

Amsterdam, 14 maart 2023

Betreft: consultatiereactie wet betaalbare huur

Geachte heer/mevrouw,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een reactie te geven op het concept wetsvoorstel betaalbare huur.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een inspraakreactie te geven op het conceptplan Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. De Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA) is de grootste beroepsvereniging van verhuurmakelaars in Nederland. De leden van de VVA beheren samen ca. 16.000 huurwoningen in de grote steden. De VVA heeft intensief contact met de grote woningbeheerders, verhuurmakelaars en particuliere verhuurders in de Randstad.

Vrije huursector is essentieel voor de woningmarkt

Voor veel mensen is een huurwoning in de vrije sector op dit moment de enige manier om in Amsterdam snel aan een woning te kunnen komen. In Amsterdam bestaat op dit moment 55% van de recente bewoningen uit particuliere huur, waarvan het grootste deel in de vrije huursector.¹ Anders dan in de gereguleerde sector en op de koopmarkt is de gemiddelde woonduur in de vrije huursector een stuk korter. Daardoor komen er relatief vaak woningen vrij en beschikbaar voor mensen die tijdelijk een woonruimte nodig hebben. Bijvoorbeeld voor starters die nog niet weten waar ze de komende jaren gaan werken en willen wonen, maar ook voor mensen die scheiden, expats en senioren. Het is vanwege de arbeidsmobiliteit en de doorstroming op de woningmarkt daarom lang het beleid geweest van de regering om de relatief kleine vrije huursector in Nederland juist verder te vergroten. In de toelichting op het wetsvoorstel wordt deze positieve bijdrage van de vrije huursector aan de woningmarkt nog steeds onderkend. Tegelijkertijd constateren wij dat de wet ertoe zal leiden en zelfs beoogt dat de vrije huursector – die vanwege opkoopbescherming al vrijwel nergens meer kan groeien - de komende jaren volledig wordt gemarginaliseerd.

1. Huurprijsregulering

Verhuren van woningen door particulieren wordt onrendabel

De prijsstijgingen op de vrije huurmarkt vormen voor de regering aanleiding om de huurregulering op basis van het WWS verder uit te breiden naar 187 punten. Het doel hiervan is de huurprijs beter in verhouding te brengen tot de kwaliteit van de woning en anderzijds dat middeninkomens een betere kans krijgen op een betaalbare woning. Of dit beleid doeltreffend is zal vooral in de praktijk afhankelijk zijn van de mate waarin vrijkomende huurwoningen inderdaad verhuurd zullen gaan worden tegen de nieuwe gereguleerde huurprijs. Daarvoor is bepalend of de verhuurder in staat is om zijn investeringskosten terug te verdienen en hierop een redelijk rendement te behalen. Als de huurprijsregulering ertoe leidt dat verhuurders zich terugtrekken uit het middensegment, dan zal de wet niet bijdragen aan een betere beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen voor middeninkomens. De verkoop van deze woningen aan starters en middeninkomens zal met de huidige rentestand ook niet tot lagere maandlasten leiden.

¹ Onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) 2021

Inmiddels zijn er meerdere onderzoeken gedaan die bevestigen wat wij zelf ook constateren in de markt, namelijk dat verhuur van woningen onrendabel wordt wanneer de liberalisatiegrens op basis van het bestaande WWS wordt doorgetrokken naar 186 punten.² De enorme negatieve effecten van de recente fiscale maatregelen (o.a. verhogen overdrachtsbelasting en aanpassing box 3) zijn hierin nog niet eens meegenomen. Amsterdam kent relatief veel woningen met een kleine oppervlakte, het verhuren van deze woningen op basis van het WWS wordt in veel gevallen verliesgevend. Nu al signaleren wij dat dit ertoe leidt dat woningen bij mutatie op grote schaal worden verkocht. Landelijk zou dit kunnen leiden tot een verlies van ca. 200.000 huurwoningen van particuliere verhuurders, waarvan het grootste deel in de grote steden met de meeste schaarste. Het tegengaan van hoge huren in de vrije huursector wordt niet bereikt door het aanbod hier nog kleiner te maken en ook niet door de huurprijzen bij wet vast te leggen op een niveau dat dit niet langer kostendekkend is. Het beleid draagt in de huidige vorm dan ook niet bij aan de geformuleerde doelen.

