

Tweede Kamer  
Woordvoerders Wonen

**datum**  
18 april 2024  
**Kenmerk**  
24.116  
**uw relatienummer**  
-  
**bijlage(n)**  
-

### **Betreft: behandeling Wet Betaalbare Huur**

Geacht Kamerlid,

22 april aanstaande behandelt u de Wet Betaalbare Huur. Het wetsvoorstel moet voorkomen dat woekerhuren kunnen worden gevraagd. De Woonbond juicht het toe dat de minister de betaalbaarheid van huren tracht te verbeteren en door het uitbreiden van de huurprijsregulering de veel te hoge prijzen aan wil pakken. De Woonbond roept u dan ook op om vóór de wet te stemmen, in het belang van al die Nederlanders die elke maand opnieuw worden geconfronteerd met excessief hoge huren, of dat gaan worden in de toekomst. In ons meldpunt woekerhuren ontvingen we de afgelopen maanden honderden klachten van huurders die ten onder gaan aan hoge huren.

De wet gaat ervoor zorgen dat minder huurders geconfronteerd worden met prijzen die dat gezien de kwaliteit van de woning absoluut niet waard zijn. Tegelijkertijd ziet de Woonbond dat, om aan de wensen van verhuurders tegemoet te komen, er aanpassingen zijn gedaan die in het nadeel van de huurder uitvallen. Wat de Woonbond betreft is verdere verslechtering dan ook niet aan de orde en zijn juist verbeteringen in het voordeel van de huurder aan de orde om de balans te herstellen.

### **Samenvatting**

Hoewel de Woonbond positief is over het wetsvoorstel, dat de betaalbaarheid van huurwoningen doet verbeteren, is er nog wel verbetering noodzakelijk. Daarom doet de Woonbond de volgende aanbevelingen:

- Betere bescherming voor huurders bij nieuwbouw;
- Reguleer een groter deel van de vrije sector door het WWS verder door te trekken naar 250;
- Bied meer bescherming voor zittende huurders door de nieuwe regulering per 2027 ook van toepassing te verklaren voor zittende huurders;
- Zorg bij de jaarlijkse huurverhoging voor een 'lagere van de twee'-systematiek door automatisch de laagste van of de CAO-lonen of de inflatie van toepassing te verklaren;
- Hanteer geen opslag van 1,0 procent voor de jaarlijkse huurverhoging om de huurquote van huurders te verbeteren;
- Voorkom dat veel huurwoningen verloren gaan voor het sociale segment door het verleggen van de WOZ-cap en beperk de invloed van de WOZ waarde generiek door de invloed van de WOZ-waarde te beperken tot 20%;
- Beperk de jaarlijkse indexatie met inflatie van de puntprijs in het WWS;
- Vergroot het aantal minpunten voor woningen met een slecht energielabel en verlaag het aantal pluspunten voor woningen met een goed energielabel;
- Maak investeringen in middenhuur aantrekkelijker met goedkopere leningen;
- Vergroot het aanbod aan betaalbare huurwoningen;

### **Betere bescherming nieuwbouw**

In de plannen die nu voorliggen is er geen afdoende bescherming tegen te hoge huurprijzen in nieuwbouw. Desondanks meende de minister de verhuurders nog tegemoet te moeten komen met een speciale opslag voor nieuwbouw die in de middenhuur valt. Volgens onderzoek<sup>1</sup> van de Woonbond kan veel nieuwbouw alsnog in de vrije sector verhuurd worden en is hier niet voldoende bescherming van de huur ten opzichte van de kwaliteit van de woning. Om dit op te lossen zijn er de volgende mogelijkheden: het puntenstelsel verder door trekken, de invloed van de WOZ waarde beperken en de opslag voor goed geïsoleerde woningen beperken.

### **Regulering deel vrije sector**

De Woonbond is positief over de kern van het wetsvoorstel; de uitbreiding van het deel van de markt waarvoor maximale huren gelden. Door de uitbreiding van het gereguleerde deel van de markt van 148 naar 186 is er een belangrijke uitbreiding voor de huurprijsbescherming van huurders. Hierbij dient aangemerkt te worden dat het Woningwaarderingstelsel (WWS) op de eerste plaats een bescherming is tegen excessief hoge huren, niet zo zeer een garantie op betaalbare huren voor middeninkomens. De torenhoge huren van huurders in de vrije sector rechtvaardigen het uitbreiden van de regulering en zijn passend bij de grondwettelijke taak die de overheid heeft om voor passende huisvesting zorg te dragen. Wat de Woonbond betreft mag de ambitie hoger liggen. Er wordt nu slechts gekozen voor een extra regulering van nog geen 20 punten. De Woonbond denkt dat, vanwege de wooncrisis net als in de jaren tachtig bijna alle huur gereguleerd dient te worden en stelt een grens van 250 punten voor.

