twee neveneffecten met zich mee:

1. Ondanks dat de WOZ-waarde meer punten op kan leveren in het middensegment, blijft het mogelijk dat een woning op een locatie waar een hoge marktdruk is minder punten krijgt dan wanneer dezelfde woning op een locatie had gestaan met een lagere marktdruk.
2. De huidige vormgeving van de cap op de WOZ-waarde kan in bepaalde gevallen de prikkel tot kwaliteitsverbeteringen, zoals verduurzaming, verminderen. Wanneer een woning door een kwaliteitsverbetering 187 punten of meer krijgt, krijgt deze woning mogelijk te maken met de WOZ-cap. Dit kan leiden tot een lagere maximale huurprijs in plaats van een hogere maximale huurprijs. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij: verduurzamingsmaatregelen met een hoger energielabel als gevolg, uitbreiding luxe niveau van sanitair of keuken, een stijging van de WOZ-waarde die hoger ligt dan de gemiddelde stijging van de WOZ-waarde in Nederland.

Deze neveneffecten komen ook al voor in de huidige vormgeving van de WOZ-cap (33% vanaf 142 punten). De effecten zijn daarmee niet nieuw. Wel wordt het effect groter, gegeven het aantal woningen dat wordt gereguleerd ook toeneemt. Met name particuliere beleggers geven in den brede aan dat het door de stapeling aan maatregelen, inclusief deze regulering niet meer rendabel is om te investeren in huurwoningen, Het deel van de regulering dat daarbij het meest aangehaald wordt is dat de locatie onvoldoende wordt meegewogen.

De regering blijft achter het doel van de cap op de WOZ-waarde staan, maar deelt dat de huidige vormgeving op de bovenstaande punten nadelig uitpakt. Er is daarom gekeken naar verschillende aanpassingen van de cap om de negatieve effecten te mitigeren. De regering vindt het het meest passend om woningen die te maken krijgen met de cap, terug te laten vallen naar de bovengrens van de regulering (186 punten). Met deze optie wordt voorkomen dat 1) dat een woning op een locatie waar een hoge marktdruk is minder punten krijgt dan wanneer dezelfde woning op een locatie had gestaan met een lagere marktdruk, en 2) dat kwaliteitsverbetering wordt afgeremd. Tegelijkertijd blijft het doel van de WOZ-cap wel overeind. Er wordt immers nog steeds voorkomen dat een woning enkel door een hoge WOZ-waarde in het vrije huursegment terecht komt. Deze aanpassing helpt daarnaast om de stapeling aan maatregelen voor investeerders te verlichten, met

name op de plekken waar de marktdruk het hoogst is. Deze aanpassing landt in de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte.

10.4.3 Verduurzaming

10.4.3.1 Ingediende reacties consultatie

Ook het onderwerp verduurzaming leeft sterk bij de indieners van de reacties. Over het algemeen gesproken is er begrip voor de moderniseringsslag die er op verduurzaming in het WWS wordt gemaakt. Wel wordt benoemd dat de extra plussen voornamelijk op labels zitten die enkel haalbaar zijn voor nieuwbouw. Voor bestaande bouw zou er onvoldoende perspectief zijn. Veel verhuurders willen graag verduurzamen, maar zien dat dit alleen maar lastiger wordt doordat zij door de regulering minder huur mogen vragen en tegelijkertijd meer belasting moeten betalen. Daarnaast wordt benoemd dat het bij oudere woningen niet altijd mogelijk is een woning naar bijvoorbeeld label A of B te brengen. Ook benoemen verhuurders van appartementen vaak dat verduurzamen met een Vereniging van Eigenaars (VvE) veel te complex is gegeven burens niet altijd mee willen doen. Ook stemmen huurders niet altijd in met het verduurzamen van de woning. Verder wordt genoemd dat het gelijktrekken van de tabellen van woningen groter en kleiner dan 40m² negatief uitpakt voor de kleinere woningen. Deze krijgen voor de labels B, C en D minder punten dan zij voorheen kregen. Ook wordt genoemd dat energielabels tot een bepaalde datum geldig zijn en dat het vernieuwen voor de WWS-puntenberekening kosten met zich meebrengt.

In het nieuwe WWS krijgen woningen met energielabels vanaf A extra punten, wat zorgt voor een extra stimulans voor de nieuwbouw. **IVBN** ondersteunt deze maatregel van harte, omdat dit helpt in het behalen van de klimaatdoelstellingen en ervoor zorgt dat de energielasten van de bewoners lager worden. Anderzijds heeft IVBN ook steeds aangegeven dat er voor de bestaande voorraad méér nodig is, en dat deze opgave alleen slaagt als we het samen doen. Hiervoor zijn flankerende maatregelen nodig, zoals wijziging van het instemmingsrecht van huurders. Ook kan verdere aanpassing van het WWS goed helpen. Stappen in de verduurzaming van woningen met lage labels naar een label C of B moeten worden gewaardeerd om de investering haalbaar te maken. IVBN geeft de minister in overweging om in het wetsvoorstel op te nemen dat een grote tussenstap met een labelsprong van drie stappen (E naar B of G/F naar C) ook met extra punten wordt beloond, bijvoorbeeld voor de duur van 10 jaar in aanloop naar de volgende stap. Of anderszins ervoor te zorgen dat investeren in verduurzaming van de bestaande huurwoningen loont.

De energielabels worden deels zwaarder gewaardeerd in het voorliggende wetsvoorstel. **VNG** juicht de zwaardere waardering van labels A en hoger toe. Zo wordt investeren in nieuwbouw haalbaarder. Label B levert wat VNG betreft nul punten op, vanaf label C en lager zijn wat hen betreft alleen nog negatieve punten een optie. Label B en lager komen alleen in de bestaande voorraad voor. Huurders van deze woningen worden nu geconfronteerd met hoge energiekosten. Het loont dan voor al deze woningen om te investeren in goede labels óf de huur laag te houden.

Ook de gemeente **Amsterdam** geeft aan graag te zien dat woningen met een energielabel lager dan A aftrekpunten krijgen.

Ten aanzien van de aangepaste tabel voor energielabels in het WWS vraagt **Aedes** zich af of hierbij wel aandacht is voor het effect op de totale woonlasten van de huurder, nu het mogelijk wordt een nog grotere huurprijsstijging door te voeren na verduurzaming. Hoe staat deze stijging in verhouding met de relatief lage besparing op de energierekening?

De **Woonbond** is in beginsel positief over de aanpassingen voor de tabel voor energielabels in het WWS. Hiermee wordt meer aansluiting gevonden met de energetische kwaliteit van de woning. De hoogste labels – met de hoogste opslag – kunnen vermoedelijk niet met renovatie, maar enkel met nieuwbouw worden bereikt. Hiermee is de opslag indirect een opslag voor nieuwbouw. De Woonbond pleit echter voor een sterkere afslag voor labels lager dan C, waarbij er een afslag is vanaf label D.

10.4.3.2 *Appreciatie op de reacties*

Verduurzaming is naast de bescherming van de huurder, het behoud van voldoende woningen en het op peil houden van de investeringsbereidheid van verhuurders een belangrijke pijler in het wetsvoorstel. Geen van de vier pijlers onderliggend aan het wetsvoorstel staat op zichzelf, en zo is, alle belangen afwegende, gekomen tot de waardering van de energielabels als onderdeel van de aanpassingen in het WWS. Enerzijds gaat het daarbij om het toekennen van extra punten voor goede energielabels. Anderzijds gaat het om het toekennen van aftrekpunten voor slechte energielabels.

Een waardering met meer aftrekpunten zal weliswaar kunnen leiden tot een sterkere stimulans tot verduurzaming, maar tegelijkertijd tot een verminderde investeringsbereidheid van verhuurders. Andersom kan een waardering met meer punten voor goede energielabels, of meer punten voor bijvoorbeeld ook de energielabels B, C, en D leiden tot meer investeringsbereidheid maar leiden tot te hoge huurprijzen en minder woningen in het middensegment.

In de internetconsultatie is genoemd dat het gelijktrekken van de tabellen van woningen groter en kleiner dan 40m² negatief uitpakt voor de kleinere woningen. Deze krijgen voor de labels B, C en D minder punten dan zij voorheen kregen. Door het gelijktrekken van de tabellen krijgen kleine woningen met E, F en G labels ook een grotere afwaardering dan grotere woningen met deze labels. Er wordt nader gekeken of het gelijktrekken van de tabellen niet te zwaar uitpakt voor kleine woningen. Dit wordt gezien in de context van het onderzoek naar de meetsystematiek die wordt gehanteerd voor het vaststellen van energielabels op basis van de NTA8800. In het ontwerpbesluit dat later dit jaar tegelijk met het wetsvoorstel wordt voorgehangen bij de Tweede Kamer zal hierop nader worden ingegaan.

Samenhang beleid rondom de verduurzaming van huurwoningen - Akkoorden en doelstellingen

Het beleid van dit en diverse voorgaande kabinetten is al geruime tijd gericht op verduurzaming van de gebouwde omgeving; de huursector maakt daarvan een belangrijk deel uit. Bij dit beleid kan voor de afgelopen vijftien jaar bijvoorbeeld worden verwezen naar het kabinetsprogramma Schoon en Zuinig¹², het Plan van Aanpak Energie besparing Gebouwde Omgeving¹³, het Energieakkoord voor Duurzame Groei¹⁴, en het Klimaatakkoord¹⁵.

Bij dit beleid zijn steeds diverse partijen met belangen bij de huursector betrokken geweest.

- Het kabinetsprogramma Schoon en Zuinig leidde bijvoorbeeld tot het Lente-akkoord energiebesparing in de nieuwbouw. Dit akkoord is op 22 april 2008 getekend door de ministers van WWI, VROM en Vereniging Bouwend Nederland, NEPROM en NVB. Ook leidde dit programma tot het Akkoord energiebesparing corporatiesector, dat op 10 oktober 2008 was getekend door de ministers van WWI en VROM en Aedes en de Woonbond.
- het Plan van Aanpak Energie besparing Gebouwde Omgeving leidde onder meer tot het Convenant Energiebesparing Huursector . Dit convenant is op 28 juni 2012 ondertekend door de Minister van BZK, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang.
- het Energieakkoord voor Duurzame Groei leidde ertoe, dat Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang, hun met het Rijk gemaakte afspraken tot verduurzaming herbevestigden.
- het Klimaatakkoord leidde tot afspraken met onder meer Aedes , IVBN, en Vastgoed Belang, over de Startmotor huursector.

Dit beleid heeft de afgelopen jaren geleid tot concrete doelstellingen voor huurwoningen in combinatie met de nodige instrumenten ter ondersteuning en stimulering van verhuurders. Bij concrete doelstellingen kan worden gedacht aan de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwbouwwoningen (inmiddels vervangen door de BENG-eisen) die regelmatig werd aangescherpt, doelstellingen gericht op het realiseren van gemiddeld energielabel B voor

¹² Brief van 18 september 2007, TK 2007/08, 31 209, nr. 1

¹³ Brief van 25 februari 2011 TK 2010/11, 30 196, nr. 131

¹⁴ Brief van 6 september 2013, TK 2012/13, 30 196, nr. 202

¹⁵ Brief van 28 juni 2019, TK 2018/19, 32 813, nr. 342

huurwoningen in de corporatiesector en voor woningen van de leden van Vastgoed Belang een woningvoorraad met 80% energielabel C of beter.

Stimulering verduurzaming

Bij de nodige instrumenten ter ondersteuning en stimulering van verhuurders kan worden gedacht aan de aanpassing van het woningwaarderingstelsel die per 1 juli 2011 in werking trad. Deze aanpassing was erop gericht een hogere huurprijs mogelijk te maken door een puntenwaardering van de energieprestatie waardoor verhuurders konden investeren en daarmee de nodige energiebesparing kon worden bereikt. Deze aanpassing was niet gericht op het realiseren van huurprijsverlagingen, maar op het stimuleren van investeringen in verduurzamingsmaatregelen. Voor die gevallen waarin de aanpassing had kunnen leiden tot een huurverlaging werd dan ook voorzien in een overgangsmaatregel.

Voorts dient te worden gedacht aan de diverse subsidiemogelijkheden die beschikbaar werden gesteld aan verhuurders om investeringen in verduurzaming te stimuleren. Het betreft bijvoorbeeld de tijdelijke uitbreiding van de Energie-investeringsaftrek (EIA) voor woningcorporaties en (een deel van de) particuliere verhuurders die woningen ten minste twee labelstappen of tot energielabel B verbeteren, de stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP), het Fonds energiebesparing huursector, de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming.

Momenteel kunnen particuliere verhuurders en institutionele beleggers een beroep doen op de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) en de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE).

Ter stimulering van verduurzaming wordt momenteel gewerkt aan een hervorming van het instemmings- en initiatiefrecht. Dit heeft ten doel enerzijds vanuit de verhuurder verduurzaming eenvoudiger mogelijk te maken en anderzijds huurders meer mogelijkheden te geven om initiatieven te nemen richting de verhuurder voor verduurzaming van de woning.

Samengevat betekent het voorgaande dat verhuurders kennis hebben of in elk geval kennis konden hebben van het beleid gericht op verduurzaming van huurwoningen en de daaraan verbonden concrete doelstellingen. Ook voorziet de huurprijsregelgeving erin dat verhuurders investeringen in verduurzaming kunnen laten leiden tot huurverhoging hetgeen bijdraagt aan hun mogelijkheden om die investeringen terug te verdienen. Verhuurders konden en kunnen daarbij een beroep doen op diverse subsidiemaatregelen zodat zij de benodigde investeringen niet volledig hoeven te dragen.

