

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)

Nr. 8

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 4 april 2024

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag dat de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken over dit wetsvoorstel heeft uitgebracht. Ik dank de leden van de fracties voor de gestelde vragen. Voordat ik op deze vragen in ga, maak ik graag van de gelegenheid gebruik om het belang van de inwerkingtreding per 1 juli 2024 te benadrukken. De regering heeft, in het belang van de voortgang van dit wetsvoorstel, het verslag zo zorgvuldig mogelijk en met urgentie beantwoord en doet een beroep op uw Kamer om het wetsvoorstel spoedig aan te melden voor plenaire behandeling. Dit biedt duidelijkheid aan huurders, verhuurders en andere stakeholders rekening houden met een inwerkingtreding van 1 juli 2024. Het belang van een snelle behandeling wordt naast Aedes en de VNG ook door partijen als IVBN en NEPROM onderschreven. Tevens heeft de Woonbond in een brief aan uw Kamer het volgende gesteld: «*Het aanpakken van prijzen die niet in lijn zijn met de kwaliteit van woningen (...) kan niet langer op zich laten wachten*». De regering ziet dan ook uit naar het vervolg van de behandeling van het wetsvoorstel.

De problemen in de volkshuisvesting en specifiek de huursector zijn groot: mensen hebben steeds meer moeite om de maandelijkse huur op te brengen, stellen belangrijke levenskeuzes uit omdat ze geen geschikte woning hebben en kunnen geen betaalbare woning vinden in de stad waar zij werken. Dit werkt ontwrichtend: mensen met maatschappelijke beroepen en veelal een middeninkomen zoals docenten, agenten en verpleegkundigen kunnen niet meer terecht in de stad, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen alleen maar verder toeneemt. De cijfers liegen er niet om: het dure huursegment is de laatste jaren alleen maar gegroeid en steeds meer huurders zijn meer dan 40 procent van hun inkomen kwijt aan huur. In grote steden betalen nieuwe huurders gemiddeld 160 euro per maand meer huur dan de vertrekkende huurder. Bij de woningen waar de huurprijsbescherming nu al geldt, het zogeheten lage segment, zien we dat mensen alsnog veel te hoge huren betalen. Ongeveer de helft van de private huurwoningen in het lage segment wordt te duur verhuurd. Dit gaat gemiddeld om 150 euro huur te veel per maand. Door de krapte zitten huurders in een steeds kwetsbaardere positie en halen zij hun recht

niet. Het bouwen van meer betaalbare woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor een tekort aan betaalbare woningen, maar de schaarste is morgen niet opgelost. De te hoge huren van vandaag vragen om een oplossing die niet kan wachten. Die oplossing ligt voor met het wetsvoorstel betaalbare huur.

Er zijn daarnaast door diverse fracties vragen gesteld over het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) dat is vervat in het ontwerpbesluit betaalbare huur dat aan uw Kamer is voorgehangen. Uit verschillende vragen van fracties valt op te maken dat er enige onduidelijkheid over bestaat of dit ontwerpbesluit voor advies aan Afdeling advisering van de Raad van State zal worden aangeboden. Het ontwerpbesluit betaalbare huur kent een voorhangprocedure waarbij het ontwerpbesluit eerst moet worden voorgehangen en daarna pas wordt aangeboden ter advies aan de Raad van State. In verband met de beoogde inwerkingtreding per 1 juli 2024 zal ik het ontwerpbesluit betaalbare huur spoedig voordragen aan de Z.M. de Koning ten behoeve van de adviesaanvraag aan de Raad van State.

In het verslag hebben diverse fracties vragen gesteld over de invoering van het stelsel en over specifieke onderdelen van het wetsvoorstel. In deze nota zijn vragen van gelijke strekking waar mogelijk op één plek beantwoord. Verder is bij de beantwoording zo veel mogelijk de volgorde en paragraafindeling van het verslag aangehouden.

Inhoudsopgave

I.	Algemeen	3
1.	Inleiding	7
1.1	Middenhuur	13
1.1.1	Aanleiding en achtergrond problematiek	13
1.2	Dwingend WWS	30
1.2.1	Aanleiding en achtergrond problematiek	30
	Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen	32
2.1	Middenhuur	32
2.1.1	Bestaande wetgeving en instrumenten	32
2.1.2	Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten	34
2.1.3	De exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten	37
2.2	Dwingend WWS	40
2.2.1	Bestaande wetgeving en instrumenten	43
2.2.2	Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten	44
2.2.3	Onderzochte en overwogen alternatieven	46
3.	Hoofdpijnen van het voorstel	47
3.1	Middenhuur	49
3.1.1	Bovengrenzen toekomstig laag- en middensegment	50
3.1.2	Reikwijdte	55
3.1.3	Aanpassingen binnen het WWS	57
3.1.4	Jaarlijkse huurprijsstijging	83
3.1.5	Toewijzing	87
3.1.6	Duur van de regulering	89
3.2	Dwingend WWS	90
3.2.1	Toezichthoudende rol gemeenten	90
3.2.2	Verbreiding toegang huurders tot Huurcommissie	95
3.2.3	Verplichte puntentelling bij aanvang van het huurcontract	96
3.3	Gevolgen Huurcommissie	96
4.	Verhouding tot hoger recht	97
4.1	Nationaal recht	98
4.2	Internationaal en Europees recht	98
4.2.1	Eigendomsrecht	104

4.2.2	Vrij verkeer van diensten	110
5.	Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)	110
5.1	Gevolgen voor de betaalbaarheid	110
5.1.1	Middenhuurregulering	113
5.2	Gevolgen voor de zelfstandige woningvoorraad	113
5.2.1	Wijzigingen bestaande voorraad	113
5.2.2	Gevolgen voor de business case	139
5.2.3	Samenloop met andere beleidsmaatregelen	165
5.2.4	Samenloop met gemeentelijk beleid	171
5.2.5	Gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt	174
5.3	Gevolgen voor huurders in de onzelfstandige woningvoorraad	178
6.	Uitvoering	180
6.1	Gemeenten	180
7.	Financiële gevolgen (regeldruk e.d.)	181
7.1.1	Evaluatie	181
8.	Evaluatie	181
8.1	Middenhuur	182
9.	Advies en consultatie	184
9.1	Adviescollege Toetsing Regeldruk	187
9.2	Raad voor de Rechtspraak	188
9.3	Overige reacties	189
9.3.1	Tegengestelde belangen: lager rendement of betaalbare woonlasten	189
9.3.2	Verduurzaming	194
9.3.3	Lokaal beleid versus landelijk beleid ten aanzien van middenhuur	210
9.3.4	Toetsingsmogelijkheden en toegang tot de Huurcommissie	210
9.3.5	Overig en communicatie	211
10.	Inwerkingtreding en overgangsrecht	212
10.1	Middenhuur	213
Bijlage 1	woningbouw per gemeente 2022 en 2023	214
Bijlage 2.	Energielabels van woningen die eigenaar bewoners aan investeerders verkochten	219
Bijlage 3.	Bewoonde huurwoningen door particuliere huishoudens naar gemeente en huurklasse	224

I. ALGEMEEN

De leden van de PVV-fractie vragen hoe groot de groep huurders is, die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en de komende jaren geen woning kan of wil kopen. De leden vragen uit hoeveel procent deze groep bestaat en of het aantal huurders in deze groep de komende jaren zal dalen of stijgen.

Uit het WoON2021 is te achterhalen hoeveel verhuisgeneigde huurders in de komende jaren niet willen of kunnen kopen. De groep die een verhuishwens heeft en niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning bestaat uit ongeveer 146.000 huishoudens. Dit is 16 procent van het totale aantal huishoudens dat een verhuishwens heeft en een voorkeur heeft voor een huurwoning. Of de omvang van deze groep de komende jaren toe of af zal nemen is moeilijk te voorspellen. Dit heeft namelijk met veel factoren te maken, zoals het aanbod in woningen, de huur- en koopprijzen en de tevredenheid met de huidige woning.

Ook vragen de leden van de PVV-fractie hoeveel vraag er momenteel is naar middenhuurwoningen, en hoe groot het aanbod middenhuurwoningen zijn mocht de wet ingaan op 1 juli 2024.

Volgens het WoON2021 zijn er circa 540.000 hurende middeninkomens.¹ Zij zouden geholpen zijn met een betaalbare huur- of koopwoning. Circa 140.000 hurende middeninkomens zouden liever kopen dan huren.² Doordat ook vol in wordt gezet op het vergroten van het aanbod aan betaalbare koop, is de verwachting dat de groep hurende middeninkomens die eigenlijk wil kopen over de tijd afneemt. In het meest optimistische scenario, waarin iedereen die wil kopen kan kopen, zal de toekomstige vraag naar middenhuur gedaald zijn naar ongeveer 400.000 middenhuurwoningen. Uiteraard is dit een ideaalbeeld en is het ook realistisch om aan te nemen dat de vraag naar middenhuurwoningen de komende jaren zal stijgen door demografische groei. Deze dynamiek in acht nemende schommelt de vraag naar middenhuurwoningen op de termijn ergens tussen de 400.000 en 540.000 woningen.

De onderstaande tabel laat de verwachte verdeling van de woningvoorraad zien na het invoeren van het dwingend maken van het WWS en de regulering van de middenhuur. Het middensegment bestaat dan uit 397.000 woningen. De regulering zal echter niet gelijk op 1 juli 2024 tot verlaagde huurprijzen leiden, want dit geldt pas bij wisseling van bewoners. Hierbij wordt geen rekening gehouden met dat er ook vol wordt ingezet op de bouw van meer middenhuurwoningen. Corporaties en marktpartijen willen van 2022 tot en met 2030 in totaal 100.000 nieuwe middenhuurwoningen bouwen.

Tabel I.1 Verdeling woningvoorraad na doorwerking wetsvoorstel betaalbare huur

Naar huurprijs	Aantal	Aandeel	Cumulatief
Huur onder liberalisatiegrens/lage huurgrens	2.548.000	83%	83%
	(+ 11.000)	(– %)	(– %)
Middenhuur/middensegment	397.000	13%	96%
	(+ 83.000)	(+ 3%)	(+ 3%)
Vrije huur/hoogsegment	125.000	4%	100%
	(– 95.000)	(– 3%)	(– %)

De leden van de BBB-fractie hebben de stukken aandachtig gelezen en hebben over de volgende onderdelen vragen: als een verhuurder een woning heeft die terugvalt in het gereguleerde huursector, en de huurprijs daarmee ook lager wordt, welke instrumenten heeft de verhuurder dan om een (verlieslijdend) huurpand van de hand te doen? Kan de regering aangeven hoe een dergelijke situatie effect heeft op MKB-ondernemers die huurpanden hebben als pensioenvoorziening hebben?

Het wetsvoorstel betaalbare huur bestaat uit twee elementen: (1) de regulering van de middenhuur en (2) de huurprijsbescherming wordt dwingend. Met de regulering van de middenhuur wordt de huurprijsbescherming uitgebreid van de huidige liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024) naar een nieuwe middenhuurgrens (huidig: 1.123,13, prijspeil januari 2024). Voor middenhuurwoningen gaat de regulering gelden voor nieuwe huurcontracten. De eventueel lagere huurprijs geldt dus pas bij een bewonerswisseling. De verhuurder kan er bij een bewonerswisseling ook voor kiezen om de woning te verkopen. Vanaf 2016 zijn de prijzen van koopwoningen met circa 70 procent gestegen.³ Voor veel verhuurders zal daardoor de huidige waarde van de woning hoger zijn dan de aankoopwaarde, waardoor verkoop niet verlieslijdend is. Het dwingend maken van het WWS gaat in het huidige

¹ Dit is het totaal aantal huishoudens met een middeninkomen in een huurwoning, zowel in het sociale segment als in het vrije segment. Bron: Programma Betaalbaar Wonen, p. 53

² WoON2021

³ CBS Stateline: bestaande koopwoningen verkoopprijzen prijsindex = 2015

gereguleerde segment wel gelden voor lopende contracten. Dit gaat in twee stappen: (1) Bij woningen met een huidige huurprijs tot 879,66 euro gaat het dwingend maken direct in (prijsspeil 2024) en (2) bij woningen met een kwaliteit tot circa 145 punten en een huurprijs hoger dan 879,66 euro gaat het dwingend maken na één jaar in. De regering is van mening dat het hier gerechtvaardigd is om in te breken in bestaande huurcontracten. De norm voor het bepalen van de redelijke huurprijs was bij de aanvang van het huurcontract namelijk duidelijk voor de verhuurder en de huurder had in de eerste zes maanden naar de huurcommissie kunnen stappen om de huurprijs te laten aanpassen passend bij de kwaliteit van de woning. De verhuurder had er dus logischerwijs rekening mee kunnen houden dat de woning alsnog in het gereguleerde segment terecht zou komen. Deze verhuurders zijn niet verplicht om door te gaan met verhuren. Zij kunnen er op elk moment voor kiezen om hun woning te koop aan te bieden. Ook op het moment dat er nog een huurder in de woning woont. In dat geval neemt de nieuwe koper het huurcontract met de huurder over.

De leden van de ChristenUnie constateren dat de economische theorie stelt dat het ingrijpen in een markt normaal gesproken leidt tot meer vraag en minder aanbod. Omdat de Wet betaalbare huur een dergelijke vorm van ingrijpen op de huurmarkt betreft, vragen deze leden of de regering een dergelijk effect verwacht en hoe de regering hierop wil reageren. Deze leden zijn van mening dat hiervoor een flankerend pakket aan maatregelen benodigd is, maar constateren dat een dergelijk pakket ontbreekt. Zij vragen de regering hierop te reageren.

De deregulering van de huurmarkt heeft niet tot de maatschappelijk gewenste uitkomst geleid. Het vrije huursegment is sinds 2015 met ruim 50 procent gegroeid. Volgens economische theorie zou men verwachten dat een vergroting van het aanbod leidt tot een daling van de prijs, maar de groei van het vrije huursegment is voornamelijk ten goede gekomen aan het dure huursegment. De groei komt vooral door het omzetten van koop- naar huurwoningen. De mensen die hierdoor achter het net vissen op de koopmarkt, zijn doorgaans op de vrije huurmarkt terechtgekomen. Een groot deel van de groei van het aanbod is dus gepaard gegaan met een vergelijkbare groei van de vraag. Dit heeft ertoe geleid dat steeds meer huurders meer dan 40 procent van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Uit cijfers blijkt dat een steeds groter deel van de vrijkomende vrije huurwoningen in het dure huursegment terecht. In 2016 werd 80 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit 45 procent.

Het bouwen van meer betaalbare huurwoningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing, maar daar zijn huurders vandaag niet mee geholpen. Daarom heeft het kabinet besloten tot regulering van middenhuurwoningen. Daarbij is wel degelijk sprake van flankerend beleid. Juist om op termijn ervoor te zorgen dat voldoende betaalbare woningen worden gebouwd is in de vormgeving van het wetsvoorstel en de daaronder hangende ontwerpbesluiten rekening gehouden met investeringsbereidheid. Het WWS is gemoderniseerd. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, worden buitenruimtes beter gewaardeerd, zijn er extra moderne voorzieningen toegevoegd en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2026 een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS. Buiten dit wetsvoorstel stimuleer ik het vergroten van het aanbod van woningen door het hernemen van regie op de volkshuisvesting. Zo heb ik met alle regio's bestuurlijke afspraken gemaakt over hoeveel woningen er worden gebouwd waar, wanneer en voor wie. Deze afspraken worden geborgd in het wetsvoorstel versterking

regie op de volkshuisvesting dat ik u op 7 maart jl. heb aangeboden.⁴ Verder stimuleert het Rijk middels diverse financiële instrumenten een versnelling van de woningbouw. Voorbeelden hiervan zijn de Woningbouwimpuls (hierna: Wbi) en de Startbouwimpuls (hierna: SBI). Tot slot zet ik in op het beter benutten van de bestaande voorraad.⁵

De leden van de ChristenUnie-fractie pleiten voor een integraal pakket aan maatregelen, waarvan – naast de Wet betaalbare huur – ook betere financiering en meer mogelijkheden voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren. Deze leden vragen de regering hoe zij dit mogelijk wil en kan maken. In het bijzonder vragen zij waarom de Wet betaalbare huur geen voorstel bevat om de DAEB-grens te verhogen. Hiervoor verwijs ik u graag naar de brief⁶ die recent aan uw Kamer is gestuurd over dit onderwerp. In deze kamerbrief presenteer ik een aantal maatregelen die een betere financiering en meer mogelijkheden bieden aan woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren. Voor een aantal van deze maatregelen zal allereerst een wijziging van de staatssteunregels moeten plaatsvinden. Dat geldt ook voor de verhoging van de DAEB-grens. Ook daarvoor verwijs ik u naar de eerder genoemde brief over dit onderwerp.

