Eerste Kamer der Staten-Generaal **I**

Vergaderjaar 2023-2024

36 496 Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)

E **VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN**[1]

Vastgesteld 31 mei 2024

Het wetsvoorstel heeft in de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

1. Inleiding

De leden van de **BBB**-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van Wet betaalbare huur en hebben hierover vragen aan de regering.

De leden van de **VVD**-fractie hebben kennisgenomen van de voorstellen om de huurprijzen te reguleren en de rechten van huurders te beschermen. Deze leden hebben hier nog wel vragen over.

De leden van de **CDA**-fractie hebben geïnteresseerd kennisgenomen van de bedoeling van het wetsvoorstel. Met betrekking tot de rechtmatigheid, doelmatigheid en uitvoerbaarheid hebben de leden van de CDA-fractie nog een aantal vragen.

De leden van de **D66**-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel Wet betaalbare huur. Met deze wet worden woekerprijzen in de vrijehuursector aangepakt op basis van het al bestaande en beproefde puntenstelsel. D66 vindt het belangrijk dat iedereen zicht heeft op een betaalbare (huur)woning. Adequate huisvesting vormt namelijk de basis voor deelname aan de maatschappij. De Wet betaalbare huur draagt bij

[1] Samenstelling:
Kemperman (BBB), Lagas (BBB) *(voorzitter),* Kroon (BBB),Van Langen-Visbeek (BBB), Lievense (BBB), Fiers (GroenLinks-PvdA), Recourt (GroenLinks-PvdA), Janssen-Van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Van Gurp (GroenLinks-PvdA), Roovers (GroenLinks-PvdA), Geerdink (VVD), Van den Berg (VVD), Meijer (VVD) *(ondervoorzitte*r), Doornhof (CDA), Prins (CDA), Van Toorenburg (CDA), Dittrich (D66), Van Meenen (D66), Van Hattem (PVV), Nicolaï (PvdD), Nanninga (JA21), Janssen (SP), Talsma (CU), Dessing (FVD), Schalk (SGP), Perin-Gopie (Volt), Van Rooijen (50PLUS), Van der Goot (OPNL)

aan het creëren van meer betaalbare woningen in Nederland. Over het wetsvoorstel hebben deze leden een aantal vragen.

De leden van de **PVV**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel betaalbare huur en hebben hierover een aantal vragen.

De leden van de **ChristenUnie**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel en de behandeling ervan in de Tweede Kamer. Zij stellen graag nog enkele vragen.

De leden van de **JA21**-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van Wet betaalbare huur en hebben hierover een aantal vragen aan de regering.

De leden van de **SGP**-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel Wet betaalbare huur, maar deze leden hebben wel een aantal vragen.

Het lid van de **50PLUS**-fractie heeft met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel en heeft een aantal vragen hierover.

Vragen van de leden van de BBB-fractie
De leden van de **BBB**-fractie hebben de volgende vragen over het voorliggende voorstel van Wet betaalbare huur.

Vraag 1 - Verhuurders geliberaliseerde woningen die gaan vallen in het laagsegment niet geholpen met overgangsrecht

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag[2] is aangegeven dat verhuurders wier geliberaliseerde woningen na inwerkingtreding komen te vallen in het laagsegment door het overgangsrecht een jaar de tijd krijgen om 1) met de huurder in gesprek te gaan over bouwkundige ingrepen om het puntental van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen) 2) met de huurder in gesprek te gaan over het uitkopen van de huurder ter "ontbinding"[3] van de huurovereenkomst of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen. Ten aanzien van bouwkundige ingrepen geldt reeds een zeer uitgebreide regeling in artikel 7:220 BW die ertoe leidt dat een verhuurder zelf praktisch geen recht heeft om aanpassingen en/of onderhoud aan een woning te verrichten, zonder instemming en medewerking van de huurder.

> Ad 1) Geeft de regering zich er rekenschap van dat huurders in de context van geldende regelgeving in boek 7 BW doorgaans niet meewerken aan renovatie (i.e. vernieuwing door verandering of toevoeging, vide artikel 7:220 lid 2 BW) vanwege (i) de inbreuk op hun woongenot en (ii) weerstand tegen hogere huur nadien en dat dit in ons bestaande rechtssysteem altijd al een veel voorkomend onderwerp is van gerechtelijke en huurcommissieprocedures?
>
> Op welke wijze heeft de regering er in dit verband bovendien rekening mee gehouden dat een groot deel van de thans geliberaliseerde woningen die straks vallen in het laagsegment, appartementsrechten betreffen en dat onderhoud en verduurzaming in die gevallen voornamelijk door VVE's collectief kan worden gerealiseerd en bekostigd uit reservefondsen en dat individuele verhuurders dit soort maatregelen helemaal niet in eigen hand hebben, laat staan dat zij dit binnen een jaar door VVE's kunnen laten bewerkstelligen?
>
> Ad 2) Ook ter zake het "uitkopen" van een huurder geldt dat vanwege de grote woning-schaarste, die nu juist aanleiding is voor de regering voor het onderhavige wetsvoorstel, de kans dat een huurder met huurbeëindiging instemt (momenteel) zo goed als nihil is. Ziet de regering

[2] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 4, p. 26 en p. 27
[3] De aan het woord zijnde leden merken op dat ontbinding niet buitengerechtelijk kan plaatsvinden ex artikel 7:231 BW. De juiste term moet zijn: beëindiging met wederzijds goedvinden.

een poging tot uitkoop dan toch daadwerkelijk als een realistische optie? Zo niet, dient de Wet betaalbare huur dan zelf niet te voorzien in wettelijke mogelijkheden daartoe binnen bepaalde bandbreedtes?

Ad 3) Realiseert de regering zich voorts dat een woning in verhuurde staat moeilijk verkoopbaar is, althans niet verkoopbaar is zonder grote verliezen, en dat dit te meer geldt voor verhuurde laagsegment-woningen waarvoor de huur een jaar na invoering van de Wet betaalbare huur wordt terug geschroefd op grond van het aangepaste woningwaarderingsstelsel (verder: WWS)? Hoe laat de regering bovendien meewegen dat een (laagsegment-)woning in verhuurde staat in de meeste grote steden inmiddels sowieso onverkoopbaar is vanwege het opkoopverbod? Hoe is bovendien de huurder, als verkoop in weerwil hiervan wel zou lukken, daarmee geholpen en wordt één of meer van de vier doelen van de Wet betaalbare huur hiermee bereikt?

Vindt de regering dan per saldo toch dat de periode van één jaar realistisch is voor verhuurders van geliberaliseerde huurwoningen die gaan vallen in het laagsegment om zich voor te bereiden op de gevolgen van de Wet betaalbare huur en bovendien dat het beoogde doel van deze wet ter zake betaalbaarheid en verduurzaming ten behoeve van huurders in het laagsegment per definitie is gewaarborgd? Met andere woorden: waarborgt het overgangsrecht met een geldigheidsduur van slechts één jaar de "*fair balance*" zoals door de regering uiteengezet als doelomschrijving onder paragraaf 3.1 op pagina 14 van de Nota naar aanleiding van het nader verslag?

<u>Vraag 2 - Verwarring tussen Wet vaste huurcontracten en Wet betaalbare huur</u>

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag[4] stelt de regering dat de vrije sector zekerheid biedt door (i) "*de wetenschap dat je als huurder niet iedere paar jaar moet verhuizen*" of (ii) "*dat een huurder bij een gebrek aan de woning niet naar de verhuurder of Huurcommissie durft te stappen uit angst voor represailles*". Dit is een herhaling van de opmerkingen in het Nader rapport.[5] Het is het doel van de regering om deze zekerheid ook te bewerkstelligen voor huurders in het middensegment. Echter, de vraag of een huurovereenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd wordt aangegaan door een huurder staat geheel los van het betreffende segment waarin de huurder huurt (hoog-, midden- of laag-segment). Op grond van de Wet Doorstroming Huurmarkt is er vanaf 2016 de mogelijkheid om woningen (zowel geliberaliseerde als sociale huurwoningen) voor maximaal twee jaar te verhuren. Echter die mogelijkheid wordt per 1 juli a.s. afgeschaft door de Wet vaste huurcontracten. Tijdelijke verhuur is dus dan sowieso niet meer mogelijk. De zekerheid dat een huurder in de woning kan blijven zo lang als de huurder wil, is dus een gegeven. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen (zoals dringend eigen gebruik of de expatregeling) kan een huurovereenkomst door een verhuurder (uitsluitend door/via de Kantonrechter) worden beëindigd. Dus dat huurders in het middensegment ter zake de looptijd van de huurovereenkomst meer en/of andere zekerheid verkrijgen, is niet aan de orde.

Kan de regering toelichten waarom zij dan wel een verband ziet tussen zekerheid voor middensegment huurders en van de gestelde werking van de Wet betaalbare huur dat zij niet "iedere paar jaar moeten verhuizen"?

Voor het melden van gebreken aan het gehuurde geldt een semi-dwingendrechtelijke regeling in artikel 7:204 tot en met 7:208 BW (de gebrekenregeling). Hiervan kan nooit ten nadele van huurders van woonruimte worden afgeweken.

Kan de regering voorts uitleggen wat wordt bedoeld met de angst voor "represailles" van verhuurders en hoe dit zich in de praktijk vertaalt, als huurders over gebreken klagen en op welke wijze met de Wet betaalbare huur voor middensegment huurders dit soort represailles wordt voorkomen?

Kan de regering in dat verband tevens aangeven waarom volgens haar niet reeds meer dan afdoende voorzien wordt in een zeer sterke positie voor huurders met artikel 7:201 tot en met 7:282 BW, alle overige huurrechtelijke regelgeving en vooral: de nog maar zeer recent ingevoerde Wet goed

[4] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 8 en p. 10.
[5] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 4, p. 19

verhuurderschap op grond waarvan sinds 1 januari jl. nota bene zelfs meldpunten voor problemen met verhuurders bij gemeenten in het leven zijn geroepen? Met andere woorden hoe en waarom zou de Wet betaalbare huur hier nog iets aan toevoegen?

Vraag 3 - Reëel risico op stagnatie in plaats van doorstroming

De regering stelt dat de groep middeninkomens die nu is aangewezen op het vrije huursegment door de regulering in combinatie met bouw gemakkelijker een middensegment-huurwoning kan bemachtigen.[6]

Heeft de regering bij deze aanname de afschaffing van de Wet doorstroming huurmarkt[7] ingecalculeerd? Door deze afschaffing, in combinatie met het feit dat 60% van huurders van woningen in het huidige vrije huursegment[8], binnen één jaar na de invoering van de Wet betaalbare huur mogelijk korting krijgen op hun huur, lijkt het waarschijnlijk dat ook indien de gestelde bouwdoelen zouden worden behaald, bij deze groep huurders geen doorstroming maar stagnatie plaatsvindt en dat huurders langer blijven zitten. De Afdeling advisering van de Raad van State heeft in lijn hiermee erop gewezen dat de beperkte doorstroommogelijkheden leiden tot het reële risico op problemen in de sociale huur zoals wij die nu ook kennen, te weten scheefwonen en wachtlijsten.[9]

Op basis van welke onderbouwde informatie is de regering van oordeel dat dit risico genegeerd kan worden?

Vraag 4 - Borging betaalbaarheid door keuze voor huurprijsregulering op basis van doortrekken WWS naar middenhuur is in strijd met evenredigheidsbeginsel

Er zijn diverse alternatieven aangedragen voor het reguleren van huurprijzen om de met de Wet betaalbare huur de beoogde doelen te bereiken. Zo heeft Vastgoed Belang in 2022 en Peter Boelhouwer (hoogleraar TU Delft) in 2024 een voorstel gedaan met de openbaar beschikbare studie Mietspiegel en is er een internationale vergelijking gepresenteerd.[10] Desondanks stelt de regering enerzijds zonder meer in de Nota naar aanleiding van het nader verslag [11] dat er géén geschikte alternatieven zouden zijn voor de door hem voorgestane regulering van de huurprijzen. Dit is onjuist. Anderzijds stelt de regering dat in Nederland reeds voorzien wordt in een alternatief door de gemeentelijke nieuwbouw afspraken. Daarbij gaat de regering eraan voorbij dat de betreffende gemeentelijke afspraken alleen zien op nieuwbouw en dat deze regelingen per gemeente en niet landelijk gelden. Bovendien hebben die gemeentelijke regelingen geen effect voor betaalbaarheid, noch voor beschikbaarheid in de bestaande woningvoorraad. Het voorstel van Vastgoed Belang en Peter Boelhouwer (gestoeld op het Duitse model van de Mietspiegel) voorziet daar wel in.

Kan de regering, met verwijzing naar wetenschappelijk onderzoeken op dat punt en cijfermatig onderbouwd, aangeven waarom deze Mietspiegel – anders dan in Duitsland – in zijn ogen in Nederland niet zou kunnen bijdragen aan een doelmatige regulering waarmee zowel de betaalbaarheid alsook de beschikbaarheid van middenhuurwoningen geborgd kan worden?

Vraag 5 - Hoe is de invloed van fluctuerende WOZ waarden op huurprijzen geregeld?

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag[12] geeft de regering aan dat als de WOZ-waardestijging hoger is dan het landelijk gemiddelde[13], het mogelijk is om een eerdere huurverlaging terug te draaien,

[6] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 11 en p. 54
[7] Oftewel: de Wet vaste huurcontracten
[8] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 6
[9] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.4, p. 2 en 12.
[10] : K. Kholodilin, 2022 zie: https://www.diw.de/de/diw_01.c.833179.de/publikationen/roundup/2022_0139/rent_control_effects_through_the_lens_of_empirical_research.html.
[11] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 11.
[12] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 12.
[13] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 25 wordt in dit verband aangegeven dat "de in het WWS te hanteren parameters ter bepaling van het aantal punten voor de WOZ, jaarlijks zullen worden geïndexeerd met de gemiddelde stijging of daling van de WOZ waarde. Zie ook p. 34.

gelijktijdig met de jaarlijkse huurverhoging, mits dat niet leidt tot een verhoging die in strijd is met het daarvoor geldende maximum. Zodoende zou de invloed van de WOZ-waarde kunnen worden "meeberekend" met de jaarlijkse indexering van de huurprijs, binnen de daarvoor geldende wettelijke grenzen.[14]

Kan de regering deze opmerking nader toelichten / uitleggen en aangeven op welke wettelijke regel dit is gestoeld, nu de jaarlijkse huurverhoging waarvan zij spreekt en die wettelijk alsook contractueel in standaard ROZ-contracten is vastgelegd, uitsluitend betrekking heeft op een methodiek voor inflatiecorrectie[15] en geheel los staat van WOZ-waarden en/of andere factoren die een rol spelen bij puntentellingen?