Vereniging van Eigenaars

Erkend wordt, dat het niet in alle gevallen eenvoudig is om een huurwoning te verduurzamen indien daarvoor toestemming nodig is van de VvE. In de eerste plaats geldt hierbij wel dat elke potentiële koper van een huurwoning zelf mag beoordelen of de koopprijs in verhouding staat tot aan de woning noodzakelijk uit te voeren werkzaamheden gericht op noodzakelijk onderhoud en vernieuwing, en een bij de VvE aanwezige financiële reserve daarvoor. In de tweede plaats geldt hierbij, dat ook voor eigenaar/bewoners van een VvE diverse subsidiemogelijkheden aanwezig zijn. Dit betreft bijvoorbeeld de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE), en de financiering van het Warmtefonds voor kleine VvE's.

Tenslotte wordt gewezen op de brief van 22 december 2022¹⁶ met de diverse acties voor verduurzaming van VvE's met de volgende vijf onderdelen:

1. Versnelling grote VvE's
2. Ondersteunen van (vooral kleine) VvE's, met voorrang in kwetsbare wijken, die nog geen functionerende VvE-organisatie hebben;
3. Aanpassing besluitvorming
4. Verbetering informatievoorziening en ontzorging
5. Verbetering financiële ondersteuning

¹⁶ Kamerstukken II 2022/23, 30 196, nr. 806

10.4.4 Overige punten WWS

10.4.4.1 Ingediende reacties consultatie

Een ander punt dat een aantal keer wordt aangehaald is dat rijksmonumenten wel punten krijgen in het WWS, terwijl gemeentelijke monumenten dat niet krijgen. Tegelijkertijd benoemen een aantal huurders juist dat het aantal punten voor rijksmonumenten te hoog is. Ook wordt in een aantal reacties aanpassingen aan het WWS voorgesteld, zoals: punten voor alle ruimten in woning, punten voor het bouwjaar, punten voor de etage, punten voor de OV-locatie, punten voor verduurzamingsstappen, meer plussen voor goede labels, meer plussen voor luxe, punten voor het aantal slaapkamers, de maximering van punten voor keukens schrappen, een aangepast stelsel voor de private sector, een puntenopslag voor beschermd stadsaanzicht in plaats van een prijsopslag en helemaal geen punten voor een buitenruimte.

Vastgoed Belang geeft aan dat het WWS de hogere kwaliteit van woningen in het hoger segment onvoldoende meeweegt. Tegelijkertijd is de manier van puntentelling aan vernieuwing toe. Wat gold als kwalitatief hoogwaardig in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw is nu volstrekt achterhaald. Denk bijvoorbeeld aan keukens die er nu heel anders uitzien, badkamers die veranderd zijn. Daarbij pleit Vastgoed Belang ook om hetzelfde aantal punten aan Gemeentelijke monumenten toe te rekenen zoals bij Rijksmonumenten. Er geldt immers voor beiden dezelfde ingewikkelde regelgeving op het gebied van verbouwing en/of verduurzaming.

IVBN geeft aan dat verdergaande modernisering van het WWS-systeem noodzakelijk blijft. Het systeem is al decennia oud en inmiddels worden door bewoners andere eisen aan woningen gesteld. Deze extra kwaliteit wordt nu onvoldoende gewaardeerd. In het wetsvoorstel worden gemeenschappelijke buitenruimtes niet meegenomen in de WOZ-waardering van de woning. Dat is niet eerlijk en zou wel moeten. IVBN stelt voor om in het wetsvoorstel een waardering voor gemeenschappelijke buitenruimtes op te nemen vergelijkbaar met de waardering van gemeenschappelijke binnenruimtes – zodat bijvoorbeeld een tuin van 50 m² 50 punten oplevert, en niet maximaal 15 punten. Ook ziet IVBN graag dat gemeentelijke monumenten dezelfde puntenopslag krijgen als Rijksmonumenten.

Neprom geeft aan dat de voorgestelde modernisering van het WWS een eerste goede stap is. Wel zijn er nog verdere stappen nodig om het WWS aan te laten sluiten bij de hedendaagse woonwensen en -kwaliteit. Denk hierbij aan de hoogwaardige afwerking van wanden en vloeren, de kwaliteit van de keuken, de minimale afmetingen van ruimtes, collectieve verwarmingsinstallaties, duurzaam materiaalgebruik en community ruimtes. Wat Neprom betreft is het raadzaam om dit verder te onderzoeken met de Huurcommissie en specialisten uit de praktijk.

De Nederlandse Orde van Advocaten (**NOvA**) stelt in diens reactie dat de moderniseringslag effectiever benut kan worden ten behoeve van de "duidelijkheid en hanteerbaarheid". De NOvA wijst daarbij op een aantal technische punten in het WWS zoals de waardering van het warmtedistributiesysteem en de samenhang met de Warmtewet, het onderdeel privé-buitenruimte en de puntentoekenning voor carports, een toelichting bij ontbrekende WOZ-waarden, het opnemen van de peildatum van energielabels en de bredere samenhang tussen het handboek van de Huurcommissie en het besluit. Daarnaast onderschrijft de NOvA dat in het wetsvoorstel een uitzondering is gemaakt voor verschuivingen in segmenten als gevolg van waardedalingen van WOZ-waarde, maar voegt daarnaast toe dat de energieprestatie ook een fluctuerend element zou zijn in het WWS. Tot slot kaart de NOvA aan dat zonnepanelen niet meegenomen zouden moeten worden in het energielabel omdat het WWS ziet op onroerende zaken. Roerende elementen zouden niet meegenomen moeten worden in bij de waardering van de woonruimte.

VNG geeft aan het eens te zijn met het toevoegen van een einddatum bij de twee uitzonderingsregelingen ten aanzien van de puntentelling van de WOZ-waarde. Deze regelingen zorgen volgens VNG niet voor extra kwaliteit, maar zijn vooral een prikkel gebleken om kleiner te bouwen. Omwille van duidelijkheid voor huurder en verhuurder en in verband met de toekomstige

gemeentelijke handhavingstaken is het advies van VNG om de einddatum naar voren te halen, of deze uitzonderingsregels bij invoering van de wet te beëindigen. Ook de gemeente **Amsterdam** is voorstander van het direct afschaffen van deze regelingen.

Daarnaast geeft VNG aan dat er geen wijzigingen worden aangebracht aan de waardering van gemeenschappelijke ruimten binnen het WWS. Bij woonconcepten waarbij de woning relatief klein is ziet VNG dat er soms een groot belang wordt gehecht aan goede en ruimere gemeenschappelijke binnenruimten. Omdat dit nu niet meegewogen wordt in het WWS zijn business cases niet in alle gevallen sluitend te krijgen. VNG zien hier een spanningsveld tussen enerzijds het betaalbaar houden van woonruimte voor de doelgroep en anderzijds het meewegen van extra voorzieningen in de huurprijs van een woning. Ook ligt hier een relatie met de actuele debatten over te hoge servicekosten. VNG vraagt aandacht voor dit dilemma en wil graag met het Ministerie van BZK, verhuurders en huurders in gesprek hoe hier de juiste balans op gevonden kan worden en hoe het WWS hier mogelijk op kan worden aangepast.

De gemeente **Den Haag** is positief over de sterkere waardering in het WWS voor kwaliteit, zoals het energielabel van de woning, en ziet tegelijk kansen om de waardering voor kwaliteit verder te versterken. De herziening van het WWS biedt volgens de gemeente Den Haag een kans om een goede en energiezuinige woning inclusief (inbouw)apparatuur in het WWS extra te waarderen of, andersom geredeneerd, een minder goede woning met oude en niet-zuinige apparatuur qua punten nadrukkelijker af te waarderen.

10.4.4.2 Appreciatie op de reacties

De regering acht het WWS een geschikt instrument om de maximale huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning te bepalen. Het legt de relatie tussen de (maximale) huurprijs en de kwaliteit van de woning waarbij in de vaststelling de volgende drie factoren meespelen. De opbrengst: waarbij wordt gekeken naar de investeringskosten voor de verhuurder. Belang van de huurder: kwaliteit/voorzieningen waar de huurder baat bij heeft. En tot slot maatschappelijk belangrijk geachte kwaliteit (bijvoorbeeld het stimuleren van verduurzaming).

In aanloop naar de vormgeving van het wetsvoorstel is net als in consultatiereacties benoemd dat het WWS op punten gedateerd zou zijn: om die reden wordt in het kader van de regulering ook het WWS gemoderniseerd. Zoals verder wordt toegelicht bij het besluit was het doel hiervan tweeledig: de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning verbeteren en het stelsel beter aan te laten sluiten bij de kwaliteit van woningen die tegenwoordig wordt opgeleverd. Dit heeft onder meer geleid tot wijziging van de waardering van energielabels, buitenruimten, de WOZ-cap en de introductie van een nieuwbouwopslag. Dit is onder meer in het belang van de investeringsbereidheid. Een aantal van de genoemde suggesties, zoals OV-locatie, komt al terug in het WWS via de WOZ-waarde, die sinds 2015 onderdeel is van het WWS. Voor de regelingen die gericht zijn op nieuwbouw geldt dat deze niet zomaar kunnen vervallen gezien het feit dat investeerders hiermee rekening hebben gehouden bij de bouw van woningen. Zij kunnen dus rechten ontlenen aan deze regelingen. Om die reden is ervoor gekozen deze te laten vervallen wanneer het doel van de regels (de *business case* voor specifieke woningen mogelijk maken) is behaald. Op basis van de consultatiereacties zal aanvullend nog worden gekeken naar de aanpassing van de waardering van gemeenschappelijke (buiten)ruimten. Verdere toelichting volgt bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, waarin het WWS vervat is.

De energieprestatie is geen fluctuerend element in het WWS. De NOvA geeft terecht aan dat de energieprestatie in het verleden op andere wijzen is gemeten, maar voor de verschillende meetsystematieken wordt in het huidige WWS al een aparte waardering gehanteerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de waardering die volgt uit meetsystematiek de NTA 8800, de energie-index en het energielabel dat volgt uit bouwjaar. In principe staat het puntenaantal dus vast zolang de afgifte van het label geldig is. Pas bij een nieuw label kan een nieuw puntenaantal toegekend worden. In het gemoderniseerde besluit worden de tabellen die hiervoor kunnen worden gebruikt verduidelijkt. Voor de beoordeling van het energielabel wordt gebruik gemaakt van een standaard meetsystematiek. In dat kader wordt ook de keuze gemaakt voor het al dan

niet meenemen van zonnepanelen. Het WWS kent op basis van het afgegeven label punten toe. Het WWS is derhalve niet het juiste instrument om deze systematiek aan te passen.

Daarnaast wordt voorgesteld om gemeentelijke monumenten hetzelfde aantal punten toe te kennen als aan rijksmonumenten. Bij rijksmonumenten wordt landelijk bepaald dat de gebouwen aan een bepaalde vereiste moeten voldoen. Dit brengt extra onderhoudskosten met zich mee. Aangezien deze kosten uit landelijk beleid volgen, ligt het voor de hand om deze panden extra punten te geven in het landelijke WWS. Gemeenten kunnen ook zelf panden aanwijzen als gemeentelijk monument, waarbij zij zelf eisen over het onderhoud etc. stellen. Deze eisen kunnen afwijken van de landelijke eisen en tussen gemeenten verschillen. Om die reden kiest de regering ervoor hier geen landelijke regels op te schrijven.

Tot slot geven de consultatiereacties aanleiding om extra aandacht te besteden aan de objectiviteit van het WWS ten behoeve van de handhaafbaarheid in het kader van de moderniseringsslag. Om die reden wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is het WWS op punten verder te objectiveren. Daarbij wordt in eerste instantie uitgegaan van de suggesties in de uitvoeringstoets van de Huurcommissie. De punten die de NOvA in dit kader heeft aangekaart overlappen gedeeltelijk met de Huurcommissie en zullen ook in die context worden bekeken. Bij het verduidelijken van het besluit ten behoeve van de handhaafbaarheid wordt in ieder geval gekeken naar het vervangen van de investeringskosten voor kwaliteitspunten door een lijst met specifieke voorzieningen voor keuken en badkamer, de criteria om in aanmerking te komen voor de opslag voor beschermd dorp- en stadsaanzicht, werkbaarheid van renovatiepunten, waardering voor gemeenschappelijke ruimten en hoe om te gaan met ontbrekende WOZ-waarden. In dit kader wordt ook gekeken naar de verhouding tussen het besluit en het beleidshandboek van de Huurcommissie ten behoeve van de handhaafbaarheid voor gemeenten.

10.4.5 Indexatie

10.4.5.1 Ingediende reacties consultatie

Huurders vinden de indexatie van het WWS te hoog terwijl verhuurders juist wijzen op door het gelijktrekken van de liberalisatiegrens en het WWS het WWS een half jaar niet wordt geïndexeerd. Ook ten aanzien van de jaarlijkse huurprijsstijging maken huurders zich zorgen over indexeringen met dubbele cijfers.

