

Het doel van deze nota is om onze bezwaren tegen het wetsvoorstel Wet betaalbare huur uiteen te zetten. De volgende punten zijn opgenomen om het wetsvoorstel te verbeteren in het geval dat het onverhoopt wordt aangenomen: 1) toekenning van extra punten voor huurwoningen met goede energielabels vanaf C; 2) extra punten voor verbetering van het energielabel; 3) huurwoningen in monumenten en beschermde stadsgezichten moeten leiden tot verhoging van het aantal WWS-punten in plaats van alleen de gereguleerde huurprijs; 4) de voorgestelde WOZ-cap van 33% is veel te streng, en een voorstel is om deze te verhogen naar 50%; 5) er moeten meer mogelijkheden komen om extra punten te verdienen door modernere verbeteringen aan huurwoningen; 6) de 'vrije sector' puntengrens moet worden verlaagd van 187 naar 183; en 7) er moeten meer extra punten worden toegekend voor (kleine) buitenruimtes.

Daarnaast zijn de volgende punten bedoeld om te onderbouwen waarom wij van mening zijn dat het wetsvoorstel in zijn geheel moet worden ingetrokken dan wel verworpen: 8) het beperkt eigendomsrecht; 9) de vermindering van investeringen; 10) de beperkte doelgroep; 11) het gebrek aan marktwerking; en 12) de nadelige effecten voor verhuurders stapelen zich op.

1: toekenning van extra punten voor huurwoningen met goede energielabels vanaf C

Onze suggestie om het toekennen van meer punten aan een gunstig energielabel in het WWS-puntenstelsel uit te breiden, is niet voldoende om de verduurzaming van huurwoningen te stimuleren. Naast het belonen van energiezuinige woningen, stellen wij daarom voor om extra punten toe te kennen aan verhuurders die hun huurwoningen actief verduurzamen en het energielabel van hun woningen verbeteren.

Het is belangrijk om verhuurders en investeerders te prikkelen om te investeren in duurzaamheid, aangezien dit bijdraagt aan het verminderen van de CO₂-uitstoot en het behalen van de klimaatdoelstellingen. Het toekennen van extra punten aan verhuurders die hun huurwoningen actief verduurzamen en het energielabel verbeteren, kan hiervoor een goede stimulans zijn.

Ons voorstel gaat verder dan het huidige wetsvoorstel, dat zich voornamelijk richt op het toekennen van punten op basis van het energielabel van een woning. Door verhuurders te belonen voor hun actieve inzet op het gebied van verduurzaming, kan het verduurzamen van huurwoningen worden gestimuleerd en kan het energielabel van woningen op termijn verbeterd worden.

2: extra punten voor verbetering van het energielabel

Het voorgenomen wetsvoorstel omvat een clausule die extra punten toekent aan huurwoningen met een gunstig energielabel. Niettemin is het voorstel te beperkt, aangezien het alleen beloont bij de hoogste energielabels. Voor veel oudere woningen is het praktisch onmogelijk om een energielabel A of hoger te verkrijgen, wat betekent dat het wetsvoorstel geen prikkel biedt aan verhuurders van oudere woningen om het energielabel te verbeteren. Om verhuurders van woningen met minder gunstige energielabels ook te motiveren om hun woningen te verduurzamen, pleiten wij voor het toekennen van extra punten voor de verbetering van het energielabel. Dit houdt in dat woningen die bijvoorbeeld van energielabel D naar B gaan, ook extra punten zouden moeten krijgen. Op deze wijze worden verhuurders aangemoedigd om hun woningen, ongeacht het huidige energielabel, te verduurzamen en wordt de duurzaamheid van de huurwoningmarkt bevorderd.

3: huurwoningen in monumenten en beschermd stadsgezichten moeten leiden tot verhoging van het aantal WWS-punten in plaats van alleen de gereguleerde huurprijs

De voorgestelde wijziging van de vrije sector grens van een vast bedrag naar een puntenstelsel heeft nadelige gevolgen voor huurwoningen die zijn aangemerkt als rijksmonument of beschermd stadsgezicht. Momenteel is er een opslag van 15% op de maximale huurprijs voor deze woningen, waardoor ze sneller kunnen worden aangemerkt als vrije sector woning. Echter, met de nieuwe vrije sector grens vanaf 187 punten zal deze opslag niet langer leiden tot toetreding tot de vrije sector voor deze huurwoningen. Dit is problematisch omdat het onderhouden van een monument of beschermd stadsgezicht juist waardevermeerdering van de huurwoning betekent. Bovendien staat de beperkte verhoging van de (gereguleerde) huurprijs niet in verhouding tot de extra kosten voor het onderhouden van een monument of beschermd stadsgezicht.