Vraag 6 - Overgangstermijn voor nieuwbouwopslag van maar liefst 3,5 jaar

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag[16] geeft de regering aan dat de 10% nieuwbouwopslag als overgangsrecht geldt voor middenhuurwoningen die voor het eerst in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel en waarvan de start van de bouw vóór 1 januari 2026 plaatsvindt. Als gevolg van aangenomen gewijzigde amendement-Flach[17] is deze datum opgeschoven naar 1 januari 2028 met mogelijkheid van verlenging). Deze termijn van 3,5 jaar is volgens de regering bedoeld om de businesscase voor woningen die al in de ontwerpfase zitten bij de invoering van de Wet betaalbare huur rond te krijgen.

Kan de regering het grote contrast verklaren tussen de overgangstermijn in verband met de nieuwbouwopslag van 3,5 jaar en de zeer korte overgangstermijn van één jaar voor eigenaren van woningen die thans geliberaliseerd zijn en na invoering van de Wet betaalbare huur in het laagsegment vallen om schadebeperkende maatregelen te nemen zoals door de regering voorgesteld (verkoop/ uitkoop/ renovatie)?

Ziet de regering in dat hiermee in strijd wordt gehandeld met het gelijkheidsbeginsel en zo ja, kan de regering toelichten welk zwaarwegend belang dit rechtvaardigt?

Vraag 7 - Aanscherping definitie zelfstandige woonruimte zonder overgangsrecht

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag[18] bevestigt de regering dat het gebruik maken van overgangsrecht in gevallen waarin de betrokkenen geen of in mindere mate rekening hadden kunnen houden met de komende regelgeving juridisch gezien gebruikelijk is.

In het ontwerpbesluit betaalbare huur, dat thans nog ter advisering voorligt bij de Afdeling advisering van de Raad van State, is een herdefiniëring van het begrip "zelfstandige woonruimten" opgenomen, zoals thans opgenomen in artikel 7:234 BW.[19] Daarbij is niet voorzien in een overgangsregeling voor bestaande contracten. Voor thans als zelfstandig aangemerkte woningen die worden verhuurd aan meer dan twee personen die geen gemeenschappelijke duurzame huishouding voeren geldt dat deze zonder enige vorm van overgangsrecht per direct als onzelfstandige woonruimten hebben te gelden. Daarmee wordt het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte (verder: WWSO) ook per direct dwingend van toepassing en geldt dat lopende huurovereenkomsten - ook als de betreffende woning op zichzelf meer dan 186 punten heeft - plotseling op het moment van inwerkingtreding van het Besluit betaalbare huur - als gereguleerd (laagsegment-woningen) hebben te gelden. Zodoende komt de rechtszekerheid ernstig in het gedrang. De verwachting is dat de huurcommissie en de kantonrechter veelvuldig zullen worden belast met dit soort juridisch-technische kwalificatievragen hetgeen nu juist voorkomen zou moeten worden door het toepassen van een overgangsregeling.

[14] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2024.
[15] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p, 43-44.
[16] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 13.
[17] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.48.
[18] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 37.
[19] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 15-16.

Kan de regering vervolgens uitleggen waarom niet is voorzien in een overgangsregeling, waarbij voorzien is in een redelijke termijn? Onderkent de regering dat een dergelijke overgangsregeling tevens van cruciaal belang is voor handhavende instanties (gemeenten/ huurcommissie/ kantonrechter)?

Vraag 8 - Toepasselijkheid WWSO bij toestemming medehuur blokkeert mogelijkheid van zorgvormen; onwenselijk bij woningschaarste

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag[20] geeft de regering aan dat als de verhuurder instemt met verhuur aan meer dan twee personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding vormen, er sprake is van kamerverhuur en dat in dat geval het WWSO van toepassing zal zijn.

Begrijpt de regering dat ondanks de opslag van 25% per punt, geen enkele verhuurder ooit toestemming zal geven juist vanwege dat gevolg, alsook het gevolg dat er in de meeste van dit soort gevallen dan ook een kamerverhuurvergunning moet worden verleend door de betreffende gemeente en dat verhuurders ook los daarvan niet per definitie voelen voor kamerverhuur?

Vindt de regering niet dat juist vanwege de door haarzelf aangehaalde woningschaarste in dit verband, dat voor de situatie waarin volwassenen hun bejaarde ouders en/ of andere volwassen familieleden of bijvoorbeeld (tijdelijk) vluchtelingen in huis willen nemen, een uitzondering moet worden gemaakt op de kwalificatie van "onzelfstandige woonruimte" en daarmee de toepasselijkheid van het WWSO? Waarom wil de regering alleen een uitzondering maken op hospitaverhuur?[21]

Vraag 9 - Risico overbelasting gemeenten voor ex-nunc toetsing op ieder gewenst moment

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag[22] geeft de regering aan dat de vraag of er een ex-nunc of ex-tunc toetsing van de huurprijs plaatsvindt, afhangt van de procedure die de huurder volgt. Toetsing van de aanvangshuurprijs ex artikel 7:249 kent een ex-tunc toetsing en toetsing naar aanleiding van een voorstel tot huurverlaging door de huurder ex artikel 7:254 BW kent een ex-nunc toetsing. Tevens geeft de regering aan dat gemeenten die toezicht houden op huurprijzen altijd ex-nunc toetsen. Het is dus na invoering van de Wet betaalbare huur mogelijk dat een huurprijs door een gemeente kan worden getoetst aan het op dat moment geldende WWS(O), ook indien het verzoek daartoe bij een Huurcommissie of een meldpunt bij de betreffende gemeente vele jaren na aanvang van de huurovereenkomst plaatsvindt.

Vindt de regering het dan niet zeer waarschijnlijk dat huurders met ten tijde van de invoering van de Wet betaalbare huur lopende huurcontracten, zich in de toekomst niet meer op de voet van artikel 7:254 BW tot de Kantonrechter (of Huurcommissie) wenden, gezien de lange doorlooptijden, kosten en complexiteit, maar uitsluitend nog bij (het meldpunt van) de gemeente? Temeer nu een puntentelling vele jaren na de aanvangsdatum aan de hand van het nieuwe WWS per definitie waarschijnlijk eerder een lagere dan een hogere puntentelling zal opleveren. En zo ja, zijn de (meldpunten bij) de gemeenten gezien de onmiddellijke werking van de Wet betaalbare huur, hier direct na invoering ook voldoende op ingericht en hoe dan?

Kan de regering toelichten waarom de invoering van de Wet betaalbare huur op dit punt noodzakelijk wordt geacht, terwijl nog maar zeer recent de Wet goed verhuurderschap is ingevoerd waarmee de reikwijdte van de bevoegdheid die gemeenten nu hebben om in te grijpen ter zake van huurprijzen die contractueel zijn vastgelegd tussen civiele partijen, die van de mogelijkheden van huurders uit hoofde van 7:254 ver overtreft?

Vraag 10 - Verduurzaming door (particuliere) beleggers veelal afhankelijk van VVE's

De regering wil ook in de bestaande middensegment-woningen de investeringen op peil houden en is van mening dat dit segment eveneens interessant moet blijven voor beleggers om daarin te investeren.

[20] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p.15.
[21] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 19 en p. 45.
[22] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 22.

Tevens geeft de regering aan dat het noodzakelijk is dat verhuurders, met het oog op de verduurzamingsopgave, ruim voor 2030 aan de slag gaan met verduurzaming van hun woningen.[23] Daarbij refereert de regering aan een eerdere verduurzamingsdoelstelling voor particuliere verhuurders in 2011 om 80% van hun woningen op label C of beter te brengen. Tevens stelt de regering dat met de herziening van het WWS verduurzaming juist beloond wordt (meer punten voor een woning met een beter energielabel) en dat verhuurders gebruik kunnen maken van meerdere subsidieregelingen.[24]

Heeft de regering er rekening meer gehouden dat een grote meerderheid van de woningen van (particuliere) beleggers die na invoering van de Wet betaalbare huur in het middensegment vallen, appartementsrechten zijn en dat niet de (particuliere) beleggers zelf, maar de VVE's de aangewezen rechtspersonen zijn die de bevoegdheid hebben tot het toepassen van (verreweg de meeste) verduurzamingsmaatregelen en zodoende de betreffende partijen zijn die als enige aanspraak zouden kunnen maken op de genoemde subsidies?

Zo ja, hoe verhoudt zich de dwingendrechtelijke werking van het WWS zonder een (redelijke) overgangstermijn tot het feit dat verhuurders van appartementsrechten geen zelfstandige invloed hebben op verduurzaming en dat dit door reservefondsen van VVE's – eventueel aan te vullen door subsidies - moet worden bekostigd? Houdt de regering in dat verband ook rekening met de gemiddeld lange doorlooptijd van het aanvragen van subsidies bij gemeenten alsook de beperkte beschikbaarheid van de benodigde gespecialiseerde bedrijven?

Vraag 11 - Op welke ervaringen tot dusverre (cijfers) zijn de exorbitant hoge boetes voor recidivisten gebaseerd?

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag[25] stelt de regering dat "blijkt" dat de maximale boete blijkbaar niet afschrikwekkend genoeg is en dat het blijkbaar nog steeds lucratief is voor de "malafide" verhuurder om zich niet aan de regels te houden, reden waarom er een hogere boete voor recidivisten van maar liefst EUR 103.000,- wordt opgelegd.

Kan de regering onderbouwd met cijfers toelichten waaruit blijkt dat de maximale boete niet afschrikwekkend genoeg is? Hebben zich er sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap in juli 2023 dit soort gevallen voorgedaan? Hoeveel boetes zijn er sindsdien daadwerkelijk opgelegd en hebben deze het beoogde effect gehad? Is in die gevallen daadwerkelijk de door de regering genoemde "escalatieladder" doorlopen[26] en bood deze systematiek naar de mening van de regering voldoende waarborgen voor proportioneel optreden door gemeenten?

Vraag 12 - Waarom houdt het bestuursrechtelijk beleid dat ingrijpt op civielrechtelijke relaties op geen enkele manier rekening met de kosten aan verhuurderszijde?

De regering stelt[27] dat verhuurders zonder de mogelijkheid van beboeten, alleen maar riskeren dat hun huurprijs wordt aangepast "naar het juiste bedrag" en dat er dus voor verhuurders weinig te riskeren valt als niet bestuursrechtelijk met boetes kan worden ingegrepen. In veel gevallen riskeren verhuurders van met name de huidige gereguleerde huurwoningen wel degelijk veel meer als zij hun huurprijzen (uit zichzelf) tijdens de looptijd van een bestaand contract omlaag zouden aanpassen, te weten dat zij de financieringskosten, VVE bijdrage, onderhoudskosten, belastingaanslagen en alle overige kosten die gemoeid zijn bij woningbezit niet meer kunnen voldoen. De regering spreekt zonder meer van "malafide verhuurders" die "teveel huur zouden vragen". In werkelijkheid gaat het echter veelal bij gereguleerde huurwoningen (onder meer door gebrek aan doorstroming en scheef-wonen) om zeer langlopende huurcontracten van vele jaren tot vele decennia aan toe.

[23] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 26.
[24] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p.26, p.28, p.30, p. 36 en 41-42.
[25] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 32.
[26] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 32.
[27] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 33.

Kan de regering met onderbouwing toelichten of, en zo ja op welke wijze, de kosten gemoeid met woningbezit voor verhuurders een rol spelen bij haar voorgestane beleid ten aanzien van het opleggen van boetes alsook bij de doelstelling "verduurzaming" van de Wet betaalbare huur?

Vraag 13 - Prijsopslag in Wet betaalbare huur is in strijd met gelijkheidsbeginsel

Particuliere beleggers verhuren een groot deel van de woningen in de bestaande gereguleerde (sociale) voorraad naast woningbouwcorporaties, vooral in binnenstedelijke gebieden. Bijna de helft van particuliere verhuurders verhuurt thans woningen in het sociale segment.[28] Juist in deze gebieden kan uitbreiding van de woningvoorraad voornamelijk plaatsvinden door middel van transformatie, optoppen, aanbouw of splitsen. Met splitsing wordt in dit verband niet zakenrechtelijke splitsing bedoeld maar het opsplitsen van een woonruimte in meerdere woonruimten. Dit is voor woningbouwcorporaties niet interessant, reden waarom particuliere beleggers hierin een grote rol spelen.

Voor nieuwbouw geldt de voorgestelde huurprijsopslag van 10% tot 1 januari 2028. Deze geldt niet alleen voor nieuwbouw sec, maar ook bij transformatieprojecten (transformatie van kantoorgebouwen, optoppen of aanbouwen). In de Nota naar aanleiding van het nader verslag stelt de regering dat de Wet betaalbare huur – meer specifiek ter zake van de nieuwbouw prijsopslag - geen onderscheid maakt naar het type verhuurders.[29]

Voor splitsing als manier van toevoegen aan de woningvoorraad geldt de opslag echter niet. Als resultaat daarvan wordt er dus automatisch wél onderscheid gemaakt naar het type verhuurders door niet aan álle manieren waarop de woningvoorraad kan worden uitgebreid, de nieuwbouwopslag toe te kennen, maar uitsluitend aan manieren waarop institutionele beleggers dat doen. De stimulans voor particuliere beleggers om de bestaande woningvoorraad te vergroten door middel van splitsing, zal mede in het licht van gevolgen van de WWS-herziening komen te vervallen met als gevolg dat daarmee doorgaans samenhangende verduurzaming (zoals met de Wet betaalbare huur is beoogd) ook niet zal plaatsvinden. Daarmee is nu – al dan niet onbedoeld – juist wel degelijk sprake van inbreuk op het gelijkheidsbeginsel.

Kan de regering aangeven of zij de inbreuk op het gelijkheidsbeginsel bewust aanvaardt en zo ja, waardoor dit gerechtvaardigd zou worden? Kan de regering bovendien toelichten waarom het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad door middel van splitsing – doorgaans gecombineerd met verduurzaming - naar haar mening onwenselijk is, en zo ja waarom?
Begrijpt en onderkent de regering voorts dat door de Wet betaalbare huur in de praktijk niet alleen een zeer groot deel van huurwoningen in het middensegment maar straks ook in het laagsegment (met grote verliezen) verkocht moeten worden en aan de huurmarkt wordt onttrokken? Zo ja, op welke wijze zou dit volgens de regering moeten worden voorkomen?

