

Geachte minister De Jonge,

Via dit schrijven wil ik reageren op het wetsvoorstel "betaalbare huur". Reden voor dit schrijven is de hoeveelheid onvoorziene gevolgen die dit wetsvoorstel met zich mee brengt, waardoor het nodeloos schadelijk is voor de Nederlandse woningmarkt. Onderstaande opmerkingen en aanvullingen zijn constructief bedoeld, mede omdat ik erken dat de minister een bijzondere uitdaging heeft. Desondanks zijn er twijfels over de haalbaarheid van deze wet.

Onderstaand mijn reactie aangaande proportionaliteit, doelmatigheid en het rechtszekerheidsbeginsel.

Rechtszekerheidsbeginsel - in het kort: *"De overheid moet haar besluiten zó formuleren dat de burger precies weet waar hij aan toe is of wat de overheid van hem verlangt. Bovendien moet de overheid de geldende rechtsregels juist en consequent toepassen."* Dit voorstel in de huidige vorm lijkt daarmee in conflict vanwege de volgende redenen:

- Binnen bestaande wetgeving is het mogelijk geweest voor mij om in 2020/2021 na het voldoen aan de nodige eisen om een verhuurhypotheek af te sluiten met een terugbetaaltermijn van 30 jaar. Hier heb ik sinds 2013 voor gespaard en geklust, om in 2020 eindelijk dit traject in werking te stellen. Onderdeel van deze verhuurhypotheek zijn de beoogde huuropbrengsten en de redelijk te verwachten ontwikkeling van de huuropbrengsten. Uw wet zet daar zonder een streep door. Dit terwijl er extra kosten zijn gemaakt voor een verhuurhypotheek (hoger rentepercentage) en een oude hypotheek is afgekocht.
- U biedt deze wet aan als tijdelijk met ruimte om te verlengen. Er is echter op geen enkele wijze een voorspelling te doen over hoe lang en wanneer deze wet van kracht blijft.
- Het eigendomsrecht wordt geraakt. Defacto is er sprake van gedeeltelijke onteigening en een sterke sturing aan de te verhuren doelgroep. Ook geeft de wet ruimte om bestaande contracten na een jaar te herzien. De impact is, in combinatie met andere regels, een maandelijks verlies. Terwijl er aan verhuurder ook gevraagd wordt om te investeren om energielabels te verhogen in tijden dat woningen in waarde afnemen.
- Het collectief van alle veranderingen op dit dossier inclusief van WOZ waarde, fictief rendement in Box 3, herziening WWS en kwaliteitsverplichtingen is ook problematisch.
 - Aanvullend nog de opmerking dat het vreemd is dat een overheid huuropbrengsten hoger belast dan de daadwerkelijke opbrengsten. Hierdoor rijst de vraag wie er nu de huisjesmelker is.
- Lokale overheden mogen gaan bepalen welke woningen aan middeninkomens mogen worden verhuurd. Dit zou voor nieuwe gevallen een mogelijkheid kunnen zijn. Echter, voor bestaande gevallen, lees objecten met een verhuurhypotheek en niet nieuwe huurders, is dit onwerkbaar, immers:
- De wet biedt amper houvast om tot een afweging te komen. Uitponden of verduurzamen? Zoals bij het punt hierboven omschreven; stel dat een particuliere verhuurder ter goedertrouw besluit te investeren in verduurzaming. Erna krijgt de verhuurwoning alsnog een aanwijzing van de gemeente dat het enkel voor middeninkomens is. Dan gaat het rendement alsnog omlaag. Nog meer geïnvesteerd en nog een grotere verliespost.

Proportionaliteit – is er een redelijke verhouding tussen het doel en het in de wet ingezette middel?