De leden van de ChristenUnie-fractie pleiten voor flankerend beleid in de fiscaliteit, meer in het bijzonder in de fors gestegen overdrachtsbelasting en aanpassing van de lasten van verhuurd vastgoed onder de huidige overbruggingswetgeving voor de belasting op inkomsten uit vermogen (box 3). Deze leden vragen de regering waarom de Wet betaalbare huur geen voorstellen bevat om deze prikkels weg te nemen of te verzachten. Het kabinet heeft verschillende maatregelen genomen die het rendement van verhuurders van woningen kunnen raken, zowel op het gebied van volkshuisvesting als fiscaliteit. Naar deze samenloop van maatregelen zijn verschillende onderzoeken gedaan, die worden toegelicht in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel, paragraaf 5.2.3. Ook vanuit de fiscaliteit wordt hier naar gekeken. In dat licht heeft de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst – aangegeven dat er voor het toekomstig stelsel box 3 wordt uitgegaan van een vermogenswinstbelasting voor vastgoed. Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardevermindering pas bij verkoop belast. Huurinkomsten worden in het nieuwe stelsel wel direct belast. Wat betreft de overdrachtsbelasting merk ik op dat de differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief in 2024 worden geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar. Overigens wil ik erop wijzen dat de verschillende onderzoeken ook laten zien dat er veel verschillende typen verhuurders zijn die in verschillende mate door maatregelen worden geraakt. Zo wordt volgens schattingen van het Ministerie van Financiën maar een klein deel van het aantal woningen, 150.000, verhuurd in box 3. Daarnaast toont onderzoek dat het algemene tarief van de overdrachtsbelasting vooral verhuurders raakt die een nieuwe woning aankopen⁷.

De leden van de ChristenUnie-fractie pleiten voor structurele inzet van instrumenten ten behoeve van stimulering van de bouw van middenhuurwoningen, zoals de woningbouw- en startbouwimpuls, alsmede een doorbouwgarantie deel van uitmaken. Deze leden vragen de regering

⁴ Kamerstukken II, 2023/24, 36 512

⁵ Kamerstukken II, 2023/24, 32 847, nr. 1135

⁶ Kamerstukken II, 2023/24, 32 847, nr. 1155

⁷ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

waarom de Wet betaalbare huur geen voorstellen bevat om deze instrumenten structureel in te zetten.

De regering heeft het wetsvoorstel betaalbare huur ingediend bij uw Kamer om ervoor te zorgen dat middenhuurwoningen een prijs krijgen die past bij de kwaliteit van de woning én om ervoor te zorgen dat de huurprijsbescherming voor huurders in de gehele gereguleerde sector wordt versterkt. Dat neemt niet weg dat het kabinet ook vol inzet op de bouw van meer betaalbare (huur)woningen. De afgelopen jaren heb ik met diverse instrumenten ingezet op het sneller realiseren van de bouw van meer betaalbare woningen. De Wbi en SBI zijn hier inderdaad mooie voorbeelden van. De middelen voor deze instrumenten zijn nu groten-deels besteed. Voor de inzet van (structurele) middelen in de toekomst zullen er eerst nieuwe middelen beschikbaar moeten komen. De keuze om nieuwe middelen beschikbaar te stellen is aan een nieuw kabinet en staat los van het voorstel om middenhuurwoningen weer betaalbaarder te maken en de huurbescherming in het gereguleerde segment te versterken. Vandaar dat het wetsvoorstel betaalbare huur hiervoor geen voorstellen bevat.

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat de effecten gaan zijn van alle wetswijzigingen tezamen, namelijk het afschaffen tijdelijke huurcontracten, de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur op de nieuwbouw. Deze leden vragen de regering hierop te reflecteren.

Ik onderstreep het belang dat nieuwbouw doorgang moet kunnen vinden, ook binnen kaders van de door de leden van de VVD-fractie genoemde wetten. De wetten die genoemd worden werpen dan ook geen beperkingen op voor de nieuwbouw, omdat de Wet vaste huurcontracten ziet op het type huurcontract dat gebruikt kan worden en de Wet goed verhuurderschap regels stelt over gedrag dat een goede verhuurder betaamt. De afgelopen jaren is er te duur gebouwd. Juist daarom moet er blijvend ingezet worden op de bouw van betaalbare woningen. Twee derde van de nieuw te bouwen woningen moet betaalbaar zijn, waar middenhuurwoningen ook onder vallen. Binnen het wetsvoorstel betaalbare huur en de daaronder hangende ontwerpbesluiten is nadrukkelijk rekening gehouden met de investeringsbereidheid in nieuwbouw van middenhuurwoningen. Het WWS is gemoderniseerd. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, worden buitenruimtes beter gewaardeerd, zijn er extra moderne voorzieningen toegevoegd en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2026 een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS. Met dit aanvullende pakket aan aanpassingen én de brede maatregelen om woningbouw aan te jagen blijft het aantrekkelijk om te investeren in middenhuur. Daarnaast zijn ook buiten de reikwijdte van dit wetsvoorstel diverse brede maatregelen genomen om de woningbouw aan te jagen, zoals de SBI en de Wbi.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering te reflecteren op de vraag of de rechtsbescherming van de huurder door dit voorstel niet juist onder druk komt te staan.

De rechtsbescherming van de huurder komt door dit wetsvoorstel niet onder druk te staan, maar wordt juist in aanzienlijke mate versterkt. Ten eerste wordt het middenhuursegment gereguleerd. Daardoor krijgt een grote groep huurders toegang tot de Huurcommissie, voor een breed scala aan onderwerpen (zoals onder meer huurprijzen bij aanvang huur, huurverhogingen, de afrekening van servicekosten en onderhoudsgebreken). Deze huurders kunnen dan op een laagdrempelige manier misstanden aankaarten. Ten tweede wordt de huidige bestaande rechtsbescherming versterkt, doordat het WWS dwingend wordt. Daardoor zijn

verhuurders verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden. Daarnaast wordt het toezicht op de naleving van het WWS belegd bij de gemeente. Daardoor kan een huurder ook laagdrempelig een melding bij het meldpunt goed verhuurderschap van die gemeente doen. De gemeente kan door middel van bestuursrechtelijk handhaven sturen op gedragsverandering bij verhuurders die te veel huur vragen. Door bovenstaande maatregelen wordt de rechtsbescherming van huurders sterk uitgebreid en versterkt.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de effecten van de Wet goed verhuurderschap al kunnen worden gezien of dat de wet hiervoor te kort geleden is ingevoerd.

Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten meer mogelijkheden gekregen om op te treden tegen malafide verhuurgedrag. Ook zijn gemeenten als gevolg van die wet verplicht om per 1 januari 2024 een meldpunt ingericht te hebben, waar huurders (anoniem) melding kunnen doen van ongewenst verhuurgedrag. Gemeenten zijn volop bezig om zich de nieuwe toezichthoudende en handhavende taken die zij hebben gekregen, eigen te maken. Om gemeenten hierbij te helpen, heeft onderzoeksbureau RIGO, in opdracht van de VNG en het Ministerie van BZK, in 2023 een handreiking voor gemeenten opgesteld. Daarnaast heb ik het afgelopen jaar in samenwerking met de VNG voor gemeenten verschillende regiobijeenkomsten georganiseerd én vinden er in opdracht van het Ministerie van BZK verschillende verdiepende sessies plaats met gemeenten, de VNG en de Huurcommissie, met als doel onderlinge samenwerking te bevorderen en kennis te delen. Ook heb ik begin dit jaar communicatiemiddelen ontwikkeld, die gaan helpen om huurders en verhuurders te informeren over de regels van de Wet goed verhuurderschap en die gemeenten de mogelijkheid geven om hun meldpunt in de schijnwerpers te zetten. Samen met de VNG zie ik doorlopend waar gemeenten, groot en klein, eventueel additioneel mee geholpen zijn in de uitvoering van hun nieuwe taken. In algemene zin geven gemeenten aan dat het nu nog te vroeg is om iets te kunnen zeggen over hun ervaringen met de toepassing van de Wet goed verhuurderschap. De meldingen die bij de gemeentelijke meldpunten binnenkomen, helpen gemeenten om een goed beeld te krijgen van de kwetsbare gebieden in de stad en van (mogelijk) malafide verhuurders. Met dit beeld kunnen gemeenten vervolgens de stap zetten naar gerichte informatieverstrekking en (proactieve) handhaving. Ik heb met de VNG afgesproken dat de financiële aspecten van de wet twee jaar na inwerkingtreding (1 juli 2025) integraal zullen worden geëvalueerd. Het jaar erna wordt de wet in zijn geheel geëvalueerd.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of er ook alternatieven voor deze huurregulering zijn onderzocht. Zo ja, kan de regering toelichten wat deze alternatieven waren?

Het wetsvoorstel betaalbare huur bevat twee elementen: de regulering middenhuur (paragraaf 2.1 van de memorie van toelichting) en het dwingend maken van het WWS (paragraaf 2.2 van de memorie van toelichting). Voor beide onderdelen van het wetsvoorstel betaalbare huur is onderzocht welke andere varianten op tafel hebben gelegen en waarom dit de uitkomst is. Voor de toelichting en alternatieven bij de regulering middenhuur verwijs ik naar paragraaf 2.1.3 van de memorie van toelichting (de exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten). Voor het dwingend maken van het WWS is dit beschreven in paragraaf 2.2.3 van de memorie van toelichting (onderzochte en overwogen alternatieven).

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe de middenhuurregulering er in andere landen uitziet en of is overwogen om één van deze vormen

ook in Nederland te introduceren. De leden vragen hoe een regulering eruit zou zien als hetzelfde stelsel als in Duitsland wordt gekozen?

Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel is een internationale vergelijking gemaakt. Dit document, onder de titel «Internationale vergelijkingen» is bijgevoegd als bijlage bij deze beantwoording. Ook is het document aangeboden bij de openbare internetconsultatie en online te vinden.⁸ In deze bijlage wordt specifiek ingegaan op verschillende reguleringsvarianten die in de inventarisatiefase zijn onderzocht, te weten: Duitsland, Ierland, Oostenrijk, Zweden en Luxemburg.

In deze bijlage wordt toegelicht dat een Duits stelsel (de zogenaamde Mietspiegel) in Nederland niet opportuun wordt geacht. De Mietspiegel stelt dat de verhuurder bij mutatie een nieuwe huurprijs per vierkante meter mag vragen van maximaal 10 procent boven het gemiddelde van de buurt waarin de huurwoning zich bevindt. Er wordt dan gekeken naar contracten van de afgelopen 4 tot 6 jaar. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar onderhoudsniveau en kwaliteit van de woning (denk aan energielabels, oppervlakte en voorzieningen). In Nederland zijn de huren in de vrije sector echter de afgelopen 4 tot 6 jaar veel te hoog. Nieuwe huurprijzen spiegelen aan al te dure marktprijzen van de afgelopen 4 tot 6 jaar betekent dat ook nieuwe huurprijzen te hoog worden en niet aansluiten bij wat mensen daadwerkelijk kunnen betalen. Daarbij komt dat er in het Duitse systeem nog steeds opwaartse druk blijft bestaan op de huurprijs. In Duitsland kan een verhuurder bij een nieuwe verhuring immers maximaal 10 procent meer vragen dan het gemiddelde. Dit opwaartse effect werkt sneller door bij een hoge mutatiegraad. In Nederland is de mutatiegraad in het vrije huursegment hoog. Zo verhuisde in 2019 en 2020 36 procent van de huurders in de private middenhuur en 47 procent in de private dure huur.⁹ Doordat je bij een nieuwe verhuring maximaal 10 procent meer mag vragen, wordt het gemiddelde snel hoger en ontstaat er een vicieuze cirkel van prijsopdrijving.

Dit illustreer ik graag aan de hand van een voorbeeld. De onderstaande tabel toont de gemiddelde vierkantemeterprijzen in Amsterdam bij nieuwe vrije huurcontracten over een periode van 5 jaar.

Tabel 1.1 Voorbeeldberekening Mietspiegel in Amsterdam

Jaar	Gemiddelde huurprijs per m ²
2019 (Q4)	23,68 euro
2020 (Q4)	22,08 euro
2021 (Q4)	23,24 euro
2022 (Q4)	25,75 euro
2023 (Q4)	27,28 euro
Gemiddelde vijf jaar	24,41 euro

Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2023

De maximale aanvangshuurprijs voor een woning van 65 m² zou daarmee neerkomen op 1.745 euro ($65 \times 24,41 \text{ euro} \times 1,10$ (10 procent) = 1.745 euro). Deze prijzen zijn voor mensen met een middeninkomen niet betaalbaar. Het Duitse systeem pakt daardoor niet het probleem aan van de reeds bestaande (veel) te hoge huurprijzen.

⁸ <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/b1> (documenten: bijlage 1. Internationale vergelijkingen)

⁹ Kernpublicatie WoON2021, p. 6

Daarnaast geldt dat voor een dergelijk systeem inzicht moet zijn in oude huurcontracten en omliggende huurcontracten in de omgeving. In Nederland is er momenteel (nog) niet een dergelijk registratiesysteem. De kennis van huidige huurcontracten in Nederland wordt vergaard via vrijwillige enquêtes en dit is te vrijblijvend om de spiegel op te baseren. Bovendien zou de invoering van de Mietspiegel ertoe leiden dat het huurrecht nog complexer wordt met drie verschillende systemen: WWS in het lage segment, Mietspiegel in het middensegment en daarboven het vrije segment. Vandaar dat het de voorkeur geniet aan te sluiten bij het bestaande WWS en de middenhuur te reguleren door de liberalisatiegrens op te hogen.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom er gekozen is voor 186 punten. Kan de regering dit nader uiteen zetten?

In de vormgeving van de landelijke regulering is nadrukkelijk een balans gezocht tussen de bescherming van de huurder, het aanbod van huurwoningen en de investeringsbereidheid. Het verder optrekken van de liberalisatiegrens komt weliswaar ten goede aan de betaalbaarheid van de huurder, maar gaat ten koste van de aantrekkelijkheid voor beleggers of ontwikkelende partijen om te willen investeren in middenhuur. Door de grens op 186 punten te zetten is het kabinet van mening dat een balans is gevonden. Ook schat het kabinet in dat er bij regulering tot en met 186 punten voldoende middenhuurwoningen beschikbaar komen om te voldoen aan de vraag naar middenhuurwoningen. In paragraaf 2.1.3 van de memorie van toelichting is dit nader toegelicht.

De leden van de VVD-fractie lezen dat in het wetsvoorstel Betaalbare huur in de Huisvestingswet direct wordt verwezen naar 186 punten in het woningwaarderingssstelsel (hierna: WWS), terwijl het WWS voortvloeit uit een veel lagere regeling. Deze leden vragen zich af hoe een wettelijke verwijzing kan bestaan naar een veel lager besluit. Kan de regering toelichten hoe deze verwijzingen zich (juridisch) tot elkaar verhouden?

De Huisvestingswet is een eigenstandige wet waarmee het mogelijk is om in die wet naar een puntengrens te verwijzen. Echter ben ik naar aanleiding van de vraag van de leden van de VVD wel van mening dat het beter past een dynamische verwijzing op te nemen in de Huisvestingswet. Met een nota van wijziging zal worden voorgesteld de bepaling in de Huisvestingswet te laten verwijzen naar de liberalisatiegrens in algemene zin, zonder een specifiek puntenaantal.

De leden van de VVD-fractie vragen welke afweging de regering heeft gemaakt om de meest recente aanpassingen zoals het verhogen van de nieuwbouwopslag en jaarlijkse huurverhoging in het wetsvoorstel door te voeren.