Vraag 14 - Wet betaalbare huur maakt inbreuk op het verbod op terugwerkende kracht

Het wetsvoorstel betaalbare huur is bij het midden- en laagsegment in strijd met een van de pijlers in ons rechtssysteem: het legaliteitsbeginsel (verbod op terugwerkende kracht). Er wordt immers nu zonder (redelijke) overgangstermijn inbreuk gemaakt op geldende rechten van verhuurders uit hoofde van lopende contracten alsmede wetgeving die thans bestaat en al bestond ten tijde van het aangaan van deze thans lopende contracten. Het meest in het oog springende voorbeeld hiervan is de categorie huurwoningen die thans een geliberaliseerde huurprijs heeft, die na invoering van de Wet betaalbare huur zonder enig overgangsrecht per direct ("dwingend") terugvalt in het laagsegment. Dit staat lijnrecht tegenover de werking van ons huidige systeem. In dat systeem is bijvoorbeeld is voor de vraag of sprake is van een geliberaliseerde huurwoning of niet, bepalend welke huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst is overeengekomen en wat de op dat moment geldende liberalisatiegrens was (of dit nu decennia geleden is of recent).

[28] Woon2021, p. 22: tabel soorten huurders op huurwoningmarkt: https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs--de-meetlat/347.
[29] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 37 en p. 77.

Kan de regering onderbouwd uitleggen op welke wijze een dergelijke vergaande inbreuk op het legaliteitsbeginsel gerechtvaardigd is door de gestelde doelen van de Wet betaalbare huur om (i) huurders te beschermen tegen hoge huren en (ii) te verduurzamen?

Vraag 15 - Welk belang rechtvaardigt de inbreuk op het legaliteitsbeginsel met de werking van artikel 23a Wet goed verhuurderschap?

De regering geeft aan[30] dat de mogelijkheid voor de huurder om binnen één jaar naar de Huurcommissie te gaan met een huurverlagingverzoek slechts "een beperkte uitbreiding is van de reeds bestaande mogelijkheid tot toetsing van de aanvangshuurprijs binnen 6 maanden" die thans al bestaat. Daarbij hanteert de regering een drogredenering met het argument dat alléén verhuurders die ervoor kiezen zich niet aan de wettelijke bepaling te houden uit hoofde van de wet (die nu eenmaal inhoudt dat alleen de huurprijs conform het WWS mag worden gevraagd) met deze extra toetsingsmogelijkheid zullen worden geconfronteerd. Hetzelfde betoogt de regering in het Nader rapport.[31]

Om die reden is die mogelijkheid volgens de regering slechts "een zeer beperkte inperking van het eigendomsrecht" en is kennelijk ook de inbreuk op het legaliteitsbeginsel (verbod op terugwerkende kracht) en eenzijdige wijziging in de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder gerechtvaardigd.

- Als de regering van mening is dat de Wet betaalbare huur reeds door de "dwingendheid" daarvan volstaat, waarom is dan een extra mogelijkheid – náást het bestuursrechtelijke handhavingsinstrumentarium van de gemeenten - voor de huurder om zélf via een huurcommissie of andere instanties een beroep te doen op die "dwingendheid", volgens de regering noodzakelijk, te meer nu daarmee juist inbreuk wordt gemaakt op het legaliteitsbeginsel?
- Welk zwaarwegend belang weegt op tegen een inbreuk op het legaliteitsbeginsel; één van de meest belangrijke pijlers in ons rechtstelsel?
- Is het de bewuste bedoeling van de regering om huurders iedere verantwoordelijkheid te ontnemen ten aanzien van het in kaart brengen van wat zij huren tegen welke prijs bij aanvang van de huurovereenkomst (onderzoeksplicht) of tenminste binnen zes maanden daarna, in plaats van vele jaren later?
- Hoe kijkt de regering aan tegen het feit dat een verhuurder in goedlopende huurrelaties zich vrijwel nooit in het gehuurde begeeft c.q. hoeft te begeven en dus bij veel langlopende contracten na vele (tientallen) jaren helemaal geen gedetailleerd zicht heeft op de staat van het gehuurde en of de exacte uitkomst van een puntentelling en voor dat inzicht volledig afhankelijk is van een de medewerking van een huurder?
- Realiseert de regering zich dat de Wet betaalbare huur op dit punt verhuurders met behulp van een bestuursrechtelijk instrument dwingt om eenzijdig hun veelal reeds zeer langlopende civielrechtelijke contractuele relaties met huurders te wijzigen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, hetgeen in strijd is met het beginsel van contractsvrijheid (met als uitgangspunt partijautonomie) en de hoofdregel in ons recht dat contracten partijen binden? Zo ja, welk zwaarwegend belang weegt op tegen een dergelijke inbreuk?
- Realiseert de regering zich in dit verband dat in veel gevallen waarin de huurprijs om en nabij de thans geldende liberalisatiegrens, niet gemakkelijk glashelder is vast te stellen zonder professionele hulp van specialisten op het gebied van puntentellingen en al helemaal niet zonder medewerking van de huurder zelf die toegang moet bieden tot het gehuurde? Zo ja, hoe is daarmee dan rekening gehouden bij/ in het wetsvoorstel?
- Realiseert de regering zich in algemene zin ook dat de inhoud en werking van bestaande wet- en regelgeving op het gebied van huurrecht nog voor de invoering van de Wet betaalbare huur al voor de gemiddelde jurist vergaande expertise vergt om te kunnen doorgronden, dat dit eens te

[30] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 39 en 40.
[31] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 4, p. 28-29.

meer geldt voor marktpartijen zelf en dat de vraag of een verhuurder voldoet aan de regels van het met de Wet betaalbare huur hernieuwde WWS, de gewijzigde Wet goed verhuurderschap (die nog maar net is ingevoerd) en het BW, in veel gevallen zeer lastig te beantwoorden zal zijn - en nog des te meer voor gemeenten - alwaar noch juridisch-inhoudelijk noch praktische expertise ter zake van puntentellingen in huis is? Zo ja, hoe is daarmee dan rekening gehouden bij/ in het wetsvoorstel?

Vraag 16 - Valt de kennelijke wens om middenhuursegment-huurwoningen beschikbaar te stellen voor kopers (starters) volgens de regering ook onder het bereik en de doelstellingen van de Wet betaalbare huur?

De regering stelt[32] dat het risico op uitponden het grootst is bij huurwoningen waarbij de huurdaling door het wetsvoorstel betaalbare huur het grootste is. Zij stelt bovendien dat deze huurwoningen veelal in het "dure huursegment" worden aangeboden en op dit moment niet bereikbaar zijn voor huurders met middeninkomens, maar wel voor kopers met middeninkomens.

Aangenomen dat de regering met het "dure huursegment" het hoogsegment bedoelt, zijn deze stellingen onnavolgbaar. Immers, huurwoningen die na invoering van de Wet betaalbare huur in het hoogsegment vallen, zullen überhaupt geen gevolgen ondervinden ten aanzien van gemaakte of te maken huurprijsafspraken. Het kan dan ook niet correct zijn dat juist eigenaren van deze woningen de laatste tijd het meeste overgaan tot uitponden. In tegendeel. Zoals de regering zelf aangeeft, zullen nu juist de huurprijzen van de middensegment-woningen na de eerstvolgende mutatie en de thans geliberaliseerde woningen die in het laagsegment thuishoren (na/ binnen een jaar na invoering) geraakt worden door de Wet betaalbare huur. En juist die woningen worden thans veelal ook uitgepond, met als gevolg dat er minder middensegment-woningen (alsook laag-segment woningen die thans geliberaliseerd zijn) beschikbaar zijn en zullen zijn op de huurmarkt.
Kan de regering nogmaals uitleggen waarom dat anders wordt gezien en waarom er nu juist geen sprake is of gaat zijn van uitponding van woningen in de doelgroep van de Wet betaalbare huur, te weten de laag- en middensegment-woningen?

Kan de regering voorts uitleggen waarom uitponding van deze categorie huurwoningen een - kennelijk naar de mening van de regering wenselijk – (neven-)effect heeft, te weten dat kopers met een middeninkomen wel in staat zijn om de door uitponding vrijgekomen "dure" huurwoningen in eigendom te verkrijgen? De Wet betaalbare huur heeft toch in ieder geval niet tot doel om meer koopwoningen (in welk segment dan ook) te genereren?

Vraag 17 - Stelt de regering (het realiseren van) "betaalbare" huur op een lijn met (het creëren van) financiële mogelijkheden voor huurders om ooit een koopwoning te kunnen betalen?

De regering stelt dat men in Nederland 100% van een koopwoning kan financieren en dat men dus alleen nog de kosten koper uit eigen middelen hoeft te voldoen.[33] De regering is van mening dat "door een lagere huur van een paar honderd euro, middeninkomens deze kosten sneller bij elkaar kunnen sparen" en dat de Wet betaalbare huur zodoende bijdraagt aan kansen om een woning te kunnen kopen. In het advies van de Raad van State wordt de door de regering gestelde uitkomst van de Wet betaalbare huur samengevat met het gegeven dat het dwingend maken van het WWS moet leiden tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145,- euro per maand. Daarvan uitgaande, alsmede van een gemiddelde koopsom voor een woning van 418.000,- euro per maand, zal de huurder voor de kosten koper (gemiddeld 6% inclusief overdrachtsbelasting) in totaal 25.000,- euro moeten sparen. Hier zal de betreffende huurder dus maar liefst 14 jaar over doen, mits hij iedere maand exact het bedrag dat hij als gevolg van de dwingendheid van het WWS over houdt, opzij legt.

Is de regering van mening dat deze redenering serieus moet worden genomen?

[32] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 49.
[33] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 55 en Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 4, p.17.

Zo ja, hoe rijmt deze redenering met de stelling van de regering dat de Wet betaalbare huur nu juist is bedoeld om huur (en niet koop) betaalbaarder te maken?

Hoe wordt huur "betaalbaarder" als het uitgangspunt van de regering is dat de huurder het bedrag dat de huurder als gevolg daarvan maandelijks niet hoeft te betalen voor zijn huurwoning, nog steeds niet kan uitgeven aan andere (huishoudelijke) zaken omdat de huurder dit moet gaan sparen gedurende tenminste 14 jaar? Dat zou toch impliceren dat de huur op dit moment wel degelijk al betaalbaar is en ook betaalbaar blijft na invoering van de Wet betaalbare huur?

Vraag 18 - Misverstand bij de regering ter zake uitgangspunten van beleggers bij te behalen rendement

De regering wijst het idee om een analyse te maken met als uitgangspunt dat jaarhuren worden vastgesteld op 5% van de WOZ-waarde van de hand met als argument dat beleggers veelal een rendementseis hanteren van de "marktwaarde in verhuurde staat" en niet ten opzichte van de WOZ- of leegwaarde.[34] Dit is wellicht een uitgangspunt voor institutionele beleggers met betrekking tot ongesplitste complexen, maar in algemene zin niet juist.

Realiseert de regering zich dat de marktwaarde van een individuele huurwoning in verhuurde staat – ondanks het feit dat de fiscus de leegwaarde-ratio versobert en gaat afschaffen - vele malen lager ligt dan de WOZ waarde?

Is de regering er bovendien mee bekend dat door de zeer sterk gestegen WOZ-waarden in de afgelopen drie jaar in grootstedelijke gebieden, met name in Amsterdam en omgeving, de WOZ-waarde ondertussen in de praktijk veelal gelijk is aan de werkelijke marktwaarde vrij van huur, omdat deze door gemeenten gebaseerd wordt op recent gerealiseerde koopsommen voor vergelijkbare onroerende zaken in dezelfde omgeving?

Kan de regering met concrete informatie onderbouwen waarom, als de fiscus bij 5% rendement een leegwaarde ratio van 100% hanteert (oftewel geen afslag doet vanwege de verhuurde staat), beleggers naar zijn mening een rendementseis hanteren van de "marktwaarde in verhuurde staat" en om die reden niet geïnteresseerd zouden zijn in het idee van een jaarhuur van 5% van de WOZ-waarde?

Vraag 19 - Uit niets blijkt dat de regering beseft dat een groot deel van huurwoningen van private beleggers[35] die na invoering van de Wet betaalbare huur als laagsegment- en middensegmentwoningen kwalificeren, appartementsrechten zijn.

De regering geeft aan[36] bij de monitoring van de Wet betaalbare huur na invoering aandacht te zullen besteden aan het in kaart brengen van redenen voor private beleggers om over te gaan tot verbetering en verduurzaming, welke reden niet alleen het liberaliseren van de woning(en) zal/zullen zijn.

Kan de regering nu al – voorafgaand aan de invoering van de Wet betaalbare huur – en niet pas bij het monitoren na invoering - duidelijk maken op welke wijze zij laat meewegen dat veel laagsegment- en middenhuur-woningen onderdeel uitmaken van appartementencomplexen en dat eigenaren van individuele appartementsrechten niet juridisch bevoegd en dus ook niet bij machte zijn om individueel over te gaan tot uitvoering van de meeste gangbare verduurzamingsmaatregelen, maar afhankelijk zijn van VVE's en reservefondsen?

Kan de regering toelichten waarom het verantwoord wordt geacht om eerst de Wet betaalbare huur in te voeren om daarna pas in kaart te brengen wat de effecten zijn in de praktijk?

Vraag 20 - Gewijzigde cap op de WOZ belemmert verduurzaming huurwoningen

[34] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 59.
[35] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.4; Definitie van de Raad van State begrip "private beleggers".
[36]Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 59.

De regering is van mening dat de WOZ-waarde voldoende wordt meegewogen in het puntenaantal en dat het maximum (de WOZ-cap) uitsluitend is bedoeld om te voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden.[37] De gewijzigde werking van de WOZ-cap zal echter in de praktijk een belemmering vormen voor verdere verduurzaming van huurwoningen, omdat het daardoor onmogelijk wordt voor verhuurders om de verduurzamingsinvesteringen te kunnen bekostigen. Immers, door de werking van de WOZ-cap zal een huurwoning met meer dan 186 WWS-punten na verduurzaming – dus daarmee in beginsel in het vrije segment vallend - in verreweg de meeste gevallen terugvallen onder de 186 punten en daarmee een lagere maximale huur opgelegd gaan krijgen, die niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning na verduurzaming.

Op welke wijze zal de regering voorkomen dat de negatieve invloed op de puntentelling door de WOZ-cap enerzijds de puntentoename door verduurzaming anderzijds ongedaan maakt en daarmee dus verduurzaming in algemene zin, zoals de Wet betaalbare huur beoogt, juist niet wordt gestimuleerd maar belemmerd?

Vraag 21 - Dat een woning als zelfstandig wordt aangemerkt indien deze bewoond wordt door meer dan twee volwassen huurders is zo goed als nihil. Zo'n woning zal vrijwel altijd onder het (nieuwe) WWSO vallen.