- Het voorstel heeft als doel huurprijzen te beteugelen. De voornaamste doelgroep zijn huurders en verhuurders in een recentelijk gecreëerd segment “middenhuur”. Hierbij horen echter ook huiseigenaren die de afgelopen 2 tot 3 jaar een woning hebben gekocht. De wet begrenst namelijk niet alleen de huuropbrengsten, maar zorgt hierdoor ook als gevolg van minder rendement voor waardeverlies van een object. Zeker wanneer deze worden onttrokken aan het vrije segment. Kleine woningen van lagere inkomens worden minder waard. Om een beeld te krijgen over hoeveel woningen het gaat verwijs ik naar het CBS. Die stellen dat er per maand tussen de 15.000 tot 25.000 koopwoningen worden verkocht met een gemiddelde prijs van 410.200,- euro. U kunt stellen dat het ook aan de rente ligt, maar deze wet is er duidelijk debet aan. De vraag is echter, wanneer gaat het over de schreef en welk aandeel van de >300.000 huishoudens hebben hier straks het meest last van? 1% waardeverlies is al snel 4.000 euro. Een jaar aflossing verdwijnt in waarde alsof het niets is. Het is goed om te realiseren dat een gemiddeld huishouden, zonder de eigen woning, in Nederland een kleine 19.000 euro¹ spaargeld heeft. Ook is er een correlatie tussen het consumentenvertrouwen en de overwaarde van een koopwoning².
- 80% van alle particulieren verhuurders heeft slechts één woning in de verhuur. U dwingt particulieren met een veel te hoog tempo tot uitponden of indien mogelijk, investeren. Hierbij wordt zonder enige schroom de schade genegeerd die deze tijdsdruk met zich meebrengt. Enerzijds zijn de prijzen van werkzaamheden door tekorten aan materialen en personeel op een hoogtepunt. Mits de werklieden te vinden zijn. Uit de praktijk kan ik melden dat ik voor onze privéwoning 9 weken(!) heb moeten bellen om een capabele elektricien te vinden. De druk die de wet met zich meebrengt drijft de prijzen nog verder op. Anderzijds betekent uitponden naast de misgelopen huuropbrengsten, op korte termijn, met de dalende huizenprijzen, een verlies van tientallen duizenden euro's. Het gaat hierbij nogmaals om verhuurders die één object hebben als aanvulling op de pensioenvoorziening en hiermee de meeste winst zien verdampen. Geen mensen die het even “afschrijven”. Zodoende is de aanvangsdatum van deze wet op 1 juli 2024 veel te snel.
- De wet schrijft zeer hoge boetes voor bij wanpraktijken. Door de opeenstapeling van regelgeving die voor een normaal mens niet meer is te begrijpen, is dit op korte termijn criminalisering van een groep particuliere verhuurders. Ik verwijs ook naar de situatie in Amsterdam waar burgers na het onrechtmatig verhuren van een woning via Airbnb met boetes over de tienduizend euro de financiële afgrond in zijn gejaagd³. Zodoende is men in Amsterdam al gekeerd met dit beleid. Mogelijk geven de absurd hoge boetes in het voorstel een inzicht in het onjuiste beeld dat de minister heeft bij de opbrengsten van particuliere verhuur. Wist u dat bedrijven die privacy wetgeving schaden tot 4%⁴ van hun wereldwijde jaaromzet als boete kunnen krijgen? Hoe is het mogelijk dat voor particuliere verhuurders boetes staan voorgeschreven in dit wetvoorstel die >200+% van de jaaromzet zijn?
- Sinds midden 2021 is de WOZ waarde die meetelt gemaximeerd. Hierdoor heb ik op mijn object al 9 WWS punten ingeleverd. Door deze wet wordt de grens opgetrokken naar 187. In korte tijd krijg ik enerzijds minder punten en heb ik er veel meer nodig om in de vrije sector

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/42/bank-en-spaartegoeden-sterk-toegenomen>

² <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator>

³ <https://www.parool.nl/amsterdam/gemeente-amsterdam-stopt-voorlopig-met-uitdelen-hoge-airbnb-boetes-bij-particuliere-verhuurders~bd6043d8/>

⁴ <https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/nieuws/ap-past-boetebeleidsregels-aan>

te zitten. Voor degene die de WOZ-cap als onredelijk ziet: het WWS voor verhuur in de vrije sector zit in mijn geval al op 195 punten.