IVBN begrijpt de keuze voor het gelijktrekken van het indexatiemoment van het WWS met die van de maximale middenhuurgrens. De uitwerking van het wetsvoorstel heeft echter ook als gevolg dat verhuurders een half jaar indexering van de huurprijs mislopen omdat de huurprijsindexatie van 1 juli 2024 wordt overgeslagen: de minister brengt deze ten laste van verhuurders. Ook dit drukt de huurinkomsten en het direct rendement van verhuurders. IVBN stelt voor om één extra indexatie in te voeren bij het verschuiven van de indexatiedatum van 1 juli naar 1 januari. IVBN verzoekt de minister om in het wetsvoorstel op te nemen dat er een indexeringsmoment op 1 januari 2024 plaatsvindt. Om verschillen in CAO-loonindex (m.b.t. de jaarlijkse huurprijsindexering) en CPI-index (m.b.t. de WWS-tabel) te voorkomen verzoekt IVBN om ook de jaarlijkse WWS-tabel te indexeren volgens CAO-loonindexeringsregeling + 0,5%.

Ook **Neprom** is positief over het gelijktrekken van het indexatiemoment van het WWS met die van de maximale middenhuurgrens. Neprom benadrukt wel dat verhuurders door de huidige manier van gelijktrekken een half jaar indexatie van het WWS missen. Neprom stelt daarom voor om het WWS per 1 januari 2024 eenmalig over een half jaar te indexeren en vervolgens per 1 januari 2025 de indexering jaarlijks uit te voeren. Tevens benadrukt Neprom dat de jaarlijkse huurprijsstijging in het middenhuursegment wordt gemaximeerd op de ontwikkeling van de CAO-lonen + 0,5%. Hierbij ziet Neprom een belangrijke beperking: de huurprijs mag – voor woningen tot en met 186 punten – nooit hoger worden dan de maximale huurprijs volgens het WWS. Het WWS wordt verhoogd met inflatie (CPI + 0%). Deze systematiek is zeer ingewikkeld en onvoorspelbaar. Er is immers op geen enkele manier te bepalen hoe van jaar tot jaar de inflatie en de loonontwikkeling zich tot elkaar zullen verhouden. Het is volgens Neprom noodzakelijk op dit punt de wet voorspelbaarder te maken en zodanig aan te passen dat investeerders een acceptabel

rendement kunnen blijven maken. Te denken valt aan het hanteren van één index in plaats van twee verschillende indices en aan het indexeren van het WWS voor middenhuur met CAO +0,5%. Daarnaast leest Neprom in de MvT dat de regulering alleen geldt voor nieuwe huurcontracten; dus bij mutatie van het huurcontract. Ten aanzien van de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging mist Neprom de bepaling die dit regelt. Voor zover zij kunnen overzien treedt deze maximering onmiddellijk in werking zodra de wet van kracht wordt. Dit dient te worden gecorrigeerd. Ook geeft Neprom aan dat een inkomensafhankelijke huurverhoging, zoals in het laagsegment mogelijk is, gewenst is om de doorstroming te bevorderen. Dit is belangrijk om te voorkomen dat het middensegment vastloopt en dat de problemen van schaarste zich verplaatsen naar het hoogsegment. Ten slotte is niet helemaal duidelijk is of de maximale lagehuurgrens ook stabiel blijft overeenkomen met een woningkwaliteit tot en met 148 punten. Dit aantal wordt in het wetsvoorstel niet genoemd, waardoor er de mogelijkheid blijft bestaan dat deze grens varieert. Daarnaast kan door de indexering van het WWS per 1 juli 2023 en de indexering van de lagehuurgrens per 1 januari 2024 nog een afwijking ontstaan ten opzichte van het bij het huidige prijspeil behorende aantal van 148 punten. Verhuurders in het huidige gereguleerde segment zijn gewend dat de grens fluctueert. Voor verhuurders in het nieuwe gereguleerde middensegment is een stabiele grens in puntenaantal van belang om erop te kunnen vertrouwen dat een middenhuurwoning daadwerkelijk in dat segment blijft.

De **Woonbond** kijkt heel anders naar de maximale indexatiemogelijkheden. In het huidige gereguleerde segment bepaalt de minister met een Algemene Maatregel van Bestuur jaarlijks de maximale huurverhoging. In de vrije sector geldt momenteel de systematiek dat er wordt gekozen tussen de lagere van de twee criteria van óf CAO lonen volgend óf inflatie (met een opslag). De Woonbond ziet graag het wetsvoorstel voor alle segmenten in lijn met deze systematiek worden aangepast. Dat betekent dat ook na mei 2024 – wanneer de wet Nijboer voor de maximering in het vrije segment afloopt – een wettelijke rem op de jaarlijkse huurverhoging in het vrije segment moet gelden. Voor 2024 geldt dan wat woonbond betreft de laagste van óf de CAO-loonontwikkeling óf de inflatie gedurende 2023. De huidige economische voorspellingen geven weer dat gedurende 2023 de CAO lonen wel eens significant hoger zouden kunnen zijn dan de inflatie, tot wellicht wel meer dan 2 procentpunt. Naar oordeel van de Woonbond dient dan de laagste van de twee gevolgd te worden. Anders vallen in 2024 huurverhogingen van 7-8% niet uit te sluiten. Door in de systematiek over te stappen naar een 'laagste van de twee' systematiek worden huurders beschermd tegen grote uitschieters en kan worden gezorgd voor betere huurquotes. Ook dient te worden opgemerkt dat niet voor alle huishoudens het besteedbaar inkomen meegroeit met de CAO-loonstijging, hierbij vraagt de Woonbond aandacht voor ouderen met niet-geïndexeerde pensioenen en ZZP'ers met onzekere inkomsten. Ook voor de indexatie van het WWS zou aangesloten moeten worden bij een systematiek die uitgaat van de laagste van inflatie en CAO-loonstijging. Daarnaast is de Woonbond van mening dat de opslag boven ofwel inflatie ofwel CAO-lonen niet van toepassing zou moeten zijn. Het is juist zaak de huur te doen dalen ten opzichte van het besteedbaar inkomen.

De gemeente **Utrecht** pleit ervoor om de huidige wet Nijboer, welke de huurverhogingen in het vrije segment regelt, al met de Wet betaalbare huur te verlengen. Dan is bij inwerkingtreding van de wet helder wat de maximale jaarlijkse huurverhogingen in elk segment zijn.

10.4.5.1 Appreciatie reacties

Verschillende onderdelen in het voorstel worden jaarlijks geïndexeerd:

1. De maximale huren conform het WWS worden jaarlijks geïndexeerd met inflatie;
2. De lagehuurgrens en de middenhuurgrens worden jaarlijks geïndexeerd met inflatie;
3. De huren voor zittende bewoners in het middensegment mogen straks jaarlijks verhoogd worden met CAO-loonontwikkeling + 0,5% (maximale jaarlijkse huurverhoging in het middensegment).

De binnengekomen reacties hierop zijn wisselend. Huurders maken zich zorgen over indexeringen met dubbele cijfers. De regering begrijpt dat huurders zich zorgen maken over hun rekeningen in een tijd waarin de inflatie ongekend hoog is. Juist om die reden is ervoor gekozen om de jaarlijkse huurverhoging te maximeren op CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Door CAO-loonontwikkeling in

plaats van inflatie als basis te nemen, sluit de jaarlijkse huurverhoging voor zittende bewoners meer aan bij hetgeen dat mensen gemiddeld genomen ook extra kunnen betalen.

De gemeente Utrecht pleit ervoor om de huidige Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, welke de maximale huurverhogingen in het vrije segment regelt, al met het wetsvoorstel betaalbare huur te verlengen. Op zouden niet alleen huurders in het gereguleerde segment, maar ook in het vrije huursegment verzekerd zijn van een maximale huurverhoging. Deze wet wordt dit jaar nog geëvalueerd. Het is niet wenselijk daarop vooruit te lopen door de maximale jaarlijkse huurverhoging in het vrije segment in het wetsvoorstel Betaalbare huur te verlengen.

Verhuurders benadrukken dat zij omwille van de eenduidigheid graag zien dat de maximale huren conform het WWS op dezelfde manier worden verhoogd als de maximale jaarlijkse huurverhoging, namelijk met CAO-loonontwikkeling + 0,5%. De maximale huren conform het WWS worden op dit moment met inflatie verhoogd. De regering is van mening dat inflatie de juiste indexatiemaatstaf is voor het WWS. Het WWS legt de relatie tussen de (maximale) huurprijs en de kwaliteit van de woning, waarbij in de vaststelling de volgende drie factoren meespelen:

- Opbrengst: waarbij wordt gekeken naar de investeringskosten voor de verhuurder;
 - Huurder: kwaliteit/voorzieningen waar de huurder baat bij heeft; en
 - Maatschappelijk belangrijk geachte kwaliteit (bijv. verduurzaming stimuleren);
- Gegeven deze drie factoren is

Inflatie is in principe een evenwichtige maatstaf voor de langjarige verandering in het prijspeil waarbij alle prijzen geactualiseerd worden en recht wordt gedaan aan de drie kwaliteitsindicatoren. Een alternatieve methodiek zoals de stijging van de bouwkosten houdt onvoldoende rekening met de gevolgen voor huurders, terwijl de loonstijging niet relevant is voor de stijging in investeringskosten. Daarbij komt dat het negatief uitpakt voor huurders als de WWS-indexatie bij aanvang van de wet wordt aangepast naar CAO-loonontwikkeling. CAO-loonontwikkeling volgt doorgaans inflatie met enige vertraging. Het op dit moment aanpassen zou betekenen dat zowel de piek van inflatie als de piek van CAO-loonontwikkeling wordt meegenomen.

Verhuurders hebben daarnaast begrip voor het gelijktrekken van het indexatiemoment van de maximale huren conform het WWS en het indexatiemoment van de maximale lage- en middenhuurgrens. Wel benadrukken zij dat de voorgestelde uitwerking ertoe leidt dat een half jaar WWS-indexatie wordt misgelopen. De gedachte achter het gelijktrekken van de indexatiemomenten is dat de indexering van de maximale lage- en middenhuurgrens altijd gelijk gaat lopen met de indexering van de maximale huren conform het WWS. Hierdoor blijven de maximale lage- en middenhuurgrens altijd overeenkomen met een bepaald puntenaantal. Dit maakt het voor zowel huurders als verhuurders overzichtelijker. Op dit moment wijzigt het puntenaantal dat overeenkomt met de maximale lagehuurgrens elk half jaar. De regering is van mening dat het gelijktrekken van de indexatiemomenten enkel een technische wijziging is met het doel om het stelsel begrijpelijker te maken. Het is niet de bedoeling dat er door deze technische wijziging een indexatieperiode wordt misgelopen. In het in consultatie gebrachte voorstel is dit wel het geval. In het in consultatie gebrachte voorstel wordt het WWS in juli 2023 nog eenmaal op de oude manier geïndexeerd, namelijk met de gemiddelde inflatie over 2022. De maximale middenhuurgrens van 1.021,02 euro (186 punten) komt hierdoor per 1 juli 2023 op 1.123,13 euro te liggen. Hierna zou hierna de indexatie per 1 januari 2025 jaarlijks op 1 januari plaatsvinden. Op 1 januari 2025 wordt er geïndexeerd met de gemiddelde inflatie van juli 2023 tot en met juni 2024. Door deze manier van gelijktrekken worden de maanden januari 2023 tot en met juni 2023 niet meegenomen in een van de indexatiemomenten. Deze gemiste periode wordt in het aangepaste voorstel rechtgezet door per 1 januari 2024 het WWS nog eenmalig te indexeren met het gemiste half jaar inflatie. Het exacte percentage kan pas worden berekend als ook de inflatie over mei en juni 2023 bekend zijn. Naar schatting zal de halfjaarlijkse indexering rond de 3% uitkomen. Dit betekent dat bij inwerkingtreding van de wet de bovengrens van de regulering hoger komt te liggen dan de eerder gecommuniceerde 1.123 euro.

Neprom geeft aan in de toelichting te lezen dat de middenhuurregulering bij nieuw contracten ingaat. Ten aanzien van de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging mist Neprom de bepaling die dit regelt. Deze bepaling is per abuis niet in het voorstel geland. Dit is gecorrigeerd in

het wetsvoorstel, zodat duidelijk is dat de maximale huurverhoging van CAO + 0,5% voor nieuwe middenhuurcontracten geldt. Voor reeds bestaande huurcontracten in het middensegment geldt de bestaande maximale huurverhoging van CAO + 1%.

Daarnaast geeft Neprom nog aan graag te zien dat er in het middensegment ook een inkomensafhankelijke huurverhoging plaats kan vinden. In het lage huursegment kunnen verhuurders een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen voor mensen met een hoger (midden)inkomen. In het lage segment zijn primair woningcorporaties verhuurders. Zij krijgen staatssteun met als verplichting om bepaalde inkomens te huisvesten. Aanvullend wordt middels passend toewijzen ervoor gezorgd dat de prijs van corporatiewoningen ook daadwerkelijk past bij het type huishouden. Dit kan betekenen dat er een lagere huurprijs wordt gevraagd dan de maximale huurprijs die geldt volgens het WWS. Dit maakt dat het te rechtvaardigen is om de huur extra te verhogen voor mensen die niet meer tot de doelgroep behoren. Zeker omdat woningcorporaties ook staatsteun ontvangen voor hun activiteiten in het lage segment. In het middensegment krijgen verhuurders geen staatssteun. Gemeenten kunnen wel toewijzingsseisen stellen, maar zijn dit niet verplicht. Daarom is het niet noodzakelijk om hier de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Bovendien zal in het middensegment vaak al de maximale huurprijs gevraagd worden door particulieren die het WWS toelaat, omdat passend toewijzen (minder huur vragen dan het WWS toestaat) voor een particuliere verhuurder niet verplicht is en minder voor de hand ligt (immers kost dat de verhuurder geld). Inkomensafhankelijke huurverhogingen werken primair, daar waar ook ruimte is om te verhogen (een huur onder het WWS). Dit is doorgaans het geval bij passend toegewezen sociale huurwoningen van corporaties (een grote gezinswoning met een hoog WWS-puntentotaal die wordt toegewezen aan een gezin met een laag inkomen). Dit alles maakt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet opportuun is voor het middensegment.