De regering geeft aan dat een woning na invoering van het Besluit betaalbare huur nog steeds zelfstandig kan zijn als deze wordt verhuurd aan meer dan twee volwassenen mits wordt aangetoond dat alle volwassenen die in het gehuurde wonen met elkaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.[38] Door gemeenten – en dus vanuit bestuursrechtelijke perspectief - wordt voor de definiëring van een duurzame gemeenschappelijke huishouding als uitgangspunt gehanteerd dat men een zekere financiële zorg voor en met elkaar draagt. Zo hanteert de Gemeente Den Haag de volgende criteria[39]:
"*Er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden als:*

- *een gezin van 2 of meer personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben. Dit is dan 1 duurzaam gemeenschappelijk huishouden.*
- *een groep van 2 of meer personen een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert of wil voeren. Hieronder wordt ook een woongroep verstaan.*
- *Een alleenstaande is vanzelfsprekend 1 'huishouden'.*

Naast bovenstaande omschrijving van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden is nog een aantal punten van belang:

1. *De bewoners zijn van plan om langdurig samen te blijven wonen (duurzaamheid).*
2. *Er is sprake van wederzijdse zorg.*
3. *Het huishouden is in een periode van 1 jaar niet van samenstelling veranderd, tenzij de veranderingen naar algemene maatstaven binnen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden passen.*
4. *De ruimtes zijn gemeenschappelijk.*
5. *Er is een gezamenlijk huurcontract, waarin de namen van alle huurders vermeld staan.*
6. *Indien vereist, is er een huisvestingsvergunning aanwezig."*

Kan de regering toelichten en onderbouwen welke situaties dan in civielrechtelijke context met meer dan twee volwassen huurders bestaan of denkbaar zijn waarin sprake is van een gemeenschappelijke duurzame huishouding?

Vraag 22 - De Wet betaalbare huur leidt op zichzelf maar ook als onderdeel van de stapeling van overheidsmaatregelen gericht op particuliere beleggers tot een *unfair balance*

[37] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 63.
[38] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 65.
[39] https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/wat-is-een-duurzaam-gemeenschappelijk-huishouden/.

De regering stelt dat onderzoek is gedaan naar de negatieve effecten van de samenloop van de Wet betaalbare huur en fiscaliteit, waarbij voor het toekomstig stelsel box 3 wordt uitgegaan van een vermogenswinstbelasting voor vastgoed.[40] De demissionair staatssecretaris voor Financiën[41] verwijst hierbij naar het beginsel dat ook een demissionair kabinet met één mond praat. De regering erkent voorts expliciet dat particuliere beleggers zijn aan te merken zijn als natuurlijke personen en passieve beleggers en zodoende onder de heffing van Box 3 vallen.

De regering suggereert in dit kader zonder onderbouwing dat het aantal door particuliere beleggers verhuurde woningen in Box 3 – zijnde volgens de regering 150.000 – en daarmee de gevolgen van deze samenloop relatief beperkt is.

Kan de regering de bron noemen van het getal van 150.000 woningen en toelichten hoe dit getal in verhouding staat tot het feit dat er volgens CBS cijfers in 2022 meer dan 1 miljoen private huurwoningen in handen van 280.000 particuliere beleggers zijn? Waarom hanteert de regering niet de openbaar beschikbare cijfers van het CBS inzake de eigendomsverhoudingen van woningen in Nederland?

Waarom is de regering van mening dat de samenloop van de gevolgen van de Wet betaalbare huur en fiscaliteit geen *unfair balance* veroorzaakt?

Vraag 23 - Ook onderzoek TU Delft wijst op ondoelmatigheid wet betaalbare huur en negatieve effecten voor huuraanbod

In het onderzoek van de TU Delft[42] is aangetoond dat de afname van het bestaande middenhuur-aanbod het gevolg is van de disproportioneel negatieve effecten van de Wet betaalbare huur voor particuliere verhuurders en dat daarom de wet moet worden herzien. Particuliere beleggers hebben ruim 1 miljoen middenhuurwoningen op hun naam staan en zijn daarmee de tweede huisvester in Nederland na de woningcorporaties.

Waarom houdt de regering desondanks vast aan het mitigeren van de effecten van de Wet betaalbare huur voor uitsluitend nieuwbouw door middel van een huurprijsopslag en niet voor de bestaande voorraad, hetgeen ernstig inbreuk maakt op gelijkheidsbeginsel?

Hoe komt de Wet betaalbare huur in dat verband tegemoet aan het doel om huurders van bestaande middenhuursegment woningen te beschermen tegen hoge huren enerzijds en het doel om woningen te verduurzamen anderzijds?

Vraag 24 - Doelmatigheid wet betaalbare huur (ook volgens Raad van State) niet aangetoond

Tot op heden heeft de regering over de te verwachten effecten van de wet betaalbare huur verzuimd om op basis van wetenschappelijke onderzoeksgegevens de door de regering veronderstelde effecten van de wet in kaart te brengen en aan te tonen. Dit heeft de regering ook niet gedaan nadat de Raad van State op meer dan 10 onderwerpen heeft geadviseerd om dit wel te doen. Daarmee staat vast dat enig causaal verband tussen de (voorgestelde) werking van de Wet betaalbare huur na invoering en de vier doelstellingen van de Wet betaalbare huur ontbreekt.

Kan de regering alsnog met wetenschappelijke onderzoeken aantonen waaruit blijkt dat na invoering van de Wet betaalbare huur, (i) huurders beschermd zijn tegen te hoge huren (ii) een voldoende omvangrijk middensegment wordt gecreëerd (iii) de investeringsbereidheid op pijl wordt gehouden en (iv) verduurzaming zal plaatsvinden? Zo ja, kan daarbij ook worden ingegaan op alle rapportages en adviezen

[40] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 68.
[41] Van Rij: 'Stapeling regulering, overdrachtsbelasting en box 3 niet goed bekeken'; www.vastgoedmarkt.nl.
[42] J. Duurland "*Exploring the effects of increased rent regulation and taxation on the investment behaviour of private landlords in the Dutch housing market and the position of private tenants*", te raadplegen via: https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:728a86ea-82e2-448b-b929-c8aa0490d6c4?collection=education.

van gerenommeerde onderzoeksinstituten en wetenschappers, maar ook op het advies de Raad van State?

Vraag 25 - Niet aantoonbaar doelmatige wet betaalbare huur leidt tot onvoldoende rechtvaardiging inmenging eigendomsrecht

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft er in zijn advies op gewezen dat de regering niet overtuigend heeft gemotiveerd waarom het wetsvoorstel effectief is en dat risico's onvoldoende zijn ondervangen. Daarmee bestaat volgens de Afdeling onvoldoende rechtvaardiging voor de inmenging in en inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders en investeerders.
Waarom is de regering van oordeel dat de doelmatigheid van de Wet betaalbare huur niet onderbouwd hoeft vast te staan voordat deze wordt ingevoerd?

Vraag 26 -Waarom wordt er in het voorstel van Wet betaalbare huur geen enkele aandacht besteed aan de aanpak van scheefwonen en wachtlijsten in de sociale sector?

Op grond van het huidig geldende huurrecht in boek 7 BW is een huurder van woonruimte in Nederland in zeer vergaande mate beschermd. Vrijwel alle regelingen die hierin zijn vastgelegd – ook de algemene wetsbepalingen in artikel 7:201 tot en met 7:231 BW - zijn (semi-) dwingendrechtelijk van aard verklaard voor huurders van woonruimte. Dit brengt met zich mee dat een huurovereenkomst voor woonruimte in de praktijk door verhuurders slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan worden beëindigd door opzegging. De enige uitzondering daarop gold waren de kortlopende huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar (Wet doorstroming huurmarkt 2016). Deze Wet wordt echter afgeschaft met de invoering van de Wet vaste huurcontracten per 1 juli 2024.

Ook ontbinding van een huurovereenkomst als huurders ernstig tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen jegens verhuurders, - hetgeen volgens artikel 7:231 BW te allen tijde via de Kantonrechter dient plaats te vinden – is bijzonder moeilijk en lastig te bewerkstelligen.

Kantonrechters gaan ook bij ernstige wanprestatie zijdens huurders extreem voorzichtig om met ontbinding en ontruiming. Dit is sinds de coronapandemie nog meer het geval doordat verhuurders sinds 2021 op grond van de Wet Schuldhulpverlening gedwongen worden om eerst gemeenten in te schakelen voordat zij ontvankelijk zijn bij de Kantonrechter.[43]

Dit gegeven, gecombineerd met de in 2023 ingevoerde Wet goed verhuurderschap op grond waarvan gemeenten zich bestuursrechtelijk kunnen mengen in de civielrechtelijke contractuele relatie tussen huurders en verhuurders, brengt in de praktijk een zeer grote disbalans met zich mee in de machtspositie van huurders en verhuurders.

In artikel 7:213 BW is weliswaar bepaald dat huurders zich als goed huisvader ten aanzien van het gehuurde moeten gedragen, maar in tegenstelling tot de verplichting tot goed verhuurderschap, is deze verplichting van huurders op geen enkele wijze verder concreet ingevuld en nader uitgewerkt in diverse wetten. De meest in het oog springende uitwas hiervan is het feit dat de wet niet in mogelijkheden voorziet om consequenties te verbinden aan scheef-wonen. Zoals wordt onderkend en benadrukt in het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State gaat de sociale woningvoorraad gebukt onder wachtlijsten en scheefwonen. Huurders van sociale huurwoningen dienen weliswaar bij aanvang van de huurovereenkomst te beschikken over een huisvestingsvergunning,[44] maar het ontbreken daarvan na het ingaan van de huurovereenkomst heeft geen enkel gevolg. Zoals hiervoor aangegeven, beëindiging of ontbinding van een huurovereenkomst is voor verhuurders immers in vrijwel geen enkel geval mogelijk. Het is een feit van algemene bekendheid dat de sociale woningvoorraad als gevolg hiervan op grote schaal bezet wordt gehouden door bewoners die (al lang niet meer) vallen in de doelgroep voor die voorraad.

[43] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/vroegsignalering-door-verhuurders/vragen--antwoorden-gewijzigde-wet-gemeentelijke-schuldhulpverlening.
[44] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/heb-ik-een-huisvestingsvergunning-nodig-om-een-huurwoning-te-krijgen.

Kan de regering toelichten waarom in het wetsvoorstel betaalbare huur, ten behoeve van doelstelling nummer 1 daarvan, te weten: huurders beschermen tegen hoge huren, geen enkele maatregel is opgenomen die het ertoe leidt dat scheefwonen in Nederland wordt aangepakt?

Waarom accepteert de regering de status quo ter zake van scheefwonen en wachtlijsten met als gevolg dat een groot deel van de bestaande sociale woningvoorraad in handen is van huurders die daar volgens het systeem geen recht op hebben?

Is de regering niet van mening dat huurders met een laag inkomen nu juist bij uitstek worden beschermd tegen hoge huren als de regering ervoor zorgt dat huurders met een hoog of middeninkomen niet (langer) de sociale woningvoorraad bezet houden?

Vraag 27 -Invoering en praktijk

Huurders van corporaties hebben vóór 1 mei 2024 een brief ontvangen met hoeveel procent de huur wordt aangepast per 1 juli 2024. Als de Wet betaalbare huur wordt ingevoerd per 1 juli 2024 dan geldt het nieuwe WWS en moeten de huren eventueel worden aangepast. Door bijvoorbeeld een andere waardering van energielabels. Dit is verwarrend voor huurders en geeft praktische moeilijkheden voor corporaties.

Kan de regering hierop reflecteren?

Vraag 28 – Implementatie gemoderniseerde WWS en WWSO

Met de Wet betaalbare huur worden het WWS en WWSO gemoderniseerd. Verhuurders moeten veel nieuwe data inventariseren en softwareleveranciers moeten dit verwerken in de systemen. Op 25 april 2024 werd duidelijk hoe het nieuwe WWS(O) er definitief uitziet inclusief amendementen, terwijl de ingangsdatum op 1 juli 2024 staat.

Kan de regering aangegeven of deze verwacht dat verhuurders voor die datum de nieuwe WWS goed in de systemen kunnen zetten?

Kan de regering aangeven wat de gevolgen zijn als verhuurders op 1 juli 2024 nog geen feitelijk kloppende puntentelling kunnen verstrekken bij nieuwe contracten aangezien het nieuwe WWS(O) nog niet goed in hun systemen staat?

Verhuurders en softwareleveranciers geven aan dat ze het nieuwe WWS niet voor 1 juli 2024 goed in de systemen krijgen. Het kost tijd om de nieuwe data te inventariseren en te verwerken. Kan de regering toelichten of zij de stelling deelt dat de invoering van de Wet betaalbare huur zorgvuldig moet zijn en of een ingangsdatum van bijvoorbeeld 1 januari 2025 kan zorgen voor een meer ordentelijke invoering?

Vraag 29 - Verduurzaming/renovatie

In het Ontwerpbesluit bij de wet is opgenomen dat er '*een situatie denkbaar is dat er voor de woning geen geldig energielabel is vastgesteld op het moment dat de woning wordt verhuurd. De puntentoekenning voor de energieprestatie op de ingangsdatum van de huurovereenkomst dient in dat geval plaats te vinden aan de hand van het bouwjaar. Dit geldt ook indien op een later moment alsnog een geldig energielabel wordt bepaald*'.[45] In de volgende situatie levert dit een probleem op. Bij een groot renovatieproject kunnen bewoners normaliter intrekken wanneer nog niet alle woningen gereed zijn. Op dit moment is er vaak wel een voorlopig label bepaald, maar nog geen definitief label. Het definitieve label kan pas worden opgemaakt wanneer alle woningen zijn opgeleverd. De energielabeladviseur moet namelijk een representatieve steekproef doen bij de opgeleverde woningen. Het kan zo een paar

[45]Kamerstukken I 2023-2024, 36496, A (bijlage).

maanden duren tussen oplevering van de eerste en de laatste woning. Wanneer een corporatie de huurder laat intrekken en er dus nog geen definitief geldig label is, moet de corporatie terugvallen op het bouwjaar om het aantal huurpunten te bepalen. Een groot deel van de voorraad heeft een bouwjaar van 1960 tot 980 en valt dan zomaar 36 punten terug, wat overeenkomt met €216 in de huurprijs. Omdat het label niet nog later toegevoegd mag worden, blijft het bouwjaar geldig totdat er weer een mutatie plaatsvindt en dus een nieuw huurcontract getekend wordt. De lagere huurprijs werkt dermate lang door dat een corporatie ervoor zal kiezen om een paar maanden geen huur te incasseren en de bewoners pas ná oplevering van álle woningen in te laten trekken. Kan de regering hierop reflecteren en deelt de regering met de leden van de BBB-fractie dat dit een onwenselijk effect is?

Is de regering bereid om een coulanceperiode van zes maanden voor renovatieprojecten vast te leggen, die ervoor zorgt dat woningen om deze reden niet onnodig leeg staan?

Is de regering bereid om dit onwenselijke effect weg te nemen door formeel vast te leggen dat indien sprake is geweest van renovatie met een labelverbetering tot gevolg, de verhuurder maximaal zes maanden de tijd krijgt na de ingangsdatum van het huurcontract om het definitieve label te laten registreren?