### **Overgangstermijn zittende huurders**

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat bij mutatie van huurders in totaal circa 157.000 woningen in prijs naar beneden gaan. De Woonbond juicht dit broodnodige effect toe. De Woonbond snapt dat in het kader van het eigendomsrecht de wetgeving van toepassing wordt verklaard voor huurovereenkomsten afgesloten ná 1 juli 2024. De Woonbond stelt echter voor dat met een redelijke overgangstermijn de wetgeving ook zou moeten gelden voor zittende huurders, zonder dat hierbij het eigendomsrecht disproportioneel wordt geraakt. De Woonbond stelt dan ook voor het wetsvoorstel aan te passen en ook van toepassing te verklaren voor zittende huurders per 1 juli 2027. Daarmee is er een overgangstermijn die alleszins redelijk is en worden zittende huurders echt geholpen.

### **Jaarlijkse huurverhoging**

In het conceptwetsvoorstel wordt een structuur voorgesteld om de jaarlijkse huurverhoging automatisch te maximeren op CAO lonen plus 1,0 procent. In de vrije sector geldt momenteel de systematiek dat er wordt gekozen tussen de lagere van de twee criteria van óf CAO lonen volgend óf inflatie (met een opslag). De Woonbond ziet graag het wetsvoorstel voor alle segmenten in lijn met deze systematiek worden aangepast. Dat betekent dat ook na mei 2024 – afhankelijk van de behandeling van de verlenging van de wet Nijboer – een wettelijke rem op de jaarlijkse huurverhoging moet gelden. Naar oordeel van de Woonbond dient dan de laagste van de twee gevolgd te worden. Door in de systematiek over te stappen naar een ‘laagste van de twee’ systematiek worden huurders beschermd tegen grote uitschieters en kan worden gezorgd voor betere huurquotes. Ook dient te worden opgemerkt dat niet voor alle huishoudens het besteedbaar inkomen meegroeit met de CAO-loonstijging, hierbij vraagt de Woonbond aandacht voor ouderen met niet-geïndexeerde pensioenen en ZZP'ers met onzekere inkomsten. De Woonbond is van mening dat de opslag boven ofwel inflatie ofwel CAO-lonen niet van toepassing zou moeten zijn. Het is juist zaak de huur te doen dalen ten opzichte van het besteedbaar inkomen.

---

<sup>1</sup> <https://www.woonbond.nl/pers/nieuwbouw-ontglijpt-huurprijsbescherming-in-plannen-de-jonge/>

### **WOZ cap**

Juist in gebieden met een hoge druk op de woningmarkt is naar oordeel van de Woonbond regulering noodzakelijk. Zodat betaalbare huurwoningen, conform kwaliteit, een kracht zijn tegen de markt in, in plaats van dat de huurprijs het resultaat is van marktmechanismen. Hierbij is het van belang de invloed van de WOZ-waarde van de woning op de maximaal toegestane huur te beperken. Op 1 mei 2022 is er na jarenlang discussie een WOZ-cap ingevoerd op 142 punten. In het conceptwetsvoorstel wordt hierop een aanpassing voorgesteld. Hierbij wordt de WOZ-cap verlegd van 142 naar 187 punten. Hiermee geldt de WOZ-cap alleen als bescherming voor de zogenaamde middenhuur ten opzichte van de vrije sector. Dat betekent ook dat de woningen die bij de invoering van de cap voor de sociale sector zijn behouden of gewonnen, naar het duurdere middensegment verschuiven. In het wetsvoorstel wordt niet nader ingegaan op de omvang van dit effect. Bij invoering van de cap op 142 punten gaf het ministerie aan hiermee 23.000 woningen voor de sociale sector te behouden en er 15.000 bij mutatie terug te winnen voor de sociale sector. Een effect van 38.000 woningen. De Woonbond vindt het onverstandig geen inzicht te hebben in dit effect, daar er een enorm tekort is aan sociale huurwoningen en het kan niet de bedoeling zijn dat een significant deel hiervan verdwijnt uit de bestaande voorraad. Het weghalen van de cap op 142 punten gaat er sowieso voor zorgen dat er sociale huurwoningen boven de sociale huurgrens gaan worden verhuurd. Het nadeel van werken met de ingewikkelde cap, is dat deze cap alleen werkt bij een bepaald puntenaantal. Daarmee kunnen woningen met minder punten, wel een hogere prijs krijgen op basis van de WOZ-waarde. Er blijft te veel ruimte voor de WOZ-waarde (een uitdrukking van marktdruk) binnen het systeem dat huurders moet beschermen tegen diezelfde marktdruk.

De Woonbond is dan ook van mening dat het voorstel niet toereikend is en stelt een generieke WOZ-cap voor van 20% op alle woningen tot 187 punten. De invloed van de WOZ-waarde mag daarmee maximaal 20 procent van de WWS-punten zijn van het totaal per woning in het gereguleerde segment. Hiermee hanteert de overheid een simpele grens, die te begrijpen is voor huurders en wordt voorkomen dat op verschillende manieren naar de WOZ-waarde wordt gekeken binnen één systeem. Ook zorgt dit, anders dan het simpelweg verleggen van de cap, niet tot het laten weglopen van sociale huurwoningen naar een hoger prijssegment. Het beperken van de invloed van de WOZ-waarde in het puntenstelsel zorgt er eveneens voor dat er geen concentratie lage inkomens plaatsvindt in de buurten met de laagste WOZ-waardes. Dit is van belang om de leefbaarheid van buurten te beschermen en huurders met een laag inkomen ook de kans te geven op een woning in buurten met een hogere WOZ-waarde.