De nieuwbouwopslag is bedoeld als overgangsrecht voor nieuwbouwwoningen, die in de voorbereiding op de bouw geen rekening hebben kunnen houden met de aanstaande regulering. Deze opslag is bedoeld om vertraging in deze lopende projecten door de introductie van de regulering zo veel als mogelijk te voorkomen. Zoals ik in mijn brief van 9 november 2023¹⁰ heb toegelicht, zie ik dat de situatie op de markt lastiger is geworden. Om aan deze tegenwind het hoofd te bieden, heb ik besloten om voor de middenhuur deze prijsopslag in het WWS te verhogen van 5 procent naar 10 procent. Daarnaast is de grens van de start-bouw-datum verschoven naar 1 januari 2026. Dit betekent dat de prijsopslag ook gerekend kan worden voor woningen waarvan de start bouw in 2025 ligt. Hiermee geef ik extra ruimte, zodat projecten met middenhuur die nog niet hebben kunnen anticiperen op de wet door kunnen gaan. Waar deze opslag eerst voor 10 jaar zou zijn, heb ik op

¹⁰ Kamerstukken II, 2023/24, 27 926, nr. 379

grond van het advies van de Raad van State, de aanhoudende marktomstandigheden en mijn overleggen met de sector, waaronder met IVBN en NEPROM, besloten om deze termijn los te laten. Ook de aanpassing van de jaarlijkse huurverhoging, van CAO-loonontwikkeling + 0,5 procentpunt naar CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt, moet in dit licht worden gezien. De maximale jaarlijkse huurverhoging in het geliberaliseerde segment worden op dit moment gemaximeerd via de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. De maximale jaarlijkse huurverhoging in het middensegment is na de voorgestelde verlenging van de maximering van de jaarlijkse huurverhoging in het huidige geliberaliseerde segment gelijk aan de voor dat segment maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging, namelijk de gemiddelde CAO-loonstijging + 1 procentpunt. Het betreft een maximum ter bescherming tegen excessen en de opslag van + 1 procentpunt wordt passend geacht bij het middensegment.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de nieuwbouwopslag een structureel karakter kent of dat deze slechts voor enkele jaren in het leven wordt geroepen.

De nieuwbouwopslag is alleen van toepassing op woningen die in gebruik worden genomen na ingang van de wet en waarvan de start van de bouw vóór 1 januari 2026 ligt. Voor deze woningen geldt dat de nieuwbouwopslag toegepast kan worden zolang de regulering van kracht is. Woningen met een start bouw ná 1 januari 2026 kunnen de nieuwbouwopslag niet toepassen. In de planvorming bij deze nieuwe projecten kan namelijk rekening gehouden worden met de regulering.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe gemeenten in de praktijk gaan handhaven en hoe de VNG en individuele gemeenten op het voorstel hebben gereageerd.

Gemeenten kunnen op grond van verschillende signalen kiezen om een onderzoek in te stellen en te handhaven op misstanden. Sinds 1 januari 2024 zijn gemeenten verplicht om een meldpunt goed verhuurderschap ingesteld te hebben waar huurders zich kunnen melden met informatie of klachten. Daarnaast kan de gemeente ook handhaven op eigen signalen of onderzoek, maar bijvoorbeeld ook op basis van gepubliceerde uitspraken van de Huurcommissie. De dwingende norm om de maximale huurprijzen op grond van het WWS te respecteren wordt opgenomen in de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap. Zodoende biedt deze wet het kader waarbinnen de handhaving moet plaatsvinden. Gemeenten die mogelijk een overtreding constateren vallen terug op de escalatieladder voor bestuursrechtelijke handhaving. Een misverstand van verhuurder met betrekking tot de uitleg van het WWS zal in dat kader eerder leiden tot een waarschuwing van de gemeente, waar een verhuurder die systematisch een verscheidenheid aan regels overtreedt eerder een boete riskeert. Het invullen van deze handhavingstrategie is een taak van de gemeente. De gemeente kan daarbij terugvallen op het handhavingprotocol dat in samenwerking met de VNG is opgesteld voor de Wet goed verhuurderschap en dat voor het wetsvoorstel betaalbare huur zal worden bijgewerkt.

Bij de totstandkoming van het wetsvoorstel betaalbare huur is doorlopend met de VNG gesproken over het ontwerp en de mogelijke uitvoering daarvan. Ook is gesproken met verschillende individuele gemeenten die zeer actief zijn met het voorkomen van en handhaven op misstanden op de huurmarkt. Met deze (kleine en grote) gemeenten is gesproken over het ontwerp van het voorstel en hoe dat beter kan aansluiten op de handhavingspraktijk van gemeenten. Ook is daarbij stilgestaan bij de invulling van de handhavingstaken en de uitvoeringskosten die daar naar verwachting uit voortkomen. Deze taken en de kosten daarvan zijn

inzichtelijk gemaakt middels het onderzoek op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet, dat als bijlage bij het wetsvoorstel aan uw Kamer is toegezonden. Dit rapport is tevens door VNG geaccordeerd.

Het wetsvoorstel is ook in openbare internetconsultatie gebracht, waarbij verschillende individuele gemeenten en de VNG een reactie hebben geleverd. De aandachtspunten uit deze reacties zijn in het wetsvoorstel verwerkt. De VNG is tevens pleitbezorger van het wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe de huur met gemiddeld 190 euro per maand kan dalen, terwijl deze wet alleen van toepassing is nadat er een mutatie heeft plaatsgevonden. Deelt de regering de mening dat dit bedrag daarmee niet van toepassing is op zittende huurders? Deelt de regering daarnaast de mening dat het in het huidige wetsvoorstel en in de manier hoe dit wetsvoorstel is gecommuniceerd het nu lijkt dat elke huurder er met 190 euro op vooruit gaat? Waarom heeft de regering op deze wijze gecommuniceerd?

Het wetsvoorstel betaalbare huur kent twee elementen: (I) de regulering van de middenhuur en (II) het dwingend maken van het WWS. De inschatting is dat wanneer het wetsvoorstel betaalbare huur volledig is doorgewerkt, de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden is gegaan. De effecten van het wetsvoorstel zijn onder te verdelen in de effecten van het dwingend maken van het WWS en de effecten van het reguleren van de middenhuur. Het dwingend maken van het WWS heeft wel degelijk gevolgen voor huurders met lopende huurcontracten bij woningen met een kwaliteit van cica 145 WWS-punten of minder. Dit onderdeel van de wet moet op basis van de berekeningen van het ministerie leiden tot een huurverlaging voor 163.000 huishoudens met gemiddeld 145 euro. Voor hen gaat het effect ofwel direct met ingang van de wet, ofwel één jaar na ingang van de wet, gelden.

Het klopt dat de middenhuurregulering pas ingaat bij nieuwe huurcontracten. Wel geldt dat er in dit segment naar verwachting veel mutaties plaatsvinden vanwege het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten wat momenteel nog mogelijk is.¹¹ Daarnaast hebben huurders met lopende huurcontracten in dit segment ook een betere onderhandelingspositie als gevolg van het wetsvoorstel betaalbare huur. Zowel huurder als verhuurder kunnen op basis van de puntentelling concluderen dat de huurprijs omlaag moet worden bijgesteld als de huurder zou vertrekken. Dit verandert de verhouding tussen huurder en verhuurder en leidt mogelijk dus al eerder tot bijstelling van de huurprijs. Op termijn zorgt de regulering van de middenhuur ervoor dat circa 157.000 woningen met gemiddeld 240 euro in prijs naar beneden gaan.

Tabel 1.2 Overgangstermijnen voor verschillende onderdelen van het wetsvoorstel

Soort woning (kwaliteit en prijs)	Ingang van de aanvullende huurprijsbescherming
Woningen met een kwaliteit die hoort tot middenhuur (circa 145 punten tot en met 186 punten) en een huurprijs boven de liberalisatiegrens (879,66 euro, prijspeil januari 2024) of een huurprijs die hoort tot de middenhuur (1.123,13 euro, prijspeil januari 2024)	Bij nieuwe huurcontracten

¹¹ Eind vorig jaar is de Wet vaste huurcontracten aangenomen, die regelt dat huurcontracten voor een onbepaalde tijd weer de norm worden. De verwachting is dat op 1 juli 2024 de wet van kracht is.

Soort woning (kwaliteit en prijs)	Ingang van de aanvullende huurprijsbescherming
Woningen met een prijs boven de liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024) en kwaliteit die hoort in het lage huursegment (tot circa 145 punten).	Overgangstermijn van één jaar
Woningen met een prijs onder de liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024). Reeds gereguleerde contracten.	Bij ingang van de wet

1.1 Middenhuur

1.1.1 Aanleiding en achtergrond problematiek

De leden van de VVD-fractie nemen waar dat corporaties blijven benadrukken dat zij graag in middenhuurwoningen willen investeren, maar dat zij daarvoor wel meer ruimte nodig hebben (verhoging van de DAEB-grens). Kan de regering toelichten in hoeverre het wetsvoorstel private partijen dan wel voldoende ruimte geeft om rendabel in middenhuurwoningen te kunnen investeren, gelet op het feit dat woningcorporaties stellen dat zij daarvoor meer ruimte nodig hebben?

Woningcorporaties geven aan meer te willen investeren maar daar soms onvoldoende middelen voor hebben. Dat kan komen omdat zij te weinig inzetbaar onderpand in de niet-DAEB tak hebben om commerciële leningen aan te trekken of bijvoorbeeld door stijging van de bouwkosten. Uit de laatste doorrekening blijkt overigens dat 80 procent van de opgave haalbaar is. In het najaar van 2024 zal die doorrekening opnieuw worden gepubliceerd. Het is overigens niet zo dat woningcorporaties staatssteun ontvangen voor de bouw van middenhuurwoningen: zij bevinden zich daarmee in principe in dezelfde marktcondities als private partijen. Over het algemeen is het zo, ook in de middenhuur, dat corporaties niet de maximaal toegestane huur vragen op basis van het WWS en het WWS dus al toepassen. De wet betaalbare huur zal dan ook geen of maar een zeer beperkt effect hebben op het bezit van woningcorporaties en hun mogelijkheden voor het bouwen van middenhuurwoningen. In de brief over financiering middenhuur woningcorporaties die ik op 28 maart 2024 aan uw Kamer heb gestuurd, is toegelicht dat Nederland aan het pleiten is voor een verruiming van de staatssteunregels zodat het ook mogelijk is steun te verlenen voor woningen voor middenhuur. Zodra dat mogelijk is, kan het geven van staatsteun helpen bij realisatie van woningen bestemd voor middeninkomens.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering de mening deelt dat het aandeel middenhuurwoningen in Nederland te klein is, zoals ook de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) aangeeft. Waarom wel, waarom niet?

In de huidige omstandigheden is te zien dat bij bewonerswisseling steeds meer voormalige middenhuurwoningen in het dure huursegment terecht komen. In 2016 werd 80 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit gedaald naar 45 procent. In de G4 kwam in 2022 slechts 30 procent van de vrijgekomen vrije huurwoningen in het middensegment terecht. Het vooruitzicht is dat dit percentage zonder regulering steeds verder zal dalen, waardoor er steeds

meer middenhuurwoningen naar het dure huursegment verschuiven.¹² De regulering van de middenhuur moet ervoor zorgen dat deze ontwikkeling een halt wordt geroepen, zodat woningen die op basis van het WWS thuishoren in het middenhuursegment ook worden verhuurd voor een middenhuurprijs. Daarnaast wordt vol ingezet op de bouw van meer middenhuurwoningen. Bij de vormgeving van de regulering van de middenhuur is expliciet rekening gehouden met het voldoende aantrekkelijk houden om nieuwe middenhuurwoningen te bouwen. Zo krijgen goede energielabels extra punten, worden buitenruimtes beter gewaardeerd, zijn er extra voorzieningen toegevoegd aan het WWS en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2026 ligt een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS. Met deze aanpassingen verwacht ik dat er van 2022 tot en met 2030 100.000 middenhuurwoningen kunnen worden bijgebouwd. Hiermee is een goede balans gevonden, waarmee het aanbod aan middenhuur op peil blijft en dat daarmee het aanbod niet te klein is.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering hoeveel mensen nu op dit moment op zoek zijn naar een huurwoning, maar geen geschikte woning kunnen vinden. Ook vragen deze leden:

- hoeveel daarvan onderdeel uitmaken van een huishouden met een inkomen onder de 47.699 euro in het geval van alleenstaanden, en onder de 52.671 euro in het geval van een meerpersoonshouden;*
- hoeveel daarvan onderdeel uitmaken van een huishouden met een inkomen onder modaal;*
- hoeveel daarvan onderdeel uitmaken van een huishouden met een modaal inkomen; en*
- hoeveel daarvan onderdeel uitmaken van een huishouden met een bovenmodaal inkomen.*

Het aantal huishoudens dat op zoek is naar een huurwoning maar niets passends kan vinden is 200.000. 158.000 huishoudens hebben een inkomen onder de DAEB-grens. 84.000 van hen zijn eenpersoonshuishoudens en 74.000 van hen zijn meerpersoonshuishoudens. De meeste van de 158.000 huishoudens hebben een inkomen onder modaal, 121.000. De overige groep kan niet worden uitgesplitst vanwege een te laag aantal respondenten in de enquête (bron: WoON2021).

De leden van de VVD-fractie vragen hoe groot het woningtekort was op 19 mei 2022, uitgedrukt in het aantal woningen. In aanvulling vragen deze leden hoe dat zich vertaalt in tekorten aan respectievelijk sociale huur, middenhuur, hogere huursegment en koopwoningen. Aan de hand van welke criteria wordt die onderverdeling gemaakt? De leden van de VVD-fractie vragen ook hoe groot het woningtekort nu is, uitgedrukt in aantal woningen. In aanvulling vragen deze leden hoe dat zich vertaalt in tekorten aan respectievelijk sociale huur, middenhuur, hogere huursegment en koopwoningen. Aan de hand van welke criteria wordt die onderverdeling gemaakt?

In de jaarlijkse Primos rapportage publiceert ABF Research telkens het nieuw jaarcijfer voor het woningtekort. Dit cijfer gaat over een kalenderjaar en is niet aan een specifieke datum gekoppeld. Uit de Primos rapportage van juli 2023 blijkt dat het statistisch woningtekort voor 2022 op 3,9 procent werd geraamd, ofwel 315.000 woningen. Om het tekort

¹² Bron: CBS Huurenquête. Het gaat hier om driejaarsgemiddelden zodat er wordt gecorrigeerd op jaarlijkse schommelingen en de trend beter zichtbaar wordt. Als voorbeeld: het driejaarsgemiddelde van 2022 wordt bepaald door 2021, 2022 en 2023 te middelen. In het meest recente jaar (2023 zonder driejaarsgemiddelde) zijn de percentages fors gedaald: in heel Nederland werd in dat jaar 40 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd en in de G4 slecht 15 procent. Daarom kan al worden voorspeld dat het driejaarsgemiddelde van 2023 weer een stuk lager komt liggen en de dalende trend doorzet.

terug te brengen naar een evenwichtig niveau van 2 procent waren er 151.000 woningen nodig. Voor 2023 gaat het om een statistisch woningtekort van 4,8 procent, ofwel 390.000 woningen waarbij om dit tekort terug te brengen naar een evenwichtig niveau van 2 procent er 223.000 woningen nodig zijn.

ABF merkt over het grote verschil tussen 2022 en 2023 op dat een deel van de toename van het tekort een administratieve reden heeft. Als gevolg van een verbetering in de registraties kon voor meer woningen dan in voorgaande jaren het energieverbruik worden vastgesteld. Hierdoor zijn er ook meer langdurig leegstaande woningen aan te wijzen met een energieverbruik boven de drempelwaarde. Deze woningen zijn anders dan voorheen werd aangenomen toch in gebruik en worden daarom als niet-beschikbaar voor woningzoekenden beschouwd.

Het woningtekort kan niet worden uitgesplitst naar eigendoms categorie en prijssegment. Met behulp van een woningmarktsimulatiemodel (Socrates, ABF Research) wordt echter wel met scenario's in beeld gebracht hoe een bouwprogramma ingevuld zou moeten worden dat zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de kwalitatieve vraag naar woningen en waarbij uitgegaan wordt van het terugdringen van het huidige woningtekort als ook de toekomstige groei van het aantal huishoudens. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met andere mutaties in de woningvoorraad, verhuisprocessen, woonvoorkeuren, demografische ontwikkelingen, huurprijsbeleid en financiële mogelijkheden. Er wordt een bouwprogramma gehanteerd dat in gelijke mate tegemoetkomt aan de woningbehoefte van starters en doorstromers. Volgens de meest recente woningmarktverkenning (Socrates 2023) is voor de komende 10 jaar in het middenscenario de volgende kwalitatieve verdeling van het bouwprogramma gewenst zodat zoveel mogelijk tegemoetgekomen kan worden aan de kwalitatieve woningbehoefte:

- Gereguleerde huur (£ 763 euro prijspeil 2022): 30 procent¹³
- Middenhuur (> 763 euro en < 1.030 euro prijspeil 2022): 10 procent¹⁴
- Hogere huursegment (³ 1.030 prijspeil 2022): 4 procent¹⁵
- Koop tot 355.000 euro (prijspeil 2022): 29 procent¹⁶
- Koop vanaf 355.000 euro (prijspeil 2022): 28 procent¹⁷

De leden van de VVD-fractie vragen hoe ver het woningtekort tot 2030 per jaar zal oplopen, uitgedrukt in het aantal woningen. In aanvulling vragen deze leden hoe dat zich vertaalt in tekorten aan respectievelijk sociale huur, middenhuur, hogere huursegment en koopwoningen. Aan de hand van welke criteria wordt die onderverdeling gemaakt?

