



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Straatnaam 25
0000 AA Amsterdam

Postbus 000
0000 AA Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Minister Voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
H. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 28 maart 2023
Ons kenmerk
Behandeld door Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp Reactie wetsvoorstel Wet betaalbare huur

Geachte minister De Jonge, beste Hugo,

Wij zijn verheugd met het wetsvoorstel Betaalbare huur. Amsterdam wijst al vele jaren op de gevolgen van de zeer krappe woningmarkt in onze stad: de hoge marktdruk zorgt voor zeer hoge prijzen. Veel woningen in Amsterdam zijn geliberaliseerd en hebben dus geen maximale huurprijs. Daar komt nog eens bij dat in het huidige systeem huurders zelf het initiatief moeten nemen om hun huren aan te vechten, wat om verschillende redenen vaak niet gedaan wordt. Dit alles zorgt voor een groeiende ongelijkheid in onze stad waarbij een steeds groter deel van onze bewoners een steeds groter deel van hun inkomen kwijt is aan woonlasten. Door het woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend te maken en door de liberalisatiegrens te verhogen wordt de betaalbaarheid in de huurmarkt voor het eerst in vele jaren serieus aangepakt door het Rijk. Dit is een veelbelovend wetsvoorstel, Amsterdam kijkt uit naar de invoering ervan.

Er is echter een aantal punten in het voorstel waar we ons zorgen om maken. De modernisering van het WWS heeft een aantal negatieve effecten, waarvan de belangrijkste is dat met dit wetsvoorstel het aantal betaalbare huurwoningen tot de huidige huurliberalisatiegrens (in het wetsvoorstel laagsegment genoemd) verder afneemt. Daarnaast gaat de liberalisatiegrens omhoog, maar een flink deel van de middeninkomens is hier niet mee geholpen. En als laatste zien wij nog wel wat haken en ogen aan de handhaving van deze wet.

Middenhuur

Modernisering WWS

In de memorie van toelichting op het wetsvoorstel staat dat het doel van de modernisering van het WWS tweeledig is: 1) de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning verbeteren en 2) daarmee te zorgen dat het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van de middenhuur die wordt

gebouwd. Onderstaand onze reactie op de punten A, B en F van de modernisering, zoals benoemd in de Memorie van Toelichting.

- A. De maximering van de WOZ-waarde in het WWS gaat van 143 naar 187 punten en heeft als gevolg dat woningen met een hoge WOZ-waarde van het laagsegment naar het middensegment gaan. De hoogte van de maximale huur van deze woningen wordt dan voor meer dan 33% bepaald door de WOZ-waarde en niet door kwaliteit zoals oppervlak of een goed energielabel. Dit effect staat haaks op twee doelen van de modernisering: namelijk kwaliteit als uitgangspunt voor de hoogte van de huur en betaalbaarheid. Waar de voorraad in 2021 nog 36% laagsegment betrof, leiden de huidige voorstellen tot hooguit 23% laagsegment. Behoud daarom de maximering op 143 punten. Hiermee wordt de omvang en de kwaliteit van de woningen in het laag segment geborgd *en* worden in het middensegment woningen toegevoegd die zonder maximering van de WOZ-waarde alleen als gevolg van de WOZ-waarde geliberaliseerd hadden kunnen worden. Daarmee sluit deze oplossing beter aan bij het doel van de wijziging.
- B. De energielabels worden deels zwaarder gewaardeerd in het voorliggende wetsvoorstel. Wij juichen de zware waardering van labels A en hoger toe. Zo wordt investeren in nieuwbouw haalbaarder. Wij stellen voorbij de labels lager dan A de (negatieve) waardering steviger in te zetten. Label B levert wat ons betreft nul punten op, vanaf label C en lager zijn wat ons betreft alleen nog negatieve punten een optie. B en lager komen alleen in de bestaande voorraad voor. Huurders van deze woningen worden nu geconfronteerd met hoge energiekosten. Het college van Amsterdam wil de verduurzaming van de voorraad stimuleren en pleit daarom voor puntenaftrek voor alle labels lager dan A. Het loont dan voor al deze woningen om te investeren in goede labels óf de huur laag te houden.
- F. Het uitfaseren van de regelingen waarbij extra hoge huur gevraagd mag worden, juichen we toe. Deze regelingen zorgen niet voor extra kwaliteit, maar zijn een prikkel om kleiner te bouwen. Amsterdam heeft om die reden ook gestuurd op het niet inzetten van deze regelingen. Wij zijn er dan ook voorstander van dat deze regelingen niet, zoals wordt voorgesteld, voortduren tot 2039 of zelfs 2042, maar bij invoering van de wet beëindigd worden.

Bestaande afspraken in de nieuwbouw

Amsterdam is in 2017 begonnen met het maken van afspraken over de ontwikkeling van middeldure huurwoningen. Er zijn inmiddels duizenden middeldure huurwoningen opgeleverd en in ontwikkeling met afspraken over huurhoogte, huurontwikkeling en uitpondtermijn. De afspraken zijn vastgelegd in erfpachtcontracten en afsprakenbrieven. Graag zouden we daarom zien dat in de memorie van toelichting bij de Wet betaalbare huur expliciet wordt opgenomen 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.

Ondanks het feit dat we het voorstel tot reguleren van middeldure huur steunen vanwege het belang voor de betaalbaarheid van het wonen, waarschuwen we voor een (tijdelijk) lagere woningproductie. Sommige lopende projecten met middeldure huurwoningen zullen vertragen doordat ontwikkelaars in gesprek zullen gaan over de nieuwe uitgangspunten.