10.4.6 Toewijzing van middenhuurwoningen

10.4.6.1 Ingediende reacties consultatie

Ten aanzien van toewijzing wordt genoemd dat een vaste bovengrens stellen aan de inkomens waaraan gemeenten toe moet wijzen (als ze dat doen) ervoor zorgt dat er mensen buiten de boot vallen. Daarbij wordt opgemerkt dat het enkel toetsen aan de voorkant ook bij middenhuur tot scheefwonen kan leiden.

VNG geeft aan de voorkeur te hebben om de Huisvestingswet op dit punt niet te wijzigen en in de geest van deze wet die bevoegdheid bij gemeenten te laten. Gemeenten kunnen goed op basis van hun Woonvisie bepalen bij welke inkomensgroep de prioriteit ligt en stemmen dit bij herzieningen van de Huisvestingsverordening ook af met particuliere verhuurders, corporaties, provincies en regiogemeenten.

Neprom geeft aan dat de combinatie van de maximale inkomenseisen van de overheid en de minimale inkomenseisen van een belegger ervoor zorgt dat de groep die in aanmerking komt voor woningen aan de bovenkant van het middendure huursegment, erg klein wordt. Voor de belegger leidt dit tot extra leegstandsrisico dat ingeprijsd moet worden.

10.4.6.2 Appreciatie op de reacties

Ten aanzien van het toewijzen van middenhuurwoningen aan middeninkomens wordt in de consultatie aangegeven dat het stellen van een vaste bovengrens aan het inkomen van de mensen die in de doelgroep middeninkomens vallen, negatief uit kan pakken. De groep die net iets meer verdient valt door deze vaste bovengrens buiten de boot. In krappe gebieden zijn er niet altijd betaalbare woningen voor deze groep, waardoor het betaalbaarheidsprobleem verschuift. Voor een eenpersoonshuishouden met een inkomen van bijvoorbeeld 60.000 euro kan het in een stad als Amsterdam nog steeds lastig zijn om een geschikte woonruimte te vinden. VNG wil gemeenten de bovengrens zelf laten bepalen. Op die manier kan een gemeente de doelgroep aan laten sluiten bij de lokale behoefte. In het in consultatie gebrachte voorstel is gekozen voor het hanteren van een vaste bovengrens, omdat daarmee wordt geborgd dat deze woningen altijd beschikbaar zijn voor

alle middeninkomens¹⁷. Als een gemeente ervoor kiest om tot een lagere inkomensgrens toe te wijzen, bijvoorbeeld 70.000 euro voor meerpersoonshuishoudens, dan valt een deel van de groep waarvoor wordt gereguleerd buiten de boot. Tegelijkertijd leidt dit ertoe dat huishoudens die net iets meer dan de grens verdienen buiten de boot vallen. Voor gemeenten kan dit een reden zijn om af te zien van het stellen van toewijzingsregels. Het is niet wenselijk dat gemeenten om deze reden afzien van het stellen van toewijzingsregels. Daarom is in het voorstel aangepast dat als gemeenten toewijzen, ze dit minimaal doen tot de bovengrens die aansluit bij de definitie van middeninkomens zoals is vastgelegd in deze wet¹⁸. Gemeenten houden de ruimte om de grens naar boven bij te stellen. Zij zullen dan moeten onderbouwen waarom het de bovengrens voor middeninkomens hoger moet liggen in hun gemeente. Op deze manier wordt het probleem dat in de consultatie wordt opgebracht verholpen. Tegelijkertijd blijft het zo dat de middeninkomens zoals gedefinieerd in deze wet altijd toegang hebben tot de middenhuurwoningen. Daarbij geldt dat gemeenten enkel middenhuurwoningen kunnen toewijzen als er sprake is van schaarste aan deze woningen. Bij schaarste is er meer vraag naar deze woningen dan dat er aanbod is. In die gevallen kan logischerwijs worden verwacht dat er voldoende middeninkomens zijn die op zoek zijn naar een woning. Het punt dat Neprom maakt ten aanzien van het lastig kunnen vinden van een gegadigde huurder zou daarom geen probleem moeten zijn. Als beleggers dit wel als probleem zien, kan dit komen doordat zij zelf een bepaald minimuminkomen vereisen. De oplossing kan dan ook worden gezocht door hun eigen minimale inkomensgrens tegen het licht te houden. Het gereguleerd middensegment is immers betaalbaar voor middeninkomens. Voor lagere middeninkomens is namelijk een huurwoning tot 1.000 euro nog betaalbaar en voor hogere middeninkomens een huurwoning tot 1.250 euro.

De toewijzing wordt geregeld doordat gemeenten een toewijzingseis kunnen opnemen in de huisvestingsverordening. Dit betekent dat de verhuurder van een middenhuurwoning moet zoeken naar een huurder met een middeninkomen. Net als bij de toewijzing van woonruimten aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding gaat bij de toewijzing van middenhuur aan middeninkomens gelden dat dit niet van toepassing is indien de eigenaar van de woonruimte gedurende een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastgestelde termijn die woonruimte vruchteloos heeft aangeboden aan woningzoekenden met een middeninkomen. Op deze manier wordt voorkomen dat eigenaren die geen huurders met een middeninkomen kunnen vinden hun woning niet kunnen verhuren. Overigens is de verwachting dat dit bijna niet zal voorkomen. Gemeenten kunnen alleen toewijzingsregels stellen als er sprake is van schaarste aan de betreffende categorie van woonruimte. Hierdoor mag worden verwacht dat er in de praktijk voldoende gegadigden zijn voor de woning. Dit wordt versterkt doordat gemeenten door de bovenstaande aanpassing de ruimte hebben om de bovengrens van het inkomen van de doelgroep te verhogen.

10.4.7 Lokaal beleid versus landelijk beleid ten aanzien van middenhuur

10.4.7.1 Ingediende reacties consultatie

VNG geeft aan dat gemeenten bij nieuwprojecten afspraken maken met beleggers, ontwikkelaars en corporaties over de te bouwen woningen. VNG benadrukt dat het belangrijk is dat de huidige afspraken die gemeenten hebben gemaakt zoveel mogelijk gehandhaafd kunnen blijven. Wanneer afspraken ter discussie komen te staan of niet meer gehandhaafd kunnen worden, dan zorgt dit voor onnodige vertraging in de woningbouwproductie. Het is nu al zo dat een deel van met name particuliere sociale huurwoningen in het gereguleerde segment vallen omdat dit bijvoorbeeld bij de grond- of erfpachtuitgifte zo vastgelegd is, ook als de woning volgens het WWS niet gereguleerd is. VNG wil dat dit principe in de nieuwe situatie ook het uitgangspunt wordt voor middenhuur. Een gemeente kan daarbij dus lokaal eisen stellen die strenger zijn dan de landelijk geldende huurprijzbescherming. Zij benadrukken dat dit moet voor alle partijen duidelijk zijn.

¹⁷ De bovengrens in het in consultatie gebracht voorstel is vastgesteld op een eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot 57.573 euro en aan meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot 76.764 euro (prijsspeil 2023).

¹⁸ Zie de bedragen in de vorige voetnoot en in hoofdstuk 3.

Ook de gemeente **Amsterdam** wil de mogelijkheid om lokale afspraken te kunnen maken behouden. Amsterdam pleit ervoor om expliciet in de memorie van toelichting op te nemen dat het partijen vrij staat om binnen de contractsvrijheid afspraken met elkaar te maken met betrekking tot bijvoorbeeld de maximale hoogte van de huur, de wijze van indexering en uitponden en dat deze afspraken los staan van de landelijke regelgeving.

Neprom geeft aan dat veel gemeenten al een vorm hebben van huurprijsregulering voor het middensegment. Deze regels verschillen per gemeente en verschillen aanzienlijk van de landelijke regulering. De verhouding tussen deze beide stelsels roept veel vragen en onduidelijkheid op. Neprom hoopt dat de gemeentelijke regulering vervalt met de inwerkingtreding van landelijke regels. Zij geven aan dat vanuit de business case van investeerders bezien, altijd het "slechtste van twee werelden" geldt. Er blijft zo voor ontwikkelaars geen speelruimte meer over om plannen te optimaliseren om de business case haalbaar te maken. Extra complicerend is dat het voor woningen met een beoogde aanvangshuurprijs rond de maximale middenhuurgrens onmogelijk is om in te schatten of ze bij oplevering onder de landelijke definitie van middenhuur zullen vallen of niet. Ontwikkelaars verwachten dat – zolang de landelijke overheid dit niet verbiedt – gemeenten hun eigen regels zullen blijven hanteren. Overigens begrijpt Neprom deze wens vanuit gemeenten met het oog op de realiseren van een voldoende divers betaalbaar woningaanbod. De onduidelijkheid en onzekerheid die dit met zich meebrengt, vindt Neprom echter ongewenst. Hiervoor moet een oplossing gevonden worden.

Ook **IVBN** benadrukt dat aanvullende regels en lokale eisen door gemeenten de kosten van nieuwbouw en verduurzaming vergroten en de realisatie van deze nieuwbouw dus beperken en vertragen. IVBN ziet signalen dat gemeenten zich niet per se aan deze richtlijn van de minister conformeren. Ontwikkelaars en hun afnemers, institutionele beleggers, worden nu al in veel (grote) gemeenten geconfronteerd met diverse kostenverhogende eisen die ontwikkelingen ook vertragen. Voor de ontwikkeling en behoud van voldoende middenhuurwoningen en bijbehorende betaalbare huren, pleit IVBN voor een verplichting voor gemeenten om aan te sluiten bij nationale regelgeving.

10.4.7.2 Appreciatie op de reacties

De afgelopen jaren heeft een deel van de gemeenten – bij de afwezigheid van landelijke regulering – ervoor gekozen om lokaal beleid over de huurprijs van middenhuurwoningen te voeren bij nieuwbouwprojecten. De samenloop van dit lokale beleid en de landelijke regulering komt terug in de consultatiereacties. Gemeenten willen graag ruimte hebben om naast de landelijke regulering lokaal beleid te voeren en aanvullende eisen te kunnen stellen ten aanzien van middenhuurwoningen, bijvoorbeeld over de omvang van deze woningen. Tegelijkertijd is de wens van de markt dat gemeenten zo min mogelijk aanvullende eisen stellen, om stapeling en onduidelijkheid te voorkomen. In meerdere reacties is aangegeven dat het onduidelijk is wat het effect van het wetsvoorstel is op reeds gemaakte afspraken en op de ruimte die gemeenten straks hebben om lokaal beleid te voeren. Naar aanleiding hiervan is hoofdstuk 5 verder aangevuld, waarbij het effect op bestaande afspraken wordt toegelicht, alsook de mogelijkheden die gemeenten hebben als dit wetsvoorstel tot wet wordt verheven.

In hoofdstuk 5 is duidelijker toegelicht dat gemeenten en marktpartijen zich in principe aan bestaande contractuele afspraken en lokale regelgeving moeten houden, mits dit binnen de nieuwe landelijke regelgeving valt. Op het moment dat de landelijke regelgeving een lagere toegestane aanvangshuurprijs verplicht, dan conform de afspraken met de gemeente, dan geldt de lagere huurprijs conform de landelijke regulering.

Ten aanzien van toekomstig lokaal beleid is in hoofdstuk 5 verduidelijkt dat het voorliggende wetsvoorstel de route niet dichtgooit om bij nieuwe projecten aanvullende gemeentelijke afspraken te maken met ontwikkelaars, mits hierdoor de kaders van de landelijke regulering niet doorkruist worden. Echter is het wel wenselijk dat deze aanvullende eisen bij nieuwe projecten tot een minimum worden beperkt, zeker in gebieden waar de woningbouw al lastig tot stand komt. Terughoudend zijn met aanvullende eisen borgt dat de landelijke huurprijsregulering die gaat gelden tussen verhuurders en huurders, zoveel mogelijk ruimte geeft voor ontwikkelaars in de nieuwbouw. Daarbij komt dat het stellen van aanvullende lokale eisen leiden tot een stapeling aan

eisen, waardoor het project voor ontwikkelaars en investeerders minder of niet haalbaar kan worden. Dit kan zeker een probleem vormen nu de bouwsector ook te maken heeft met stijgende bouwkosten en stijgende rente. Juist daar waar het al lastig is om woningen te bouwen, is het van belang dat gemeenten terughoudend zijn en proportionele eisen stellen. Dit is nodig om te borgen dat er daadwerkelijk voldoende woningen worden bijgebouwd.