In de Primos prognose 2023 raamt ABF het woningtekort voor 2023 op 4,8 procent. Uitgaande van de woningbouwproductie in de Primos prognose gedurende de komende jaren, zou het woningtekort per 1 januari 2031 uitkomen op 3,8 procent. Bij het realiseren van de bouwopgave van 981.000 woningen zal het tekort per 1 januari 2031 uitkomen op 2 procent. Hierbij is uitgegaan van de demografische groei conform de CBS bevolkingsprognose. Het woningtekort kan niet worden uitgesplitst naar eigendoms categorie en prijssegment, maar er kan wel een inschatting worden gemaakt hoe een bouwprogramma ingevuld zou moeten worden dat zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de kwalitatieve vraag naar woningen. Ik verwijs u hiervoor naar het antwoord op de vorige vraag.

¹³ door afronding telt het op naar 101 procent

¹⁴ door afronding telt het op naar 101 procent

¹⁵ door afronding telt het op naar 101 procent

¹⁶ door afronding telt het op naar 101 procent

¹⁷ door afronding telt het op naar 101 procent

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen de regering verwacht dat er tot 2030 minder gebouwd zullen worden door invoering van de Wet betaalbare huur. Deze leden vragen wat de regering ziet als een acceptabele daling in het aantal nieuw te bouwen woningen. Zij vragen wat de regering ziet als een acceptabel woningtekort.

Het woon- en woningbouwbeleid is gericht op het realiseren van voldoende beschikbare en betaalbare woningen. Dat vraagt om een evenwichtige beleidsmix waar het wetsvoorstel betaalbare huur deel van uitmaakt, evenals de maatregelen die gericht zijn op het realiseren van voldoende nieuwe woningen. Het gaat daarbij om een bouwopgave van 981.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Deze bouwopgave is gebaseerd op het terugdringen van het woningtekort tot een evenwichtig niveau van circa 2 procent. Daarbij is het goed om te benadrukken dat het kabinet bij de vormgeving van de regulering van de middenhuur expliciet erop ingezet heeft dat het voldoende aantrekkelijk blijft om nieuwe middenhuurwoningen te bouwen. Woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2026, mogen een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS. Daarnaast zijn er verschillende aanpassingen gedaan aan het WWS. Zo krijgen goede energielabels extra punten en worden buitenruimtes beter gewaardeerd. Met deze aanpassingen is het kabinet van mening dat het nog steeds aantrekkelijk is om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Corporaties en marktpartijen hebben aangegeven van 2022 tot en met 2030 in totaal 100.000 nieuwe middenhuurwoningen te willen bouwen. Daarnaast ondersteunt het kabinet via verschillende financiële instrumenten zoals de SBI en Wbi de bouw van meer betaalbare woningen. De regering verwacht daarom ook niet dat de regulering ervoor zorgt dat de bouwopgave niet meer haalbaar is.

De leden van de VVD-fractie vragen met welk cijfer het totaal aantal middenhuurwoningen na invoering van de Wet betaalbare huur tot 2030 per jaar zal toe- of afnemen. Waarop is die verwachting gebaseerd?

In paragraaf 5.2.1 ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwoontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponding (hoog, midden en laag).

In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de effecten op het te verwachten aantal nieuwe sociale huurwoningen of koopwoningen zijn als het minder of helemaal niet meer rendabel wordt om middenhuurwoningen te bouwen.

Het is niet de verwachting dat het niet meer rendabel wordt om middenhuurwoningen te bouwen. Het WWS wordt dusdanig gemoderniseerd die de bouw van middenhuurwoningen juist aantrekkelijk maken. Daarnaast zijn, vanwege economische tegenwind en na overleg met IVBN en NEPROM, nog aanvullende aanpassingen gedaan, zoals het verhogen van de nieuwbouwopslag. Indien binnen een vergevorderd project toch wordt afgezien van het opleveren van woningen in het middenhuursegment kunnen de woningen in principe zonder veel aanpassingen worden

afgezet in het koopsegment. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn wanneer er geen afnemer voor de middenhuurwoningen kan worden gevonden. Substitutie van het middenhuursegment in vergesloopte projecten zal dan ook niet leiden tot de toevoeging van minder of meer woningen aan de woningvoorraad. Wel is het noodzakelijk dat eerst een andere afnemer voor de koop of sociale huurwoning wordt gevonden en circa 70 procent van de woningen in het project is verkocht voordat het kan worden opgeleverd. Indien deze wordt gevonden zal het totaal aantal op te leveren woningen in de meeste gevallen gelijk blijven. Daarbij is niet precies te zeggen in welke mate substitutie zal plaatsvinden naar sociale huurwoningen of naar koopwoningen. Dit zal afhangen van de specifieke omstandigheden van een project. In minder ver gesloopte projecten kan het gebeuren dat de keuze om een ander segment woningen te realiseren zich ook uit in het ontwerp van het project. Dit vergt extra ontwerpstappen, en zorgt ervoor dat een project mogelijk wat vertraagt, omdat tekeningen en berekeningen opnieuw moeten worden gedaan, en mogelijk een vergunning opnieuw moet worden aangevraagd. Het is dus geen aantrekkelijke optie voor projectontwikkelaars.

Met de afspraken in de woondeals en het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting wordt gestuurd op dat twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen. Gemeenten die nu weinig sociale huur hebben, en onder het landelijk gemiddelde zitten, nemen dertig procent sociale huurwoningen op in hun nieuwbouw-programmering. Gemeenten die boven het landelijk gemiddelde van sociale huur zitten, gaan naar veertig procent betaalbare koop- en middenhuurwoningen.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel nieuwe woningen er per gemeente per jaar werden opgeleverd in 2022 en 2023, en deze leden vragen:

- *wat per gemeente per jaar de gemiddelde doorlooptijd was van die projecten, van acquisitie tot oplevering;*
- *hoe lang deze plannen voor acquisitie ter goedkeuring bij een gemeente of provincie lagen;*
- *van hoeveel van deze in 2022 en 2023 opgeleverde woningen de aankoop- of ontwikkelovereenkomst al voor 19 mei 2022 was getekend; en*
- *hoe die woningen zijn onderverdeeld, in aandeel sociale huur, middenhuur, vrije sector- en koopwoningen.*

Bijlage 1 bevat een overzicht per gemeenten opgeleverde aantallen woningen in 2022 en 2023. Een totaaloverzicht per project per gemeente per stap in het bouwproces is niet beschikbaar. Wel is er op nationaal niveau inzicht in doorlooptijden. Uit onderzoek blijkt dat bij ongeveer de helft van de plannen 2,5 jaar nadat deze onherroepelijk werden de eerste woning werd gerealiseerd en ongeveer 4 jaar totdat de plannen volledig voltooid waren. Voorts geldt dat na iets meer dan een half jaar na afgifte van de bouwvergunning bij 50 procent van de projecten gestart is met de bouw en dat van alle projecten waar gestart is met bouwen de helft na iets minder dan een jaar is gerealiseerd. De universiteit van Nijmegen doet momenteel nader onderzoek naar verschillende ijkmomenten in het bouwproces en de tijd die nadien verstrijkt tot realisatie.

Informatie uitgesplitst in de verdeling sociale huur, middenhuur, vrije sector- en koopwoningen op niveau van aankoop of ontwikkelovereenkomst van opgeleverde woningen is niet voorhanden. Wel is een inschatting beschikbaar van de verdeling van de plancapaciteit op dit punt. ABF rapporteert hierover in de rapportages over de plancapaciteit. Onderstaande tabel is afkomstig uit de najaarsrapportage van 2023. Momenteel worden met IPO en VNG de mogelijkheden gezien om, in de

periodieke uitvraag naar de plancapaciteit, specifiekier dan nu het geval is data uit te vragen, zodat het geplande aantal middenhuurwoningen ook uit de plancapaciteit blijkt. Tevens wordt gezien of het mogelijk is zogenoemde ijkmomenten in het planproces uit te vragen zodat er meer inzicht op doorlooptijden ontstaat.

Tabel 1.3 inschatting ABF aandeel woningen in plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijsklasse en provincie

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Prijs- segment bekend
	Onder € 808 (liberalisatie- grens)	Tussen liberalisatie- grens en €1.000/€1.129	Boven €1.000/€1.129	Tot €250.000	€250.000 tot €355.000	Boven €355.000	
Groningen	36%	16%	2%	0%	21%	25%	100%
Fryslân	29%	11%	0%	1%	22%	37%	100%
Drenthe	50%	14%	0%	0%	36%	0%	100%
Overijssel	30%	8%	1%	5%	19%	36%	100%
Flevoland	28%	13%	0%	2%	11%	46%	100%
Gelderland	33%	11%	4%	5%	17%	31%	100%
Utrecht	32%	17%	13%	3%	9%	26%	100%
Noord-Holland	42%	20%	8%	4%	6%	20%	100%
Zuid-Holland	36%	17%	8%	1%	11%	28%	100%
Zeeland	26%	7%	1%	1%	23%	42%	100%
Noord-Brabant	26%	17%	7%	6%	19%	25%	100%
Limburg	23%	11%	39%	2%	7%	18%	100%
Nederland	34%	16%	8%	3%	12%	27%	100%

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel verhuisbewegingen de bouw van één sociale huurwoning gemiddeld in totaal tot stand brengt. Hoeveel en in welk segment komen woningen door die verhuisbewegingen voornamelijk beschikbaar? De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel verhuisbewegingen de bouw van één middenhuurwoning met een huur tot 1.123,13 euro gemiddeld in totaal tot stand brengt. Hoeveel en in welk segment komen woningen door die verhuisbewegingen voornamelijk beschikbaar? De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel verhuisbewegingen de bouw van één huurwoning in het huursegment tussen 1.123,13 euro en 1.250 euro gemiddeld in totaal tot stand brengt. Hoeveel en in welk segment komen woningen door die verhuisbewegingen voornamelijk beschikbaar? De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel verhuisbewegingen de bouw van één huurwoning in het huursegment tussen 1.250 euro en 1.500 euro gemiddeld in totaal tot stand brengt. Hoeveel en in welk segment komen woningen door die verhuisbewegingen voornamelijk beschikbaar? De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel verhuisbewegingen de bouw van één huurwoning in het huursegment van boven de 1.500 euro gemiddeld in totaal tot stand brengt. Hoeveel en in welk segment komen woningen door die verhuisbewegingen voornamelijk beschikbaar?

Op het dashboard verhuisketens van het CBS (https://dashboards.cbs.nl/v4/verhuisketens_innovatie/) is bepaald wat de gemiddelde ketenlengte is binnen het peiljaar 2021 van een nieuwbouw corporatiewoning en van een nieuwbouw overige huurwoning. Een verhuisketen eindigt als er geen vrije woning meer wordt gegenereerd. Dat is in het geval van achterblijvers op hetzelfde adres. Dat kan bijvoorbeeld komen door een scheiding, of doordat een jongere uit huis gaat. Ook kan een verhuisketen eindigen als er een woning wordt gesloopt of als iemand vanuit het buitenland in de woning gaat wonen. Er kan nog geen onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende huurklassen en in welk segment de woningen door verhuisbewegingen beschikbaar komen. Voor een

nieuwbouw corporatiewoning geldt dat deze gemiddeld 2,8 lege woningen oplevert. Voor een nieuwbouw overige huurwoning geldt een gemiddelde ketenlengte van 3,2, wat betekent dat dit gemiddeld 3,2 lege woningen oplevert.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel mensen op dit moment wonen in een sociale huurwoning, maar als alleenstaande een inkomen van meer dan 47.699 euro hebben, of onderdeel uitmaken van een meerpersoonshuishouden met een inkomen van meer dan 52.671 euro. Volgens het WoON2021 zijn er 205.000 huishoudens die op dit moment in een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens wonen, maar een inkomen hebben boven de DAEB-grens. 151.000 van deze woningen zijn in bezit van corporaties (voor deze woningen geldt de DAEB-grens), en 54.000 van de woningen worden verhuurd door private verhuurders. 61.000 van de huishoudens zijn eenpersoonshuishoudens en 144.000 zijn meerpersoonshuishoudens.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de gevolgen zijn van het woningtekort op de arbeidsmarkt. De leden vragen hoeveel mensen willen werken in een andere regio maar dat niet kunnen omdat ze in die andere regio geen geschikte woning kunnen vinden en welke invloed dit heeft op de werkloosheidscijfers en op de mogelijkheid voor werkgevers om vacatures te vervullen?

Zoals toegelicht in paragraaf 5.2.6 van de memorie van toelichting verhuizen er in Nederland relatief weinig mensen voor werk; mede omdat regionale verschillen en afstanden in Nederland beperkt zijn.¹⁸ Aangezien Nederland een relatief klein land is met goede mobiliteit zijn er dus voor de meeste mensen veel banen beschikbaar. Redenen voor mensen om niet te verhuizen liggen vooral besloten in de hoge huur- en koopprijzen. Het woningtekort lijkt niet te zorgen voor werkloosheid. Er is sprake van erg lage werkloosheid in alle regio's.¹⁹ Wel kan het zijn dat er door het woningtekort minder goede matching is tussen werknemers en bedrijven. Voor werkgevers die erg gespecialiseerd zijn kan dit betekenen dat het lastiger is om vacatures te vervullen dan in een situatie zonder woningtekort.

Een kanttekening hierbij is dat de groei van het vrije huursegment zich met name voorgedaan in het dure huursegment. Hoge huren vormen een belemmering voor huishoudens met lage- of middeninkomens om te verhuizen. Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat de Amsterdamse woningmarkt de afgelopen jaren ontoegankelijker is geworden op zowel arbeids- als woningmarkt.²⁰ Ook uit onderzoek van Regioplan blijkt dat de helft van de ondervraagde leraren die graag in Amsterdam willen blijven werken de woningmarkt als belemmering ziet bij het solliciteren op een vacature in het Amsterdamse onderwijs.²¹ En maar liefst 25 procent van alle Nederlandse starters heeft door de krappe woningmarkt wel eens niet gesolliciteerd op een openstaande vacature.²² Met het wetsvoorstel zet de regering zich er voor in dat middeninkomens toegang (blijven) vinden tot betaalbare woningen in o.a. kraptegebieden.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat het effect van de huurregulering is op het aantal private huurwoningen. Verwacht de regering dat er

¹⁸ Feijten & Visser, 2005; Ekamper & Van huis, 2004; Van Til, 2008; De groot et. al., 2013

¹⁹ Zie CBS 2024, «De regionale economie 2023»

²⁰ Jaap Draaisma, Maria Kapteijns en Marco Bontje, 2023, Op zoek naar de sleutel: Hoe behouden we sleutelberoepen voor de stad? Context en achtergrond bij de positie van sleutelberoepen op de woningmarkt van Amsterdam en MRA

²¹ Regioplan (2018), Een eigen huis... onderzoek naar de relatie tussen de Amsterdamse woningmarkt en het lerarentekort

²² Viisi hypotheek, 2024, Startersbarometer Q1

meer of minder huurwoningen beschikbaar komen voor middengroepen? Kan er een inschatting worden gegeven van het aantal private huurwoningen tot 2030, mede gelet op de huurregulering?

In paragraaf 5.2.1 ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwoontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponding (hoog, midden en laag).

In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. Het private middenhuursegment neemt in dit geval toe met 5.000 woningen en komt uit op 286.000 middenhuurwoningen.

In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe. Het private middenhuursegment neemt in dit scenario toe met 59.000 en komt uit op 340.000 middenhuurwoningen.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de volgende stelling nader kan worden onderbouwd: «Steeds meer woningen die qua kwaliteit van de woning in het middensegment huishouden, worden verhuurd voor een huurprijs boven het middensegment.»