Een oplossing voor dit probleem zou kunnen zijn om de 15% opslag op de huurprijs te vervangen door een opslag van 15% op het aantal punten. Hierdoor zou het aantal punten voor huurwoningen die onder de noemer rijksmonument of beschermd stadsgezicht vallen met 15% stijgen, zodat deze wel in aanmerking komen voor de vrije sector. Het is niet wenselijk dat de wetswijziging dit negatieve effect behoudt.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft dit probleem ook erkend en heeft een brief gestuurd naar de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarin zij hun zorgen uiten over de gevolgen van de wetswijziging voor deze huurwoningen. 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 erkend en heeft aangegeven dat zij werken aan een oplossing. Er wordt voorgesteld om

de opslag van 15% op de maximale huurprijs voor beschermd stadsgezicht te vervangen door een opslag van 15% op het aantal punten, zodat deze woningen in aanmerking kunnen komen als vrije sector woningen. Dit voorstel is naar voren gebracht door verschillende belangengroepen, waaronder de Federatie Instandhouding Monumenten (FIM).

4: de voorgestelde WOZ-cap van 33% is veel te streng, en een voorstel is om deze te verhogen naar 50%

Het verhogen van het aandeel van de WOZ-waarde in de puntentelling van sociale huurwoningen kan inderdaad een positief effect hebben op de investeringen van verhuurders in de kwaliteit van de woningen. Door de WOZ-waarde meer mee te laten wegen, wordt het voor verhuurders interessanter om te investeren in bijvoorbeeld verduurzaming en andere verbeteringen, omdat dit kan leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee een hogere maximale huurprijs.

Echter, het is belangrijk om ook oog te hebben voor de betaalbaarheid van de huurprijzen voor huurders, vooral gezien de huidige woningmarkt en het tekort aan betaalbare huurwoningen. Een verhoging van het aandeel van de WOZ-waarde kan namelijk ook leiden tot hogere huurprijzen, waardoor het voor bepaalde groepen huurders moeilijker wordt om een betaalbare huurwoning te vinden.

Het is dus van belang om een goede balans te vinden tussen de betaalbaarheid van de huurprijzen en de investeringen van verhuurders in de kwaliteit van de woningen. Het verhogen van het aandeel van de WOZ-waarde in de puntentelling kan een mogelijke oplossing zijn, maar dit zou wel zorgvuldig afgewogen moeten worden tegenover de belangen van huurders.

5: er moeten meer mogelijkheden komen om extra punten te verdienen door modernere verbeteringen aan huurwoningen

Het huidige puntensysteem dat wordt gebruikt voor het beoordelen van huurwoningen houdt onvoldoende rekening met moderne verbeteringen en luxe voorzieningen in woningen. Hierdoor kan de werkelijke waarde van de woning worden onderschat. Het is daarom wenselijk om meer mogelijkheden te creëren voor huurders en verhuurders om extra punten te verdienen voor verbeteringen aan de woning. Deze punten kunnen 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.

Op dit moment is het puntensysteem niet gericht op het waarderen van dergelijke verbeteringen, waardoor de werkelijke waarde van de woning niet adequaat wordt weerspiegeld in het puntentotaal. Het toekennen van extra punten voor moderne verbeteringen kan echter de werkelijke waarde van de woning beter weergeven in het puntentotaal, waardoor huurders en verhuurders marktconforme prijzen kunnen vaststellen.

Een aanpassing van het puntensysteem zou niet alleen voordelig 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: de 'vrije sector' puntengrens moet worden verlaagd van 187 naar 183

Ons standpunt is dat de voorgestelde puntengrens voor de vrije sector, momenteel vastgesteld op 187 punten, verlaagd zou moeten worden. In plaats daarvan pleiten wij ervoor om de puntengrens te bepalen 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 worden voorkomen dat de huurwoningmarkt te zeer vastloopt, omdat dan meer woningen in de vrije sector kunnen blijven.

Dit advies is afkomstig van het gerenommeerde 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: er moeten meer extra punten worden toegekend voor (kleine) buitenruimtes

Het is inderdaad belangrijk om de waarde van buitenruimtes te erkennen bij het vaststellen van de huurprijs van een woning. Het toekennen van meer extra punten voor kleine buitenruimtes kan inderdaad bijdragen aan het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen met buitenruimte en het verbeteren van de levenskwaliteit van huurders.

