

Deze notitie heeft tot doel om onze bezwaren tegen het wetsvoorstel Wet betaalbare huur uiteen te zetten. De punten 1 tot en met 7 omvatten suggesties ter verbetering van het wetsvoorstel, voor het geval het onverhoopt wordt aangenomen. De punten 8 tot en met 12 zijn bedoeld om te onderbouwen waarom wij van oordeel zijn dat het wetsvoorstel in zijn geheel moet worden ingetrokken dan wel verworpen. De punten zijn als volgt:

1. Meer extra punten voor goede energielabels (vanaf C)
2. Extra punten voor verbetering van het energielabel
3. Monumenten en beschermde stadsgezichten moeten leiden tot verhoging van het aantal WWS-punten i.p.v. uitsluitend de (gereguleerde) huurprijs
4. WOZ-cap van 33% is veel te streng (voorstel: 50%)
5. Meer mogelijkheden om extra punten te verdienen door modernere verbeteringen huurwoning
6. Lagere 'vrije sector'-puntengrens (183 i.p.v. 187)
7. Meer extra punten voor (kleine) buitenruimtes
8. Beperking van eigendomsrechten
9. Vermindering van investeringen
10. Beperkte doelgroep
11. Gebrek aan marktwerking
12. Nadelige effecten voor verhuurders stapelen zich op

1. Meer extra punten voor goede energielabels (vanaf C)

Wij zijn van mening dat het toekennen van meer punten aan een goede energielabel in het WWS-puntenstelsel, zoals momenteel voorgesteld in de Wet betaalbare huur, ontoereikend is. Het verduurzamen van huurwoningen is een belangrijk streven dat gunstige effecten kan hebben op het milieu en de energierekening van huurders kan verlagen. Het WWS-puntenstelsel is een cruciaal instrument om de huurprijs van een woning te bepalen en houdt rekening met verschillende factoren, zoals de locatie, grootte en aantal kamers. In de huidige context leidt het bezit van een goed energielabel echter slechts tot een beperkte toename van het aantal WWS-punten.

In het verleden heeft de Autoriteit Consument en Markt (ACM) voorgesteld om het energielabel van een woning op te nemen als een nieuwe factor in het WWS-puntenstelsel, waardoor huurwoningen met een gunstig energielabel meer punten zouden krijgen en een hogere huurprijs zouden kunnen rechtvaardigen. Het voorstel van de ACM was bedoeld om verhuurders en investeerders te stimuleren om hun huurwoningen te verduurzamen, aangezien hogere huurprijzen de extra kosten van verduurzaming zouden kunnen compenseren.

Het belonen van energiezuinige woningen in het WWS-puntenstelsel kan dus een effectief middel zijn om de verduurzaming van huurwoningen te bevorderen, maar er moet wel een balans worden gevonden tussen verduurzaming en betaalbare huurprijzen voor huurders. Helaas zijn wij van mening dat deze balans niet is gevonden in het huidige wetsvoorstel, en dat een heroverweging van de toekenning van WWS-punten aan energielabels in het stelsel op zijn plaats zou zijn.

2. Extra punten voor verbetering van het energielabel

Het voorgestelde wetsvoorstel bevat een bepaling om extra punten toe te kennen aan huurwoningen met een gunstig energielabel. Het voorstel is echter te beperkt omdat het alleen de hoogste energielabels beloont. Veel oudere woningen hebben praktisch geen kans om een energielabel A of hoger te verkrijgen, waardoor het wetsvoorstel geen stimulans biedt aan verhuurders van oudere woningen om het energielabel te verbeteren. Om ook verhuurders van woningen met slechtere energielabels te stimuleren om de woningen te verduurzamen, pleiten wij voor het toekennen van extra punten voor de verbetering van het energielabel. Dit impliceert dat woningen die bijvoorbeeld van energielabel D naar B gaan, ook extra punten zouden moeten krijgen. Op deze wijze worden verhuurders gestimuleerd om hun woningen, ongeacht het huidige energielabel, te verduurzamen en wordt de duurzaamheid van de huurwoningmarkt bevorderd.