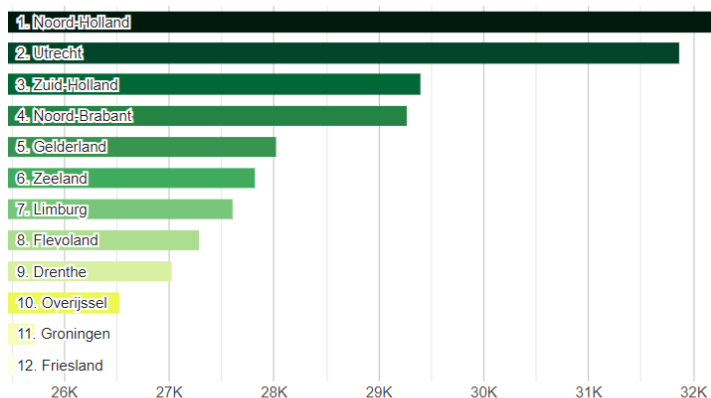
- Het wordt voor particuliere beleggers zeer moeilijk om toe treden tot de grotere verhuurmarkt. Het begint met een woning en het kan leiden tot een grotere onderneming die investeert en bijdraagt aan de ontwikkelingen van nieuwbouw woningen in Nederland. Door (kleinere) particuliere beleggers uit te roken⁵ en ze toetreding tot deze markt te ontzeggen, is er minder concurrentie op de middellange termijn en is de markt overgeleverd aan het (buitenlandse) grootkapitaal met als gevolg een oligopolie als uitgangspunt voor de Nederlandse woningmarkt. De ACM kan hier mogelijk een licht op werpen. Wenselijk is dit niet.
- U heeft een voorstel ingediend dat willekeurig effect sorteert. Als een oud contract eindigt, gaan bij een nieuw contract nieuwe regels in. Bij verhuurder A blijft de huurder zitten tot aan einde van deze “tijdelijke” wet. Bij Huurder B komt een nieuwe huurder met een onrendabel contract. Het moment dat de regels versoepelen nadat deze wet na evaluatie wordt aangepast zit huurder B met een huurder die niet snel meer weggaat, risicovrij en onder marktconforme prijzen kan wonen. Hierdoor is de kans aanwezig dat na enige tijd voor exact dezelfde soort woningen, enkel door het hebben van een oude of nieuwe huurder/contract, het object in verhuurde staat een andere waarde heeft. Vreest u niet dat u een stelsel introduceert waarbij ook banken straks geen zicht meer hebben op alle verschillende regels die op een object van toepassing zijn? Straks blijkt weer dat er hypotheek uitstaan die in de praktijk een veel lagere waarde vertegenwoordigen dan ze daadwerkelijk hebben.
- Er lijkt veel te gemakkelijk een vergelijking te worden gemaakt tussen de kwaliteit van corporatiewoningen en die van particulieren. Sinds 2014 heb ik 56.000 euro geïnvesteerd om mijn verhuurwoning te verbeteren. Denk hierbij aan vernieuwing keuken, toilet, douche, Airco, balkon, stucwerk, nieuwe houten vloeren, tegelwerk, elektra, nieuwe HR Ketel, plafonds en schilderwerk. Alles aan de woning is geactualiseerd. De corporatiewoning van de burens is nog in exact dezelfde slechte conditie als in 2014. De datum waarop ik mijn woning heb gekocht en ben gaan opknappen. Hoe is het mogelijk dat ik zo'n bedrag investeer en er dan straks nagenoeg hetzelfde voor mag vragen als de woningcorporatie die in dezelfde periode niets heeft geïnvesteerd in de woningen van haar huurders, anders dan enkel het noodzakelijke?
 - In de bijlage treft u de voor en na foto's van de woning en dan mag u zelf beoordelen welke woning u liever wilt betrekken en of u bereid bent daar 300 euro per maand meer voor te betalen.
- Of deze wet het beoogde doel gaat realiseren is twijfelachtig. Daarbij hoort de vraag of er überhaupt een noemenswaardig verschil is in het resultaat van deze wet wanneer dit wetsvoorstel enkel van toepassing is op nieuwe huurobjecten. De aanwas is door opkoop bescherming, overdrachtsbelasting al zeer beperkt. Het gaat om 8% van de woningmarkt en er kan in deze wetgeving ook worden gekozen om nieuwe wetgeving enkel toe te passen wanneer een object van eigenaar wisselt. Voordeel is dat er op korte termijn geen sprake is van (gedeeltelijke) onteigeningen, er minder verhuurwoningen verloren gaan en particuliere verhuurders worden financieel niet nodeloos geschaad door overheids- toedoen.