Is de regering bereid om de volgende zin toe te voegen aan de regelgeving, zodat er geen woningen die verduurzaamd zijn, onnodig langer leegstaan: "*Indien door de werkzaamheden van een renovatieproject niet alle woningen beschikbaar zijn voor de opname op locatie die nodig is voor het opstellen van het energielabel, geldt dat er ten minste binnen zes maanden nadat de bewoner de woning betrekt, een geldig energielabel dient te zijn.*"?

Vragen van de leden van de VVD-fractie

<u>Algemeen</u>
Tijdens de consultatie en de parlementaire behandeling van deze voorstellen zijn talloze vragen gesteld. Mogelijk dat niet alles is gelezen en dat daardoor enkele vragen dubbel worden gesteld. Daarvoor verontschuldigen de leden van de **VVD**-fractie zich, maar dan hebben zij in ieder geval de argumenten nog eens overzichtelijk op een rij. Is de regering het met deze leden eens dat de term 'betaalbare huur' onvoldoende recht doet aan de impact van deze voorstellen? De voorstellen betekenen immers een drastische herstructurering en mogelijk sanering van de vrije middenhuursector. Het wetsvoorstel is gebaseerd op vier pijlers: huurders beschermen tegen hoge huren, een voldoende omvangrijk middensegment realiseren, de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije huursector op peil houden en verduurzaming van huurwoningen stimuleren. Is de regering het met de leden van de VVD-fractie eens dat het wetsvoorstel er in de kern op neer komt dat jaarlijks €684 miljoen verschuift van verhuurders naar huurders? Daarmee wordt aan het eerste doel voor in ieder geval de huidige huurders voldaan (toekomstige huurders zullen door de te verwachten toenemende schaarste in dit segment veelal achter het net vissen), maar voor de andere doelen lijken de investeringsmogelijkheden te ontbreken. Je kunt immers niet tegelijk huren verlagen en investeringen vergroten als de totale hoeveelheid geld die in dit segment omgaat gelijk blijft. Is dat juist? Zo ja, waarom heeft de regering deze herstructurering van de sector niet vergezeld laten gaan van een forse investeringsimpuls en flankerende fiscale maatregelen om degenen die deze doelen moeten realiseren in ieder geval de mogelijkheden te bieden om dat te doen? De overheid kan het toch niet alleen doen. Het is toch juist dat de regering bij meerdere monden verschillende keren heeft aangegeven dat die fiscale maatregelen noodzakelijk zijn? Wanneer zijn deze voorstellen wel te verwachten?

<u>Excessieve huren</u>
De leden van de VVD-fractie constateren met de regering dat er de afgelopen jaren sprake is geweest van excessieve huurstijgingen. Deze leden onderschrijven de noodzaak daar maatregelen tegen te nemen. Daarom hebben zij recent de Wet maximering huurprijsverhoging gesteund. Maar met het huidige wetsvoorstel lijkt op het eerste gezicht een veel te grof middel te zijn ingezet, met forse negatieve bijwerkingen. De analyse van de problematiek lijkt niet het makkelijkst te doorgronden onderdeel van het wetsvoorstel. Kan de regering nog eens uiteenzetten waar en in welke mate het probleem van excessieve huurstijgingen zich voordoet en welke meetmethoden daarbij zijn gehanteerd?

Zijn daar gerichtere maatregelen tegen overwogen? Bijvoorbeeld door meer rekening te houden met regionale verschillen? Is het niet zo dat de kosten voor verhuurders in bijvoorbeeld de grote steden mede vanwege de schaarste hoger zijn? Er zijn in de consultatiefase en tijdens de parlementaire behandeling verschillende alternatieven aangedragen, onder meer op basis van vergelijkingen met het buitenland. Ook zijn de negatieve gevolgen geschetst van maatregelen elders die vergelijkbaar zijn met het voorliggende wetsvoorstel. Kan de regering nog eens een kort overzicht geven van de voor- en nadelen van die alternatieven?

Balans

De regering vindt, zo blijkt meermaals uit de schriftelijke en mondelinge behandeling in de Tweede Kamer, dat zij een faire balans gevonden heeft tussen de bescherming van huurders en de bescherming van de investeringsmogelijkheden van verhuurders. Hoe komt het dan dat dit door de verhuurders niet herkend wordt, zoals blijkt uit de talloze mails en andere geluiden die de Eerste Kamer bereikt hebben? En als het om een balans gaat waarom stelt de regering in het debat in de Tweede Kamer[46] dat het er uiteindelijk om gaat of je kiest voor de huurder of voor de verhuurder? Waarbij de regering aangeeft voor de huurder te kiezen. Dat is tenminste duidelijk, maar doet wel afbreuk aan alle teksten over een faire balans op andere plekken. En als door die keuze de huursector verkleint, wat schiet de huurder op de langere termijn dan op met die keuze? Misschien wil de regering nog eens uitleggen wat ze onder faire balans verstaat?

Vrije huursector

De vrije huursector is het enige niet-gesubsidieerde deel op de woningmarkt. Vergeleken met andere landen is dit deel in Nederland vrij klein. Daardoor bepaalt schaarste voor een deel de ontwikkeling van de huurprijzen in dit deel. Is de regering het met de leden van de VVD-fractie eens dat dit segment uitgebreid moet worden? Welke maatregelen zet de regering hiervoor in? In dit segment hebben we te maken met institutionele en met particuliere beleggers. En met bestaande bouw en nieuwbouw. Deze segmenten lijken niet alle evenveel aandacht te hebben gekregen. De termijn voor de nieuwbouwopslag is bij de behandeling in de Tweede Kamer verlengd. Institutionele beleggers hebben over het algemeen een wat ruimer afwegingskader en zij verhuren andersoortige woningen aan andere bewoners. Particuliere beleggers (ca. 280.000), die (ca. een miljoen) bestaande woningen verhuren, vaak aan bewoners met lagere inkomens, lijken minder aandacht te hebben gekregen. Uit de vele mails die de leden van de VVD-fractie ontvangen hebben, blijkt dat er bij deze groep grote onrust heerst. Een groep die toch niet in zijn geheel weggezet kan worden als huisjesmelkers, malafide verhuurders of egoïsten. Is het hoe dan ook niet beter om dergelijke kwalificaties achterwege te laten? Hoe heeft het overleg met deze groep particuliere beleggers plaats gevonden bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel? In hoeverre heeft dit tot aanpassingen geleid? Het valt deze leden bijvoorbeeld op dat bij de splitsing van bestaande woningen geen nieuwbouwopslag geldt, hoewel daarmee toch de bestaande voorraad wordt uitgebreid. Ook de problematiek om de duurzaamheidsopgave te realiseren binnen VVE's krijgt nauwelijks aandacht. Graag een reactie.

Uitponden

Beleggers hebben hun rendementsberekeningen gemaakt op basis van vigerende (waaronder fiscale) wetgeving. Op fiscaal gebied hebben de verhoging van de overdrachtsbelasting en de Box 3-problematiek al tot gewijzigde perspectieven geleid. Daar komen de Wet vaste huurcontracten en dit wetsvoorstel bij. Vooruitlopend op de afronding van de parlementaire behandeling van dit wetsvoorstel zijn op de markt al bewegingen gaande, waarbij verhuurpanden verkocht gaan worden. Wat zijn de meest actuele cijfers op dit punt, graag onderscheiden naar institutionele en particuliere beleggers? En wat zijn de verwachtingen voor de komende jaren? Diverse bronnen geven daar verschillende cijfers over. Hoe moeten we die interpreteren? Van regeringszijde is bij de behandeling in de Tweede Kamer aangegeven dat verkoop niet zo erg is, omdat deze woningen dan beschikbaar komen voor andere woningzoekenden. Het wetsvoorstel heeft toch in ieder geval niet als doel om meer koopwoningen te genereren? En Korevaar en Van Dijk[47] geven in een wetenschappelijke studie aan dat met name jongeren en migranten met een lagere

[46] Ongecorrigeerd verslag van het wetgevingsoverleg in de Tweede Kamer op 22 april 2024, p. 81 en het ongecorrigeerd verslag van de plenaire behandeling in de Tweede Kamer op 24 april 2024, p.23.
[47] Matthijs Korevaar en Jasper H. van Dijk, "De Wet Betaalbare Huur raakt jongeren en lagere inkomens", Instituut voor Publieke Economie, 10 april 2024.

sociaaleconomische status die nu in de particuliere sector huren hier de dupe van worden, omdat ze niet kunnen kopen. Kan de regering hierop reflecteren? Ook de Afdeling advisering van de Raad van State verwacht in haar uitvoerige en zeer kritische advies ('het voorstel niet in te dienen, tenzij het is aangepast') dat de investeringsbereidheid onder druk komt te staan, waardoor verhuurders zullen gaan uitponden. Overigens blijkt uit vele rapportages en adviezen dat de Raad van State niet alleen staat in dat oordeel. Ook de door de regering naar aanleiding van het advies aangebrachte wijzigingen en de negen door de Tweede Kamer aanvaarden amendementen hebben daar blijkbaar geen invloed op gehad. Daarom vragen de leden van de VVD-fractie de regering nog eens vanuit dit nieuwe perspectief te reageren op het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State.

Doorstroming

Het wetsvoorstel zal naar de mening van de leden van de VVD-fractie leiden tot vermindering van de doorstroming. Als 60% van de huurders van woningen in het huidige vrije huursegment korting op de huur krijgen, lijkt het waarschijnlijk dat bij de huidige schaarste op de woningmarkt stagnatie bij de doorstroming ontstaat en blijft scheefwonen bestaan. De invoering per 1 juli 2024 van de Wet vaste huurcontracten zal dit alleen maar verder versterken. Bij een nieuwbouwproductie van ca. 80.000 woningen wordt optimale benutting van de bestaande voorraad alleen maar belangrijker om de woningnood aan te pakken. Hoe denkt de regering dit aan te pakken als de doorstroming stagneert?

Eigendomsrecht

De Afdeling advisering van de Raad van State adviseert ook het voorstel nader te bezien op de gevolgen voor het volkshuisvestingsbeleid als geheel. De uitkomst van deze afweging is ook essentieel voor de beoordeling van de effectiviteit en daarmee de geschiktheid en noodzakelijkheid van de maatregel. Dit laatste is een voorwaarde om de inmenging in het eigendomsrecht van verhuurders en investeerders te kunnen rechtvaardigen, aldus de Afdeling. Kan de regering aangeven waarom deze inmenging, nota bene met terugwerkende kracht (legaliteitsbeginsel), gerechtvaardigd is? Is de regering het met de leden van de VVD-fractie eens dat een langere overgangstermijn (voor woningen die nu nog in het vrije sector segment zitten) zo'n inmenging beter zou rechtvaardigen? Zo ja, waarom heeft de regering dan negatief geadviseerd over een amendement[48] dat die die periode van één naar drie jaar wil verlengen? Hoe dan ook is het opvallend dat in het wetsvoorstel drie verschillende overgangstermijnen worden gehanteerd. Wordt hiermee in lijn gehandeld met het gelijkheidsbeginsel? Wat is de reden dat er nogal verschillend wordt omgegaan met nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw?

Woningwaarderingsstelsel (WWS)

De voorstellen gaan vergezeld van een ontwerpbesluit om het WWS aan te passen. In de Tweede Kamer is het amendement-Paternotte[49] aangenomen om de maximale huurprijsopslag voor rijksmonumenten te verhogen van 30 naar 35%. De leden van de VVD-fractie ontvangen berichten van de erfgoedorganisaties dat deze aanpassing onvoldoende is. Deze organisaties verzoeken om een gedifferentieerde aanpassing van deze toeslag en om vrijstelling van de aftrek bij de energielabels E, F en G voor woningen in beschermde stads- en dorpsgezichten. De regering zal deze wensen ook kennen. Graag een reactie op deze punten. De leden van de VVD-fractie werden er voorts op geattendeerd dat in het voorstel een nieuwe definitie van zelfstandige woonruimte is opgenomen waardoor het delen van een woning door drie of meer personen die geen gemeenschappelijke huishouding vormen onvoordeliger wordt. Daar waar ook de regering er naar streeft om de woningvoorraad optimaal te benutten lijkt deze maatregel een tegengesteld effect te hebben. Kan de regering deze wijziging, die zonder overgangsrecht direct in gaat, nader motiveren? In de Tweede Kamer is de motie-Madlener[50] aangenomen die de regering verzoekt het WWS te monitoren en indien nodig zodanig aan te passen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden voor een redelijk rendement op investeringen en zodoende het aantal huurwoningen in deze huurcategorie op peil blijft. Volgens de leden van de VVD-fractie raakt dit de kern van het wetsvoorstel. Hoe voorkomt de regering dat deze monitoring achter de feiten aanloopt en dat de put wordt gedempt als het kalf verdronken is?

Huurcommissies

[48] Kamerstukken II 2023/2024 36496, nr.47.
[49] Kamerstukken II 2023/2024 36496, nr.44.
[50] Kamerstukken II 2023/2024 36496, nr.66.

De huurcommissies hebben, blijkens de brief van de minister van 17 november 2023,[51] aangegeven minimaal drie maanden nodig te hebben om alle grote aanpassingen voortvloeiend uit de wet in hun systemen te kunnen verwerken. Aedes is bezorgd of een zorgvuldige invoering per 1 juli 2024 wel mogelijk is. Ook gemeenten hebben voorbereidingstijd nodig. Waarom stelt de minister dan in een interview met Cobouw op 23 mei 2024 dat hij nog steeds denkt dat de wet op 1 juli 2024 zou kunnen ingaan? De behandeling in de Eerste Kamer staat immers nog maar aan het begin. Is er een inschatting gemaakt wat de huurcommissies, de gemeenten, corporaties en andere verhuurders te wachten staat? Is de uitbreiding van het takenpakket voldoende gefacilieerd? Verandert door dit wetsvoorstel de functie van de meldpunten voor problemen met verhuurders die recent op basis van de Wet goed verhuurderschap in het leven zijn geroepen?

Vragen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de **CDA**-fractie vragen naar de samenhang en integraliteit van de bestaande en komende wetsvoorstellen met betrekking tot het huurbeleid. Hoe verhoudt zich dit wetsvoorstel tot onder andere het Wetsvoorstel tijdelijke huurcontracten en andere recent vastgestelde wetsvoorstellen voor wat betreft de effectiviteit, doelmatigheid en de uitvoerbaarheid?