Op basis van het driejaarlijkse WoonOnderzoek Nederland (WoON) kan worden bepaald welk gedeelte van de woningen op basis van kwaliteit, dat wil zeggen op basis van het WWS, in het middensegment huishoudt en voor welke huurprijs deze worden verhuurd. Op basis van deze cijfers wordt zichtbaar dat woningen in het middensegment op steeds grotere schaal verhuurd worden voor een prijs die niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. In 2018 had 28 procent van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. In 2021 was dit aandeel toegenomen tot 41 procent. Daarnaast wordt op basis van de CBS Huurenquête zichtbaar dat woningen in het vrije huursegment na een bewonerswisseling steeds vaker in het dure huursegment terechtkomen. De verwachting is dan ook dat het aandeel te duur verhuurde middenhuurwoningen bij het uitblijven van regulering verder stijgt.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de volgende stelling nader onderbouwd kan worden: «Dit is momenteel niet het geval. Ondanks een sterke toename van het aantal vrije huurwoningen, zijn huurprijzen in het vrije segment fors gestegen.»

De huidige vrije huursector kan voor zowel middeninkomens als hogere inkomens een belangrijke rol vervullen. Voor het kunnen vervullen van deze rol is het wel noodzakelijk dat de prijzen in de vrije sector aansluiten bij hetgeen dat middeninkomens en hogere inkomens kunnen betalen. De vrije huursector is voor hogere inkomens nog steeds betaalbaar, maar door de gestegen prijzen is de vrije huursector voor steeds minder middeninkomens betaalbaar. Steeds meer woningen die qua kwaliteit van de woning in het middensegment huishouden, worden verhuurd voor een huurprijs boven het middensegment. Deze ontwikkeling maakt dat de vrije huursector voor mensen met een middeninkomen niet meer de gewenste rol kan vervullen. Zeker in de stedelijke gebieden. Juist daarom is het belangrijk dat er een goed functionerend middensegment is. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat het vrij laten van de markt niet leidt tot een goed functionerend middensegment. In een gezond functionerende markt

zorgt een vergroting van het aanbod, ervan uitgaande dat alle overige factoren gelijk blijven, voor een daling van de prijs. De vrije huursector is de afgelopen jaren flink gegroeid. Het vrije huursegment telde in 2015 nog zo'n 415.000 woningen. In 2021 was dat gegroeid naar 648.000 woningen.²³ Dit heeft echter vooral geleid tot een groei van het aandeel dure huurwoningen: terwijl de voorraad van het middensegment tussen 2015 en 2021 met 28 procent toenam, groeide de huursector boven de 1.000 euro met 135 procent.²⁴ Daarbij is het belangrijk om te benoemen dat de groei van het middensegment voor een deel bestaat uit woningen die op basis van het aantal WWS-punten eigenlijk al in het gereguleerde segment thuishoren. Dit zijn woningen die gezien de kwaliteit onterecht worden geliberaliseerd en worden dus onterecht verhuurd in het vrije segment. In deze gevallen gaat de groei van het middensegment ten koste van het gereguleerde segment. Onder de streep vermindert dit de betaalbaarheid. In 2012 waren er in het midden- en dure segment respectievelijk 13.000 en 3.000 woningen die eigenlijk op basis van het aantal WWS-punten in het gereguleerde segment thuishoren. In 2021 waren dit 78.000 middenhuurwoningen en 19.000 dure huurwoningen.²⁵ Dit is geen gewenste groei van het middensegment. Uit de CBS Huurenquête blijkt daarnaast dat de laatste jaren een steeds groter deel van vrije huurwoningen bij een bewonerswisseling in het dure huursegment terechtkomt en dat deze trend ook het komende jaar blijft doorzetten.²⁶ Bovenstaande argumentatie laat zien dat er geen gezond functionerend middensegment tot stand komt op het moment dat de markt vrijgelaten wordt. Daarom heeft de regering besloten om de huurprijzen in het middensegment te reguleren, en ook het WWS dwingend te maken, zodat de verhuurders zich ook moeten houden aan de maximale huurprijzen.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de private huursector gegroeid is. Is de regering van mening dat ondanks deze groei de private huursector relatief klein is? Deelt de regering de mening dat de huurregulering deze sector alleen maar zal verkleinen?

Het vrije huursegment is in de afgelopen jaren flink gegroeid. Het vrije huursegment telde in 2015 ongeveer 415.000 woningen. In 2021 was dat gegroeid naar 648.000 woningen; een groei van 36 procent. Het vrije huursegment in Nederland blijft met ongeveer acht procent van de totale woningvoorraad in internationaal opzicht relatief klein.²⁷ Dit komt mede doordat een aanzienlijk deel van de Nederlandse huurwoningen al tot het gereguleerde segment gerekend kunnen worden.

De groei van het vrije huursegment in de afgelopen jaren is voornamelijk ten goede gekomen aan het dure huursegment. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt ervoor gezorgd dat woningen weer verhuurd worden voor een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Dit betekent dat er verschuivingen zullen plaatsvinden tussen de verschillende segmenten. Woningen in het dure huursegment die qua kwaliteit thuishoren in het laag- of middensegment zullen terugvallen naar het segment waar zij thuishoren. Dit betekent dat het dure huursegment afneemt ten gunste van het betaalbare huursegment. Deze verschuiving acht ik nodig. Doordat vrije huurwoningen na een bewonerswisseling steeds vaker in het dure huursegment terecht komen, is de vrije huursector voor steeds minder middeninkomens toegankelijk. Doordat het sociale huursegment ook niet toegankelijk is voor mensen met een middeninkomen, is het van belang dat er een goed functionerend

²³ WoON2021

²⁴ WoON2021

²⁵ WoON2021

²⁶ Zie figuur 1.4 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur

²⁷ Social housing: A key part of past and future housing policy (OECD, 2020)

middenhuursegment is. Het wetsvoorstel betaalbare huur zorgt ervoor dat er een goed functionerend en betaalbaar middensegment wordt gecreëerd.

Ten slotte is het belangrijk te benadrukken dat een aanzienlijk deel van de woningen dat straks in het middenhuursegment komt te vallen – namelijk 60 procent – al een huurprijs heeft die onder de maximale huur volgens het WWS valt. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van dit wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat de vraagstelling is geweest ten aanzien van de uitkomsten van het overheidsingrijpen in de huurmarkt. Kan de regering hier nader op ingaan? Is er in de vraagstelling ook rekening gehouden met de verkoop van huurwoningen en de effecten hiervan op de huurmarkt? Is er in de vraagstelling daarnaast ingegaan op hoe rechtvaardig het is dat de overheid huurinkomsten van kleine particulieren afneemt, mede gelet op het eigendomsrecht?

De problemen volkshuisvesting en specifiek de huursector zijn groot: mensen hebben steeds meer moeite om de maandelijkse huur op te brengen, stellen belangrijke levenskeuzes uit omdat ze geen geschikte woning hebben en kunnen geen betaalbare woning vinden in de stad waar zij werken. Meerdere kabinetten hebben geprobeerd om de positie van huurders te verbeteren. Desalniettemin houden de problemen voor huurders aan en blijft de betaalbaarheid verslechteren. Het vrije huursegment is sinds 2015 met ruim 50 procent gegroeid. Logischerwijs zou men verwachten dat een vergroting van het aanbod leidt tot een daling van de prijs. De groei van het vrije huursegment is echter voornamelijk ten goede gekomen aan het dure huursegment. Ondanks de groei van het aanbod zijn de prijzen dus fors gestegen. Dit is mede te verklaren doordat de groei voor een groot deel komt door het omzetten van koop- naar huurwoningen, het zogeheten buy-to-let. Het omzetten van koop- naar huurwoningen brengt een verschuiving tussen segmenten met zich mee, maar zorgt niet voor een vergroting van de woningvoorraad. De mensen die door deze extra concurrentie met beleggers achter het net vissen op de koopmarkt, komen doorgaans terecht op de vrije huurmarkt. Een groot deel van de groei van het aanbod gaat dus gepaard met een vergelijkbare groei van de vraag. Hierdoor wordt de druk op de woningmarkt niet verlicht. De structurele manier om de schaarste en daaruit voortvloeiende problematiek te verminderen is daarom om meer woningen bij te bouwen en daarmee de woningvoorraad te vergroten. Veel mensen ondervinden echter nu problemen bij het vinden van een betaalbare woning. De overheid heeft op grond van artikel 22, tweede lid, van de Grondwet de grondrechtelijke zorgplicht om voldoende woongelegenheden te bevorderen. Volgens de regering rechtvaardigt dit het nemen van maatregelen om de problemen in de volkshuisvesting op te lossen en de betaalbaarheid van het wonen te borgen. Bij de regulering van de middenhuur is gezocht naar een evenwicht tussen het belang van de huurder dat gediend wordt met deze regulering en het belang van de verhuurder op het ongestoord genot van zijn eigendom. Uiteraard heeft de regering er rekening mee gehouden dat regulering betekent dat de huurinkomsten van een deel van de verhuurders daalt en er daardoor ook verhuurders zullen zijn die ervoor kiezen om hun woning te verkopen. Om ervoor te zorgen dat de regulering van het eigendomsrecht proportioneel en voorzienbaar is, heeft de regering ervoor gekozen om de regulering van de middenhuur pas in te laten gaan bij nieuwe huurcontracten. Een eigenaar van een woning kan bij het aflopen van het huurcontract kiezen of hij opnieuw wenst te verhuren. Er is geen verplichting om dit te doen. De woning kan ook zelf worden bewoond of worden verkocht. Dit beperkt de mate waarin het eigendom wordt gereguleerd, omdat de eigenaar voldoende ruimte houdt om hier een keuze in te maken. Dit betekent ook

dat de maatregelen gerechtvaardigd zijn en niet leiden tot een onevenredige beperking van het eigendomsrecht.

Bovendien heb ik bij de vormgeving van het wetsvoorstel er rekening mee gehouden dat het aantrekkelijk blijft om te investeren in middenhuurwoningen. In hoofdstuk 5 van de memorie van toelichting is nader toegelicht wat de gevolgen van dit wetsvoorstel zijn voor de betaalbaarheid en voor de woningvoorraad. In deze paragraaf wordt uitgebreid ingegaan op de gevolgen voor verhuurders. In paragraaf 4.2.2. wordt ingegaan op het eigendomsrecht in relatie tot het wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering wat maximaal toegestane huurverhoging was in 2020 en 2021 voor gereguleerde huurwoningen. Per 1 juli 2020 was de maximaal toegestane huurverhoging voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment 5,1 procent (2,6 procent inflatie + 2,5 procent). Die 2,5 procent opslag op de inflatie gold vanaf 2017 en was conform het Sociaal Huurakkoord 2015 tussen Aedes en de Woonbond. De onderbouwing van die opslag was destijds dat deze woningcorporaties en andere verhuurders ruimte bood om te differentiëren in de huurverhoging naar de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het WWS. Voor woningcorporaties gold een maximale gemiddelde huurverhoging (maximale huursomstijging) per woningcorporatie gelijk aan de inflatie van 2,6 procent, of lokaal als zij dat in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie(s) hadden afgesproken maximaal 3,6 procent (inflatie + 1 procentpunt). Aan huishoudens met een inkomen boven 43.574 euro (met uitzondering van huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en huishoudens van 4 of meer personen) mochten verhuurders in 2020 een huurverhoging van maximaal 6,6 procent (2,6 procent inflatie + 4 procentpunt) voorstellen. Voor kamers, woonwagens en standplaatsen was de huurverhoging in 2020 maximaal 4,1 procent (2,6 procent inflatie + 1,5 procent).

In 2021 gold op verzoek van uw Kamer voor het gehele gereguleerde segment een huurbevrozing. Dat betekende dat voor alle zelfstandige woningen, kamers, woonwagens en standplaatsen de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 nul procent was.

Ook vragen de leden van de VVD-fractie hoeveel procent van de private verhuurders in die periode een huurverhoging doorvoerde die hoger was dan wettelijk is toegestaan?

Er is geen zicht op het totaal aantal private verhuurders en het aandeel private verhuurders dat in het gereguleerde segment een te hoge huurverhoging vroeg. Maar uit de CBS-Huurenquête 2020 blijkt dat circa 2,5 procent van de circa 570.000 door «overige verhuurders» (niet-woningcorporaties) verhuurde woningen per 1 juli 2020 een huurverhoging boven het wettelijk maximum hebben gehad. Ook de huurverhogingen in het geliberaliseerde segment zijn sinds 1 mei 2021 wettelijk gemaximeerd, toekomstige middenhuurwoningen behoren nu nog tot het vrije huursegment. Uit het rapport «Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten»²⁸ is onder andere gebleken dat het aandeel huurverhogingen boven het wettelijk maximum ondanks de invoering van de wet, zowel in absolute als in relatieve zin is toegenomen in 2021 en 2022. In 2019 voerde 19 procent van de verhuurders in het vrije segment – voor zittende huurders – een huurverhoging hoger dan inflatie + 1 procentpunt door. In 2022 voerde 32 procent van de verhuurders een verhoging door hoger dan inflatie plus 1 procentpunt.

²⁸ Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19

Ook vragen de leden van de VVD-fractie in hoeveel procent van de gevallen deze verhoging is voorgelegd aan de Huurcommissie en in hoeveel procent van die gevallen de Huurcommissie oordeelde in het voordeel van de huurder.

Bij gereguleerde huurovereenkomsten is het de verhuurder die een geschil over de voorgestelde huurverhoging aan de Huurcommissie moet voorleggen in het geval dat de verhuurder de voorgestelde huurverhoging ondanks bezwaren van de huurder toch wil doorzetten. Verhuurders die een huurverhoging hebben voorgesteld die hoger ligt dan het wettelijk maximum zullen in de meeste gevallen na bezwaren van de huurder afzien van het vragen om een uitspraak van de Huurcommissie, omdat zij dan in het ongelijk gesteld worden en in de leges (300 euro) worden veroordeeld. Deze gevallen komen dus niet terug in de cijfers van de Huurcommissie.

Huurders kunnen ook om andere redenen dan overschrijding van het maximale huurverhogingspercentage bezwaar hebben gemaakt tegen de voorgestelde huurverhoging. En als de verhuurder de voorgestelde huurverhoging ondanks dat bezwaar wil doorzetten, moet hij een uitspraak van de Huurcommissie vragen. In 2020 zijn er in totaal 2.934 huurverhogingsgeschillen voorgelegd aan de Huurcommissie, waarvan 81 procent door corporaties en 14 procent door «private verhuurders verhuurders» (andere verhuurder dan woningcorporaties). Bij de ingediende huurverhogingsgeschillen is in 96 procent de corporatieverhuurder in het gelijk gesteld ten opzichte van 82 procent van de private verhuurders.²⁹

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel procent van de private verhuurders in die periode een huurverhoging doorvoerde die lager was dan wettelijk toegestaan.

Zoals hierboven gememoreerd is het de verhuurder die een huurverhogingsgeschil (na bezwaar van de huurder) aan de Huurcommissie moet voorleggen als hij de voorgestelde huurverhoging wil doorzetten. En dat verhuurders die het wettelijk maximum van de jaarlijkse huurverhoging overschrijden aannemelijk zullen afzien van het voorleggen aan de Huurcommissie, want in dat geval zullen zij door de Huurcommissie in het ongelijk worden gesteld (en de 300 euro leges moeten betalen). In 2 procent van de wel door verhuurders ingediende huurverhogingsgeschillen is de huurder in het gelijk gesteld (Jaarverslag 2020 van de Huurcommissie). In 2020 speelde ook de coronatijd. Met verhuurders was afgesproken dat zij in gevallen dat de huurder door de coronamaatregelen in financiële problemen waren gekomen, individueel maatwerk zouden toepassen. Ook dat kan ertoe hebben geleid dat verhuurders coulant zijn omgegaan met bezwaren van huurders tegen de voorgestelde huurverhoging, ook als die voorgestelde huurverhoging binnen het wettelijk maximum bleef.

De leden van de VVD-fractie hebben in antwoorden van de regering op Kamervragen (Aanhangsel Handelingen II, vergaderjaar 2022–2023, nr. 1530) gelezen dat de regering stelt dat beleggers de afgelopen vijf jaar veel koopwoningen wegkaaptten voor de neus van starters. De leden van de VVD vragen hoeveel procent van de buy-to-let-aankopen het daadwerkelijk ging om situaties waarin een belegger concurreerde met een starter. Ook vragen zij waar de regering op baseert dat beleggers in de afgelopen 5 jaar 75.000 woningen zouden hebben opgekocht.