Ten slotte heeft de VNG nog aangegeven het wenselijk te vinden om de mogelijkheid te creëren om de bovengrens van 186 punten regionaal te differentiëren, met de landelijke grens als minimum. Aangegeven wordt dat er woningmarktregio's zijn waarbij dit wenselijk is vanwege de druk op de woningmarkt en de problemen die bijvoorbeeld grotere huishoudens hebben bij het vinden van een passende woning. Dit zou betekenen dat er ook bij *bestaande bouw* huurprijsregulering zou gaan gelden boven de 186, indien de gemeente een hogere grens zou invoeren. In de vormgeving van de landelijke regulering is nadrukkelijk een balans gezocht tussen de bescherming van de huurder, het aanbod van huurwoningen en de investeringsbereidheid. Zoals in eerdere hoofdstukken aangegeven wordt daarbij een grens van 186 punten passend geacht. Het is wenselijk om via landelijke regelgeving hierbij eenduidigheid te bieden. Dit zorgt ook voor duidelijkheid bij de huurder. Ook kunnen aanvullende regels leiden tot vertraging of afstel bij projecten. Daarom voorziet dit wetsvoorstel niet in de mogelijkheid voor gemeenten om een andere grens te kiezen.

10.4.8 Duur middenhuurregulering

10.4.8.1 Ingediende reacties consultatie

Neprom begrijpt de redenering achter de vijfjaarlijkse indexatie, maar deelt deze niet. Ten eerste spreekt dit weinig vertrouwen uit dat de ambitie om met de bouw van extra woningen de huurmarkt in evenwicht te brengen gehaald zal worden in of kort na 2030. Een horizonbepaling onderstreept dat vertrouwen en er kan ook een extra stimulerende werking van uit gaan. Ten tweede is de balans die gevonden moet worden tussen de verschillende pijlers zeer delicaat en hangt de gewenste uitkomst af van hoe deze pijlers tegen elkaar afgewogen worden. Dat is in feite een politiek vraagstuk. Dat maakt het voor marktpartijen en andere betrokkenen onvoorspelbaar wat de uitkomst van de evaluatie zal zijn en biedt geen zekerheid over stabiele regulering. Daarom vindt IVBN dat in plaats van de periodieke toetsing een horizonbepaling moet worden opgenomen waarmee de wet na vijftien jaar vervalt.

IVBN vindt evaluatie van de wet na (elke) vijf jaar belangrijk, zodat de wet aangepast of ingetrokken kan worden. Wel heeft zij zorgen over dat bij evaluatie gekeken wordt naar de ontwikkeling van het woningtekort. IVBN voorziet dat de voorgestelde regulering leidt tot een verslechtering van het investeringsklimaat, een daling van nieuwbouwproductie in het midden(huur)segment en een onopgelost woningtekort, waardoor overwogen kan worden om de wet, al dan niet in aangepaste vorm, na vijf jaar in stand te houden. Daardoor zouden we in een cirkelredenering of 'lock in' terecht kunnen komen: de wet leidt door haar systematiek en uitwerking tot minder investeringen in en realisatie van nieuwbouw en een woningtekort, waardoor de wet verlengd zou moeten worden. Daarom wenst IVBN aanpassing van het wetsvoorstel op de in deze reactie benoemde onderdelen, zodat er geïnvesteerd kan blijven worden in met name het middenhuursegment. Daarbij is IVBN net als Neprom voorstander van het opnemen van een horizonbepaling waarmee de wet na vijftien jaar vervalt.

De gemeente **Utrecht** heeft juist zorgen dat door de evaluatie de wet te vroeg eindigt. Het is volgens Utrecht wenselijk dat er landelijk een langere instandhoudingstermijn voor middenhuur in de wet geregeld wordt, zoals ook bij sociale huur is geborgd. De vijfjaarlijkse evaluatie van de Wet betaalbare huur geeft kans tot wijziging of intrekking van de wet. Dit geeft volgens Utrecht onzekerheid waardoor gemeenten afspraken over instandhoudingstermijnen contractueel blijven vastleggen om te voorkomen dat middenhuur sneller geliberaliseerd of uitgepand wordt. Bijvoorbeeld op het moment dat de regulering al na 10 jaar wordt beëindigd.

Ook de gemeente **Rotterdam** vindt de evaluatietermijn onduidelijk en ziet dat dit tot ongewenste effecten leidt. Rotterdam pleit ervoor dat het Rijk zelf een termijn voor instandhouding voor

middenhuur opneemt, zoals ook in de definitie voor sociale huur wordt gedaan (minimaal 25 jaar) in de Wet versterken regie volkshuisvesting. Dat schept volgens Rotterdam duidelijkheid en maakt rekenen aan de financiële haalbaarheid van projecten gemakkelijker.

10.4.8.2 Appreciatie op de reacties

Partijen geven aan dat de huidige evaluatietermijn verwarrend werkt. Voor partijen is er geen zekerheid over wanneer de regulering van het middensegment afloopt. De zorg bij de investeerders is dat er telkens weer een reden gevonden kan worden om de regulering van het middensegment te verlengen. Gemeenten geven juist aan dat ze de zorg hebben dat de regulering te vroeg wordt beëindigd. Beide partijen pleiten voor een vaste einddatum van de wet. Investeerders stellen daarbij een kortere einddatum voor dan gemeenten. De huidige schaarste en daaruit voorkomende excessen maakt dat het invoeren van huurprijsbescherming in het middensegment noodzakelijk is. Met de ambities om tot en met 2030 900.000 extra woningen te bouwen is de verwachting dat de huurmarkt op termijn meer in evenwicht is, wat inhoudt dat marktprijzen beter aansluiten bij hetgeen nog betaalbaar is voor middeninkomens. In een evenwichtige huurmarkt is middenhuurregulering niet meer noodzakelijk. Op dit moment is het niet te zeggen of de huurmarkt over 15 of 25 jaar weer meer in evenwicht is. Juist daarom is ervoor gekozen om elke vijf jaar te kijken hoe de situatie er op dat moment uit ziet. Bij deze evaluatie wordt in ieder geval gekeken naar de ontwikkeling van de indicatoren die ook aanleiding zijn geweest voor het invoeren van de regulering. Ook zal voor het evaluatiemoment worden gekeken of er nog andere marktomstandigheden zijn die meegewogen moeten worden. Bij de evaluatie zullen de stakeholders worden betrokken. Overigens is het niet zo dat er tot aan de evaluatie niet wordt gekeken wat het beleid doet. De ontwikkelingen ten aanzien van de nieuwbouwproductie en de verkoop van woningen door beleggers zullen doorlopend worden bekeken. De regering kan ervoor kiezen om op basis van uitkomsten van deze doorlopende monitoring de evaluatie te vervroegen.

In de appreciatie op de reactie van de ATR (paragraaf 10.1) is daarnaast uitgelegd dat het opnemen van een horizonbepaling, waarna een bepaald artikel komt te vervallen, juridisch ingewikkeld is. Het beëindigen van de middenhuurregulering vraagt om een aanpassing van het artikel uit het Besluit huurprijzen woonruimte dat de hoogte van de reguleringsgrens bepaald. Het is niet de bedoeling dat dit artikel geheel komt te vervallen. Op basis van de evaluatie kan wel worden bepaald dat dit artikel moet worden aangepast zodat enkel het lage segment huurprijsbescherming kent.

De gemeente Utrecht geeft aan dat de vijfjaarlijkse evaluatie ervoor zorgt dat gemeenten zelf nog instandhoudingstermijnen contractueel vast blijven leggen. Gemeenten kunnen er inderdaad voor kiezen om bij nieuwe projecten via de privaatrechtelijk weg afspraken te maken met investeerders over de instandhoudingstermijn. Op die manier zijn gemeente ervan verzekerd dat de woningen minimaal een bepaalde termijn in het middensegment blijven, ook als de landelijke regelgeving wijzigt.

10.4.9 Dwingend maken WWS: Ingrijpen op bestaande contracten

10.4.9.1 Ingediende reacties consultatie

Uit de consultatiereacties blijkt dat met name verhuurders bezwaar hebben tegen het ingrijpen op bestaande huurcontracten voor woningen tot circa 145 punten. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de verhuurder al voor mutatie de huurprijs omlaag bij zou moeten stellen met een daling van huurinkomsten tot gevolg. Dit zou een te verregaande inbreuk op het eigendomsrecht zijn. In de reacties wordt daarom opgeroepen bestaande huurcontracten te respecteren en de overgangstermijn voor het gereguleerde segment te schrappen. Tegelijkertijd wordt in de reacties ook meermaals opgeworpen waarom het volledige wetsvoorstel (inclusief de regulering middenhuur) niet zou ingrijpen op bestaande huurcontracten.

In dit kader wordt ook genoemd dat zo snel mogelijk duidelijk moet zijn wat de precieze lage huurgrens (of 'sociale huurgrens') wordt, zodat duidelijk is welke woningen onder het overgangsjaar zullen vallen. Op dit moment wordt uitgegaan van een lage huurgrens rond 'circa

145 punten': hierover moet zo snel mogelijk duidelijkheid komen. Een verhuurder geeft aan te willen investeren in de kwaliteit van de woning zodat de woning in het middenhuursegment zal vallen en de regulering pas bij mutatie ingaat. Dan moet duidelijk zijn hoeveel punten hiervoor nodig zijn.

Ook bij de belangenverenigingen is het vraagstuk van ingrijpen op lopende huurcontracten een punt van tweespalt. **IVBN** geeft aan dat de overgangstermijn voor reeds geliberaliseerde contracten geen rekening houdt met het feit dat deze huurcontracten voor lange duur worden aangegaan en verhuurders voor hun bestaande huurvoorraad rekening houden met bepaalde huurinkomsten "over een exploitatieperiode van decennia." Ook de **NOVA** vindt bij deze contracten ingrijpen in strijd met de contractsvrijheid en het legaliteitsbeginsel en daarmee te verstrekkend. **Woonbond** geeft juist aan dat het volledige wetsvoorstel ook zou moeten gelden voor zittende huurders. Zij stellen voor daarbij te werken met een overgangstermijn van drie jaar voor alle huurders zodat alle zittende huurders bescherming hebben per 1 januari 2027.

10.4.9.2 Appreciatie op de reacties

Voor inbreuk op lopende contracten is er een onderscheid tussen het huidige gereguleerde segment (huidig 'sociaal' tot circa 145 punten) en toekomstig gereguleerde middenhuur segment (tussen de circa 145 en 187 punten). Voor het huidige gereguleerde segment geldt dat verhuurders er al rekening mee hadden kunnen houden dat het WWS van toepassing is en dat bij nieuwe verhuur het risico wordt gelopen dat een huurder een huurprijsverlaging afdwingt bij de Huurcommissie; voor middenhuur was dit nog niet het geval. Om deze reden wordt onderscheid gemaakt tussen het middensegment en het huidige gereguleerd segment. Voor het gereguleerde segment geldt dus dat men bij het aangaan van de huurovereenkomst de verhuurder wist, of behoorde hij te weten, dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel kunnen zijn van de business case van deze woning. In plaats daarvan hebben zij een hoog rendement behaald, omdat zij hun woning ondanks de kwaliteit hebben kunnen liberaliseren. Immers; de woning had conform het WWS een lagere huur moeten hebben, maar door uitblijven van een stap naar de Huurcommissie door de huurder, heeft de woning een hogere geliberaliseerde huurprijs gekregen dan de WWS-prijs. Het terugvallen van de woning zal voor deze groep verhuurders dan ook niet tot een totaal onverwachte daling van inkomsten moeten leiden en om die reden wordt ook niet verwacht dat zij niet meer aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van het dwingend maken van het WWS-puntenaandeel. Daarnaast is het gelet op de algemene functie van het WWS zo dat verhuurders rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van het WWS die het rendement op hun investering kunnen doen wijzigen. Het jaar overgangsrecht biedt de verhuurder, mocht hij door de gecorrigeerde huursom niet wensen tot continueren met de verhuurde situatie, handelingsperspectief waarin de verhuurder 1) met de huurder in gesprek kan over bouwkundige ingrepen om het puntenaantal van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen), 2) met de huurder in gesprek kan over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst, of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.2.1 "Eigendomsrecht".

10.4.10 Toetsingsmogelijkheden en toegang tot de Huurcommissie

10.4.10.1 Ingediende reacties consultatie

Het uitbreiden van de toetsingsmogelijkheden is reden voor veel reacties in de consultatie. Dit blijkt deels ook voort te komen uit het feit dat het voorstel klaarblijkelijk nog niet duidelijk genoeg is: waarbij sommigen begrijpen dat alleen de huurprijsstoetsing op basis van de huidige kwaliteit ("ex nunc") wordt uitgebreid en anderen juist aannemen dat de huurprijs bij aanvang van het huurcontract ("ex tunc") het uitgangspunt zou blijven. Vanuit verhuurders wordt aangegeven dat het uitbreiden van de huurprijsstoetsing op basis van de huidige kwaliteit grote onzekerheid met zich mee zou brengen en tot veel discussies zou leiden over de puntentelling. Sommigen reageren daarom dat het puntenaantal bij aanvang de basis moet zijn en niet het puntenaantal op het moment van toetsing. Daarnaast wordt gevreesd voor administratieve/juridische chaos voor verhuurders, de Huurcommissie en de rechtbank wanneer bureaus zich zouden storten op 'no cure no pay' basis om de huur te toetsen aan het WWS. Daarnaast wordt het oneerlijk gevonden dat

een huurprijs als gevolg van toetsing aan de kwaliteit wel per direct naar beneden zou moeten maar dat verhuurders niet zomaar mogen verhogen naar het maximum als de kwaliteit omhooggaat.

