

De Tweede Kamer
Woordvoerders wonen

datum
21-02-2024
kenmerk
24.079
uw relatienummer
-
bijlage(n)
-

Betreft: Wet Betaalbare huur

Geachte Tweede Kamerleden,

In de Wet Betaalbare huur wordt voorgesteld het woningwaarderingstelsel (WWS) door te trekken van 148 (liberalisatiegrens bij huidige prijspeil) naar 186 punten. Boven die grens blijven verhuurders dan vrij om te bepalen hoe hoog de huurprijs is. In het wetsvoorstel van minister Hugo de Jonge is royaal tegemoet gekomen aan de wensen van verhuurders.

Beleggers hebben de minister intensief beïnvloed om méér huur mogelijk te maken. Zo is er een stevige puntenopslag voor goed geïsoleerde woningen (label A en hoger) en is er een overgangsregeling met een nieuwbouwopslag in de zogenaamde ‘middenhuur’ die 10% hogere huur mogelijk maakt.

De Woonbond sprak eerder de zorg uit dat huurders op deze manier driedubbel langs de kassa gaan. De erg hoge waardering voor zuinige labels is in de eerste plaats impliciet al een opslag voor nieuwbouwkwaliteit. Daarnaast vertaalt dit zich in een hogere WOZ-waarde die ook al zwaar meetelt in het puntensysteem. Tenslotte komt daar nog eens de overgangsregeling met nieuwbouwopslag bovenop voor nieuwbouw in de middenhuur die een 10% hogere huur mogelijk maakt. Terwijl bij de aangekondigde regulering veel nieuwbouw, vanwege de WOZ-waarde en het energielabel, al in de vrije sector valt bij een liberalisatiegrens van 186 punten.

In deze brief gaan wij in op:

- doorrekeningen die laten zien dat nieuwbouw te makkelijk in de vrije sector terechtkomt;
- de te hoge waardering voor de WOZ-waarde en zuinigere labels;
- de slechte positie van zittende huurders in het wetsvoorstel.

Nieuwbouw te makkelijk in de vrije sector

De Woonbond heeft aan de hand van het gewijzigd puntenstelsel doorgerekend wanneer woningen nog onder de aangekondigde regulering zullen vallen. Het beeld is dat voor nieuwe appartementen met label A++ (de nieuwbouw-eis) alleen kleine woningen (55m² en kleiner) onder het puntentotaal van 187 punten blijven. De woningen daarboven hebben al voldoende punten om zonder maximale huurprijs in de verhuur te gaan. Zie de bijlage bij deze brief voor doorrekeningen van verschillende type woningen. Nieuwbouw is dus al makkelijk te liberaliseren.

Alleen voor kleine woningen (<40m²) heeft de nieuwbouwopslag dan effect. Hierdoor kunnen deze kleine woningen dan dus ook nog extra duur worden verhuurd. Met duurdere en kleine middenhuur als resultaat.

Zittende huurders zijn steeds meer kwijt aan wonen

Ondanks het advies van de Woonbond werd besloten dat de regulering niet gaat gelden voor zittende huurders. Zij hebben dus ook weinig aan het invoeren van de maximale huurprijs. Wel werd er een rem op de jaarlijkse huurverhoging voor de middenhuur geïntroduceerd. Na druk van de vastgoedlobby werd deze verhoogd van CAO plus 0,5% naar CAO plus 1,0%. Dit om zogenaamd de *business case* van beleggers te verbeteren voor nieuwbouw. Maar waarom moeten zittende huurders jaarlijks méér huur gaan betalen (méér dan de groei van hun inkomen) terwijl nagenoeg alle nieuwbouw straks al niet onder de regulering zal vallen? Bovendien zorgt dit ervoor dat huurders in de middenhuur jaar op jaar een groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan hun inkomen. Daarmee creëren we geen woonsegment voor huurders om langer te blijven wonen. Een afslag op de gemiddelde CAO-lonen ligt meer voor de hand, om de veel te hoge woonquote van huurders te verlagen.

Verduurzaming

Bij bestaande huurwoningen zullen woningen na verduurzaming veelal label A bereiken. Vanaf label A krijgen woningen extra punten waarmee er een hogere huur gevraagd mag worden dan in het huidige stelsel. Uit bestudering van het gewijzigde puntenstelsel blijkt dat zelfs woningen met een B-label van méér dan circa 75m² en een hogere WOZ waarde (4 ton of meer) al boven de 186 punten zullen komen. Voor verhuurders die panden hebben in de grotere steden loont verduurzamen straks dermate, dat daarna de huurprijs alsnog weer geliberaliseerd zal zijn en veel te hoog kan uitvallen. Ook al bij heel gangbare labels.