Te veel focus op institutionele beleggers

Het verlies aan huurwoningen in de vrije huursector zal vooral gecompenseerd moeten worden met nieuwbouw. De regering heeft zich hiervoor inmiddels volledig afhankelijk gemaakt van toezeggingen van woningcorporaties en andere semipublieke investeerders (institutionele beleggers), terwijl de economische en juridische omstandigheden voor het kunnen realiseren van nieuwbouw ondertussen steeds ongunstiger worden. De woningmarkt is echter in de eerste plaats een voorraadmarkt. De toegezegde nieuwbouwwoningen worden in het gunstigste geval pas op middellange en lange termijn gerealiseerd. Woningzoekenden blijven daardoor vooral aangewezen op het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Daarom mag bij de vormgeving van de huurprijsregulering niet uitsluitend gekeken worden naar de gevolgen voor institutionele beleggers die betrokken zijn bij de realisatie van nieuwbouw. Er moet ook gekeken worden naar de gevolgen voor de vele kleine particuliere verhuurders in de bestaande bouw om zeker te stellen dat het aanbod van huurwoningen hier peil blijft. De wet houdt hier nu geen enkele rekening mee en neemt een eventueel verlies aan huurwoningen voor lief.

Toegankelijkheid woningmarkt komt onder druk te staan

Van de nieuwbouw in Amsterdam komt maar 20% beschikbaar voor mensen die niet tot de aangewezen doelgroepen behoren. Voor zover ze daar wel toe behoren zijn in heel 2021 op WoningNet slechts 23 woningen aangeboden zonder voorrangregeling én niet aan urgenten. Daarmee is (en blijft) voor een zeer grote groep mensen met een laag of middeninkomen een gereguleerde huurwoning in Amsterdam in de praktijk structureel onbereikbaar. De voornaamste weg naar een woning voor mensen die niet in aanmerking komen voor een voorkeursbehandeling binnen het toewijzingsbeleid is nog altijd de vrije huursector. Deze weg wordt nu afgesneden.

Niet alleen particuliere huurwoningen met een huurprijs tot 1.000 euro verdwijnen straks uit de markt, maar ook alle huurwoningen die op basis van het WWS 186 punten of lager scoren. Door de toegenomen schaarste zullen de overgebleven huurwoningen hierdoor nog duurder worden. Het 'gat' tussen gereguleerde huur en vrije sectorhuur wordt daardoor alleen maar groter, met als gevolg dat de betaalbaarheid voor nog grotere groepen mensen onder druk komt te staan. Waarschijnlijk bedient de vrije huursector straks alleen nog het topsegment, met huurprijzen vanaf 2.000 euro. Met de huidige wachtlijsten (in Amsterdam 13 jaar!) komt het erop neer dat heel veel woningzoekenden zich straks niet meer in de grote steden kunnen vestigen. De bedrijven en onderwijsinstellingen die sterk afhankelijk zijn van 'young professionals' en expats komen hierdoor in de problemen. Nu al lukt het onze leden bijna niet meer om werknemers van grote bedrijven in Amsterdam te huisvesten. Op termijn heeft de wet grote negatieve gevolgen voor de werkgelegenheid en de concurrentiepositie van heel Nederland. Deze impact is niet meegewogen.

² Zie de recente onderzoeksrapporten van Stec Groep ('Regulering middenhuur'), Ortec Finance ('Waarde-effecten maatregelen middenhuur') en de analyse van DNB ('Regulering van het middenhuursegment').

De huurprijsregulering is onevenredig

De wet maakt inbreuk op het fundamentele recht op eigendom en op het vrij verkeer van diensten. De regering moet daarom niet alleen onderbouwen dat er een zwaarwegend algemeen belang is waarvoor de maatregel noodzakelijk en geschikt is, maar moet ook zorgen dat de maatregel niet onredelijk en onevenredig uitpakt voor individuen die door de maatregel worden geraakt. Het opleggen van een huurprijs die het voor verhuurders onmogelijk maakt om rendabel te verhuren is evident onredelijk. Dit is al helemaal het geval wanneer deze maatregel ook wordt toegepast op bestaande huurcontracten. De wet kan daarom niet van toepassing worden verklaard op bestaande en rechtsgeldige huurcontracten waarvoor niet binnen 6 maanden bezwaar is gemaakt tegen de hoogte van de huurprijs. Wij verzoeken u dan ook om artikel 23a lid 2 van de wet te schrappen.