Doortrekken Woningwaarderingstelsel (WWS)

Het college van Amsterdam steunt de plannen in het voorstel om het WWS door te trekken naar het middensegment. Amsterdam probeert al jarenlang een middensegment te ontwikkelen in het huursegment, maar de hoge marktdruk zorgt ervoor dat dit in de vrije sector alleen lukt via afspraken in de nieuwbouw. In de bestaande voorraad zijn dergelijke afspraken niet mogelijk gebleken en is regulering noodzakelijk. Op deze manier vallen er meer huurwoningen in het middensegment.

In het wetsvoorstel wordt de huurmarkt gereguleerd tot 187 punten. In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat er vraag is naar 400.000 tot 540.000 middeldure huurwoningen en dat met het verhogen van de puntengrens er 400.000 huurwoningen bijkomen, hierbij worden twee aannames gedaan: 1) tot en met 2030 worden er 100.000 middeldure huurwoningen bijgebouwd, 2) eigenaren die hun middenhuurwoning verkopen, verkopen deze aan de middeninkomens waardoor de vraag naar middenhuur daalt. Beide aannames zijn hoogst onzeker en het is dus waarschijnlijk dat er minder aanbod komt dan de vraag. Daarnaast neemt de vraag naar middeldure huur door de bevolkingsgroei toe. De puntengrens van 187 punten zorgt dus voor te weinig huurwoningen in het middensegment, een hogere puntengrens is noodzakelijk om te voorzien in de vraag naar middenhuurwoningen.

Amsterdam is voorstander van een grens van 232 punten met een maximale huurprijs tot €1.411,93 (prijsspeil 1 juli 2023). Deze prijsgrens sluit ook aan bij de inkomensgrens van de meerpersoonshuishoudens met een middeninkomens die het Rijk hanteert: €76.764. Een hogere puntengrens leidt tot een groter middensegment, die beter aansluit bij de kwantitatieve vraag. Maar zorgt er ook voor dat de gereguleerde woningen beter aansluiten bij de kwalitatieve vraag omdat woningen meer dan 187 punten groter zijn en daarmee geschikter voor meerpersoonshuishoudens.

Dwingend WWS

Handhaving huurprijs

Amsterdam is voorstander van het dwingend maken van het WWS. Nu staat de huurder te zwak ten opzichte van de verhuurder en dat leidt tot te hoge huren. Amsterdam vindt het belangrijk dat huurders een huurprijs betalen die betaalbaar is en overeenkomt met de kwaliteit van de woning. Het dwingend maken van het WWS zal daar een belangrijke rol in spelen.

Verplichte verstrekking puntentelling

Amsterdam ziet de verplichte puntentelling als een belangrijke schakel in de versterking van de huurderspositie. De informatieverstrekkingplicht ten aanzien van de puntentelling (artikel 2, lid 2, sub d, onder 4 van de Wet goed verhuurderschap) zou echter idealiter ook in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen moeten worden. Wanneer een huurder immers in een privaatrechtelijk geschil raakt met de verhuurder zou het goed zijn dat, mocht dat nodig zijn, de huurder zich ook privaatrechtelijk kan beroepen op het ontbreken van de puntentelling bij

aanvang huurcontract. Desalniettemin zijn wij uiteraard enthousiast met het verplichtingsvoornemen in de Wet goed verhuurderschap.

Landelijk huurregister

Amsterdam juicht toe dat het Rijk is gestart met een verkenning naar de wenselijkheid en haalbaarheid van een landelijk huurregister hun verhuringen registreren. Naast dat dit, zoals in de memorie van toelichting is genoemd, kan bijdragen aan een financieringsbijdrage van particuliere verhuurders voor de Huurcommissie, kan dit gemeenten ook helpen bij zowel de handhaving als onderbouwing van regelgeving. Zo helpt het handhavingsteams om productiever te onderzoeken of er onder meer sprake is van onjuiste huurprijzen of servicekosten, alsook om te achterhalen wie de rechtmatige bewoner en eigenaar zijn. Daarnaast helpt het gemeenten, zeker degene die daar niet zomaar de middelen toe hebben, om tot een doelmatige en gerichte onderbouwing te komen voor regulering van de woonruimtevoorraad. Om doelmatig en gericht beleid te kunnen ontwikkelen, waar de rechter recente jaren ook steviger aan toetst, is beter inzicht in de particuliere verhuurmarkt van belang.

G5

Wij hebben uw voorstel ook met andere G4-gemeenten en Eindhoven besproken. Wij zijn allen voorstander van regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS. Gezamenlijk vragen wij aandacht voor een goede overgangsregeling, de borging van de instandhoudingstermijn, voldoende handhavingscapaciteit en –last voor gemeenten en benadrukken wij het belang van een landelijk huurregister. Tot slot zien wij graag dat de maximering op 142 punten behouden blijft. Hoewel wij het op grote lijnen met elkaar eens zijn, hebben we vanwege de korte reactietermijn besloten om afzonderlijk te reageren.

Tenslotte worden we graag op de hoogte gehouden van het vervolg en de uitwerking in de AMvB en de verdere ontwikkeling van de overige regelgeving, waaronder de aanpassing van het WWS voor onzelfstandige woningen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



Zita Pels
Wethouder duurzaamheid en Volkshuisvesting



Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke
Ontwikkeling