⁵ <https://fd.nl/economie/1440066/kabinet-rookt-particuliere-belegger-uit-met-inperking-vrije-huursector-n0c3ca9g6Qn7>

Doelmatigheid – Stellen deze regels u in staat het beoogde doel te bereiken.

- De wet maakt geen onderscheid tussen objecten die onderdeel zijn van een VVE t.o.v. eengezinswoningen. Er is binnen VVE's de nodige problematiek bekend⁶ rondom het thema verduurzaming. Bewoners of eigenaren die niet willen verduurzamen of zonnepanelen onwenselijk vinden voor hun uitzicht krijgen ruimte om te vertragen. De rekening hiervan komt echter op het bord van de particuliere verhuurders die wil verduurzamen om zijn of haar positie in het vrije segment te behouden. De wet kan dwingen of motiveren de praktijk laat dit niet toe. Alles vanaf energie label B (isoleren) vraagt VVE steun. Daarvoor is dus meer tijd nodig dan u toelaat met dit voorstel.
- De wet heeft helaas een Randstedelijke blik op de realiteit en is vanuit regionaal perspectief⁷ niet zo doelmatig als beoogt. De modale inkomens en werkgelegenheid verschillen per regio. Inwoners van Noord-Holland & Utrecht scoren met gemiddelde inkomens van ongeveer 32.000,- euro per jaar aanzienlijk hoger dan provincies van Limburg tot aan Groningen. Een particuliere verhuurder in de Randstad moet relatief meer inleveren dan een verhuurder in een andere provincie als gevolg van deze wetgeving. Dit terwijl de Randstad de erg veel sociale huur heeft, een grotere vraag heeft naar vrije sector woningen en de woningwaardes veel hoger liggen. Ook zijn kosten voor onderhoud in de Randstad vele malen duurder. Die optelsom klopt dus niet in de praktijk.

Gemiddeld inkomen per inwoner per provincie in Nederland [↗](#)



Bovenstaande grafiek toont het gemiddelde bruto jaarinkomen per inwoner per provincie in Nederland. De gegevens gelden voor 2021.

In een uiterst geval is de gemaximeerde huur in een aantal provincies te hoog en in de Randstad te laag voor zowel verhuurder als huurder. Er is noodzaak om te differentiëren en meer subtiliteit. Daar was de WOZ waarde natuurlijk een handig middel in geweest. Ter illustratie: de WOZ waarde die meetelt voor het puntensysteem is 50.000 lager dan toen ik mijn (klus-)woning heb gekocht in 2014. We kunnen wel doen alsof mijn verhuurwoning ergens in Maaskantje ligt naast snackbar 'T Pleintje⁸, de realiteit is dat de bank, het taxatierapport en de marktwaarde de echte waarde weergeven.