3. Monumenten en beschermd stadsgezichten moeten leiden tot verhoging van het aantal WWS-punten i.p.v. uitsluitend de (gereguleerde) huurprijs

De wijziging van de vrije sector grens van een vast bedrag naar een puntenstelsel heeft een negatieve invloed op huurwoningen die onder de noemer rijksmonument of beschermd stadsgezicht vallen. Momenteel geldt er een opslag van 15% op de maximale huurprijs voor deze woningen, wat resulteert in een snellere toetreding tot de vrije sector. Echter, met de verandering van de vrije sector grens naar een startpunt vanaf 187 punten, zal deze opslag niet meer leiden tot toetreding tot de vrije sector voor de genoemde huurwoningen. Dit is onwenselijk, gezien het feit dat het onderhouden van een monument of beschermd stadsgezicht juist waardevermeerdering van de huurwoning betekent. De beperkte verhoging van de (gereguleerde) huurprijs staat bovendien niet in verhouding tot de extra lasten die van toepassing zijn om een monument of beschermd stadsgezicht te onderhouden.

Een oplossing voor dit probleem zou zijn om de 15% opslag op de huurprijs om te zetten naar een opslag van 15% op het aantal punten. Dit betekent dat het aantal punten met 15% zal stijgen voor huurwoningen die onder de noemer rijksmonument of beschermd stadsgezicht vallen, waardoor deze wel in aanmerking komen voor de vrije sector. Het zou onbegrijpelijk zijn als de wetswijziging dit bijeffect zou blijven behouden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft ook dit probleem onderkend. Zij hebben een brief gestuurd naar de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, waarin zij hun zorgen uiten over de gevolgen van de wetswijziging voor de huurwoningen die onder de noemer rijksmonument of beschermd stadsgezicht vallen. De VNG pleit voor een aanpassing van de regelgeving om ervoor te zorgen dat deze huurwoningen niet onbedoeld uit de vrije sector vallen.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft ook het probleem van de huidige regelgeving voor monumenten en stadsgezichten erkend en heeft aangegeven dat ze werken aan een oplossing. Er wordt derhalve geopperd om de opslag van 15% op de maximale huurprijs voor stadsgezichten om te vormen tot een opslag van 15% op het aantal punten, zodat deze woningen in aanmerking kunnen komen als vrije sector woningen. Deze oplossing is voorgesteld door verschillende belangengroepen, waaronder de Federatie Instandhouding Monumenten (FIM).

4. WOZ-cap van 33% is veel te streng (voorstel: 50%)

De berekening van de puntentelling voor sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder de WOZ-waarde van de woning. Deze waarde geeft een schatting van de marktwaarde van de woning en wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. Momenteel mag de WOZ-waarde slechts voor maximaal 33% meetellen in de puntentelling. Deze beperking kan echter leiden tot zorgen dat verhuurders minder investeren in de kwaliteit van de woningen, aangezien het weinig invloed heeft op de maximale huurprijs die zij kunnen vragen. Om een betere balans te creëren tussen de cumulatieve effecten van verschillende maatregelen, stellen wij voor om het aandeel van de WOZ-waarde in de puntentelling te verhogen naar bijvoorbeeld 50%.

Met de invoering van nieuwe wetgeving worden de regels echter nog strenger en worden de beperkingen opgestapeld. Hierdoor zouden verhuurders minder geneigd kunnen zijn om te investeren in verduurzaming en andere verbeteringen, aangezien zij hierdoor te weinig extra punten kunnen verdienen en de maximale huurprijs te veel beperkt wordt. Door het aandeel van de WOZ-waarde te verhogen naar bijvoorbeeld 50%, kan het cumulatieve effect van diverse maatregelen beter meegenomen worden in de berekening van de maximale huurprijs. Hiermee kunnen verhuurders gestimuleerd worden om te investeren in verduurzaming en andere verbeteringen.

5. Meer mogelijkheden om extra punten te verdienen door modernere verbeteringen huurwoning

Het huidige puntensysteem voor huurwoningen houdt geen rekening met moderne verbeteringen en luxe voorzieningen in woningen, wat leidt tot een onderschatting van de werkelijke waarde van de woning. Om deze reden is het wenselijk om meer mogelijkheden te creëren voor huurders en verhuurders om extra punten te verdienen voor verbeteringen aan de woning. Dit zou verhuurders in staat stellen om de huurprijs van de woning te verhogen en huurders extra comfort te bieden. Voorbeelden van mogelijke verbeteringen die extra punten kunnen opleveren zijn onder meer vloerverwarming, airconditioning, alarmsystemen, buitenkeukens en de aanwezigheid van een lift.

Momenteel is het puntenstelsel echter niet gericht op het waarderen van dergelijke verbeteringen, wat resulteert in een onderschatting van de werkelijke waarde van de woning. Door het toekennen van extra punten voor dergelijke moderne verbeteringen kan de werkelijke waarde van de woning beter worden weerspiegeld in het puntentotaal, waardoor huurders en verhuurders meer marktconforme prijzen kunnen vaststellen.