Er zijn ook consultatiereacties waarbij wordt gesteld dat de aanvangshuurprijstoetsingsmogelijkheden verder zouden moeten worden uitgebreid, zodat een huurder ook *na* zes maanden na aanvang van het huurcontract naar de Huurcommissie zou kunnen stappen om de te veel betaalde huur met terugwerkende kracht terug te krijgen. Daarnaast geven huurders aan dat ze ook graag zouden zien dat servicekosten op deze manier kunnen worden getoetst en dat ook huurders- of bewonersverenigingen naar de huurcommissie zouden moeten kunnen stappen namens huurders.

Woonbond en **Aedes** geven ook aan dat de aanvangshuurprijstoetsingstermijn zou moeten worden uitgebreid van zes maanden naar één jaar om huurders beter te beschermen. Daarnaast wijst de Woonbond erop dat de toegang tot de Huurcommissie voor huurders in de vrije sector ook opengesteld zou moeten worden. De Woonbond wijst erop dat de wetgever de toegang tot een laagdrempelige geschilbeslechter ontnemt aan huurders die een te hoge huur zouden betalen.

IVBN geeft aan dat de uitbreiding van "ex nunc" toetsing rechtsonzekerheid en extra administratieve lasten oplevert. In deze context wijzen zij specifiek op de gevolgen van fluctuerende WOZ-waarden die het puntenaantal van het WWS kunnen doen wijzigen. Dit zou ertoe leiden dat een verhuurder jaarlijks de huurprijs moet controleren onder meer op zaken waar de verhuurder geen grip op heeft: zoals de wijziging van de WOZ-waarde, aanpassingen van het WWS, of wijzigingen in de woning die door de huurder zouden zijn aangebracht. Dit brengt investeringsrisico's met zich mee. Daarom stelt IVBN voor als referentiepunt de kwaliteit bij aanvang van het huurcontract te nemen en niet de huidige kwaliteit van de woning. Dit zou tot minder onzekerheid leiden. Ook **Neprom** geeft aan dat er een oplossing gevonden zou moeten worden voor schommelende WOZ-waarde.

10.4.10.2 Appreciatie op de reacties

In dit voorstel is gekozen voor het uitbreiden van de mogelijkheden voor huurprijstoetsing om de huurder beter te beschermen. Op dit moment is het nog zo dat huurders met een geliberaliseerd contract (dat is een contract voor een woning met een huurprijs boven de huidige liberalisatiegrens) binnen zes maanden naar de Huurcommissie moeten om de huurprijs te laten toetsen. Als een huurder dit niet op tijd doet, is het contract blijvend geliberaliseerd en kan de huurder niet meer naar de Huurcommissie. Zoals toegelicht in deze memorie van toelichting zien huurteams in de praktijk echter vaak dat de termijn is verstreken omdat huurders niet durven of wisten dat ze naar de Huurcommissie konden stappen. Dit is een belangrijke reden om te concluderen dat de bestaande huurprijsbescherming onvoldoende effectief is. Met het uitbreiden van de huurprijstoetsingsmogelijkheden kan de actuele huurprijs worden verlaagd ook *na* zes maanden na aanvang van het huurcontract, maar krijgt de huurder het eerder betaalde bedrag boven het WWS-maximum niet terug. Met deze wijziging wordt voorkomen dat huurders ondanks de uitbreiding van de huurprijsbescherming naar het middensegment alsnog een hogere huurprijs betalen dan redelijk is op grond van het WWS.

Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid, uitvoerbaarheid en proportionaliteit is verkozen om alleen de huurprijstoetsing (ofwel 'ex nunc' toetsing) uit te breiden en niet de aanvangshuurprijstoetsing (ofwel 'ex tunc' toetsing) uit te breiden. Voor het uitvoeren van een aanvangshuurprijstoetsing blijft de termijn van zes maanden gelden. Het risico van het uitbreiden van de termijn is namelijk dat het steeds lastiger is te achterhalen wat de kwaliteit was bij aanvang van het huurcontract. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat verhuurders jaren te veel ontvangen huur zouden moeten terugbetalen en zou het tot rechtsonzekerheid kunnen leiden voor veel verhuurders. Alleen de uitbreiding van de huurprijstoetsing acht de regering voldoende om de huurprijsbescherming voor huurders te versterken.

In de consultatiereacties wordt terecht gesignaleerd dat de uitbreiding van de 'ex nunc' toetsingsmogelijkheden mogelijk kan leiden tot een aanpassing van de huurprijs lopende een huurcontract. Daarover merkt de regering het volgende op: de systematiek van 'ex nunc' toetsing

en bijstelling van de huurprijs lopende het huurcontract bestaat al voor het gereguleerde segment en er zijn geen signalen dat dit zou leiden tot grote administratieve lasten voor verhuurders of massale claims door huurders. Dat komt onder meer omdat er een aantal waarborgen in het WWS zit waardoor een aanpassing van de huurprijs niet op grote schaal voorkomt, die hieronder zijn omschreven. In aanvulling op die waarborgen is het voorstel naar aanleiding van consultatie met een waarborg aangevuld. Om onnodige administratieve lasten voor verhuurders (en Huurcommissie) weg te nemen, is met dit voorstel geregeld dat herhaaldelijke verzoeken aan de Huurcommissie van huurders over dezelfde huursituatie pas ontvankelijk zijn als sprake is van nieuwe feiten of omstandigheden.¹⁹

Er zijn weinig factoren in het WWS waar verhuurders geen grip op hebben. In principe ziet het WWS namelijk op onroerende zaken in de woning die zijn aangebracht door de verhuurder. Zo staat ook in de toelichting bij het Besluit huurprijzen woonruimte: "door de bewoner onverplicht en voor eigen rekening aangebrachte verbeteringen worden niet met punten gewaardeerd, tenzij de verhuurder voor deze verbeteringen een vergoeding aan de huurder heeft verstrekt." Dit geldt logischerwijs ook voor verslechtingen die door de huurder worden veroorzaakt, maar dit zal verduidelijkt worden in het besluit.

De verhuurder kan dus in principe alleen door eigen aanpassingen in de woning het WWS-puntenaantal veranderen. Hiervoor zijn twee uitzonderingen: de WOZ-waarde kan stijgen en dalen zonder toedoen van de verhuurder en het WWS zelf kan aangepast worden. Voor toekomstige aanpassingen in het WWS geldt in principe dat bij elke wijziging bezien moet worden in hoeverre overgangsrecht nodig is. Zo klopt het dat wordt bezien of de *Energy Performance of Buildings Directive* moet worden herzien (EPBD-IV). Vooruitlopend op de vaststelling van de EPBD-IV is echter niet aan te geven hoe en op welke wijze die in de Nederlandse regelgeving zal worden geïmplementeerd en of het aanleiding zou geven tot aanpassing van het WWS.

Voor de gevolgen van fluctuaties in de WOZ-waarde geldt een aantal waarborgen. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 3.2.3. Daarnaast wijzen verhuurders op potentiële extra procedures. Met het voorstel wordt beoogd dat huurder en verhuurder allereerst met elkaar in gesprek gaan over de puntentelling en de correcte maximale huurprijs en niet automatisch procedures worden gestart. Om die reden worden verhuurders ook verplicht de puntentelling te overleggen aan de huurder. Dit moet het aantal procedures dat wordt gestart beperken. Dit is ook verduidelijkt in de memorie van toelichting.

Tot slot dient de handhaving op huurprijzen door gemeenten proportioneel te zijn: de handhaving op grond van de Wet goed verhuurderschap is gebaseerd op de bestuurlijke handhavingsschalen met verschillende escalatiemogelijkheden zoals die volgt uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als een gemeente constateert dat er een juiste puntentelling is opgesteld, maar de WOZ-waarde een jaar achterloopt, ligt een waarschuwing of een last onder dwangsom om de maximale huurprijs bij te stellen meer voor de hand dan een boete. Ook door de rechter zal bij het toetsen van deze sancties worden gekeken naar de proportionaliteit van de handhaving. Met deze waarborgen denkt de regering de in de consultatie benoemde risico's voldoende te kunnen adresseren.

Verder wordt in verschillende reacties genoemd dat het WWS onvoldoende objectief zou zijn en zou leiden tot twistpunten. De regering constateert dat het huidige WWS in combinatie met het beleidshandboek voldoende objectief is ten behoeve van de uitvoering van de huidige wetgeving. Zoals verder toegelicht in de paragraaf die ziet op het WWS (3.1.3) is de regering voornemens het WWS nog eens tegen het licht te houden en te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is het stelsel op punten verder te objectiveren omwille van het feit dat het WWS op grotere schaal zal worden gebruikt en de gemeenten hier ook mee moeten gaan werken. Dit zal verder worden toegelicht bij de uitwerking van het Besluit huurprijzen woonruimte.

¹⁹ Zie hiervoor paragraaf 3.2.3.

Ook wordt genoemd dat het wenselijk zou zijn om huurders- en bewonersverenigingen en huurders in het hoge huursegment (de vrije sector) toegang tot de Huurcommissie te geven. Hierin is voorzien met de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Deze bepaalt dat een huurdersvereniging kan meepraten over beslissingen van de verhuurder. Waar dit bijvoorbeeld om een wijziging van het servicekostenbeleid van de verhuurder gaat, heeft de huurdersvereniging instemmingsrecht²⁰. Voor overige voorgenomen wijzigingen in beleid of beheer heeft de huurdersvereniging het recht schriftelijk advies te geven. Als daar een geschil over ontstaat, kan de huurdersvereniging niet alleen naar de kantonrechter, maar ook naar de Huurcommissie²¹. Daarnaast kan een huurder een vereniging of een andere partij of persoon, zoals een huurders- of bewonersvereniging, machtigen om een geschil over bijvoorbeeld de huurprijs, servicekosten of nutsvoorzieningen bij de Huurcommissie in te dienen. De Huurcommissie kan voorts verzoekschriften die nagenoeg gelijklopend zijn gevoegd behandelen, bijvoorbeeld als het gaat om dezelfde geschillen in een wooncomplex. Deze mogelijkheden bestaan dus al op basis van de huidige wet. De regering acht het daarom niet nodig om een huurders- of bewonersvereniging het recht te geven een individueel geschil tussen huurder en verhuurder met betrekking tot hun huurcontract aan de Huurcommissie of rechter voor te leggen, zonder hiervoor toestemming van de huurder te krijgen.

Met betrekking tot huurders in het hoge huursegment geldt dat de toegang tot de Huurcommissie systematisch verbonden is aan de huurprijsregulering die in een huursegment geldt. Zo krijgen huurders in het (nieuwe) middenhuursegment met de introductie van de huurprijsbescherming toegang tot de Huurcommissie voor een uitspraak in een geschil. In het hoge huursegment wordt de hoogte van huurprijzen echter niet genormeerd, gelet op de spelende problematiek in het middenhuursegment en de draagkracht van huurders in dat segment. Huurders en verhuurders in het hoge huursegment kunnen echter wel geschillen voor advies (niet voor een uitspraak) aan de Huurcommissie voorleggen, als deze mogelijkheid in het huurcontract is opgenomen. Is dat niet het geval, dan staat de weg naar de rechter open voor deze partijen, die over het algemeen meer draagkracht hebben dan huurders (en verhuurders) in het segment waar wel huurprijsbescherming geldt. Overigens krijgen huurders – ongeacht het huursegment – op grond van de Wet goed verhuurderschap ook de mogelijkheid zich tot de gemeente te wenden bij twijfel over de afrekening van servicekosten.

10.4.11 Handhaving op het WWS

10.4.11.1 Ingediende reacties consultatie

Het wetsvoorstel zet zowel in op het verstevigen van de rechtpositie van huurders als op het nalevingstoezicht en handhaving door de gemeente. Uit de consultatiereacties blijkt dat sommigen deze oplossing excessief vinden in verhouding tot het probleem. Gemeenten zouden dwangsommen op gaan leggen die “buitenproportioneel zijn tot het te handhaven belang”. Ook wordt eraan getwijfeld of de hoogte van de boetes proportioneel zou zijn. Anderen geven juist aan dat het goed is dat via bestuursrechtelijke handhaving ook boetes kunnen worden opgelegd aan verhuurders die te hoge huren vragen. Daarbij wordt gezegd dat ook servicekosten onder de handhaving van gemeenten zouden moeten komen. Tot slot zijn er ook reacties binnengekomen waarin wordt gesuggereerd dat juist alleen ingezet zou moeten worden op alleen handhaving van de huurprijzen in het lage huursegment, zonder het aanvullend reguleren van het middensegment.

De **VNG** geeft aan achter het principe te staan dat gemeenten de verplichting krijgen te gaan handhaven op maximale huurprijzen. Mede omdat gemeenten in de dagelijkse praktijk “schrijnende situaties tegenkomen waartegen niet opgetreden kan worden”. Ook herkent de VNG de gevallen waarbij huurders “een te hoge huur betalen en de stap naar de Huurcommissie niet durven te zetten”. Wel maakt de VNG zich zorgen om de uitvoering en benoemt daarbij capaciteit, expertise en financiële compensatie. De VNG schetst de volgende punten waarop verbetering mogelijk is: het WWS tegen het licht te houden op de punten waarop het niet eenduidig is, voldoende capaciteit bij de Huurcommissie inrichten, gemeentelijke samenwerking ten behoeve

²⁰ Art. 5a Wohv.