De leden van de CDA-fractie constateren met velen, dat er ook meer huurwoningen moeten bijkomen om de wachtlijsten bij huurders te verminderen en de huren beheersbaar te houden. In hoeverre kan de regering aangeven dat bij de uitvoering van dit wetsvoorstel er meer huurwoningen bij komen? Welke maatregelen heeft de regering genomen om te voorkomen dat woningcorperaties doorgaan met de verkoop van huurwoningen in drukke gebieden? Kan de regering dan ook reageren op de kern uit de publicaties van het CBRE 25-10-2022[52], Peter Boelhouwer 20-12-2023, Johan Conijn 2-10-2023[53], de Nederlandse Bank (DNB) onderzoek 2022[54] en het Instituut voor Publieke Economie 1-01-2024[55] met betrekking tot de effecten van deze wet? En leiden de uitvoering van de aangenomen Eerste Kamermoties-Kemperman c.s.[56] en -Rietkerk c.s.[57] tot meer huurwoningen? Hoe geeft de regering uitvoering aan deze moties?

De leden van de CDA-fractie constateren dat de woningbouwcorperaties meer woningen willen bouwen. De Europese regels met betrekking tot staatssteun (DAEB) zorgen in de uitvoering voor belemmeringen. Wanneer worden deze belemmeringen opgelost, zodat er meer geborgde leningen aan de woningbouwcorperaties kunnen worden gegeven?

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie of de regering heeft overwogen om verschillende inkomensgrenzen in te stellen voor toegang tot de gereguleerde huurwoningen in verschillende regio's? Dit zou hogere inkomens toelaten in drukke gebieden vergeleken met minder drukke gebieden. Aangezien de EU geen beperkingen oplegt aan de huurprijzen of inkomenshoogte voor DAEB-subsidies, vragen deze leden of de regering heeft onderzocht hoe deze differentiatie subsidies in drukke gebieden mogelijk zou maken en daarmee nieuwbouw zou vergemakkelijken zonder huurregeling van particulier bezit?

De leden van de CDA-fractie constateren dat er negen amendementen zijn aangenomen in de Tweede Kamer bij de behandeling van het wetsvoorstel. Wat is de invloed van de aangenomen amendementen in de Tweede Kamer op de doelmatigheid en uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel? Kan de regering dat bondig per amendement toelichten?

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie verduidelijking met betrekking tot het werkpakket van de Huurcommissies. Zijn de Huurcommissies gereed voor de uitvoering van deze wet? Kunnen de

[51] Kamerstukken I 2023/2024, 27926, N.
[52] Woningbeleggingsmarkt op historisch kantelpunt, CBRE (2022).
[53] Column Johan Conijn: Vrije huursector moet zo... | PropertyNL.
[54] Regulering van het middenhuursegment : effect op rendement, analyse DNB, 2022.
[55] De Wet Betaalbare Huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup, Instituut voor Publieke Economie.
[56] Kamerstukken I 2023/2024, 36410 VII, E.
[57] Kamerstukken I 2023/2024, 36410 VII, H.

Huurcommissies het extra werk aan? Hoe lang duurt het voordat de huurcommissies dit wetsvoorstel kunnen uitvoeren?

De leden van de CDA-fractie vragen aandacht voor de relatie met Europese regelgeving. In hoeverre is het wetsvoorstel in overeenstemming met de voorwaarden die het EHRM en het HvJEU stellen aan het beperken van het eigendomsrecht? Is dit wetsvoorstel noodzakelijk in een democratische samenleving in die zin dat er geen minder bezwaarlijk alternatief voorhanden was om het doel (meer betaalbare huur) te bereiken? Hoe ziet de regering dit als verhuurders ook verleid hadden kunnen worden, in plaats van op deze manier gedwongen? En zou dat niet een geschikter middel zijn om meer betaalbare huurwoningen te krijgen, kijkend naar het ontbreken van rendabiliteit voor verhuur in het lage segment, waardoor huurwoningen verkocht worden en er juist minder betaalbare huur zal zijn?

In dit kader vragen de CDA-leden hoe de regering denkt over het aanpakken van woonfraude en scheefwonen om te komen tot meer gereguleerde en betaalbare huurwoningen bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel. Klopt het dat er in zo'n 200.000 huurwoningen sprake is van woonfraude en ook in zo'n 200.000 sociale huurwoningen sprake is van scheefwonen en op welke wijze kunnen deze woningen vrijkomen voor de bedoelde doelgroep?

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie verduidelijking naar aanleiding van paragraaf 39 van het arrest van het EHRM van 2 juli 2013 ([A] c.s./Nederland) waaruit volgt dat de enkele omstandigheid dat de huuropbrengst de met de exploitatie gemoeide kosten niet dekt, nog niet meebrengt dat een verhuurder zich met succes kan beroepen op strijd met art. 1 EP (het eigendomsrecht). Een factor die in zo'n geval kan bijdragen aan het falen van een zodanig beroep is dat de verhuurder uit vrije wil, dus zonder dwang van overheidswege, tot verhuur is overgegaan dan wel het huurobject in verhuurde staat heeft aangekocht en de daaraan verbonden beperkingen heeft kunnen verdisconteren in de aankoopprijs. In hoeverre is er door dit wetsvoorstel straks nog sprake van verhuur uit vrije wil zonder dwang van overheidswege als de regering er in dit wetsvoorstel voor kiest om de WWS ook te laten gelden voor de particuliere verhuurder in het lage segment?

Verder vragen de leden van de CDA-fractie verduidelijking van de uitspraak van de Hoge Raad[58] dat uit veel rechtspraak van het EHRM blijkt dat art. 1 EP (eigendomsrecht) niet vereist dat een verhuur van woonruimte steeds of in beginsel een *decent profit* of zelfs *minimal profit* garandeert. Hoe ziet de regering dit als verhuurders helemaal geen winst meer maken, verlies leiden en vervolgens hun huurwoning niet kunnen verkopen door het vaste huurcontract?

De leden van de CDA-fractie constateren dat er meerdere keren gesproken is over overgangsrecht. Kan de regering toelichten, wanneer er sprake is van overgangsrecht, voor welk onderdeel van het wetsvoorstel en voor welke periode?

De leden van de CDA-fractie vragen verduidelijking nu het materiële rechtszekerheidsbeginsel vergt dat terugwerkende kracht van regelgeving in beginsel verboden is, zeker als de nieuwe wet of regeling minder gunstig is voor de betrokken partij. Om toch recht te kunnen doen aan het materiële rechtszekerheidsbeginsel is het van belang dat er voldoende oog is voor overgangsrecht.[59] In hoeverre is enkel een overgangsjaar voldoende om de terugwerkende kracht die ongunstiger kan zijn voor de betrokkene en de aantasting van het materiële rechtszekerheidsbeginsel te kunnen rechtvaardigen? Een overgangsjaar is immers bedoeld om aanpassingen te kunnen doen voordat iets in werking treedt, waar in dit geval geen sprake van is. Waarom kiest de regering er niet voor om de Wet betaalbare huur alleen in te laten gaan bij nieuwe huurcontracten in het particuliere lage segment, zoals ook wordt gedaan bij middenhuur?

In het verlengde van de vorige vraag, vragen de leden van de CDA-fractie zich af in hoeverre het overgangsjaar te rechtvaardigen is als men kijkt naar het gegeven dat de WWS voor de particuliere verhuurder in het lage segment geen bij wet dwingende eis was en het aan de huurder was om bezwaar te maken bij de Huurcommissie?

[58] ECLI:NL:HR:2018:109.
[59] Zie onder meer 5.62 Aanwijzingen voor Regelgeving en jurisprudentie van het EHRM.

De leden van de CDA-fractie vragen naar de procedure van de AMvB WWM. Kan de regering aangeven wanneer de reactie van de Raad van State op deze AMvB naar de Eerste Kamer komt? Kan de regering aangeven hoe zij de reactie van de Raad van State duidt en hoe zij met deze reactie omgaat?

Bestaande contracten worden getoetst aan een oude liberalisatiegrens, maar tegen het nieuwe Besluit Huurprijzen Woonruimte. Voor gevallen, waar het nieuwe systeem bestaande gevallen die nu geliberaliseerd zijn, maar in volgens het nieuwe WWS gereguleerd zouden moeten zijn, is geen compensatie geregeld. De regering voorziet zelf minstens 9.000 gevallen waarop dit van toepassing is. Echter, alle woningdeel situaties zijn hierin niet meegenomen. Ziet de regering deze ontwikkeling ook en kan zij hierop reflecteren? Worden volgens de regering dan vele tienduizenden woningen gereguleerd, die nu geliberaliseerd zijn. Hoe ziet de regering dit in het licht van het vertrouwensbeginsel en eventuele schadevergoedingen?

De leden van de CDA-fractie vragen of bij de uitvoering van deze wet sprake is van een evenredige verdeling van publieke lasten? Met name het particuliere lage segment ondervindt nadeel als gevolg van dit wetsvoorstel. Bij de middenhuur gaat de Wet betaalbare huur bijvoorbeeld pas in bij nieuwe huurcontracten. Daarnaast hebben verhuurders uit het particuliere lage segment ook nog te maken met toekomstige kosten voor verduurzaming, aangezien zij vaak oudere panden verhuren. Hoe ziet de regering dit? Vormt dit geen onevenredige belasting van de particuliere lage segmentsector?

De leden van de CDA-fractie vragen zich af hoe dit wetsvoorstel (de nieuwe aangepaste WWS waar verhuurders zich niet op hebben kunnen voorbereiden en de aftrekpunten voor lage energielabels) zich verhoudt tot de vereiste voorzienbaarheid (*foreseeability*) die vanuit het Europees recht essentieel is om te kunnen voldoen aan het materiële rechtszekerheidsbeginsel?

De leden van de CDA-fractie vragen zich af in hoeverre particuliere verhuurders door dit wetsvoorstel in belangrijke mate hun inkomsten verliezen of hun huurwoning niet kunnen verkopen. In de toekomst zullen zij met nog meer kosten te maken krijgen voor verduurzaming, omdat particuliere verhuurders in het lage segment veelal oudere panden verhuren. Hoe verhoudt dit zich tot het eigendomsrecht en het ongestoord kunnen genieten van middelen?

De leden van de CDA-fractie vragen zich af in hoeverre bij de uitvoering van deze wet de belasting van het lage segment in overeenstemming is met het evenredigheidsbeginsel? De Raad van State heeft twijfels gezet bij de geschiktheid van deze wet. In hoeverre is deze wet evenwichtig in het kader van de Harderwijkuitspraak van 2 februari 2022?[60] Het lage segment wordt immers sterker benadeeld dan het middensegment en heeft al eerder te maken gehad met nadelige veranderingen?

De leden van de CDA-fractie vragen zich af in hoeverre het puntenstelsel dat zal worden toegepast bij de uitvoering van deze wet nog actueel is? De leden van de CDA-fractie hebben signalen gehoord dat het puntenstelsel is verouderd en onvolledig. Hoe ziet de regering dit? Waarom vervallen de renovatiepunten in het nieuwe WWS-stelsel, vragen deze leden, ondanks dat renovaties significant bijdragen aan de kwaliteit van een woning. Hoe rechtvaardigt de regering het niet waarderen van verbeteringen zoals nieuwe keukens en badkamers in het WWS, terwijl deze duidelijk de kwaliteit van de woning verhogen? Voorts vragen de leden van de CDA-fractie hoe de regering het verschil in waardering tussen duurdere bestaande bouw in het stadscentrum en nieuwbouw aan de rand van de stad verklaart, waarbij nieuwbouw vaak beter scoort vanwege energielabels en lagere WOZ-waarden?

De leden van de CDA-fractie hebben een aantal vragen met betrekking tot monumentale panden. Waarom wordt de 50-punten opslag voor Rijksmonumenten afgeschaft, terwijl dit noodzakelijk lijkt voor een eerlijke waardering, gezien hun unieke onderhoudskosten en beperkingen, zoals lagere energielabels? Voorts vragen deze leden of de regering denkt dat de 30% huurprijsopslag voldoende is om de hogere onderhoudskosten en andere specifieke lasten van Rijksmonumenten, zoals aan de Prinsengracht in Amsterdam, te compenseren? Verder vragen deze leden of het de bedoeling is van de

[60] ECLI:NL:RVS:2022:285.

wet dat woningen in dure segmenten, zoals Rijksmonumenten aan de grachtengordel, verdwijnen uit de huurmarkt omdat ze niet meer rendabel zijn als huurwoningen? Wat is volgens u het verwachte gemiddelde netto rendement op Rijksmonumenten van 60 m² in de grote steden, vooral in Amsterdam en Utrecht, zowel vóór als na de regulering? Heeft de regering een analyse van de impact op winstoogmerk organisaties in vergelijking met de vier organisaties zonder winstoogmerk die Vereniging Privacy Recht heeft getoetst? En ten slotte vragen deze leden of de regering specifieke voorbeeldberekeningen kan geven van de huidige markthuur en nieuwe WWS-huur, evenals de huidige en nieuwe WWS-punten voor Rijksmonumenten in Amsterdam, Den Haag en Utrecht?

Gelet op het feit dat de huurders van corporaties (wettelijk verplicht) voor 1 mei 2024 al een brief ontvangen hebben, vragen de leden van de CDA-fractie met hoeveel de huur kan worden aangepast per 1 juli 2024 en welke problemen dit kan geven bij gelijktijdige invoering met de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024. Immers, bij gelijktijdige invoering geldt het nieuwe WWS en moeten diverse huren worden aangepast. Bijvoorbeeld omdat er een andere waardering van energielabels geldt. Kan dit verwarring bij huurders en praktische moeilijkheden bij de uitvoering door corporaties geven vragen deze leden zich af.

Met de Wet betaalbare huur wordt niet alleen het WWS, maar ook het WWSO gemoderniseerd. De leden van de CDA-fractie constateren dat de verhuurders veel nieuwe data moeten inventariseren en hun softwareleveranciers moeten dit verwerken in de systemen. Klopt het dat op 25 april 2024 pas duidelijk is geworden hoe het nieuwe WWS(O) er definitief uitziet inclusief amendementen, terwijl de ingangsdatum op 1 juli 2024 staat? Deze leden vragen zich af of verhuurders voor die datum het nieuwe WWS goed in hun systemen kunnen zetten. Heeft de regering nagevraagd bij verhuurders en softwareleveranciers of zij het nieuwe WWS voor 1 juli 2024 goed in de systemen kunnen krijgen? Als dit niet het geval is en er invoeringsproblemen dreigen, is een latere ingangsdatum van bijvoorbeeld 1 oktober 2024 een optie om ervoor te zorgen dat de wet betaalbare huur ordentelijk kan worden ingevoerd?

Verhuurders moeten ook op 1 juli 2024 een feitelijk kloppende puntentelling verstrekken bij nieuwe contracten. Wat zijn de gevolgen als verhuurders dit op 1 juli 2024 nog niet kunnen verstrekken bij nieuwe contracten omdat het nieuwe WWS(O) nog niet goed in hun systemen staat?