Voor slecht geïsoleerde woningen geldt straks een aftrek. Dit zorgt er voor dat de meeste woningen met een laag energielabel (E/F/G) straks allemaal onder de regulering zullen vallen. Enkel woningen met een hoog aantal vierkante meter (95m² of meer) én een relatief hoge WOZ waarde (5 ton of meer) komen boven de 186 punten.

Alhoewel de Woonbond de systematiek van minpunten voor slechte en meerpunten voor betere labels onderschrijft, is het effect aan de bovenkant (vanaf label A) nu wel erg groot. We pleiten er voor de labelwaardering stevig te beperken. Zeker in samenspel met de WOZ-waardering vallen woningen met gangbare labels nu te snel in de vrije sector.

Waardering WOZ in het WWS

In het huidige WWS zorgt de waardering van de WOZ al voor te hoge maximale huurprijzen. Om ervoor te zorgen dat er niet te makkelijk vooral vanwege een hoge WOZ-waarde sociale huurwoningen naar de vrije markt weglekken, werd er in mei 2022 een lichte WOZ-cap ingevoerd. Alleen wanneer een woning boven de liberalisatiegrens valt wordt er gekeken of dit voor meer dan 33% komt door de WOZ-waarde. Als dat zo is, wordt dit afgetopt op 33%. Als het nieuwe puntentotaal lager is dan 148 punten geldt dit nieuwe puntentotaal als maximum.

Die cap wordt in het wetsvoorstel verlegd van 148 naar 186 punten, waardoor een flink deel van de gereguleerde sociale huurwoningen qua maximale huurprijs in de duurdere gereguleerde middenhuur belandt. Voor een wet die moet zorgen voor meer betaalbare huurwoningen, is dat het paard achter de wagen spannen.

Daarnaast wordt de WOZ-cap verder uitgekleeft. In plaats van het nieuwe puntentotaal bij een dalend puntenaantal vanwege de WOZ-cap, gaat het geldende maximum terug naar 186 punten. De Woonbond stelt voor om de invloed van de WOZ waarde generiek te beperken tot 20%.

Afzwakkingen wet betaalbare huur vanaf mei 2022

In mei 2022 werd de regulering aangekondigd. Sindsdien zijn de plannen al veel afgezwakt om tegemoet te komen aan de wensen van beleggers. De wet wordt hiermee minder effectief in het beschermen van huurders tegen te hoge prijzen ten opzichte van de kwaliteit. Hieronder en opsomming van de afzwakkingen.

- De grens tot waar huurprijsregulering geldt op 186 punten gelegd in plaats van circa 235 punten. Dit is ongeveer de bandbreedte waar aan werd gedacht.
- De maximale huurprijs gaat niet gelden voor zittende huurders
- De nieuwoopslag van 5% werd geïntroduceerd
- De nieuwoopslag werd verhoogd naar 10%
- De periode waarin de nieuwbouwoopslag geldt werd verlengd.
- De zuinigste energielabels worden erg hoog gewaardeerd
- De WOZ-cap werd verlegd waardoor sociale huurwoningen naar het duurdere segment van de gereguleerde middenhuur vloeien.
- Bij het in werking treden van de WOZ-cap valt de huurprijs niet terug naar het nieuwe geldende

Te hoge puntprijs

Door de recente indexatie met inflatie van de puntprijs van ongeveer 10% is de beschermende werking van het huidige WWS sterk verminderd. De maximale huur is fors gestegen, bij gelijkblijvende kwaliteit. In het overgaan naar de nieuwe systematiek zou dit effect meegewogen moeten worden. Verhuurders kregen al een flinke opslag in de maximale huurprijs, waar niets tegenover stond.

Tot slot

De Kamer heeft gelukkig besloten om de Wet Betaalbare huur te behandelen. Dat is ook noodzakelijk. De Woonbond ontvangt veel meldingen van huurders die voor een klein appartement de hoofdprijs betalen. Jonge huurders betalen de helft van hun inkomen aan een appartementje dat dat niet waard is. En komen zo niet toe aan het opbouwen van een leven. Ze werden door *buy to let* verhuurders overboden op de koopmarkt, om vervolgens duur te moeten huren. Gepensioneerde huurders die nergens anders meer heen kunnen maken zich zorgen om de hoge jaarlijkse huurstijgingen. Zij zien jaar op jaar een groter deel van hun inkomen opgaan naar huur en weten dat ze geen inkomenssprong meer gaan maken. Zo komt jong en oud in de problemen door de hoge prijzen en prijsstijgingen in een deel van de vrije huurmarkt. Met de Wet Betaalbare huur ligt er een kans voor de Kamer om hier iets tegen te doen.