²¹ Art. 8, lid 1 Wohv.

van de uitvoering en het faciliteren van huurteams in gemeenten. Ook pleit de VNG voor snelle invoering van een huurregister. Ook wijst de VNG op het feit dat het reguleren van kale huurprijzen op grond van het WWS extra druk zal leggen op de servicekosten. Daarom vragen zij in hun reactie uitdrukkelijk om ook de grondslag voor de servicekosten, namelijk het Besluit servicekosten tegen het licht te houden. Tot slot geeft de VNG aan dat na twee jaar zou moeten worden geëvalueerd of de Rijksbijdrage voldoende is ten behoeve van de uitvoering van het wetsvoorstel.

IVBN geeft op dit onderwerp aan dat de route via de Huurcommissie en de kantonrechter voldoende procedurele waarborg zouden moeten bieden voor huurprijsbescherming en dat niet genoeg gemotiveerd wordt waarom er extra bestuursrechtelijke handhaving nodig is op de huurprijsbescherming. De gemeente zou niet de geëigende partij zijn om geschillen tussen huurder en verhuurder over huurprijs op te lossen. Dit zou privaatrechtelijk en niet bestuursrechtelijk opgelost moeten worden. Daarnaast vraagt IVBN wat bedoeld wordt met de formulering dat "in principe" alleen de huurder van een woning een handhavingsverzoek kan indienen bij een gemeente om de huurprijs te controleren. Daarbij geven zij aan dat te beperkt onderbouwd zou worden waarom de gebiedsgerichte handhaving via de wet goed verhuurderschap niet voldoende is om de problematiek op te lossen. En dat niet zou worden onderbouwd waarom de inzet van vergunningen een onevenredige belasting zou zijn in verhouding tot de voorgestelde wijziging van het wetsvoorstel.

Woonbond is juist positief op dit punt omdat het de rechtspositie van de huurder en de betaalbaarheid verbetert. Bovendien wijst de Woonbond op de afschrikwekkende functie van handhaving en sancties, in tegenstelling tot de huidige situatie waarbij een verhuurder altijd kan proberen een hogere huur te vragen hetgeen ook veel terug te zien is in de huidige private huursector. Ook **Aedes** vindt het goed dat huurders ook toegang krijgen tot de gemeenten om een melding te maken over een te hoge huurprijs.

Wel stellen de **Woonbond** en de **VNG** vraagtekens bij het beleggen van de handhaving op corporatiewoningen bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw), met name gezien het feit dat de Aw een toezichthouder op *governance* is. De **VNG** wijst er bovendien op dat het type handhaving op maximale huurprijzen goed past bij het toezicht dat gemeenten reeds houden op corporaties, bijvoorbeeld in het kader van de bouwregelgeving en de Huisvestingswet. **Aedes** geeft in reactie aan dat sanctionering van corporaties zou moeten worden gedaan door de Autoriteit woningcorporaties en niet door gemeenten om te voorkomen dat er dubbel toezicht wordt gehouden op corporaties. Daarbij stellen ze wel dat handhaving door de Aw alleen kan op basis van risicogericht toezicht.

Tot slot vraagt de **NOvA** aandacht voor de samenhang met huurrechtelijke bepalingen uit het civiele recht. Onduidelijk is volgens de NOvA of de niet-naleving van deze verplichtingen door de verhuurder betekenis heeft in de civielrechtelijke verhouding tot de huurder. Schending van het verbod om te duur te verhuren kan de gehele huurovereenkomst aantasten, omdat betaling van de huurprijs één van de wezenlijke bestanddelen van de huurovereenkomst vormt, aldus de NOvA. Zonder betaling of op geld waardeerbare tegenprestatie is het bestaan van een huurovereenkomst niet goed denkbaar. En dan schiet het wetsvoorstel zijn doel voorbij: als de NOvA de MvT goed leest, dan beoogt het wetsvoorstel immers alleen de verhuur tegen een te hoge prijs te verbieden en is (gedeeltelijke) nietigheid juist niet het doel, zo stelt de NOvA.

10.4.11.2 Appreciatie op de reacties

Naar aanleiding van de consultatiereacties is verduidelijkt in de memorie van toelichting dat de Huurcommissie de primaire route is om huurprijsgeschillen aan te kaarten. De Huurcommissie is en blijft de centrale laagdrempelige autoriteit op het gebied van huurprijsgeschillen. Het is ook in het belang van huurders om naar de Huurcommissie te gaan. De Huurcommissie kan direct per uitspraak de hoogte van het maandelijks huurbedrag verlagen en geeft bij aanvangshuurprijstoetsing huurders de mogelijkheid om de te veel betaalde huur met terugwerkende kracht terug te krijgen. Daarbij kijkt de Huurcommissie ook naar eventuele gebreken in de woonruimte. Voor een huurder biedt de laagdrempelige geschilbeslechting van de Huurcommissie dus voordelen ten opzichte van handhaving door een gemeente. Daarom wordt

met dit voorstel ook de huurprijsstoetsing door de Huurcommissie opengesteld voor alle huurders met een woning die op basis van het puntenaantal in het gereguleerde segment thuishoort, ongeacht of het contract geliberaliseerd is of wanneer de huurder naar de Huurcommissie stapt. Zoals ook toegelicht in deze memorie van toelichting acht de regering het desalniettemin van belang om aanvullend hierop de handhavende taak te beleggen bij gemeenten. De route via de Huurcommissie op initiatief van de huurder blijkt in de praktijk onvoldoende bescherming te bieden met name voor kwetsbare huurders die bang zijn voor hun verhuurder of bijvoorbeeld hun rechten niet kennen. Daar komt bij dat de Huurcommissie geschillen tussen huurder en verhuurder oplost en daarmee niet altijd de prikkel biedt voor verhuurders om hun gedrag te veranderen.

Dit conceptvoorstel biedt gemeenten daarom het instrumentarium dat zij nodig hebben om in te grijpen op het moment dat zij misstanden signaleren en door sanctionering gedragsverandering te bewerkstelligen bij deze verhuurders. Op basis van WoOn2021 is geconcludeerd dat ongeveer de helft van de circa 284.000 private huurwoningen waar huurprijsregulering op grond van het WWS al van toepassing is (namelijk woningen met een kwaliteit tot ca. 145 punten) voor een hogere huurprijs wordt verhuurd dan het WWS-maximum. Deze huurders kunnen dus wel naar de Huurcommissie stappen, maar weten die weg om verschillende redenen (zoals bijvoorbeeld intimidatie of onzekerheid) niet te vinden. Gemeenten komen in het kader van ander toezicht (op onder andere bouwregelgeving en de Huisvestingswet) nu al in woningen achter de voordeur. Wanneer zij constateren dat er een te hoge huurprijs wordt gevraagd, hebben zij nu niet de instrumenten om daarop in te grijpen. Met dit wetsvoorstel worden die geboden. Door de gemeente verhuurders die te veel huur vragen te laten sanctioneren, wordt daarnaast gestuurd op gedragsverandering bij deze verhuurders. Hiermee worden toekomstige misstanden (en geschillen bij de Huurcommissie) voorkomen. Dit laatste punt is ook belangrijk omdat het voor een verhuurder nu loont om te trachten te veel huur te vragen omdat het risico louter is dat het huurbedrag wordt gecorrigeerd. Een verhuurder kent dus een financiële prikkel om te proberen te duur te verhuren. De Huurcommissie heeft immers geen sanctionerende bevoegdheid om normconform gedrag te bewerkstelligen. Dit legitimeert de keuze om naast de privaatrechtelijke mogelijkheden van de Huurcommissie ook de gemeente in positie te brengen. De gemeente dient te kunnen handhaven met bestuursrechtelijke sancties om dit normconforme gedrag te bewerkstelligen. Hiermee wordt niet ingegrepen in de privaatrechtelijke verhouding. Het bestuursrecht en het privaatrecht vullen elkaar op deze manier aan. Een combinatie waarbij via een gerechtelijke route privaatrechtelijke verhoudingen kunnen worden gecorrigeerd, en daarnaast óók een mogelijkheid bestaat tot bestuursrechtelijke handhaving is geen ongebruikelijk juridisch construct en kent legio vergelijkbare situaties in het Nederlandse rechtssysteem. Ter vergelijking; de verkoop van alcohol aan minderjarigen kan vanuit de ouders of voogd privaatrechtelijk worden aangevochten (vernietiging) maar daarnaast bestaat er een publiekrechtelijk verbod om alcohol te verkopen aan minderjarigen in de Alcoholwet dat gemeenten (burgemeesters) de bevoegdheid geeft boetes op te leggen aan verkopende partijen die zich schuldig maken aan overtreding van dit verbod. Dit handavingsinstrumentarium bewerkstelligt normconform gedrag. Dit laatste ontbreekt op de huurmarkt waardoor er voor verhuurders een negatieve prikkel is om de proef op te som te nemen met een te hoge huurprijs. Immers heeft men geen handhaving te vrezen en kan via het privaatrechtelijke spoor louter gecorrigeerd worden. Er is dus sprake van een bestuursrechtelijk hiaat dat gedicht dient te worden. Privaat- en bestuursrecht hebben daarmee een aanvullende werking op elkaar die elk hun eigen doel dient.

In de memorie van toelichting wordt een aantal redenen gegeven waarom is gekozen de handavingsmogelijkheden in de Wet goed verhuurderschap nu al uit te breiden: vanwege de recente snelle verslechtering van de naleving van de maximale huurprijzen, namelijk van 20% van de woningen in de (potentieel) gereguleerde sector die te duur werden verhuurd in de jaren 2017 tot en met 2020 tot circa 50% van de private huurwoningen in de (potentieel) gereguleerde sector die boven het WWS-maximum werden verhuurd. Deze landelijke trend in combinatie met de uitbreiding van de regulering naar het middensegment zou grootschalige vergunningsinzet van gemeenten vereisen om het tij te keren. De gebiedsgerichte discretionaire bevoegdheid om te handhaven via gebiedsgerichte vergunningen zou geen recht doen aan de schaal van het probleem. In die context acht de wetgever de potentiële grootschalige invoer van vergunningen een onevenredige administratieve belasting en om die redenen is ervoor gekozen dit om te zetten

naar een landelijke verplichting waarbij gemeenten los van invoering van vergunningen dienen te handhaven op de maximale huurprijzen.

Naar aanleiding van de consultatiereacties wordt in de memorie van toelichting aanvullend verduidelijkt op welke manier waarop de handhaving proportioneel ingericht kan worden. De bestuursrechtelijke handhaving op grond van het wetsvoorstel volgt de bestuurlijke handhavingsladder, aan de hand waarvan gemeenten kunnen optreden indien de norm niet wordt gerespecteerd. Dit hoeft niet altijd te leiden tot beboeting: een gemeente kan ook handhaven door middel van een waarschuwing of last onder dwangsom. Bovendien zijn de hoogten van de boetes die worden genoemd in het wetsvoorstel maxima: gemeenten kunnen ook een lagere boete opleggen indien dit proportioneel wordt geacht.

Het wetsvoorstel voorziet in bestuursrechtelijke handhaving op te hoge huurprijzen, op grond van o.a. de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet goed verhuurderschap. Dit houdt onder meer in dat de gemeente een beginselplicht tot handhaven heeft als er handhavingsverzoeken met betrekking tot huurprijzen die worden ingediend door belanghebbenden bij die handhaving. In de praktijk zal doorgaans alleen de huurder een direct belang hebben bij handhaving van de huurprijs, maar de Awb maakt het ook mogelijk voor rechtspersonen die blijkens statuten en feitelijke werkzaamheden algemene of collectieve belangen behartigen. Overigens kan de gemeente ook zelf besluiten ambtshalve over te gaan tot handhaving van te hoge huurprijzen, bijvoorbeeld op basis van eigen onderzoek of door een melding. Een dergelijke melding kan door eenieder worden gedaan. Omdat voor handhaving van de huurprijs op zijn minst inzicht nodig zal zijn in het huurcontract en de daarin overeengekomen huurprijs, zal handhaving in principe alleen voorkomen als de huurder hierbij betrokken is. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de wenselijkheid van invoering van een huurregister op de lange termijn. Resultaten van dit onderzoek worden in de zomer van 2023 verwacht.

Daarnaast heeft de regering besloten het wetsvoorstel aan te passen en de handhaving op corporatiewoningen voor deze specifieke algemene regel te beleggen bij gemeenten in plaats van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit is eenduidiger voor de huurder, in lijn met het doel de drempel voor huurders te verlagen en de rechtsbescherming te versterken. Toezicht op de naleving van maximale huurprijzen van woningen is een taak die niet past in de systematiek van handhaving door de Aw en zou bovendien ook onnodige extra uitvoeringskosten opleveren. Dit wordt verder toegelicht in deze memorie van toelichting.