2. Modernisering WWS

Woningkwaliteit kent ook een locatiecomponent

Belangrijk uitgangspunt van de nieuwe wet is dat er een redelijke verhouding moet zijn tussen de woningkwaliteit en de huurprijs. Geconstateerd wordt dat deze verhouding uit balans is geraakt en de huurprijsregulering moet deze balans herstellen. Door een systematiek te hanteren waarin de locatie van de woning nauwelijks een rol speelt, wordt echter miskend dat naast de kwaliteit van de woning zelf, ook de woonomgeving een zeer belangrijke factor vormt in het woongenot van mensen en dus niet los kan worden gezien van de woningkwaliteit. Verhuurders in Amsterdam betalen voor deze kwaliteitscomponent onder andere erfpacht aan de gemeente. Deze kosten moeten daarom ook tot uitdrukking kunnen komen in de huurprijs. Dit kan door binnen het WWS ook punten toe te kennen voor de kwaliteit en populariteit van de locatie.

Verduurzaming moet lonen

Wij constateren dat verduurzaming van bestaande huurwoningen in de particuliere sector met de huurprijsregulering vrijwel onmogelijk wordt gemaakt. De extra punten die worden toegekend voor woningen met een beter energielabel wegen niet op tegen de hoge investeringskosten in met name oude woningen. Om verduurzaming daadwerkelijk te stimuleren heeft het toekennen van minpunten voor woningen met slechte labels weinig zin. Als de investeringen niet kunnen worden terugverdiend zullen deze woningen als gevolg van de minpunten niet worden verbeterd maar bij mutatie worden verkocht. Wij stellen daarom voor om veel meer punten toe te kennen voor goede energielabels, zodanig dat de investeringen die nodig zijn voor het maken van een labelstap ook daadwerkelijk kunnen worden terugverdiend.

Afwerking en onderhoud zwaardere wegen

Modernisering van het WWS moet ertoe leiden dat verhuurders gestimuleerd worden om de kwaliteit van woningen te verbeteren. De kwaliteit komt vooral tot uiting in de afwerking en staat van onderhoud van de woning, maar dit speelt binnen het WWS geen enkele rol. De woningkwaliteit afmeten aan de hand van de lengte van het aanrecht en het aantal extra wandtegels is echt niet meer van deze tijd. Als het doel van de wet is om de huurprijs meer in verhouding te laten staan tot de kwaliteit van de woning, dan dient het afwerkingsniveau en de staat van onderhoud hierin een volwaardige plek te krijgen. En ook hier hebben bonuspunten voor goede woningen veel meer effect dan minpunten voor slechte woningen.

Beschermd stadsgezicht volwaardig meetellen

In het WWS worden extra punten toegekend voor woningen met een beschermd stadsgezicht. Veel woningen in Amsterdam hebben deze status, wat leidt tot hogere kosten voor onderhoud. Het is dan ook redelijk om deze kosten mee te laten wegen in het puntenstelsel. Dit zou ook moeten gelden als

dit ertoe leidt dat de woning daarmee in het hoge segment terechtkomt. Wij vragen u om het Besluit huurprijzen woonruimten hierop aan te passen.

Tijdelijke maatregel vereist objectieve doelstellingen

De regulering van middenhuur wordt gezien als noodmaatregel in een tijd van grote schaarste aan woningen. Zodra deze schaarste door nieuwbouw wordt opgeheven en de balans op de woningmarkt zich herstelt kan de maatregel worden opgeheven. Er worden een aantal indicatoren benoemd die bij de evaluatie worden betrokken, maar er wordt geen objectieve doelstelling benoemd op basis waarvan bepaald kan worden of de maatregel nog noodzakelijk is. Daarmee bestaat er in de praktijk geen enkel perspectief dat de maatregel daadwerkelijk tijdelijk zal zijn.

Wij vragen u het wetsvoorstel op een aantal fundamentele punten aan te passen. De vrije huursector levert een belangrijke positieve bijdrage aan het functioneren van de woningmarkt. Het verhuren van een woning aan een woningzoekende door een particuliere verhuurder mag daarom in ieder geval niet verliesgevend zijn. Dit uitgangspunt lezen wij helaas nu onvoldoende terug in het wetsvoorstel.

Voor eventuele vragen naar aanleiding van deze brief zijn wij uiteraard beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

Patrick Smolders
Voorzitter VVA