Een aanpassing van het puntenstelsel zou niet alleen gunstig zijn voor huurders en verhuurders, maar ook voor de verduurzaming van huurwoningen. Verhuurders zouden bijvoorbeeld extra punten kunnen verdienen door het installeren van zonnepanelen of andere energiebesparende maatregelen. Dit zou hen in staat stellen om de huurprijs te verhogen en tegelijkertijd bij te dragen aan een duurzamere toekomst.

6. Lagere 'vrije sector'-puntengrens (183 i.p.v. 187)

Wij bepleiten dat de puntengrens voor de vrije sector, die momenteel op 187 punten is voorgesteld, verlaagd wordt. Ons voorstel is om de puntengrens vast te stellen op basis van een huurgrens van 1.000 euro op het moment van de invoering van de wet, wat overeenkomt met een puntentotaal van 183. Door deze aanpassing kan voorkomen worden

dat de huurwoningmarkt te veel op slot komt te zitten, omdat dan meer woningen in de vrije sector kunnen blijven.

Dit advies om de puntengrens op 183 te stellen is afkomstig van adviesbureau Brink. In hun rapport wordt geconcludeerd dat de voorgestelde puntengrens van 187 te hoog is en dat een lagere grens beter zou zijn voor de doorstroming op de huurmarkt. Het behouden van meer woningen in de vrije sector kan bijdragen aan meer flexibiliteit op de huurmarkt en geeft huurders meer keuzemogelijkheden.

7. Meer extra punten voor (kleine) buitenruimtes

Het wetsvoorstel betaalde huur stelt voor om extra punten toe te kennen voor (kleine) buitenruimtes. Echter, wij zijn van mening dat dit voorstel te beperkt is. Wij pleiten voor meer extra punten voor kleine buitenruimtes, omdat deze een grote waarde hebben voor huurwoningen en de levenskwaliteit van huurders kunnen verbeteren.

Er is uit onderzoek gebleken dat een buitenruimte een positief effect kan hebben op de fysieke en mentale gezondheid van mensen en bij kan dragen aan het welzijn van huurders. Het toekennen van meer punten voor kleine buitenruimtes kan daarom de waarde van huurwoningen verhogen en het aanbod van betaalbare woningen met buitenruimte vergroten.

Een buitenruimte, hoe klein ook, kan veel bijdragen aan het woongenot van een huurder. Het biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om buiten te zitten en te genieten van het weer, of om planten te kweken of een eigen moestuin te onderhouden. Daarnaast kan een buitenruimte zorgen voor meer daglicht en frisse lucht in huis, wat weer bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Het hebben van een buitenruimte kan dus gezien worden als een waardeverhogende factor voor een huurwoning.

Om deze redenen pleiten wij voor het toekennen van meer extra punten voor kleine buitenruimtes. De grootte van de buitenruimte kan daarbij bepalend zijn voor het aantal extra punten dat wordt toegekend.

Bronnen die het belang van een buitenruimte voor een huurwoning benadrukken zijn onder andere te vinden op de website van de Woonbond (<https://www.woonbond.nl/nieuws/meerwaarde-van-een-buitenruimte-bij-een-huurwoning>) en op de website van de Rijksoverheid (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/hoe-wordt-de-maximale-huurprijs-berekend-bij-een-huurwoning>).

8. Beperking van eigendomsrechten

Het argument dat de Wet betaalbare huur kan leiden tot een inperking van de eigendomsrechten van verhuurders is een belangrijk aandachtspunt. Het recht van verhuurders om hun eigendommen te verhuren tegen een redelijke prijs kan beperkt worden door de regulering van huurprijzen.

De Wet betaalbare huur zorgt in feite voor een situatie waarin de overheid vaststelt wat een redelijke huurprijs is, in plaats van de markt. Dit kan worden beschouwd als een schending

van de eigendomsrechten van verhuurders, omdat de overheid hun vermogen beperkt om hun eigendommen te verhuren voor een prijs die zij passend vinden.

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) heeft dit argument bevestigd in hun advies over de Wet betaalbare huur. Het ATR wijst erop dat deze inbreuk op de eigendomsrechten van verhuurders mogelijk in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), dat het recht op eigendom beschermt.

Een ander rapport van het Centraal Planbureau (CPB) bevestigt deze bevindingen en stelt dat de beperking van de huurprijzen in de Wet betaalbare huur kan leiden tot een inperking van de eigendomsrechten van verhuurders. Het CPB wijst erop dat deze inperking van de eigendomsrechten mogelijk in strijd kan zijn met het EVRM en het Europees Handvest voor de Grondrechten.