Op basis van Kadastergegevens kan gekeken worden welke groep een woning koopt en wie de verkoper is. Op deze wijze kan gekeken worden of woningen van eigenaar-bewoners (koopwoningen) worden gekocht door

²⁹ Jaarverslag 2022 van de Huurcommissie

beleggers. In de periode 2018 tot en met 2022 zijn er in totaal circa 75.000 woningen van eigenaar-bewoners verkocht aan beleggers.³⁰ Dit is bepaald op basis van transactiegegevens van het Kadaster. Er is geen registratie bij hoeveel van deze woningen ook starters geïnteresseerd waren. Gezien de grote krapte op de woningmarkt, de moeite die starters hebben om op de markt te komen en dat het in deze gevallen om voormalige koopwoningen gaat, is de verwachting dat ook starters en doorstromers geïnteresseerd waren in deze woningen. Daarnaast zijn er ook woningen verkocht door beleggers, daar wordt in de beantwoording van de volgende vraag op ingegaan.

De leden van de VVD vragen hoeveel woningen er in de vijf jaar dat beleggers 75.000 woningen van de koopmarkt kochten werden uitgepand door kleine en grote beleggers, door woningcorporaties en door andere verhuurders. Ze vragen hoeveel woningen er in die periode netto van koop naar huur gingen.

In onderstaande tabellen zijn de verkopen en aankopen van institutionele, bedrijfsmatige en particuliere investeerders aan en van eigenaar-bewoners opgenomen. Het betreft de periode 2018 tot en met 2023. De aangehaalde 75.000 woningen slaat terug op de periode 2018 tot en met 2022. Recent zijn er ook gegevens van 2023 bijgekomen. Het betreffen enkel aan- en verkopen van en aan eigenaar-bewoners. Het totaal aantal aan- en verkopen van investeerders ligt hoger, omdat investeerders ook onderling woningen verkopen.

Zoals in de tabellen te zien is, verschilt de aan- en verkoop sterk per type investeerder. Ook zijn er verschillen in de tijd te zien. De institutionele investeerders kopen nauwelijks woningen van eigenaar-bewoners. Zij verkopen wel woningen aan eigenaar-bewoners. Voor bedrijfsmatige investeerders geldt dat zij wel woning van eigenaar-bewoners aankopen, maar ook zij verkopen vaker woningen aan eigenaar-bewoners. Dit geldt ook voor woningcorporaties. De totale voorraad van deze groepen investeerders is ondanks de verkopen gestegen, doordat zij nieuwe woningen hebben ontwikkeld.

Voor particuliere beleggers is er een ander beeld. In de jaren tot en met 2020 kochten zij meer woningen op dan dat ze verkochten aan eigenaar-bewoners. Bij deze groep is er een duidelijk trendbreuk in de tijd sinds 2021. Sindsdien worden meer woningen verkocht aan eigenaar-bewoners dan aangekocht. Dit komt vooral doordat er veel minder aankopen gedaan worden: waar in de periode 2018–2020 jaarlijks gemiddeld bijna 12.000 woningen van eigenaar-bewoners werden gekocht, betreft dit in 2023 ruim 2.000 woningen. Verklaringen voor het dalend aantal aankopen door beleggers zijn divers. Ten eerste zal de sterk gestegen rente hier een rol in spelen. In de jaren van lage rente werden immers veel woningen door beleggers aangekocht met vreemd vermogen. Door de gestegen rente kunnen investeerders ook verschuiven naar andere beleggingsinstrumenten, zoals staatsobligaties. Daarnaast kunnen beleidsontwikkelingen, zoals op het gebied van fiscaliteit (overdrachtsbelasting, box 3) en de invoering van een opkoopbescherming in verschillende gemeenten, een rol spelen.

Hoewel de aankopen door particuliere beleggers behoorlijk zijn gedaald, is er geen toename in het totale aantal verkopen te zien. Wel is te zien dat van de verkopen er een groter deel naar eigenaar-bewoners gaat. Ondanks dat bij particuliere beleggers het aantal verkopen groter is dan het aantal aankopen, is er geen daling van de totale voorraad van

³⁰ Bij nieuwe leveringen van de Kadastercijfers worden eerdere cijfers soms licht bijgesteld. Daardoor komt de circa 75.000 in de laatste levering uit op circa 72.000.

particuliere beleggers te zien. Dat duidt er op dat particuliere beleggers woningen hebben toegevoegd aan de voorraad, middels nieuwbouw, splitsen en transformatie.

Tabel 1.4. Aantal aankopen en verkopen van institutionele investeerders van/aan eigenaar bewoners

	Aankopen	Verkopen	Netto (aankoop min verkoop)
2018	–	1.800	– 1.800
2019	–	1.500	– 1.500
2020	–	1.500	– 1.500
2021	–	1.700	– 1.700
2022	–	1.000	– 1.000
2023	–	1.400	– 1.400

Bron: Kadaster; afgerond op honderdtallen

Tabel 1.5. Aantal aankopen en verkopen van bedrijfsmatige investeerders van/aan eigenaar bewoners

	Aankopen	Verkopen	Netto (aankoop min verkoop)
2018	4.900	6.900	– 2.000
2019	4.800	6.400	– 1.600
2020	6.500	6.000	500
2021	3.200	6.600	– 3.400
2022	3.800	6.000	– 2.200
2023	2.100	5.500	– 3.400

Bron: Kadaster; afgerond op honderdtallen

Tabel 1.6. Aantal aankopen en verkopen van particuliere investeerders van/aan eigenaar bewoners

	Aankopen	Verkopen	Netto (aankoop min verkoop)
2018	11.400	5.900	5.500
2019	10.500	6.300	4.200
2020	14.000	7.200	6.800
2021	6.300	8.100	– 1.800
2022	6.100	7.100	– 1.000
2023	2.200	9.100	– 6.900

Bron: Kadaster; afgerond op honderdtallen

Tabel 1.7. Aantal aankopen en verkopen van alle investeerders samengenomen van/aan eigenaar bewoners

	Aankopen	Verkopen	Netto (aankoop min verkoop)
2018	16.300	14.600	1.700
2019	15.400	14.100	1.300
2020	20.500	14.700	5.800
2021	9.600	16.400	– 6.800
2022	9.900	14.100	– 4.200
2023	4.300	16.000	– 11.700

Bron: Kadaster; afgerond op honderdtallen. Door afrondingsverschillen kan dit totaal licht afwijken van de som van tabellen 1.4–1.6.

Tabel 1.8. Aantal aankopen en verkopen van woningcorporaties van/aan eigenaar bewoners

	Aankopen	Verkopen	Netto (aankoop min verkoop)
2018	2.700	8.500	– 5.800
2019	2.700	7.800	– 5.100
2020	2.600	6.800	– 4.200
2021	1.600	7.200	– 5.600
2022	1.800	4.700	– 2.900
2023	1.600	5.100	– 3.500

Bron: Kadaster; afgerond op honderdtallen

De leden van de VVD-fractie vragen wat per gemeente de gemiddelde huurprijs is van de buy-to-let-woningen.

Het Kadaster beschikt niet over de huurprijzen van buy-to-let-huurwoningen. Daarom is op basis van de CBS Woonbase de gemiddelde huurprijs bepaald van woningen die op 1 januari 2021 nog een koopwoning waren en op 31 december 2021 een private huurwoning. Dit betreft echter te weinig woningen voor een statistisch betrouwbare uitsplitsing naar individuele gemeenten. Wel is het mogelijk deze cijfers per gemeentegroep in beeld te brengen.

Tabel 1.9. Gemiddelde huurprijs op 31 december 2021 van bewoonde woningen die op 1 januari 2021 een koopwoning waren en op 31 december een private huurwoning

Gemeentegrootte	Gemiddelde huurprijs	Aantal woningen
250.000 inwoners of meer	€ 1.210	9.000
150.000 tot 250.000 inwoners	€ 990	5.000
100.000 tot 150.000 inwoners	€ 940	3.000
50.000 tot 100.000 inwoners	€ 950	7.000
20.000 tot 50.000 inwoners	€ 970	10.000
Minder dan 20.000 inwoners	€ 1.015	2.000
Totaal	€ 1.029	36.000

Bron: CBS Woonbase

De leden van de VVD-fractie vragen wat voor energielabels deze buy-to-let-woningen per gemeente gemiddeld hadden bij aankoop en op het moment dat ze werden verhuurd.

Het Kadaster heeft gegevens over de energielabels van woningen op het moment van transactie bij de notaris. Er is geen registratie van de energielabels van deze woningen op het moment dat ze verhuurd worden. In bijlage 2 is het energielabel te zien per gemeente van woningen die door een investeerder zijn gekocht van een eigenaar bewoner. Het betreft de periode 2019–2023. Woningen die in deze periode 2 keer zijn verkocht, zijn hier niet meegenomen. Het totaal aantal transacties van eigenaar bewoners naar investeerders is dus hoger. Te zien is dat in 12 procent van de transacties het ging om een woning met label A of beter, in 40 procent van de transacties ging het om woningen met label B, C of D en in 23 procent van de gevallen ging het om een energielabel E, G of F. In 25 procent van de transacties was het energielabel niet bekend.

De leden van de VVD vragen bij hoeveel van de in 2023 door investeerders uitgepode woningen het ging om voormalige buy-to-let-woningen en bij hoeveel het ging om voormalige build-to-let woningen. Vervolgens vragen de leden van de VVD om een uitsplitsing van deze woningen naar energielabel en bij hoeveel van deze woningen per categorie met energielabel C of beter de verkopende investeerder in de afgelopen vijf jaar verduurzamingswerkzaamheden heeft uitgevoerd, wat

hier de gemiddelde kosten van waren en of die verduurzamingen zich hebben terugbetaald in een hogere verkoopopbrengst. De leden van de VVD vragen of dit resultaat gemiddeld negatief of positief uitvalt voor de investeerder en met hoeveel euro gemiddeld.

Om deze vragen te kunnen beantwoorden dient het eigenaarschap van woningen over een langere tijd gevolgd te worden. Daarnaast moet er inzicht zijn in de energielabels van deze woningen op verschillende momenten in de tijd, is er inzicht nodig in de investeringskosten in verduurzaming en de verkoopopbrengst. Deze specifieke vragen vergen een grondige studie welke het kabinet op dit moment niet voorhanden heeft. Daarnaast liggen de genomen verduurzamingsmaatregelen nergens vast.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel voormalige buy-to-let-woningen er naar verwachting tot 2030 worden uitgepand. Wat is de verwachte energielabelverdeling van deze woningen, uitgesplitst per label?

De regering heeft geen inzicht in welke woningen specifiek als buy-to-let zijn aangekocht. Derhalve valt niet aan te geven in hoeverre te verwachten wordt of dergelijke woningen tot 2030 worden uitgepand. Ten aanzien van de verwachte energielabelverdeling wordt aangesloten bij het voorgaande antwoord dat om dit te kunnen beantwoorden het eigenaarschap van woningen over een langere tijd dient gevolgd te worden. Daarnaast moet er inzicht zijn in de energielabels van deze woningen op verschillende momenten in de tijd, is er inzicht nodig in de investeringskosten in verduurzaming en de verkoopopbrengst. Deze specifieke vragen vergen een grondige studie welke het kabinet op dit moment niet voorhanden heeft. Daarnaast liggen de genomen verduurzamingsmaatregelen nergens vast.

De leden van de VVD-fractie lezen dat een aanleiding om in te grijpen in de vrije huurmarkt zou zijn dat de prijs steeds minder in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Deze leden lezen dat in 2018 28 procent van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs had dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. In 2021 was dit aandeel toegenomen tot 41 procent. Deze leden vragen de regering toe te lichten op basis van welke criteria deze conclusie tot stand is gekomen. Welke onderzoeksmethode is hiervoor gebruikt?

Hiervoor zijn de data van het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON) gebruikt. De basis van het WoON is een zeer uitgebreid enquête-onderzoek onder in Nederland wonende personen van achttien jaar en ouder. Voor het WoON 2021 zijn bijna 46.700 personen ondervraagd. Voor het WoON 2018 zijn ruim 67.500 personen ondervraagd. Aan het WoON worden diverse registerdata toegevoegd, zoals het inkomen en vermogen van huishoudens, de WOZ-waarde en het energielabel van woningen. Met het beschikbaar komen van steeds meer kwalitatief hoogwaardige registerdata, wordt steeds meer informatie aan het WoON toegevoegd. De steekproef is een gestratificeerde steekproef met landelijke dekking van gemeenten. Op basis van het WoON kan een representatief beeld van de Nederlandse situatie worden geschat.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel ongereguleerde woningen met meer dan 148 punten (de nu geldende liberalisatiegrens) er momenteel onder de 1.123,13 euro worden verhuurd? Ook vragen deze leden:

- In welke gemeenten die woningen staan.*
- Wat per gemeente nu de gemiddelde huurprijs van die woningen is.*
- Wat per gemeente de gemiddelde WOZ-waarde van die woningen is.*

- *Van hoeveel van die woningen per gemeente de huurprijs na invoering van de Wet betaalbare huur na wederverhuur lager zal uitvallen dan nu.*
- *Met hoeveel euro de huur van die woningen per gemeente dan gemiddeld omlaag zal gaan.*

Uit het WoON2021 blijkt dat er 1,75 miljoen huurwoningen met 148 (145 prijspeil 2021) of meer WWS-punten verhuurd worden voor een huurprijs onder de toekomstige liberalisatiegrens. Dat betreft ruim 1,25 miljoen corporatiewoningen waarvan er 1,15 miljoen onder de huidige liberalisatiegrens verhuurd worden en circa 107.000 in de corporatie middenhuur. Van de bijna 500.000 private huurwoningen met 148 (145 prijspeil 2021) of meer WWS-punten worden er 286.000 in het gereguleerde segment verhuurd en ongeveer 212.000 in het middensegment. Huurverlaging zal bij invoering van de Wet betaalbare huur alleen aan de orde zijn bij woningen met tot en met 186 punten die voor een hogere huurprijs dan het WWS-maximum worden verhuurd. Momenteel worden er ruim 520.000 huurwoningen met meer dan 186 punten verhuurd in het midden- of laagsegment, omdat dit corporatiewoningen zijn of de private verhuurder geen markthuurprijs boven het WWS-maximum realiseert. 140.000 woningen met 187 of meer punten worden momenteel in het hoogsegment verhuurd, de Wet betaalbare huur ziet daar echter niet op. Dan resteren er 264.000 woningen (61.000 corporatiewoningen en 203.000 private huurwoningen) met 148–186 punten die in het midden- of hoogsegment verhuurd worden, waar op grond van de Wet betaalbare huur de middenhuurregulering van kracht zal worden. Voor de ruim 80.000 private huurwoningen met 148–186 punten die nu in het hoogsegment verhuurd worden, zal de huur bij bewonerswissel verlaagd moeten worden tot het betreffende WWS-maximum.

De leden van de VVD vragen echter naar de 1,75 miljoen huurwoningen met meer dan 148 (145) punten die tot aan de bovengrens van de middenhuur verhuurd worden. Daarvan zullen er naar schatting bijna 67.000 daadwerkelijk met een huurverlaging bij bewonerswissel te maken krijgen. Van deze woningen staat 35 procent in de G4, 28 procent in andere gemeenten in West Nederland, 17 procent in de 3 zuidelijke provincies en de laatste 20 procent in Noord- en Oost-Nederland. De gemiddelde huurprijs bedroeg volgens het WoON gemiddeld 922 euro, de WOZ-waarde per 1 januari 2021 ongeveer 235.000 en de verwachte huurverlaging bij bewonerswissel iets meer dan 80 euro. Op basis van het WoON2021 is geen statistisch betrouwbare uitsplitsing naar individuele gemeenten te maken.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen per gemeente nu een huurprijs onder de 1.250 euro hebben. De leden vragen hoeveel woningen per gemeente een huurprijs tussen de 1250 en 1.500 euro hebben. De leden vragen hoeveel woningen per gemeente een huurprijs tussen de 1500 en 2.000 euro hebben. De leden vragen hoeveel woningen per gemeente een huurprijs van meer dan 2.000 euro hebben.