⁶ <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2443042-problemen-binnen-vve-s-hinderen-verduurzaming-nederlandse-woningen>

⁷ <https://allecijfers.nl/ranglijst/gemiddeld-inkomen-per-provincie-in-nederland/>

⁸ <https://www.bd.nl/den-bosch-vught/opnamen-new-kids-toch-in-maaskantje~aac58222/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

- In het memorandum wordt ook gesproken over kwaliteit. Het pakket aan maatregelen, in combinatie met box 3 waardoor er negatief rendement ontstaat, heeft een negatief effect op de kwaliteit van woningen. Goedkoop is duurkoop. Huurders hebben rechten en verhuurders plichten waarvoor ze het kapitaal wordt ontnomen door de overheid. Het enige dat hieruit voortvloeit, is het verzuren van momenteel goede relaties die veel huurders en particuliere verhuurders hebben. Het is niet serieus te nemen dat woningen met dit voorstel kwalitatief verbeteren. Het is aannemelijk dat particuliere verhuurobjecten aan kwaliteit gaan inleveren waardoor ze op het niveau eindigen van veel corporatiewoningen (zie bijlage voor voorbeeld uit de praktijk).
- De gewenste ingangsdatum, van 1 juli 2024, is ook gezien de problematiek op het stikstofdossier te vroeg. Enerzijds gaan onder de dreiging van deze aangekondigde wetten en de box 3 problematiek verhuurders uitpenden. Het is alom besproken dat deze objecten, vaak te duur, voor huurders van de markt verdwijnen. Echter als gevolg van de stikstofproblematiek en het gegeven dat de minister zijn bouwdoelstelling steeds verder uit zicht raakt⁹ is er op de korte termijn zeer zeker sprake van een krimpende verhuurmarkt. Dus er kan niet snel genoeg gebouwd worden vanwege de stikstofproblematiek, materiaal en personeelstekorten. De minister kiest er wel voor om de huurmarkt te laten krimpen. Waar moeten de huurders dan eigenlijk naartoe?

Opmerkingen en suggesties tot aanpassing:

- Het WWS gaat voor buitenruimte punten toekennen en de 1,5 meter regel vervalt. Het zou echter beter zijn om het hebben van een buitenruimte relatief iets hoger te waarderen dan een woning met een nog grotere buitenruimte. De reden hiervoor is simpel: het verschil tussen een buitenruimte t.o.v. geen buitenruimte is groter dan het hebben van een buitenruimte t.o.v. van een grotere buitenruimte. Het investeren, in stedelijk gebied, t.b.v. een buitenruimte, kost relatief veel middelen en tijd. Het verstevigen van dakconstructies, nieuwe dakkapellen etc., VVE besprekingen en installatie zijn ruim 17.000,- euro. Om dit aantrekkelijk te maken zou het voorstel een buitenruimte tot 5m² 4 punten toe mogen kennen en vervolgens voor elke extra 5m² 1 extra punt.
- Op verzoek van huurders heb ik een airco geïnstalleerd. De installatie en onderhoudskosten zijn fors echter de noodzaak met de almaar oplopende temperaturen is groot. Ook is het verwarmen¹⁰ met een airco soms aantrekkelijker dan met gas. Toch is dit niet meegeteld in het WWS. Is het mogelijk om punten toe te kennen aan een airco? In de zomer is elektriciteit met 2 miljoen + huishoudens met een PV installatie klimaatvriendelijk en in overvloed beschikbaar.
- Onze woning is in beheer van een makelaar. Hierdoor is er 24/7 beschikbaarheid in geval van een probleem. Dit kost echter maandelijks een deel van de opbrengst. Het verhoogt de kwaliteit en service. Is het een idee om hiervoor ook een WWS punt toe te kennen?
- Zoals gezegd is het voor een VVE woning tot en met label C redelijk haalbaar om te verduurzamen. Echter, vanaf label B is er een hele uitdaging om via de VVE de discussie aan te gaan om in gezamenlijkheid te verduurzamen. Het zou logisch zijn om dit weer te geven in de punten waarbij in het WWS voor appartementen bijvoorbeeld 33 punten worden toegekend voor label B en voor label A 38 punten.