De inperking van de eigendomsrechten kan gevolgen hebben voor het investeringsklimaat en de economische groei. Als verhuurders niet in staat zijn om hun eigendommen te verhuren tegen een prijs die zij passend vinden, kunnen ze minder geneigd zijn om te investeren in de huurmarkt. Dit kan de beschikbaarheid van huurwoningen verminderen en de huurprijzen in de toekomst zelfs verder opdrijven.

Het is daarom van groot belang dat de overheid zorgvuldig afweegt welke beleidsinstrumenten het meest geschikt zijn om betaalbare huurwoningen te bevorderen, zonder daarbij fundamentele rechten van verhuurders aan te tasten. Er dient een evenwicht te worden gevonden tussen de bescherming van huurders tegen te hoge huurprijzen en het respecteren van de eigendomsrechten van verhuurders.

9. Vermindering van investeringen

Een belangrijk tegenargument van de Wet betaalbare huur is dat deze kan leiden tot een afname van investeringen in de huurmarkt. Dit komt doordat verhuurders minder inkomsten zullen genereren uit hun huurwoningen vanwege de beperking van huurprijzen. Dit kan resulteren in een afname van het aantal beschikbare huurwoningen en een verslechtering van de kwaliteit van bestaande huurwoningen.

Meerdere bronnen ondersteunen deze stelling. Zo heeft het Centraal Planbureau (CPB) in een onderzoek naar de effecten van de Wet betaalbare huur vastgesteld dat de beperking van huurprijzen kan leiden tot minder investeringen in de huurmarkt. Dit kan uiteindelijk leiden tot minder nieuwbouw van huurwoningen en minder onderhoud en renovatie van bestaande huurwoningen, waardoor de kwaliteit van de woningen afneemt.

Een ander rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bevestigt deze bevindingen en concludeert dat de beperking van huurprijzen de aantrekkelijkheid van de huurmarkt voor investeerders kan verminderen, wat resulteert in een afname van betaalbare huurwoningen. Het PBL benadrukt dat het daarom belangrijk is om te zoeken naar alternatieve instrumenten om betaalbare huurwoningen te bevorderen, die minder nadelige gevolgen hebben voor de investeringsbereidheid van verhuurders.

Een studie van het Planbureau voor de Bouwsector (EIB) naar de effecten van huurprijzbeperkingen in Duitsland ondersteunt ook dit argument. Deze studie laat zien dat

de huurprijsbeperkingen in Duitsland hebben geleid tot een afname van het aanbod van huurwoningen en een toename van de prijzen van koopwoningen. Dit impliceert dat huurprijsbeperkingen kunnen leiden tot minder investeringen in huurwoningen en ongewenste gevolgen kunnen hebben voor de woningmarkt als geheel.

In het kort, verschillende bronnen ondersteunen het idee dat de beperking van huurprijzen in de Wet betaalbare huur kan leiden tot een afname van investeringen in de huurmarkt, waardoor er minder beschikbare en slechtere kwaliteit huurwoningen ontstaan. Dit onderstreept het belang om zorgvuldig te overwegen welke beleidsinstrumenten het meest geschikt zijn om betaalbare huurwoningen te bevorderen.

10. Beperkte doelgroep

Het argument dat de Wet betaalbare huur slechts een beperkte doelgroep heeft, is een belangrijk punt van zorg. Deze wet richt zich specifiek op de lagere inkomensgroepen en biedt weinig hulp aan mensen met een midden- of hoger inkomen. Dit kan leiden tot onevenwichtige verhoudingen op de huurmarkt en ongewenste effecten teweegbrengen.

Verschiedende bronnen hebben aangegeven dat de Wet betaalbare huur een beperkte doelgroep heeft. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft bijvoorbeeld in hun rapport aangegeven dat de wet zich vooral richt op huishoudens met lage inkomens. Dit betekent dat mensen met een midden- of hoger inkomen weinig tot geen voordeel zullen hebben bij deze wet. Dit kan leiden tot een onbalans op de huurmarkt, waarbij mensen met een hoger inkomen gedwongen worden om hoge huurprijzen te betalen, terwijl mensen met een lager inkomen door de overheid worden ondersteund.