Een ander argument voor het toekennen van meer extra punten voor kleine buitenruimtes is dat deze ruimtes vaak ondergewaardeerd worden in het huidige puntensysteem voor huurwoningen. Bijvoorbeeld, een klein balkon of een gemeenschappelijke tuin kan een belangrijk pluspunt zijn voor een woning, maar dit wordt momenteel niet altijd goed meegenomen in het puntentotaal.

Het is daarom belangrijk dat het nieuwe wetsvoorstel betaalde huur rekening houdt met de waarde van buitenruimtes bij het vaststellen van de huurprijs van een woning. Door meer extra punten toe te kennen voor kleine buitenruimtes kan de waarde van deze ruimtes beter worden weerspiegeld in het puntentotaal, wat huurders meer keuzemogelijkheden geeft en bijdraagt aan een betere levenskwaliteit.

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: het beperkt eigendomsrecht

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 beschouwd worden 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 achten.

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. Indien verhuurders niet in staat zijn om hun eigendommen te verhuren tegen een prijs die zij passend achten, kunnen zij 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: de vermindering van investeringen

Een belangrijk weerwoord tegen de Wet betaalbare huur is dat deze kan resulteren in een vermindering van investeringen in de huurmarkt. Dit komt voort uit de beperking van huurprijzen die verhuurders minder inkomsten zal opleveren uit hun huurwoningen. Het

gevolg hiervan kan zijn dat er minder huurwoningen beschikbaar zijn en dat de kwaliteit van bestaande huurwoningen verslechtert.

Diverse bronnen ondersteunen deze argumentatie. 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 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 daarom het belang van 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 toont aan dat huurprijzbeperkingen in Duitsland hebben geleid tot een afname van het aanbod van huurwoningen en een toename van de prijzen van koopwoningen. Dit suggereert dat huurprijzbeperkingen kunnen leiden tot minder investeringen in huurwoningen en ongewenste gevolgen kunnen hebben voor de woningmarkt als geheel.

Kortom, diverse 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 van zorgvuldige overweging van beleidsinstrumenten die het meest geschikt zijn om betaalbare huurwoningen te bevorderen.

10: de beperkte doelgroep

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

Verschillende bronnen hebben aangegeven dat de Wet betaalbare huur een beperkt bereik heeft. Bijvoorbeeld, het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft 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 baat 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 gesteund.

Bovendien kan deze beperkte doelgroep ertoe leiden dat de wet haar beoogde doelen niet behaalt. Zo heeft de Raad voor de Volksgezondheid en Samenleving (RVS) 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 ongewenste effecten op de huurmarkt veroorzaken, 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: het gebrek aan marktwerking

De Wet betaalbare huur kan tot verstoring van het marktmechanisme leiden, omdat het bepalen van maximale huurprijzen de prijsvorming op de huurmarkt kan verstoren, wat negatieve gevolgen kan hebben. Verschillende bronnen hebben kritiek geuit op deze wet. Zo waarschuwt het Centraal Planbureau (CPB) in haar rapport over de effecten van deze wet dat maximale huurprijzen verhuurders kunnen ontmoedigen om te investeren in de kwaliteit van hun woningen. Dit kan leiden tot een afname van de kwaliteit van huurwoningen en een verminderd aanbod op de huurmarkt, omdat verhuurders minder inkomsten kunnen genereren.

Een ander bezwaar tegen de Wet betaalbare huur is dat deze kan leiden tot een gebrek aan flexibiliteit op de huurmarkt. Bijvoorbeeld als er minder aanbod is op de huurmarkt, zijn huurders minder geneigd om te verhuizen. 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 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 dat de marktwerking verstoord wordt.

12: de nadelige effecten voor verhuurders stapelen zich op

Het is onwenselijk dat de nadelige effecten zich opstapelen voor verhuurders, omdat dit kan leiden tot onbedoelde gevolgen, zoals een afname van beschikbare woningen in de vrije sector en de middenhuursector. Wanneer verhuurders minder financiële prikkels hebben om te investeren in de woning, kan dit de aantrekkelijkheid van de huurwoningen verminderen of zelfs leiden tot 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.

De 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. In een artikel van Het Financieel Dagblad benadrukt Frank van Blokland, directeur van IVBN, 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