In bijlage 3 is op basis van de Woonbase voor peildatum 1 januari 2022 te zien hoeveel huurwoningen (zowel corporatiewoningen als woningen van overige verhuurders) er per gemeente zijn in de gevraagde huurklassen. Het gaat om woningen die bewoond worden door particuliere huishoudens die de woning niet delen met andere huishoudens. Voor woningen naar huurklasse geldt dat aantallen lager dan 100 zijn onderdrukt, overige cijfers zijn afgerond op tientallen. In de huurklasse onder de 1.250 euro zitten dus zowel alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens, als de huurwoningen van de liberalisatiegrens tot 1.250 euro.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering de gevolgen van het aannemen van de Wet vaste huurcontracten voor de Wet betaalbare huur te schetsen, meer in het bijzonder het dempende effect wat van de

vaste huurcontracten uitgaat op de prijsstijgingen als gevolg van het hoge aantal bewonerswisselingen.

Het afschaffen van tijdelijke huurcontracten voorkomt dat tijdelijke huurcontracten worden gebruikt om na afloop van de periode de huurprijs te verhogen en geeft meer rechtszekerheid. Echter, voor het daadwerkelijk dwingend maximeren van de huurprijzen en jaarlijkse huurprijsverhogingen en handhaving daarop blijft het wetsvoorstel betaalbare huur noodzakelijk. Wanneer de Wet vaste huurcontracten in werking is getreden mogen verhuurders alleen aan (in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst) aangewezen specifieke groepen woningzoekenden tijdelijke contracten aanbieden. De verwachting is dat daardoor het aantal tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar sterk zal teruglopen. Nu al lopende tijdelijke huurcontracten die verlengd worden, worden voortgezet als huurcontracten voor onbepaalde tijd (ook wel vaste huurcontracten genoemd).

1.2 Dwingend WWS

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe groot het risico is dat verhuurders via servicekostencomponenten de huurprijs alsnog zouden kunnen ophogen zodat de werking van regulering en dwingendheid van de WWS-punten (deels) alsnog tenietgedaan worden.

Het WWS bepaalt de maximale (kale) huurprijs die voor een gereguleerde woonruimte gevraagd mag worden. Door het dwingend maken van het WWS is het een verhuurder verboden om meer huur te vragen dan dit maximum. Gebeurt dit wel, dan is sprake van een overtreding van de Wet goed verhuurderschap. Het kan in de praktijk voorkomen dat een verhuurder de verlaging van de kale huurprijs probeert te compenseren door illegaal meer servicekosten te vragen. Dit kan echter niet leiden tot liberalisering of het uitsluiten van de werking van het WWS: daarvoor is immers de kale huurprijs leidend. Hier komt bij dat de gemeente sinds 1 juli 2023 ook bevoegd is om te handhaven op onjuiste afrekeningen van servicekosten. Een verhuurder die hierop winst wil maken, loopt dus alsnog risico op handhaving. Om huurders en verhuurders te helpen bij het voorkomen én constateren van overtredingen van de servicekostenregelgeving, werk ik aan een vereenvoudiging van deze regels. Daarmee zijn ook gemeenten, die op naleving toezien, geholpen. Naar verwachting kan ik dit wetsvoorstel in de tweede helft van 2024 bij uw Kamer aanbieden.

1.2.1 Aanleiding en achtergrond problematiek

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom de regering heeft gekozen voor het invoeren van het WWS. Wat zijn de voordelen en nadelen van dit systeem?

Het is een misverstand als wordt bedoeld dat de regering met dit wetsvoorstel het WWS heeft ingevoerd. De eerste basale versie van het WWS als puntenstelsel is ingevoerd door het toenmalige kabinet Den Uyl in 1973. Na evaluatie is in 1978 het WWS zo aangepast dat het te herkennen is als de directe voorloper van het huidige WWS. Dat is gedaan door het kabinet Van Agt I, bestaande uit CDA en VVD.

De invoering van het WWS werd wenselijk geacht om de investeringskosten van het realiseren van een huurwoning door te kunnen rekenen in de huurprijs en had een sterk sociaal karakter. Het primaire doel was om betaalbare huurwoningen te realiseren. Voordeel van dit systeem is dat de investeringskosten van woningrealisatie terug te zien zijn en daarmee nieuwbouw, destijds voornamelijk door woningcorporaties, gerealiseerd kon worden. Nadeel was dat het systeem weinig ruimte liet voor private partijen om een huur te vragen die (veel) hoger zou liggen dan de investeringskosten. Hierdoor was er betrekkelijk weinig rendement te

halen. Dat werd destijds als minder van belang geacht, omdat vooral de woningcorporaties moesten voorzien in de groei van huurwoningen.³¹

Het WWS is dus sinds jaar en dag het stelsel om de kwaliteit van woningen te waarderen en te koppelen aan een huurprijs die zowel redelijk is voor de huurder als voldoende rendabel voor de verhuurder. Uiteraard heeft het WWS door de tijd heen een ontwikkeling doorgemaakt, om zodoende actueel te blijven. Zo neemt het huidige WWS niet alleen de kostprijs mee, maar ook andere zaken zoals marktwerking op basis van locatie (punten uit WOZ-waarde (sinds 2015)), verduurzaming (punten uit het energielabel (sinds 2011)) en een grotere diversiteit aan te behalen kwaliteitspunten. Dat laatste maakt het mogelijk verschillende typen huurwoningen te realiseren. Ook het ontwerpbesluit betaalbare huur voorziet in een verdere modernisering, objectivering en vereenvoudiging van het WWS. Daarmee blijft het WWS bij de tijd en geschikt om, óók in de middenhuur, de kwaliteit van woningen te waarderen.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering zich beroept op het WoOn2021 dat aan zou tonen dat ongeveer de helft van de circa 284.000 private huurwoningen tot 145 punten (het puntenaantal dat correspondeerde met de liberalisatiegrens op 1 januari 2021) voor een hogere huurprijs wordt verhuurd dan het WWS-maximum. Bij deze private huurwoningen zou de huurprijs gemiddeld circa 150 euro boven het WWS-maximum liggen. Deze leden vragen de regering welke onderzoeksmethode hierbij is gebruikt. Hoeveel van deze woningen worden gereguleerd verhuurd, op basis van de verhuurprijs? Hoeveel van deze woningen worden gereguleerd verhuurd, op basis van het huurcontract? Is bij het onderzoek ook rekening gehouden met de ingangsdatum van de contracten van deze woningen? Bij hoeveel procent van de woningen gaat het op basis van de ingangsdatum en de destijds geldende liberalisatiegrens en WWS om een geliberaliseerd contract?

Voor deze berekening is het WoON2021 gebruikt, een statistisch representatief onderzoeksbestand naar de woonsituatie van huishoudens in Nederland, gebaseerd op registerdata en enquêtes. Uit de confrontatie tussen daadwerkelijke huurprijs, het aantal WWS-punten en de daarbij behorende maximale huurprijs vloeit de conclusie van de regering voort. In het WoON2021 wordt er vanuit gegaan dat een woning gereguleerd is als de huur gelijk is aan of lager is dan de liberalisatiegrens, tenzij uit huurtoeslaggegevens blijkt dat er sprake is van zogenaamd verworven recht. Dan was de woning bij aangaan van het huurcontract gereguleerd, maar kan deze door de jaarlijkse huurverhoging boven de liberalisatiegrens zijn gekomen. Het WoON2021 bevat geen volledige registratie van huurcontracten, daarom is het niet mogelijk om deze vraag volledig te beantwoorden. Om die reden onderzoek ik de mogelijkheden voor een wettelijk verplicht huurregister, zoals uw Kamer mij ook gevraagd heeft.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering stelt dat in 2021 vijftig procent van de private huurwoningen tot 145 punten een huurprijs hebben die minimaal 150 euro boven het WWS-maximum ligt. Daarbij stelt de regering dat dit percentage van 2017 tot en met 2020 nog op twintig procent lag. Deze leden vragen of de regering de stijging van dertig procentpunt in één jaar tijd kan verklaren, met inachtneming van het totale mutatiecijfer en gemiddelde verhoging aan zittende huurders? In de memorie van toelichting is er een vergelijking gemaakt tussen de stand op basis van het WoON2018 en het WoON2021. De gesignaleerde verandering betreft dus een periode van 3 jaar. Op basis van de gemiddelde mutatiegraad van private gereguleerde en middenhuurwoningen

³¹ Adriaans, C. (2005). De Nederlandse woningmarkt en de rol van het woningwaarderingsstelsel. Kaders voor vernieuwing van het woningwaarderingsstelsel. TU Eindhoven

(circa 16 procent per jaar) is na 3 jaar circa 40 procent gemuteerd. Dat kan de stijging in 3 jaar dus goed verklaren, zeker indien de resultaten van het onderzoek van ESB³² in ogenschouw genomen worden. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een dataset van huurwoningen die in het tweede kwartaal van 2022 op 2 onlinehuurplatformen stonden: Pararius en huurwoningen.nl. In deze dataset zaten circa 2.000 huurwoningen die in het huidige stelsel onder het WWS vallen (huidig gereguleerd segment). Van deze groep woningen wordt meer dan 94 procent verhuurd boven de maximale huurprijs.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoeveel woningen die nu al in de buurt zitten van de bovengrens van de WWS-huurprijs (186 punten) een serieuze verduurzamingsopgave hebben.

Uit WoON2021 blijkt dat van de 170.000 woningen die in de buurt zitten van de bovengrens³³ van de voorgestelde regulering van de middenhuur op 186 WWS-punten, er 19.000 woningen zijn met een E-, F- of G-energielabel. De regering verwacht dat voor deze 19.000 woningen geldt dat ze een serieuze verduurzamingsopgave hebben.

2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

2.1 Middenhuur

2.1.1 Bestaande wetgeving en instrumenten

De leden van de PVV-fractie vragen of verhuurders al reeds afgesloten huurcontracten in prijs moeten verlagen.

Dat is afhankelijk van het segment waar de woning toebehoort en het daarvoor geldende overgangsrecht waarin dit wetsvoorstel voorziet. Het wetsvoorstel betaalbare huur en de onderliggende ontwerpbesluiten kent primair twee elementen: (1) de regulering van de middenhuur en (2) het dwingend maken van het WWS.

- (1) Met de regulering van de middenhuur wordt de huurprijsbescherming uitgebreid van de huidige liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024) naar een nieuwe middenhuurgrens (huidig: 1.123,13, prijspeil januari 2024). Voor middenhuurwoningen gaat de regulering gelden voor nieuwe huurcontracten.
- (2) Met het dwingend maken van het WWS wordt de bestaande huurprijsbescherming versterkt: die geldt nu voor woningen met een kwaliteit op basis van het WWS tot circa 145 punten. Dat deel van de wet gaat ofwel per direct in: bij woningen met een huidige huurprijs tot 879,66 euro (prijspeil 2024). Ofwel na een jaar: bij woningen met een kwaliteit tot circa 145 punten (lage huursegment) en een huurprijs hoger dan 879,66 euro (prijspeil 2024).

Hieronder wordt dit schematisch weergegeven. Onder de tabel worden ter illustratie enkele voorbeelden gegeven.

Tabel 2.1 Overgangstermijnen voor verschillende onderdelen van het wetsvoorstel	
Soort woning (kwaliteit en prijs)	Ingang van de aanvullende huurprijsbescherming
Woningen met een kwaliteit die hoort tot middenhuur (circa 145 punten tot en met 186 punten) en een huurprijs boven de liberalisatiegrens (879,66 euro, prijspeil januari 2024) of een huurprijs die hoort tot de middenhuur (1.123,13 euro, prijspeil januari 2024)	Bij nieuwe huurcontracten

³² ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk
³³ Er is geselecteerd op woningen van 183 tot en met 189 WWS-punten.

Soort woning (kwaliteit en prijs)	Ingang van de aanvullende huurprijsbescherming
Woningen met een prijs boven de liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024) en kwaliteit die hoort in het lage huursegment (tot circa 145 punten).	Overgangstermijn van één jaar
Woningen met een prijs onder de liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024). Reeds gereguleerde contracten.	Bij ingang van de wet

Ter illustratie volgen hieronder enkele voorbeelden:

- Voor het middenhuursegment gaat de regulering in bij nieuwe contracten. Dus een als een woning met een kwaliteit die hoort tot middenhuur (circa 145 punten tot en met 186 punten) bijvoorbeeld een actuele huur van 1.500 euro heeft, maar een maximale huur op grond van het WWS van 950 euro, dan moet de huur bij nieuwe verhuring naar 950 euro. Vanaf dat moment geldt ook dat het stelsel dwingend is.
- Voor een huurwoning met een aanvangshuurprijs bóven de toen geldende liberalisatiegrens, maar met een huidig aantal WWS-punten onder de circa 145 punten, waarmee de woning in het lage segment valt, gaat het dwingend maken in per 1 juli 2025. Dus als een woning met een kwaliteit van minder dan circa 145 WWS-punten bijvoorbeeld een actuele huur heeft van 900 euro maar een maximale huur van 650 euro, dan moet de huur op 1 juli 2025 naar 650 euro.
- Voor een huurwoning met een kwaliteit van minder dan circa 145 WWS-punten en met een aanvangshuurprijs onder de toen geldende liberalisatiegrens gaat dwingend maken per 1 juli 2024 in. Als een gereguleerde huurwoning bijvoorbeeld een actuele huur van 700 euro heeft, maar een maximale huur van 650 euro volgens het huidige WWS, dan moet de huur op 1 juli 2024 naar 650 euro.

De leden van de VVD-fractie lezen in het onderzoek van ABF Research dat er tot 2030 74.000 middenhuurwoningen bijgebouwd moeten worden en vragen zich af of dit überhaupt nog haalbaar is als de middenhuurregulering wordt ingevoerd.

Het kabinet stelt een hogere doelstelling dan deze 74.000 middenhuurwoningen. Het doel is dat corporaties en institutionele partijen tot en met 2030 ieder ten minste 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen. Het kabinet heeft meerdere aanpassingen gedaan aan de regulering, welke het aantrekkelijker maken om te investeren in de nieuwbouw middenhuur, zoals ook te zien is in paragraaf 3.1.3 van de memorie van toelichting. In de woondeals zijn bovendien afspraken gemaakt voor de bouw van meer dan 100.000 middenhuurwoningen. De afspraken die gemaakt zijn in de woondeals, zullen worden geborgd via het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting. Het kabinet verwacht dan ook dat deze doelen haalbaar zijn en zal monitoren in hoeverre de doelstellingen gehaald worden.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven welke vigerende wet(ten) die tevens bedoeld zijn ter bescherming van de huurder niet meer nodig zijn als de komst van de Wet betaalbare huur een feit zou zijn, om een dubbele werking van wetten te voorkomen.

Er zijn geen wetten die na invoering van dit wetsvoorstel overbodig zouden zijn. Wel zorgt het dwingend maken van het WWS voor een aanpassing in de Wet goed verhuurderschap en de Huisvestingswet 2014. Met die wet is het nu nog mogelijk om in de vergunningsvoorwaarden in specifieke gebieden op te nemen dat verhuurders zich dienen te houden aan de maximale huurprijzen op grond van het WWS. Met het dwingend maken van het WWS wordt deze voorwaarde verplaatst naar de algemene

regels van dezelfde wet, waarmee het respecteren van de maximale huurprijzen na invoering landelijk gaat gelden. Daarmee kan het zijn dat minder gemeenten de vergunningen op grond van de Wet goed verhuurderschap verplicht gaan stellen.

2.1.2 Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten

De leden van de PVV-fractie vragen of de wet daadwerkelijk alleen voor nieuwe huurcontracten geldt.

De leden van de PVV-fractie hebben bij paragraaf 2.1.1 de vraag gesteld of verhuurders al reeds afgesloten huurcontracten in prijs moeten verlagen. Bij de beantwoording van deze vraag is schematisch weergegeven dat dit afhankelijk is van het segment waar de woning toe behoort en het daarvoor geldende overgangsrecht waarin dit wetsvoorstel voorziet. Voor de volledige beantwoording verwijs ik u graag naar het antwoord in paragraaf 2.1.1.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of er ook onderzoeken zijn gedaan naar een lager aantal punten ten aanzien van de regulering. Kan de regering hier nader op ingegaan worden?