Bovendien kan deze beperkte doelgroep ervoor zorgen dat de wet haar beoogde doelen niet bereikt. De Raad voor de Volksgezondheid en Samenleving (RVS) heeft bijvoorbeeld opgemerkt dat de Wet betaalbare huur enkel gericht is op het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen voor huishoudens met een laag inkomen, en geen aandacht besteedt aan andere aspecten van de huurmarkt, zoals de kwaliteit en beschikbaarheid van woningen. Dit kan leiden tot ongewenste effecten op de huurmarkt, zoals een gebrek aan investeringen in de kwaliteit van huurwoningen en een tekort aan beschikbare huurwoningen.

Om deze nadelen te vermijden, is het belangrijk om een bredere aanpak te hanteren bij het verbeteren van de huurmarkt. Dit kan bijvoorbeeld door het bevorderen van investeringen in de huurmarkt, het verbeteren van de kwaliteit van huurwoningen en het vergroten van de beschikbaarheid van huurwoningen voor verschillende inkomensgroepen. Op die manier kan een meer evenwichtige huurmarkt worden gecreëerd die tegemoetkomt aan de behoeften van alle inkomensgroepen.

11. Gebrek aan marktwerking

De Wet betaalbare huur kan resulteren in een verstoord marktmechanisme, aangezien het vaststellen van maximale huurprijzen de prijsvorming op de huurmarkt kan verstoren, met alle negatieve gevolgen van dien. Meerdere bronnen hebben kritiek geuit op dit wetsvoorstel. Zo waarschuwt het Centraal Planbureau (CPB) in haar rapport over de effecten van deze wet dat de maximale huurprijzen verhuurders kunnen ontmoedigen om te investeren in de kwaliteit van hun woningen. Doordat verhuurders minder inkomsten

kunnen genereren, kan dit een afname van de kwaliteit van de huurwoningen en een verminderd aanbod op de huurmarkt tot gevolg hebben.

Een ander bezwaar tegen de Wet betaalbare huur is dat deze kan leiden tot een gebrek aan flexibiliteit op de huurmarkt. Huurders zijn bijvoorbeeld minder geneigd om te verhuizen als er minder aanbod is op de huurmarkt. Hierdoor kan de mobiliteit van huurders afnemen en kunnen verhuurders minder snel inspelen op veranderingen in de markt.

Daarnaast kan de Wet betaalbare huur leiden tot een afname van concurrentie op de huurmarkt. Als gevolg van de maximale huurprijzen zullen verhuurders minder kunnen concurreren op prijs, wat kan leiden tot een afname van het aanbod en een beperktere keuze voor huurders. Dit kan met name nadelig zijn voor huurders in gebieden met een hoge vraag naar huurwoningen.

Om deze nadelen te vermijden, is het belangrijk om een evenwichtige aanpak te hanteren bij het verbeteren van de huurmarkt. Dit kan bijvoorbeeld door het stimuleren van investeringen in de kwaliteit van huurwoningen, het bevorderen van flexibiliteit op de huurmarkt en het vergroten van de concurrentie tussen verhuurders. Hierdoor kan de huurmarkt verbeterd worden zonder de marktwerking te verstoren.

12. Nadelige effecten voor verhuurders stapelen zich op

Het opstapelen van nadelige effecten voor verhuurders is ongewenst, omdat dit kan leiden tot onbedoelde gevolgen, zoals een afname van de beschikbare woningen in de vrije sector en de middenhuursector. Wanneer verhuurders minder financiële prikkels hebben om te investeren in de woning, kan dit leiden tot een afname van de aantrekkelijkheid van de huurwoning of zelfs de verkoop ervan. Dit kan leiden tot een beperkte toegang tot huurwoningen, waardoor er een tekort aan woningen kan ontstaan en de (huur)woningmarkt onbetaalbaar kan worden.

Vastgoedorganisatie IVBN benadrukt het belang om te voorkomen dat de maatregelen die worden genomen om de woningmarkt te reguleren elkaar versterken, wat kan leiden tot onbedoelde cumulatieve effecten. Frank van Blokland, directeur van IVBN, stelt in een artikel van Het Financieel Dagblad dat er eerst onderzoek moet worden gedaan naar de cumulatieve effecten van de voorgestelde maatregelen. Verhuurders die in het verleden hebben geïnvesteerd in woningen en afhankelijk zijn van de huidige regelgeving, kunnen onverwacht worden geconfronteerd met nieuwe regels en wetgeving die hun rendement kunnen doen dalen. Het is daarom van cruciaal belang dat de overheid zorgvuldig de gevolgen van nieuwe regelgeving overweegt, voordat deze worden geïmplementeerd.