⁹ <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10496823/bouwproductie-daalt-doelstelling-2030-steds-verder-uit-zicht>

¹⁰ <https://www.verduurzamingnederland.nl/airco#:~:text=Wat%20veel%20mensen%20niet%20weten%20is%20dat%20je%20met%20een,dus%20ook%20als%20overwarming%20werken.>

- Er is noodzaak van een betere harmonie van alle wetgeving die de woningmarkt aangaat. De regelingen rondom box 3 blijven zoals het nu voor staat minimaal tot 2027 nadelig¹¹. Dit vergroot de disproportionaliteit van dit wetsvoorstel en vergt aanpassing.
- De ingangsdatum dient met minimaal 1 jaar te worden verzet. Er is momenteel te veel onduidelijk en zoals aangegeven is het voor een verhuurder volstrekt onduidelijk welke keuze de beste is.
- Deze wet zou aan draagvlak winnen wanneer er een uitzondering komt voor kleine particuliere verhuurders. Pas wanneer een object van eigenaar wisselt gaan de nieuwe regels in. Niet bij een mutatie van huurders, dit is volstrekt willekeurig.
- Overweeg een nieuwe zienswijze op particuliere verhuurders, welke een beperkt deel van de van de woningmarkt in bezit hebben, en onderzoek hoe ze constructief zijn in te zetten voor het behoud van de huurmarkt en het verduurzamen ruim 400.000 woningen waarvan 207.000 in het vrije segment.
 - Hierbij hoort ook een nieuwe definitie. (Kleine) particuliere verhuurders die 1-4 objecten hebben versus partijen die zoals dhr. H. Hilders die ruim 5000 objecten heeft, zijn echt andere categorieën. Dit wetsvoorstel gooit alles op een grote hoop.
- Onderzoek welke rol de lage rente heeft gehad in de toename van het aantal particuliere verhuurwoningen en probeer te bepalen in welke mate de stijgende rente, opkoop bescherming en stagnerende huizenmarkt dit al hebben gerealiseerd. Is er straks in 2024 überhaupt nog een noodzaak voor deze wet?

Minister, het is nog niet zo lang geleden dat een hele foute directeur van een corporatie allesbepalend was rondom het beeld van corporaties¹². Jaren later was het een prins die symbool stond voor de beeldvorming¹³ van particuliere verhuurders. Ook hebben ouderen het moeten ontzien¹⁴, taxateurs¹⁵ en natuurlijk makelaars¹⁶. En voordat ik het vergeet de singles die teveel ruimte innemen¹⁷. Al deze maatschappelijke signalen zijn relevant, maar wellicht is het dan nu aan de politiek om reflectief te zijn en nog eens na te gaan of al die maatregelen wel het beoogde effect hebben gesorteerd¹⁸ of gaan sorteren.

Heel veel succes met uw wetgeving en omvangrijke opdracht.

Met hartelijke groeten,

G. Hendricks

Bijlages - zie volgende pagina's

¹¹ <https://www.nrc.nl/nieuws/2023/03/22/van-rij-nieuwe-spaartaks-pas-vanaf-2027-a4160267>

¹² <https://nos.nl/artikel/2001313-maserati-directeur-vervolgd-wegens-fraude>

¹³ <https://www.groene.nl/artikel/nationaal-symbool-van-het-grote-graaien>

¹⁴ <https://nos.nl/regio/zh-rijnmond/artikel/233231-ouderen-verhuizen-niet-en-houden-doorstroming-woonmarkt-tegen-maar-waar-moet-ik-heen>

¹⁵ <https://www.nrc.nl/nieuws/2020/07/20/hoe-taxaties-de-prijzen-op-de-woningmarkt-opdrijven-a4006408>

¹⁶ <https://www.ad.nl/economie/makelaars-drijven-prijs-van-huizen-op~a0d6a849/>

¹⁷ <https://www.rtlnieuws.nl/editie/artikel/5299913/samenwonen-tegen-woningnood-doorstroom-koppelen-first-dates-woningtekort>

¹⁸ Ik doel hiermee op het prijsopdrijvend effect van de overdrachtsbelasting in 2020-2021 waarvan de markt nog steeds niet is herstelt.

Oude situatie in 2014



Nieuwe situatie anno 2021