De Woonbond is voor de Wet Betaalbare huur en het dwingend maken van de bescherming van de maximale huurprijs. Toch is er nog veel ruimte voor verbetering nu de wet keer op keer is afgezwakt, al voor dat deze naar de Kamer werd gestuurd. De Woonbond roept de Kamerleden op kritisch en concreet te kijken wat het voorstel nu exact behelst en de balans te herstellen door de invloed van de WOZ waarde te matigen, de opslag voor hoge energie labels te beperken en het puntenstelsel door te trekken naar een hoger puntentotaal. Hierover kunt u ook kritische vragen stellen in de schriftelijke vragenronde die loopt tot eind februari. Het puntenstelsel moet een weergave zijn van wat we maatschappelijke een redelijke maximale huurprijs vinden ten opzichte van de kwaliteit van de woning.

We geven hiervoor graag de volgende overwegingen mee:

- De maximale huurprijs moet minder sterk bepaald worden door de WOZ-waarde. Dat moet niet alleen het geval zijn bij het doorstijgen van de liberalisatiegrens. Een generieke rem van bijvoorbeeld maximaal 20% van het puntentotaal voorkomt door schaarste gedreven prijzen en is simpeler en effectiever dan een WOZ-cap alleen op liberalisatie.
- De label-systematiek is in essentie goed, maar geeft in het wetsvoorstel teveel ruimte voor hoge huurprijzen bij zuinige (en gangbare) labels. Dit wijkt ook te veel af van het effect dat een dergelijk label heeft op de energielastenbesparing.
- Dit effect wordt versterkt door de nieuwbouwoopslag met een opslag van maar liefst 10%. De zuinige nieuwbouwwoningen in de middenhuur worden nog eens opgeplust.

- Woningen vallen door de gekozen te lage grens van 186 punten te makkelijk in de vrije sector. Bij nieuwbouw gaat dit al weer heel snel. Het ligt daarom voor de hand voor een veel ambitieuzere grens te gaan en meer woningen te beschermen tegen prijzen die los staan van de kwaliteit.
- Zittende huurders worden geconfronteerd met een veel te hoge jaarlijkse huurverhoging. Hierdoor is de middenhuur geen volwaardig woonsegment waar huurders langdurig willen wonen. Een afslag op de CAO-loonstijging is nodig om de hoge woonquotes in dit marktsegment te repareren.
- De Woonbond krijgt veel meldingen van huurders die de hoofdprijs betalen voor kleine woningen van weinig kwaliteit. Het doortrekken van de huurprijsbescherming waarmee meer woningen een maximale huurprijs krijgen die samenhangt met de kwaliteit, is een onmisbare stap in het tegengaan van excessieve prijzen. De Kamer heeft de kans om deze wetgeving te verbeteren zodat de wet beter doet waarvoor deze is bedoeld.

De Woonbond is uiteraard beschikbaar voor overleg en vragen.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels, directeur Woonbond

Bijlage Doorrekeningen nieuw WWS

In het onderzoek is de Woonbond uitgegaan van meergezinswoningen en een steekproef aan rekenvoorbeelden. Per voorbeeld is indicatief het aantal punten aangegeven. Voor de voorzieningen (sanitair, keuken, buitenruimte, berging, etc.) is uitgegaan van een gebruikelijk te verwachten voorzieningenniveau. De rode markeringen betreffen woningen vanaf 187 punten en meer. De groene markeringen zijn woningen met minder dan 187 punten die onder de aangekondigde regulering zal vallen.

m2+ WOZ 2 ton	A++	B	E
40	161	141	112
55	170	150	121
75	186	166	136
95	203	183	154

m2+ WOZ 3 ton	A++	B	E
40	179	159	130
55	185	165	136
75	199	179	150
95	215	195	166

m2+ WOZ 4 ton	A++	B	E
40	190	177	141
55	200	180	151
75	212	192	163
95	227	207	178

m2+ WOZ 5 ton	A++	B	E
40	196	169	166
55	211	184	166
75	225	205	176
95	239	219	190

De NVM¹ geeft aan dat de mediane marktprijs (transactieprijs) in het vierde kwartaal van 2023 397.000 bedroeg voor nieuwbouw appartementen. Verdeeld over prijssegmenten zien we dat 64% van de nieuwbouw woningen een marktwaarde heeft boven de 400.000 en 38% zelfs boven de 500.000. In het WWS levert de WOZ-waarde bij nieuwbouw dus veel punten op. In combinatie met de forse labelwaardering voor nieuwbouwkwaliteit valt nieuwbouw in veel gevallen makkelijk boven de liberalisatiegrens van 186 punten.

¹ <https://www.nvm.nl/media/n0tigmd1/bijlage-3-marktoverzicht-nieuwbouw-nederland-4e-kwartaal-2023.pdf>