De leden van de CDA-fractie constateren, dat de verhuurders reeds te maken hebben met stijgende kosten en door de fors gestegen box 3-belasting verdwijnt in sommige gevallen hun verdienmodel. In hoeverre heeft de regering deze externe factoren en de gestegen kosten van de afgelopen tijd meegewogen in de fair-balance toets tussen het publieke belang dat de wettelijke verankerde huur- en huurprijsbescherming dient en het private belang van ongestoord genot van eigendom? Wat is de stand van zaken van het overleg tussen de minister en de staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst over een rendementsheffing of een winstheffing in box 3?

De leden van de CDA-fractie vragen verduidelijking met betrekking tot de fiscale effecten bij de uitvoering van dit wetsvoorstel. De Overdrachtsbelasting is van 2% gestegen naar 10.4%. Wat betekent deze stijging voor de overdracht van vastgoed portefeuilles? Is de brief van de staatssecretaris hierover, die medio mei naar de Tweede Kamer zou gaan, voor de Eerste Kamer beschikbaar? Waarom is er niet voor gekozen een wetsvoorstel wijziging Belastingplan tegelijkertijd aan te bieden?

Vragen van de leden van de D66-fractie

De problemen in de huursector zijn groot. Het dure huursegment is de laatste jaren steeds verder gegroeid en veel huurders zijn meer dan veertig procent van hun inkomen kwijt aan huur.[61] Hierdoor heeft een grote groep mensen moeite met het opbrengen van de maandelijkse huur en stellen zij belangrijke levenskeuzes uit. De leden van de **D66**-fractie vinden het belangrijk dat deze problemen verholpen worden, door snel meer betaalbare huurwoningen te realiseren. De Wet betaalbare huur draagt hier aan bij. Hoe worden huurders beschermd door middel van de Wet betaalbare huur? Wat zijn volgens de regering de gevolgen voor huurders als deze wet onverhoopt niet wordt aangenomen?

[61] Kamerstukken I 2023-2024, 36496, C.

Huurder en verhuurders zijn gebaat bij spoedige duidelijkheid over de Wet betaalbare huur. Voor huurders is het van belang dat er snel meer betaalbare huizen beschikbaar komen. Tegelijkertijd moeten verhuurders kunnen inspelen op een mogelijke invoering. Een vlotte behandeling door de Eerste Kamer van het wetsvoorstel betaalbare huur zal ertoe leiden dat de wet per 1 juli 2024 inwerking treedt. De leden van de D66-fractie hopen dat deze ingangsdatum gehaald wordt. Wat zijn de gevolgen voor huurders, verhuurders en andere stakeholders als deze wet niet per 1 juli 2024 in kan gaan?

Wet betaalbare huur kan rekenen op kritiek vanuit verschillende hoeken. Zo stellen onder andere hoogleraren en brancheverenigingen uit de vastgoedsector dat deze wet ertoe zal leiden dat veel verhuurders hun woningen verkopen.[62] Hierdoor zouden er minder huurwoningen overblijven voor woningzoekenden. Deelt de regering deze verwachting al dan niet, en waarom?

Naast een afname van het aantal bestaande huurwoningen waarschuwt de Raad van State ook voor een vermindering van investeringen in bouwprojecten.[63] In het slechtste geval wordt een deel van de nieuwbouw niet langer haalbaar en zullen private investeringen in de bouwsector teruglopen. Dit zet de woningmarkt verder onder druk. D66 acht het van belang dat er voldoende woningen worden gebouwd om het woningtekort structureel aan te pakken. Het gewijzigd amendement-Flach[64] beoogt door middel van een nieuwbouwopslag de investeringsbereidheid te bewaren. Dit vinden de aan het woord zijnde leden een goede ontwikkeling. Hoe ziet de regering de balans tussen de bescherming van huurders en investeringsbereidheid in het door amendementen gewijzigd voorstel van de wet?

Vragen van de leden van de PVV-fractie
De leden van de Eerste Kamer ontvingen de laatste tijd veel brieven van met name woningverhuurders met zorgen en aandachtspunten bij dit wetsvoorstel. Voor een deel zien deze zorgen op de fiscale aspecten van het stelsel, zoals de hoogte van het fictief rendement dat gerekend wordt bij het aanbieden van een huurwoning. Kan de regering aangeven in hoeverre zij mogelijkheden ziet om indien nodig aanpassingen te doen ten aanzien van de fiscale aspecten om het aanbod op de huurmarkt in stand te houden of te verbeteren, zonder het wetsvoorstel zelf te moeten wijzigen, zo vragen de leden van de **PVV**-fractie.

Ook zien de zorgen en kritiekpunten op de wijzigingen van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Een aantal bepalingen is vastgelegd in het wetsvoorstel zelf, maar een deel van de nadere uitwerking geschiedt per algemene maatregel van bestuur (amvb) in het Ontwerpbesluit betaalbare huur. Kan de regering aangeven in hoeverre eventuele onredelijkheden in het stelsel en/of in de uitvoeringspraktijk aangepast kunnen worden middels wijzigingen van de amvb, zonder noodzakelijkerwijs de wet zelf te moeten wijzigen? Kan de regering daarbij ook enkele voorbeelden geven van 'knoppen' waar in de amvb aan gedraaid zou kunnen worden binnen deze kaders?

Enkele organisaties van monumenteigenaren hebben in brieven aan de Eerste Kamer hun zorgen kenbaar gemaakt over het stelsel van puntenopslag voor monumenten en de mogelijke risico's voor beschermde stads- en dorpsgezichten. Kan de regering aangeven in hoeverre er middels eventuele aanpassing van de amvb ruimte bestaat om aan deze zorgen tegemoet te kunnen komen, zonder noodzakelijkerwijs het wetsvoorstel zelf te moeten wijzigen? Kan de regering ook in algemene zin nader duiden hoe hij de effecten van dit wetsvoorstel ziet in relatie tot de instandhouding van monumentaal erfgoed en beschermde stads- en dorpsgezichten?

De Tweede Kamer heeft de motie-Madlener[65] aangenomen, die stelt:
"*overwegende dat veel verhuurders van woningen welke onder het woningwaarderingsstelsel tussen 146 en 186 punten vallen, hun woningen dreigen te zullen verkopen vanwege te lage rendementen; overwegende dat er grote lokale verschillen zijn in woningprijzen, draagkracht bij huurders en redelijke huurprijzen;*

[62] Matthijs Korevaar en Jasper H. van Dijk, "De Wet Betaalbare Huur raakt jongeren en lagere inkomens", Instituut voor Publieke Economie, 10 april 2024.
[63] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 4.
[64] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.48.
[65] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.66.

verzoekt de regering het woningwaarderingsstelsel te monitoren en indien nodig zodanig aan te passen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden voor een redelijk rendement op investeringen en zodoende het aantal huurwoningen in deze huurcategorie op peil blijft"
Kan de regering aangeven op welke wijze de motie zal worden uitgevoerd en nader duiden met welke methode en met welke indicatoren het WWS zal worden gemonitord en welke eventuele mogelijkheden de regering ziet om bij de in de motie voornoemde gevallen het stelsel aan te passen?

Vragen van de leden van de ChristenUnie-fractie
Hoewel de leden van de fractie van de **ChristenUnie** met de regering van mening zijn dat te hoge huren aan banden moeten worden gelegd, brengt de wet verhuurders van te duur verhuurde woningen in het segment 'lage huur' in de situatie dat ze één jaar na inwerkingtreding de huur moeten verlagen, terwijl die huurverlaging geen reden kan zijn voor beëindiging van het huurcontract. De verkoopwaarde van een woning in verhuurde staat is lager dan de waarde van een niet-verhuurde woning en daarmee wellicht ook lager dan het bedrag dat de verhuurder voor de woning heeft betaald. De verhuurder komt daardoor mogelijk in een situatie waarin noch verhuren noch verkopen loont. Hoe beoordeelt de regering dergelijke situaties, ook in het kader van de rechtszekerheid?

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn benaderd door vele particuliere beleggers die elk een klein aantal panden verhuren. Kan de regering inzichtelijk maken of de stelling juist is dat met name deze groep onevenredig wordt getroffen door de effecten van dit wetsvoorstel? En als die onevenredigheid bestaat, kan de regering dan aangeven welke mogelijkheden er zijn om die effecten voor deze groep te matigen?

Uit het rapport van VPR Consultants d.d. 16 januari 2024[66] blijkt dat verhuurders van monumentale panden er relatief veel op achteruit gaan door dit wetsvoorstel. Hoe beoordeelt de regering dat? Ziet de regering mogelijkheden om verhuurders van monumenten fiscaal of anderszins te compenseren?

Uit datzelfde rapport blijkt dat de huurprijs van kleinere monumenten relatief het meest moet worden verlaagd na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. Hoe beoordeelt de regering de mogelijkheid om de prijsopslag van 35% op rijksmonumenten in een Algemene maatregel van bestuur te verhogen voor monumenten met weinig punten, zodat ook de verhuur daarvan rendabel blijft?

Vragen van de leden van de JA21-fractie
De Tweede Kamer heeft met het amendement-De Hoop[67] van PvdA/GroenLinks gemeenten een instrument in handen gegeven om te voorkomen dat middenhuurwoningen aan huurders met hogere inkomens worden toegewezen. Hoeveel huurwoningzoekenden zijn er gemiddeld op jaarbasis met een hoger inkomen, met als referentiejaar 2022, zo vragen de leden van de **JA21**-fractie. Als de middenhuurwoningen voor deze groep niet meer toegankelijk zijn, met hoeveel krimpt het aantal beschikbare woningen waar deze groep nog aanspraak op kan maken? Hoeveel woningen in het onder de nieuwe wet overblijvende vrije segment zijn gemiddeld op jaarbasis beschikbaar?

Als middenhuurwoningen niet of in mindere mate beschikbaar zijn voor mensen met hogere inkomens, indachtig voornoemd amendement-De Hoop, dan zullen deze mensen aangewezen zijn op het relatief kleiner wordende vrije-sectorsegment. Onvermijdelijk zullen door de schaarste die daar ontstaat de prijzen stijgen. Het gat tussen de middenhuur en de vrije sector zal groeien. Hoe weegt de regering dit? Acht de regering dit wenselijk? Op welke wijze gaat de regering toegankelijkheid tot de huurmarkt voor de groep woningzoekenden garanderen die een - volgens dit voorstel - te hoog inkomen hebben voor het middensegment, maar te weinig verdienen voor de naar verwachting duurdere huurwoningen in het vrije segment onder de nieuwe wet?

Met de aanpassing van de Wet goed verhuurderschap kunnen huurders via een melding bij de gemeente een procedure starten om de huurprijs te laten toetsen aan het WWS. Hoeveel extra beroepszaken bij de rechtbank dientengevolge verwacht de regering op basis van het huidige aantal huurcommissiezaken?

[66] Kamerstukken I 2023-2024, 36496, A (bijlage).
[67] Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.41.

Verhuurde woningen in ongesplitste panden zijn slechts dan uit te ponden nadat er een splitsingsvergunning is vergeven. De afgifte van een splitsingsvergunning is een indicatie van het voornemen door verhuurder om over te gaan tot verkoop van vrijkomende verhuurde woningen. Hoe verhoudt zich de aanvraag van splitsingsvergunningen bij gemeenten op reeds bestaande panden in de afgelopen 18 maanden ten opzichte van de periode daarvoor?

Hoe reageert de regering op de bevinding dat ruim 60% van de huurwoningen in de vier grote steden niet meer rendabel is wanneer de Wet betaalbare huur in werking treedt? Wat is het plan van de regering om te voorkomen dat deze woningen massaal verkocht worden en daarmee aan de huurmarkt onttrokken worden?[68]

Stichting Fair Huur geeft in datzelfde artikel aan dat 83% van hun leden overweegt hun huurwoningen in de grote steden te verkopen. Is de regering zich bewust van deze cijfers en welke maatregelen treft de regering om deze verkoopgolf te voorkomen?

De beoogde invoering van de vermogenswinstbelasting in 2027 wordt genoemd als een extra reden voor verhuurders om hun panden nu te verkopen. Hoe schat de regering de impact van deze belastingwijziging in op de huurwoningmarkt en welke voorzorgsmaatregelen zijn genomen om negatieve effecten te beperken?

Het artikel vermeldt dat slechts een kwart van de te verkopen woningen betaalbaar is voor huishoudens met een modaal inkomen. Hoe waarborgt de regering dat de middengroepen toegang blijven houden tot betaalbare huurwoningen, vooral in de grote steden?

Heeft de regering een evaluatie uitgevoerd over de impact van de WOZ-cap op de huurwoningmarkt, en zo ja, wat waren de bevindingen en eventuele aanpassingen?

Vragen van de leden van de SGP-fractie
De leden van de fractie van de **SGP** zien met belangstelling uit naar de resultaten van het onderzoek naar het (gestapelde) kabinetsbeleid op de investeringsbeslissingen van vastgoedbeleggers. Tegelijk constateren deze leden dat in de memorie van toelichting is gesteld dat de Wet betaalbare huur niet zal leiden tot een afname van de investeringsbereidheid van vastgoedbeleggers.

1. Hoe kan de regering de conclusie staven dat de Wet betaalbare huur niet resulteert in een daling van de investeringsbereidheid van vastgoedontwikkelaars als tegelijk nog een onderzoek loopt naar de effecten van het (gestapelde) kabinetsbeleid op de investeringsbeslissingen van vastgoedbeleggers? Trekt de regering daarmee niet een conclusie voordat het onderbouwende onderzoek is afgerond?
2. Kan de regering de conclusie dat de Wet betaalbare huur niet zal resulteren in een afname van de investeringsbereidheid van vastgoedbeleggers onderbouwen?
3. In een persbericht stellen IVBN en NEPROM[69] dat de vastgoedontwikkelaars door deze wet geen woningen in het middensegment kunnen ontwikkelen zonder staatsteun. Deelt de regering die conclusie? Waarom wel of niet?
4. Kan de regering een overzicht geven van de maatregelen die worden genomen om de investeringsbereidheid van vastgoedontwikkelaars op peil te houden, en waarom die maatregelen effectief en voldoende zullen zijn?

De strekking van de wet lijkt met name gericht op professionele verhuurders met een grotere vastgoedportefeuille. De Wet betaalbare huur zal echter ook gevolgen hebben voor de kleinere verhuurders. Is specifiek onderzocht welke effect de wet heeft voor kleine, particuliere verhuurders?

[68] https://www.telegraaf.nl/financieel/1199151376/huurpanden-weg-in-vier-grote-steden-golf-aan-verkopen-verwacht-door-ingreep-de-jonge.
[69] https://www.ivbn.nl/actueel-artikel-detail/persbericht-ivbn-en-neprom-nieuwe-huurwet-dreigt-nieuwbouw-af-te-remmen.