Tot slot merkt de regering op dat is stilgestaan bij de samenhang met (huurrechtelijke) bepalingen uit het civiele recht, waar de NOvA op reflecteert. Het wetsvoorstel voorziet in de toevoeging van een verbod aan de Wet goed verhuurderschap. Dit betreft het verbod om een woonruimte te verhuren met een huurprijs boven het maximum van het WWS. Artikel 3:40 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat strijd met een dwingende wetsbepaling, zoals een verbod, leidt tot nietigheid van de rechtshandeling (bijv. een huurovereenkomst). Artikel 3:40 lid 3 BW maakt hierop een uitzondering voor het geval het verbod niet de strekking heeft de geldigheid met daarmee strijdige rechtshandelingen aan te tasten. De vraag van de NOvA of schending van het verbod leidt tot een (gedeeltelijke) nietigheid van de huurovereenkomst, is dus begrijpelijk. De regering heeft deze vraag ook onder ogen gezien. Zoals in de artikelsgewijze toelichting is opgemerkt (Artikel I, Onderdeel B), is het verbod ingevoerd om bestuursrechtelijke handhaving op de huurprijs mogelijk te maken. Daarnaast stelt dit wetsvoorstel de gang naar de Huurcommissie open voor huurders in het middensegment. Dit biedt hen de mogelijkheid om de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie en deze zo nodig te laten bijstellen, net als nu het geval is in het lage segment. De Huurcommissie heeft de bevoegdheid om in te grijpen in de privaatrechtelijke verhouding tussen verhuurder en huurder en de huurprijs te corrigeren. Dit is een reeds bestaande methodiek. Met de bestuursrechtelijke handhaving van het verbod door gemeenten en de uitbreiding van de mogelijkheden voor huurders om naar de Huurcommissie te stappen, is de huurprijsbescherming afdoende geborgd. Het verbod om een woonruimte te verhuren boven het maximum van het WWS heeft – zoals de NOvA terecht veronderstelt – dan ook niet de strekking daarmee strijdige huurovereenkomsten aan te tasten, in de zin dat die huurovereenkomsten (deels) nietig zouden zijn.

10.4.12 Financiering van de Huurcommissie

10.4.12.1 Ingediende reacties consultatie

Vanuit belangenpartijen is in de consultatie aangekaart dat de financiering van de Huurcommissie een punt van aandacht is. Het is nodig om de capaciteit van de Huurcommissie uit te breiden, maar over de financiering hiervan wordt verschillende gedacht. De **Woonbond** geeft aan dat de overheid de verantwoordelijke partij zou moeten zijn om de financiering te voorzien. **Aedes** en de **Aw** wijzen erop dat particuliere verhuurders ook moeten bijdragen aan de Huurcommissie. Hierom zou haast moeten worden gemaakt met een huurregister, omdat op basis daarvan de bijdrage per (private) verhuurder kan worden vastgesteld. Aedes en de Aw geven aan dat het logisch zou zijn als het Rijk de kosten draagt voor het deel dat voorheen door private verhuurders betaald zou worden. Ook de **NOVA** geeft dit aan.

10.4.12.2 Appreciatie op de reacties

Door de grote taakuitbreiding voor de Huurcommissie is een stabiele financieringsstructuur voor de organisatie van groot belang. Bij invoering van de verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie is gekozen om grofweg de helft van de kosten van de geschilbeslechting neer te leggen bij de verhuursector zelf, waarbij het Rijk de andere helft van de kosten draagt. Door deze structuur draagt de verhuursector bij aan het oplossen van geschillen die voortkomen uit die sector, zoals dat ook gebruikelijk is bij de andere alternatieve geschilbeslechters in Nederland. Ook wordt de financiering van de Huurcommissie – die jaarlijks fluctueert door verschillen in de instroom aan geschillen – minder afhankelijk van de rijksbegroting en dus toekomstbestendiger.

Met de afschaffing van de verhuurderheffing is de gegevensbron die aan de verhuurderbijdrage ten grondslag lag ook te komen vervallen. Om de Huurcommissie in staat te stellen haar werk goed te kunnen (blijven) uitvoeren, is in het voorstel daarom een gewijzigde heffingsgrondslag opgenomen. Omdat er geen zicht is op het (actuele) bezit van individuele private verhuurders kunnen zij niet aangeschreven worden voor hun deel van de kosten. Daarom is gekozen om tijdelijk de verhuurderbijdrage volledig bij corporaties te beleggen, waar zij voorheen circa 90% van de bijdrage betaalden. Met de heffing van de bijdrage op grond van de reeds bestaande verantwoordingsgegevens van corporaties blijven de uitvoeringskosten van de bijdrage zo laag mogelijk. Daarmee kan de bijdrage ingezet worden voor de kosten van de geschilbeslechting en kan het totaalbedrag zo laag mogelijk blijven. De regering ziet dit als het meest wenselijke alternatief gezien de aanstaande taakuitbreiding voor de Huurcommissie, maar is zich bewust dat een volledig eerlijke grondslag ook private verhuurders zou laten meebetalen. Daarom wordt onderzocht of het vormgeven van een huurregister – waarmee inzicht zou ontstaan op de verhuringen van individuele private verhuurders – wenselijk is. Zodra dit inzicht er is, zal de grondslag gelijk worden getrokken. De regering heeft besloten om in de tussentijd de hoogte van de verhuurderbijdrage naar beneden bij te stellen. Door de bijdrage met 30% te verlagen, wordt rekening gehouden met het verhuurde bezit van corporaties ten opzichte van het volledig gereguleerde segment (en dus het bereik van de Huurcommissie). Dit betekent dat de bijdrage na inwerkingtreding van de wet 35% van de kosten van de Huurcommissie bedraagt,²² waar dit voorheen 50% was. Met deze tegemoetkoming worden de ongelijke effecten op corporaties verzacht. Zodra zicht ontstaat op de verhuringen van private verhuurders, zal de hoogte weer naar boven worden bijgesteld, zodat elke verhuurder bijdraagt aan de Huurcommissie. Om private verhuurders ook in de tussentijd te laten meedelen in de kosten van de Huurcommissie, worden twee maatregelen getroffen. Zo ziet de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in een verhoging van de leges die verhuurders betalen als zij in het ongelijk worden gesteld. Ook krijgt de Huurcommissie met dit voorstel de mogelijkheid om verhuurders die vaker in het ongelijk worden gesteld bij alle geschilsoorten hogere leges op te leggen. Samen met de andere elementen in dit voorstel wordt hiermee gestuurd op gedragsverandering bij verhuurders die vaak de fout ingaan en dus veel geschillen en kosten voor de Huurcommissie veroorzaken.

²² Na aftrek van andere inkomsten, zoals legesveroordelingen en – met dit voorstel – vergoedingen van gemeenten aan de Huurcommissie voor het uitbrengen van verklaringen.

10.4.13 Overig en communicatie

In de reacties worden verschillende neveneffecten genoemd. Zo wordt geregeld genoemd dat verhuurders hun woningen gaan renoveren om boven de 187 punten uit te komen. Bij nieuwe aankopen zal voornamelijk gekeken worden naar het high-end segment. De kloof tussen gereguleerde en vrije huur wordt daardoor nog groter. Ook wordt genoemd dat overige kosten (belastingen, erfpacht, VvE etc.) harder stijgen dan dat huren mogen stijgen. Daarnaast zijn er zorgen voor woningen waar een verhuurhypotheek op rust. De gereguleerde woningen worden minder waard, wat kan leiden tot problemen met de bank. Ook maken enkele verhuurders zich zorgen over de positie van expats en vrezen zij dat de regelgeving het vestigingsklimaat schaadt, terwijl andere verhuurders juist van mening zijn dat expats genoeg mogelijkheden hebben in het dure segment. Een enkele verhuurder noemt dit wetsvoorstel de toeslagenaffaire 2.0.

In de openbare consultatie van het voorstel hebben verschillende partijen het punt ingebracht dat partijen die met deze wet te maken hebben, weet moeten hebben wat de implicaties voor hen zijn. Dat houdt in dat partijen allereerst weet hebben van deze wet en daarna inzicht moeten hebben of krijgen wat deze wet voor hen betekent. Dat kan gaan om huurders die op de hoogte zijn van hun huurrechten en inzicht hebben of zij de juiste huurprijs betalen. Of om verhuurders die weet hebben van de verplichte puntentelling, weten welke huurprijs en jaarlijkse huurprijsindexering zij maximaal mogen rekenen en de rechten van verhuurders. Voor gemeenten gaat het om informatie over hoe zij hun handhavingmogelijkheden kunnen inzetten of hoe zij de toewijzing van middeninkomens gaan bepalen. En voor de Huurcommissie dat de nieuwe huurregels vroegtijdig duidelijk zijn en geïmplementeerd kunnen worden en de verhoudingen tussen gemeenten en Huurcommissie duidelijk zijn. Ten slotte is het ook voor ontwikkelende partijen relevant om te weten hoe het vernieuwde WWS uitpakt, zodat zij daarmee kunnen rekenen voor nieuwbouwprojecten. Richting inwerkingtreding van de wet, maar ook zeker in de eerste maanden van de wet, zal er op verschillende manieren worden ingezet op communicatie over de Wet betaalbare huur. Dit zal via verschillende elementen vorm krijgen, bijvoorbeeld via voorlichtingsbijeenkomsten, kennissessies, het opstellen van handreikingen en mogelijk ook gerichte campagnes. Rondom de huurprijsbescherming en het vernieuwde WWS wordt er gekeken op welke manier er ook vanuit de Huurcommissie of gemeenten ingezet wordt op voorlichting.

De **NOvA** benoemt dat de structuur van het wetsvoorstel een door veel kruisverwijzingen en veel lange zinnen lastig is te begrijpen voor de rechtspraak. De regering erkent dat de deze woningmarkt herziening wetgevingstechnisch veel voeten in de aarde heeft en dat dit de leesbaarheid niet altijd ten goede komt. Tegelijkertijd moet het stelsel wettelijk kloppen, waarbij kruisverwijzingen helaas soms onvermijdelijk zijn. Er wordt daarom veel aandacht geschonken aan nadere toelichting in deze memorie van toelichting en de artikelsgewijze toelichting. Zoals hierboven is geschetst zal er ook zeer breed worden ingezet op communicatie en implementatieondersteuning na aanvaarding van het wetsvoorstel om de begrijpelijkheid voor alle betrokken partijen te waarborgen.

Daarnaast geeft de NOvA in de reactie aan dat de gekozen terminologie (laagsegment, middensegment en hoogsegment) onnodig stigmatiserend zou zijn en maakt daarbij een analogie met laag- en hoogopgeleid. Als alternatief wordt voorgesteld om goedkoop, middelduur en duur te hanteren voor de segmenten. De regering deelt de mening niet dat dat de termen laag, midden en hoog stigmatiserend zouden zijn en vindt dat hier geen vergelijking kan worden gemaakt met de formulering voor opleidingsniveau. Bij de hoogte van een huur gaat het om een numerieke waarde waarbij objectief vast te stellen is of iets lager of hoger ligt dan het ander: 1000 euro is een hoger getal dan 700. Bij opleidingsniveau is er geen sprake van een cijfermatig verschil tussen opleidingen of een metrische intervalschaal aan de hand waarvan opleidingen ingedeeld kunnen worden. De vergelijking gaat als gevolg van de verschillende contexten dus niet op. Het alternatief dat de NOvA aandraagt ziet de regering eerder als stigmatiserend of in ieder geval minder objectief dan de verkozen termen. Bij de woorden 'goedkoop' of 'duur' hoort immers een waardeoordeel over of iets betaalbaar is en dit hangt tevens af van de portemonnee van het subject. De regering houdt daarom vast aan de verkomen terminologie.

Tevens noemt de NOvA dat de drie segmenten; het lage, het midden en hoge segment 1) alle gedefinieerd zouden moeten worden en dat 2) hierbij louter een definitie gehanteerd zou kunnen

worden die verwijst naar punten. Voor wat betreft het eerste punt is het goed te noemen dat dit wetsvoorstel niet beoogt het lage en het hoge segment te reguleren. De regering bekijkt het introduceren van een definitie voor het lage segment in het kader van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, waarbij regulering ten aanzien van het lage segment een rol speelt. Wel is definitie van zowel het lage segment, als het hoge segment, goed te destilleren uit de geïntroduceerde definitie van middeldure huurwoonruimte in het kader van dit wetsvoorstel. Het lage segment betreft de woningen totdat het middensegment begint, en het hoge segment betreft de woningen waar het middensegment eindigt.

Ten aanzien van het tweede punt, dat er een definitie gehanteerd zou kunnen worden die louter op punten is gebaseerd, merkt de regering op dat dit niet mogelijk is. De NOvA noemt dat dit nu mogelijk zou zijn omdat indexering van de maximale huurprijsgrenzen behorend bij een puntenaantal op grond van dit wetsvoorstel voortaan per 1 januari plaatsvindt. Voorheen was die indexering namelijk gekoppeld aan een bedrag (huurtoeslaggrens tevens huurprijsliberalisatiegrens) dat steeds per 1 juli wijzigde. Maar doordat die koppeling met dit wetsvoorstel wordt losgelaten, zijn vaste wettelijke definities en vaste segmentgrenzen (qua punten) mogelijk. Hoewel de NOvA gelijk heeft dat er een vast puntentotaal is van 186, is ook de prijs belangrijk voor het bepalen van het middensegment. Een woning die een kwaliteit heeft van meer dan 186 punten maar bijvoorbeeld toch voor 900 euro wordt aangeboden, betreft op basis van de prijs een middenhuurwoning, waarbij het belangrijk is dat de regels behorende bij dit regime gelden voor die woning (huurverhoging, toewijzing, etc.). Door enkel te verwijzen naar de kwaliteit van de woning via de punten, zou de woning uit het zojuist genoemde voorbeeld geen middenhuurwoning betreffen maar een woning uit het hoge segment vanwege het puntenaantal, terwijl de woning dat feitelijk op basis van de huurprijs niet is. Dit is met name relevant omdat bijvoorbeeld woningcorporaties grote gezinswoningen met meer dan 186 punten toch in het middensegment willen aanbieden. De huidige definitie waarbij een woonruimte tot het middensegment behoort wanneer de woning 1) een waardering heeft van maximaal 186 WWS punten of 2) een aanvangshuurprijs heeft lager of gelijk dan het bedrag dat bij 186 WWS-punten hoort, is daarmee de juiste definitie.