### **Indexatie waardepunten in WWS**

De afgelopen jaren is de puntprijs in het WWS fors geïndexeerd door de hoge inflatie. Dat betekent dat de maximale huurprijs ten opzichte van de kwaliteit van een woning, een grote sprong heeft gemaakt, terwijl de kwaliteit van de woning dit niet doet. Het is daarom goed zijn om deze invloed te beperken. Er dient, net als bij de jaarlijkse huurverhoging gekozen te worden voor een 'laagste van de twee' systematiek met de gemiddelde CAO-loonstijging of de inflatie.

### **Dwingend maken WWS**

In conceptwetsvoorstel wordt voorgesteld het WWS dwingend te maken, waarbij de huidige praktijk is dat huurders alleen op eigen initiatief hun gelijk kunnen halen. In het voorstel wordt gesteld dat met een bewerking van WoON2021 de aanpassing er zal toe leiden dat circa 163.000 huishoudens in aanmerking komen voor huurverlaging met een gemiddelde van € 145 per maand. De Woonbond is positief over het voorstel, waarbij zowel de rechtspositie van de huurder structureel wordt verbeterd alsmede de betaalbaarheid wordt versterkt. Bovendien gaat er van handhaving en sancties voor te hoge huren een afschrikwekkende functie uit. Nu kan een verhuurder een hogere huur altijd proberen. En dat gebeurt dan ook vaak in de private sector. De helft van de huidige gereguleerde private huurwoningen heeft immers een te hoge huurprijs.

### **Invloed energielabels**

In het wetsvoorstel wordt een aanpassing van het WWS voorgesteld waarbij woningen met een goed energielabel opslag in punten krijgen en woningen met een slecht label aftrek. Hierbij geldt een bandbreedte; bij A++++ geldt een opslag van 10 punten en bij label G een afslag van 10 punten. Hiermee wordt meer aansluiting gevonden met de energetische kwaliteit van een woning en daarmee de energielasten van een huurder. De Woonbond is daarom in beginsel positief over dit voorstel. De hoogste labels – met de hoogste opslag- kunnen vermoedelijk niet met renovatie maar enkel met nieuwbouw worden bereikt. Hiermee is de opslag indirect een opslag voor nieuwbouw. De Woonbond pleit echter voor een sterkere afslag voor labels lager dan C, waarbij er een afslag is vanaf label D. Daarnaast dient de opslag voor goede geïsoleerde woningen worden beperkt omdat nieuwbouw zo te snel in de vrije sector beland. Een goed geïsoleerde woning mag geen luxe zijn die voor gewone Nederlanders niet te betalen is.

### **Goedkoper lenen in het middensegment**

Wisselende economische omstandigheden hebben grote invloed in de mogelijkheden voor verhuurders om te investeren in betaalbare huurwoningen door de grote afhankelijkheid van financiering met vreemd vermogen. De afgelopen jaren zijn de rentestanden flink gestegen. De invloed hiervan is volgens divers onderzoek fors. Zo berekende het ESB<sup>2</sup> dat het netto rendement met circa 2 procentpunt daalde toen de rente steeg naar circa 5 procent. In tegenstelling tot corporaties in de sociale sector is er voor middenhuur geen geborgd leningstelsel. Wanneer corporaties en/of institutionele beleggers meer mogelijkheden krijgen om tegen gunstigere rentestanden leningen aan te gaan voor middenhuur heeft dat forse invloed op hun rendementen en mogelijkheden tot investeren. De Woonbond roept u dan ook op deze mogelijkheden te verkennen middels een geborgd leningstelsel voor middenhuur en/of een bank die leningen verschaft (zoals de SVn). Daarmee kan op een effectieve manier er voor worden gezorgd dat er meer wordt geïnvesteerd in middenhuur. Verhuurders die genoeg nemen met een beschaafd rendement kunnen zo blijven investeren in betaalbare woonruimte.

### **Vergroot het aanbod aan betaalbare huurwoningen**

De Woonbond komt op voor huurders én woningzoekenden. De Wet Betaalbare Huur legt excessief hoge huren deels aan banden, maar om het aanbod aan betaalbare huurwoningen te vergroten is meer nodig. Binnenkort behandelt de Tweede Kamer de Wet Regie op de Volkshuisvesting die de bouw van betaalbare woningen moet aanjagen. Ook zijn grotere publieke investeringen nodig om de bouw van betaalbare woningen mogelijk te maken. Daarnaast dient de kostendelersnorm afgeschaft te worden zodat woningdelen eenvoudiger wordt. De Woonbond juicht ook initiatieven toe om de bestaande woningvoorraad beter te benutten zoals woningdelen, splitsen van woningen of optoppen van woningen.

De Woonbond is uiteraard beschikbaar voor overleg met betrekking tot onze aanbevelingen en zorgen.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels, directeur Woonbond

---

<sup>2</sup> <https://esb.nu/rendement-particuliere-verhuurders-onder-druk/>