In de Nationale prestatieafspraken hebben vastgoedontwikkelaars zich gecommitteerd aan het bouwen van een bepaald aantal woningen in een bepaald segment. In principe worden die prestatieafspraken nagekomen. In het licht van de voorgaande vragen de leden van de fractie van de SGP zich af of de Wet betaalbare huur inderdaad geen effect heeft op de bereidwilligheid dan wel de mogelijkheid van vastgoedontwikkelaars om de prestatieafspraken na te komen. Als vastgoedontwikkelaars geen woningen in het middensegment kunnen bouwen zonder staatssteun, bouwen zij dan wel door zodra de prestatieafspraken zijn nagekomen? Wordt op korte termijn gemonitord wat het effect is van de Wet betaalbare huur op de nieuwbouw van huurwoningen in het middensegment? Welke instrumenten zijn er om tijdig bij te sturen als blijkt dat de nieuwbouw als gevolg van de Wet terugvalt?

Ontwikkelaars kunnen op dit moment vaak alleen sociale huurwoningen ontwikkelen in een project waarin ook andere woningen in het midden- en hoge segment worden ontwikkeld De leden van de fractie van de SGP merken op dat de Wet betaalbare huur het rendement op woningen in het middensegment verlaagd.
Is onderzocht welke effecten de Wet betaalbare huur heeft op de ontwikkeling van sociale huurwoningen? Op welke wijze is geborgd dat vastgoedontwikkelaars sociale huurwoningen kunnen blijven ontwikkelen? Resulteert de wet erin dat ontwikkelaars voortaan meer woningen in het hoge huursegment moeten bouwen om woningen in het middensegment betaalbaar te houden?
Steeds meer woningen worden verhuurd voor een prijs die ligt boven de waarde van de woning op basis van de WWS-punten. Op dit moment vindt toetsing van de huurprijs ten opzichte van de WWS-punten plaats door de Huurcommissie, meestal op verzoek van de huurder. Met dit wetsvoorstel wordt een bestuursrechtelijke handhaving geïntroduceerd middels een boetesysteem voor het gereguleerde segment. Het toezicht en de handhaving hiervan berust bij de gemeenten. Is ook de bereidwilligheid bij gemeenten onderzocht om het toezicht en de handhaving daadwerkelijk uit te voeren, en of zij hiervoor voldoende capaciteit hebben? Immers is hier wel sprake van een uitbreiding van de administratieve lasten van de gemeenten.

De discretionaire bevoegdheid van gemeenten uit de Wet goed verhuurderschap wordt geschrapt en er wordt nu een uniforme landelijke verplichting om op de hoogte van de huurprijzen toe te zien voorgesteld. Dit is ook de wens vanuit de verhuurders geweest, omdat zij aanliepen tegen een verscheidenheid van regelgeving per regio. Tegelijkertijd wordt hiermee de administratieve druk op gemeenten verhoogd, terwijl er ook sprake moet zijn van een goede verstandhouding tussen de gemeenten en lokale vastgoedontwikkelaars.
Levert dit geen tegenstrijdige belangen op voor de gemeenten? Is ook de optie overwogen om een aparte toezichthouder voor de WWS in te stellen? Waarom is een aparte toezichthouder in casu geen goed alternatief?

Met de Wet betaalbare huur wordt de bestuurlijke boete als instrument aangereikt voor gemeenten om de Wet betaalbare huur uit te voeren. De bestuurlijke boete kan slechts eenmaal worden opgelegd met een maximum van € 25.750, op grond van de Wet goed verhuurderschap.
In hoeverre schat de regering dat de bestuurlijke boete simpelweg een economische afweging zal zijn voor verhuurders, in die zin dat vermoedelijk niet op alle huurovereenkomsten wordt gehandhaafd en de boete naar aanleiding van één huurovereenkomst wordt gecompenseerd door andere huurovereenkomsten waarop niet wordt gehandhaafd?
De definitie van de zelfstandige woonruimte wordt gewijzigd. Welke motivering ligt aan deze wijziging ten grondslag? Waarom is het criterium van een "duurzame gemeenschappelijke huishouding" toegevoegd?

Vragen van het lid van de 50PLUS-fractie
De regering heeft zowel in antwoord op vragen van diverse fracties als ook in zijn brieven bij herhaling aangegeven dat er serieuze inspanningen zijn geleverd om het aanbod van woningen op termijn te vergroten. Ook de sociale huursector heeft inmiddels additionele middelen gekregen of toegezegd gekregen. De vraag van het lid van de **50PLUS**-fractie tijdens het debat over 'wonen en bouwen in Nederland', namelijk of de additionele inspanningen richting woningcorporaties van dit kabinet, opgeteld de totale opbrengst van de verhuurderheffing over de periode 2013 - 2022 al heeft overschreden of nog

niet, is echter niet kwantitatief beantwoord. Dit lid van de fractie van 50PLUS ziet dit antwoord, ook in relatie tot het wetsvoorstel betaalbare huur, graag alsnog tegemoet.

Het lid van de 50PLUS-fractie constateert dat veel fracties op economische en ideologische gronden de Wet betaalbare huur afwijzen. Dat is niet voor niets het geval. Het reguleren en tevens actief verlagen van huurprijzen is niet alleen in theorie een risico voor het aanbod. Ook de praktijk in veel andere landen laat zien dat dit beleid '*self defeating*' is. De Nederlandse woningmarkt blinkt bovendien internationaal nu al niet uit in dynamiek, flexibiliteit en economische ratio. Is nóg meer regie en regulering dan echt het juiste antwoord? Het lid van de 50PLUS-fractie is er, ook na de beantwoording van de vele vragen van andere fracties nog niet van overtuigd dat het 'flankerende beleid' waar de regering over spreekt voldoende effectief en doelmatig is, om de gedragseffecten van de Wet betaalbare huur op verhuurders te compenseren, laat staan dat het genoeg is om het aanbod per saldo te vergroten. De regering heeft hier geen kwantitatief bewijs voor geleverd. Moeten wij er, tegen beter weten in, maar gewoon in geloven?

Kan de regering opsommen wat er sinds de publicatie van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State op 20 november 2023, is gewijzigd aan het wetsvoorstel en aan de toelichting, met betrekking tot:

- De opmerking van de Afdeling dat de regering te weinig aandacht besteed aan de dieperliggende oorzaken van de schaarste in het aanbod, en het advies om in de toelichting dieper in te gaan op de oorzaken van de schaarste in de vrije huursector en hoe dit wetsvoorstel daarop inwerkt?
- De door de Afdeling verwachtte neveneffecten van de regulering van de middenhuur. Met name het reële risico dat het positieve effect voor huurders slechts eenmalig is en er voor nieuwe toetreders op de middenhuurmarkt per saldo weinig verandert en het risico dat problemen die we al kennen uit de sociale huur (wachtlijsten en scheefwonen) ook hier geïntroduceerd worden?
- De opmerking van de Afdeling dat de regering de effectiviteit van de voorgestelde regulering niet overtuigend motiveert, met name bij het risico op het beschadigen van de investeringsbereidheid.

De regering erkent en de Raad van State benadrukt dat de krapte op de woningmarkt een belangrijke oorzaak is voor het feit dat er een sterke opwaartse druk is op de huren in het middensegment en het duurdere segment. Is overwogen om de Wet betaalbare huur te voorzien van een einddatum die gekoppeld is aan het oplossen van de huidige krapte? Indien nee, waarom niet?

In antwoord op vragen van de ChristenUnie,[70] antwoordde de regering dat "volgens de economische theorie men zou verwachten dat een vergroting van het aanbod leidt tot een daling van de prijs, maar de groei van het vrije huursegment is (juist) voornamelijk ten goede gekomen aan het duurdere huursegment". Erkent de regering dat andere onderdelen van marktregulering, zoals bijvoorbeeld de beperkte beschikbaarheid van bouwgrond en bouwlocaties als gevolg van restrictief grondbeleid en bestemmingsplannen, eraan bijdraagt dat huursegmenten niet conform de economische theorie kúnnen reageren op aanbodwijzigingen binnen hun segment?

In antwoord op vragen van de ChristenUnie,[71] antwoordde de regering "dat er volgens schattingen van het ministerie van financiën maar een klein deel van het aantal woningen, 150.000 worden verhuurd in box 3. Kan de regering aangeven om hoeveel verhuurders het hier gaat? Klopt het dat dit de doelgroep is van kleine ondernemers voor wie 1 of enkele beleggingspanden een groot onderdeel van hun pensioenvoorziening vertegenwoordigt? Of kiest deze doelgroep ook (vaak) voor een andere vorm van verhuur dan in box 3?

Verwacht de regering gedragseffecten als gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur voor de doelgroep verhuurders in box 3? Zo ja, welke?

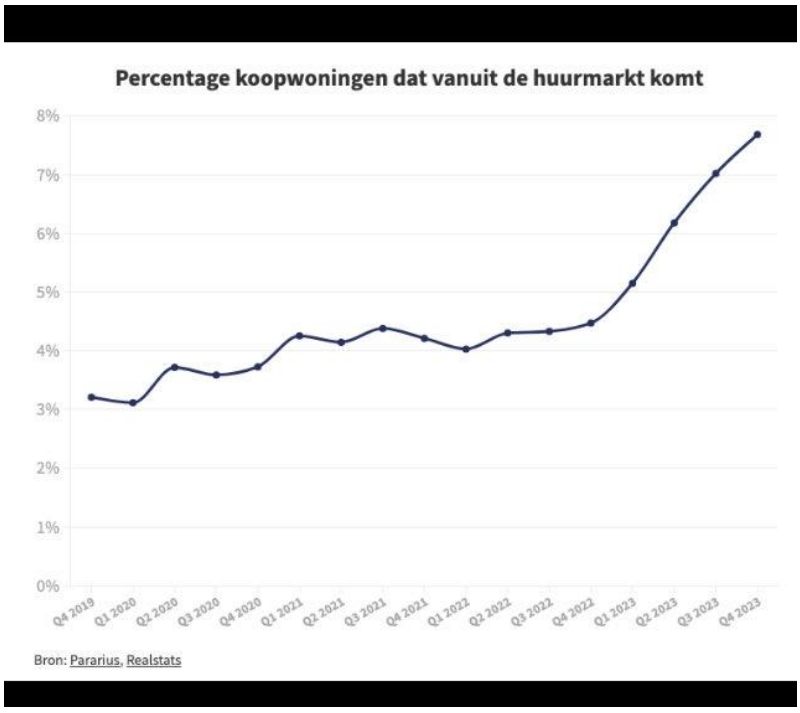
[70] Kamerstukken II 2023-2024 36496 nr. 8, p.5.
[71] Kamerstukken II 2023-2024 36496 nr. 8, p.6.

Klopt het dat het effect van het dwingend maken van het WWS op de verlaging van huren, ten minste gedeeltelijk leunt op de mate van assertiviteit van individuele huurders? Erkent de regering het risico dat de mondige, brutale en goed geïnformeerde huurders hier een (wederom) aanzienlijk voordeel krijgen ten opzichte van voorzichtige, verlegen en angstige huurders die, om wat voor reden dan ook, liever conflicten vermijden? Erkent de regering dat het verschil in karakter van huurders, er aan bij kan dragen dat het realiseren van de huurverlagingen zoals voorgesteld door de regering, veel trager verloopt dan gehoopt en juist de minder assertieve mensen weer als laatste aan de beurt komen voor de huurverlaging? Zo ja, wat doet de regering precies om dit effect te mitigeren of om te draaien?

Pararius, de grootste onafhankelijke woningwebsite van Nederland, publiceerde op 17 april 2024 een opvallend bericht met als titel "huuraanbod vrije sector verder gekrompen".[72] Pararius constateert onder andere dat "sinds het vierde kwartaal van 2022 een groeiend aantal particuliere beleggers ervoor kiest om hun vrijgekomen huurwoningen te verkopen in plaats van opnieuw te verhuren". Het lid van de fractie van 50PLUS constateert dat er sprake is van een sterk stijgende trend die door de Wet betaalbare huur eerder versterkt dan verzwakt zal worden. Deelt de regering deze constatering en zo nee, waarom niet?

Pararius merkt tevens op dat "deze ontwikkeling de keuzemogelijkheden en de persoonlijke ontwikkeling beperkt voor degenen die buiten de koopmarkt vallen". Deelt de regering deze constatering van Pararius? Deelt zij de zienswijze dat deze actuele markttrend moet worden omgebogen? Op welke wijze draagt het wetsvoorstel betaalbare huur daar precies aan bij?

Beschikt de regering over gegevens over het eerste kwartaal 2024, welke duidelijk maken of de trend uit de hieronder gevoegde grafiek van Pararius verder doorzet of reeds gekeerd is?



Tal van kabinetsmaatregelen en wetgeving hebben het particulier bezit en de verhuur van woningen reeds minder aantrekkelijk gemaakt. Het kabinet geeft particuliere verhuurders telkens weer nieuwe redenen om over hun bestaan als verhuurder na te denken. De sterk gestegen rentestand zorgt bovendien voor een waardig en stabiel alternatief. Het lid van de 50PLUS-fractie constateert dat de opgave voor de overheid op de huurmarkt hierdoor onverwijld nog verder toe zal nemen. Regie pakken wordt derhalve steeds duurder voor de schatkist. Deelt de regering deze (feitelijke) constatering en zo nee, waarom niet?

[72] https://www.pararius.nl/nieuws/huuraanbod-vrije-sector-verder-gekrompen.

De regering heeft eerder zelf aangegeven dat de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% en het lopende proces van een nieuwe belastingheffing in box 3 op basis van werkelijk rendement, van invloed zijn op de business case van investeerders. Erkent de regering dat een voorgenomen evaluatie van de verhoogde overdrachtsbelasting geen perspectief biedt aan verhuurders die op dit moment hun positie aan het overwegen zijn? Erkent de regering tevens dat de plannen voor hervorming van de belastingheffing in box 3, in het licht van het aantreden van een nieuw kabinet, de business case voor investeerders en particuliere verhuurders nóg onzekerder maakt? Ziet de regering kans om de evaluatie van de verhoogde overdrachtsbelasting zodanig te versnellen, dat het nog een rol kan spelen bij het oordeel van de Eerste Kamer over het wetsvoorstel betaalbare huur?

Kan de regering reageren op het Telegraaf artikel van dinsdag 28 mei 2024 met als kop "huurpanden weg in 4 grote steden door ingreep De Jonge"?[73] Kan de regering daarnaast ook specifiek ingaan op de in het artikel aangedragen argumentatie met betrekking tot de WOZ-cap?

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken ziet met belangstelling uit naar de nota naar aanleiding van het verslag en ontvangt deze graag zo spoedig mogelijk.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Lagas

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Bergman

[73] https://www.telegraaf.nl/financieel/1199151376/huurpanden-weg-in-vier-grote-steden-golf-aan-verkopen-verwacht-door-ingreep-de-jonge.