In 2021 heeft Stec Groep in opdracht van het ministerie onderzoek gedaan naar verschillende reguleringsvarianten.³⁴ Bij regulering op basis van het WWS is gekeken naar een regulering tot 1.000 euro en een regulering tot 1.350 euro. 1.000 euro kwam destijds overeen met 187 WWS-punten. 1.350 euro kwam destijds overeen met 250 WWS-punten. Bij regulering tot 1.000 euro is ook een alternatief uitgewerkt, namelijk dat de middenhuursector wordt gereguleerd op basis van het WWS waarbij een opslag van 10 procent op het puntenaantal wordt gehanteerd. Dit betekent dat de woningen met een puntenaantal tot en met 170 punten worden gereguleerd op basis van dit systeem. Bij 170 punten was de maximale huurprijs volgens het puntenstelsel in 2021 905,25 euro. Omdat de verhuurder de maximale huurprijs in deze variant met 10 procent zou mogen verhogen zou de maximale huurprijs uitkomen op 995,78 euro (prijsspeil 2021). Het onderzoek laat zien dat het directe effect op de betaalbaarheid groter is wanneer er wordt gekozen voor een verdergaande reguleringsvariant. Dit betekent automatisch ook dat het negatieve effect voor verhuurders groter wordt hoe verder de regulering gaat. Het kabinet is van mening dat regulering tot en met 170 punten en een opslag van 10 procent te weinig doet voor de betaalbaarheid van huurders. De omvang van het middensegment zou hierdoor niet groot genoeg worden. Tegelijkertijd is zij van mening dat er met regulering tot en met 250 punten sprake is van overregulering. Daarom heeft zij in de verdere uitwerking gekeken naar tussenliggende varianten, waaronder regulering tot 187 punten (destijds 1.000 euro) en regulering tot 232 punten (destijds 1.250 euro). Het kabinet is van mening dat er met regulering tot 187 punten voldoende woningen in het middensegment terechtkomen. Daarom acht zij het niet nodig om te kiezen voor de verdergaande variant waarbij woningen tot 232 punten worden gereguleerd. In de vormgeving is dan ook gekozen voor regulering tot 187 punten. Door indexatie komt de bovengrens op dit moment overeen met 1.123 euro (prijsspeil 1 januari 2024). In paragraaf 2.1.3 van de memorie van toelichting is dit nader toegelicht.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering wat de belangrijkste conclusies van de botsproeven zijn.

Uit de botsproeven is naar voren gekomen dat regulering van de middenhuur effect heeft op de business case van investeerders. Het is niet eenduidig te zeggen hoe hard investeerders worden geraakt. Dit hangt van verschillende factoren af, zoals de kwaliteit van de woning, de huurprijs die gevraagd wordt en welk deel van de portefeuille geraakt

³⁴ Stec Groep (2021) «Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur»

wordt. Uit de botsproeven kwam daarnaast naar voren dat de maximale huur die volgens het WWS gevraagd mag worden een belangrijke rol speelt in de vraag of het aantrekkelijk blijft om te investeren in midden-huurwoningen die onder de regulering zullen vallen. Verschillende deelnemende partijen hebben aangegeven dat het huidige WWS de kwaliteit van middenhuurwoningen onvoldoende waardeert. Als reactie hierop heeft het kabinet besloten om het WWS te moderniseren zodat dit stelsel de kwaliteit die huurders belangrijk vinden beter waardeert. Een compleet overzicht van de belangrijkste conclusies van de botsproeven is als bijlage gevoegd bij de Kamerbrief «Regulering middenhuur» welke op 9 december 2022 aan uw Kamer is gestuurd.³⁵ Gemakshalve zijn deze conclusies ook als bijlage bij deze nota naar aanleiding van het verslag toegevoegd.

De botsproeven zijn voorts aanleiding geweest om verschillende vervolgonderzoeken te doen (w.o. het onderzoek van Stec Groep naar hoe de business case voor middenhuur eruit kan zien en het onderzoek van Brink naar de gevolgen van regulering voor de nieuwbouw) en om in gesprek te blijven met de sector, zodat steeds gezamenlijk kon worden getoetst in hoeverre de vormgeving van het wetsvoorstel nieuwbouw nog mogelijk maakt.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom er toch niet gekozen is voor een andere vorm van huurregulering.

Het wetsvoorstel betaalbare huur en de onderliggende ontwerpbesluiten bevat twee elementen: de regulering middenhuur (paragraaf 2.1 van de memorie van toelichting) en het dwingend maken van het WWS (paragraaf 2.2 van de memorie van toelichting). Voor beide onderdelen van het wetsvoorstel betaalbare huur is onderzocht welke andere varianten op tafel hebben gelegen en waarom dit de uitkomst is. Voor de toelichting en alternatieven bij de regulering middenhuur verwijs ik door naar paragraaf 2.1.3 van de van toelichting (de exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten). Voor het dwingend maken van het WWS is dit beschreven in paragraaf 2.2.3 van de memorie van toelichting (onderzochte en overwogen alternatieven). Alles afwegende is met dit wetsvoorstel een balans gevonden tussen enerzijds het verbeteren van de betaalbaarheid voor de huurder en anderzijds dat het aantrekkelijk moet blijven om te investeren in middenhuur.

De leden van de VVD-fractie vragen welke consequentie de Wet betaalbare huur zou hebben op de balans tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid, als de huidige liberalisingsgrens werd gehandhaafd maar het WWS wel dwingend werd gemaakt voor gereguleerde woningen. Welke consequentie zou het doortrekken van de liberalisingsgrens naar 155 punten hebben? Welke consequentie zou het doortrekken van de liberalisingsgrens naar 165 punten hebben? Welke consequentie zou het doortrekken van de liberalisingsgrens naar 175 punten hebben?

Op basis van WoON2021 is doorgerekend wat de samenstelling van de woningvoorraad zou zijn bij het doortrekken van de liberalisingsgrens naar 155 punten, 165 punten en 175 punten. In onderstaande tabel is te zien wat de samenstelling van de woningvoorraad is bij de verschillende grenzen.

Tabel 2.2 Samenstelling woningvoorraad bij verschillende grenzen

	Huidig voorraad		Wet Betaalbare Huur (186 pnt)		155 punten		165 punten		175 punten	
Laagsegment	2.440.000	79%	2.548.000	83%	2.548.000	83%	2.548.000	83%	2.548.000	83%

³⁵ Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 372

	Huidig voorraad		Wet Betaalbare Huur (186 pnt)		155 punten		165 punten		175 punten	
Middensegment	217.000	7%	397.000	13%	130.000	4%	220.000	7%	307.000	10%
Hoogsegment	414.000	13%	125.000	4%	392.000	13%	302.000	10%	215.000	7%
Totaal	3.070.000		3.070.000		3.070.000		3.070.000		3.070.000	

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan toelichten in hoeverre is overwogen om het doortrekken van de liberaliseringsgrens alleen van toepassing te laten zijn op publieke instellingen zoals woningcorporaties. Welke overwegingen zijn daarbij gemaakt om het doortrekken toch op de volledige huurwoningmarkt van toepassing te laten zijn?

Een belangrijk uitgangspunt van het wetsvoorstel en de onderliggende ontwerpbesluiten is dat de mate van huurbescherming van een huurder niet mag afhangen van het type verhuurder dat hij heeft. Het kabinet vindt het daarom onwenselijk om een dergelijk onderscheid te maken tussen corporatiesector en de private sector. Allereerst vanwege het ongelijke speelveld wat door het voorstel van de leden van de VVD-fractie gecreëerd zou worden. Met de regulering van de middenhuur is er bewust voor gekozen om voor alle verhuurders eenduidige regels te hanteren. Dit maakt dat het voor zowel huurders als verhuurders duidelijk is welke regels gelden. Daarnaast is het aanbod middenhuurwoningen van private aanbieders groter dan het aanbod middenhuurwoningen van corporaties. Juist bij de private aanbieders zijn de huurprijzen afgelopen jaren enorm gestegen en staan ze niet meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Een steeds groter deel van de vrijkomende vrije huurwoningen komt in het dure huursegment terecht. In 2016 werd 80 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit 45 procent. De verwachting is dat dit percentage zonder regulering steeds verder zal dalen, waardoor het middensegment steeds verder afneemt. Dit verslechtert de betaalbaarheid. Juist om deze betaalbaarheid te borgen is het logisch om de regulering voor alle aanbieders te laten gelden.

De leden van de NSC-fractie verzoeken, omdat het oorspronkelijke probleem een tekort aan genoeg betaalbare woningen betreft, de regering aan te geven hoe de middenhuur zich per jaar in aantallen ontwikkelt na inwerkingtreding van deze wet en ook hoe het middenhuursegment er dan over vijf jaar uitziet.

De leden van de NSC-fractie vragen naar de ontwikkeling van het middenhuursegment. In paragraaf 5.2.1 ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponding (hoog, midden en laag). In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond, dan neemt de voorraad betaalbare huur na 5 jaar toe met 47.000 woningen (en is het aantal middenhuurwoningen met 21.000 woningen afgenomen). Na 10 jaar is het aantal betaalbare woningen met 106.000 woningen toegenomen en het aantal middenhuurwoningen met 8.000 woningen. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond, dan neemt de voorraad betaalbare woningen na 5 jaar toe met 216.000 woningen toe (en het aantal middenhuurwoningen neemt met 38.000 woningen toe). Na 10 jaar is het aantal betaalbare

woningen met 383.000 woningen toegenomen en het aantal middenhuurwoningen met 117.000 woningen.

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat de regering aangeeft dat de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4 procent en het lopende proces van inkomstenbelastingheffing in box 3 op basis van werkelijk rendement van invloed zijn op de businesscase van investeerders. Zij vragen de regering aan te geven waarom zij ervoor kiest om – vooruitlopend op eventuele wijziging van deze heffingen – de Wet betaalbare huur in te voeren, en dit niet als samenhangend pakket beschouwt.

De problemen op het gebied van betaalbaarheid zijn groot. Te veel huurders betalen een prijs die niet in lijn is met de kwaliteit van de woning. Een snelle behandeling is daarom van belang. Ook investeerders roepen op tot snelle behandeling en duidelijkheid zodat de nieuwbouw doorgang kan vinden. Onduidelijkheid kan leiden tot uitstel of vertragen van nieuwbouwprojecten. In de vormgeving van het wetsvoorstel en de onderliggende ontwerpbesluiten is rekening gehouden met investeringsbereidheid. Zo wordt een nieuwbouwopslag geïntroduceerd en het WWS gemoderniseerd om beter aan te sluiten bij de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Hierdoor is in het wetsvoorstel sprake van een samenhangend pakket waarmee nieuwbouw doorgang kan blijven vinden. In brede zin zie ik dat verbetering van het investeringsklimaat voor woningen nodig is. In de Kamerbrief hierover heb ik in beeld gebracht welke ontwikkelingen er zijn in de investeringsbereidheid van marktpartijen op de woningmarkt. Ook de fiscaliteit speelt hierin een rol. Tegen deze achtergrond heeft de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst – aangegeven dat er voor het toekomstig stelsel box 3 in het conceptwetsvoorstel voor wat betreft onroerend goed een vermogenswinstbelasting wordt voorgesteld. Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardeinstijging pas bij verkoop belast. Huurinkomsten worden dan direct belast. Wat betreft de overdrachtsbelasting merk ik op dat de differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief in 2024 worden geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar.

2.1.3 De exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten
De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven hoeveel middenhuurwoningen de corporaties nu gebouwd hebben, en welke opgave ze hebben tot 2030. Kan de regering aangeven in het geval dat de huidige te bouwen midden huurwoningen door corporaties nu niet behaald wordt, hoe dat precies komt. Wat geven de corporaties aan als redenen dat het halen van de bouw van 50.000 woningen een uitdaging is, en in hoeverre zorgen huurbevroezingen en verduurzamingseisen voor beperking van het aantal gebouwde midden huurwoningen?

Ten aanzien van de reeds gerealiseerde nieuwbouwopgave uit de Nationale prestatieafspraken (NPA) zijn er alleen cijfers over 2022 beschikbaar. Uit deze cijfers blijkt dat woningcorporaties tezamen 687 nieuwbouwwoningen hebben gerealiseerd in de niet-DAEB tak. Woningcorporaties hebben zich gecommitteerd aan de realisatie van 50.000 middenhuurwoningen in de periode tot en met 2030. De middenhuuropgave voor de woningcorporaties is afgesproken in de NPA en is relatief groot in verhouding tot de huidige omvang van de niet-DAEB portefeuille (circa 120.000 woningen) van waaruit deze moet worden gerealiseerd. Er kan niet op voorhand worden aangegeven waarom corporaties de opgave niet zouden halen, wel is te zien dat de opgave onder druk staat. Daarbij wordt onder meer gewezen naar de gestegen rente. Verder heeft een groot aantal woningcorporaties weinig tot geen ervaring met het aantrekken van commerciële financiering voor hun opgave in de niet-DAEB tak en hun organisaties zijn daar niet op ingericht. Het

realiseren van middenhuur was voor veel woningcorporaties tot voor kort ook geen primaire doelstelling. Recent is daarover ook een brief naar uw Kamer gestuurd.³⁶ Belangrijk is dat corporaties nu aan de slag gaan, ik zie ook dat de plannen er zijn, maar het zijn er nog niet genoeg. Daarom heb ik in de brief ook handvaten geboden voor de corporaties in de vorm van het inzetten van de vrije toewijzingsruimte, beschrijving van mogelijkheden voor kleine corporaties en enkele andere mogelijkheden. Samen met Aedes zal ik dit ook richting de sector communiceren. Daarnaast wil ik het, door in te zetten op aanpassing van de Europese staatssteunregels, mogelijk maken voor een volgend kabinet om de sector ook financieel te ondersteunen in de middenhuur.

De leden van de SP-fractie zijn positief dat het WWS eindelijk een dwingend instrument wordt. Deze leden hopen wel meer duidelijk te krijgen over de keuze voor een bovengrens van 186 punten. Uit een groep van 540.000 hurende middeninkomens wordt 140.000 middeninkomens weggestreept die een wens hebben voor een koopwoning. Met een bovengrens van 186 punten, zouden vervolgens 400.000 woningen in het gereguleerde deel komen. Deze leden zijn van mening dat deze rekenom voorbij gaat aan de realiteit. Zo zullen de 140.000 toekomstige kopers met de huidige woningmarkt niet snel een koopwoning vinden.

Bij het bepalen van de bovengrens van het middensegment is het belangrijk om niet alleen te kijken naar de huidige vraag naar middenhuur, maar ook naar de verwachte ontwikkelingen in de voorraad en wat dit betekent voor de toekomstige vraag naar middenhuur. Het kabinet zet vol in op de bouw van meer (betaalbare) woningen. Van 2022 tot en met 2030 moeten er 981.000 woningen worden bijgebouwd. De vraag naar betaalbare woningen is het grootst, waardoor twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Dit zijn huurwoningen in het lage segment, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.³⁷ Doordat ook vol in wordt gezet op het vergroten van het aanbod aan betaalbare koop, is de verwachting dat steeds meer middeninkomens die willen kopen de kans krijgen om een koopwoning te bemachtigen. In het meest optimistische scenario, waarin iedereen die wil kopen kan kopen, zal de toekomstige vraag naar middenhuur gedaald zijn naar ongeveer 400.000 woningen. Uiteraard kost het vergroten van de kans op een koopwoning voor deze groep tijd, omdat het bouwen van nieuwe woningen tijd kost. Als wordt gekeken naar de aanbodkant benoemen de leden van de SP-fractie dat de middenhuurvoorraad door de regulering op 400.000 woningen uitkomt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met dat er ook vol wordt ingezet op de bouw van meer middenhuurwoningen. Corporaties en marktpartijen willen van 2022 tot en met 2030 in totaal 100.000 nieuwe middenhuurwoningen bouwen. Uiteraard zullen er ook verhuurders die op dit moment een woning in de vrije sector verhuren ervoor kiezen om hun woning te verkopen, omdat zij de woning door de regulering bij een nieuwe verhuring in het middensegment aan moeten bieden. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat deze woningen dan vaak onder de NHG-grens worden aangeboden en daardoor veelal ook in het bereik komen van mensen met een middeninkomen. Dat maakt dat de middenhuurders die willen kopen meer kansen krijgen. Dit gehele samenspel maakt dat het kabinet de bovengrens van 186 punten passend vindt.

Met deze nieuwe wetgeving wordt er ook meer focus gelegd op energie labels. Een label A levert zelfs extra punten op in deze plannen. Met een grens van 186 punten zullen dus vooral kleine woningen met een goed energielabel gereguleerd worden en grote woningen met een slecht label.

³⁶ Kamerbrief van 28 maart over financiering middenhuur corporaties

³⁷ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 906

In combinatie met de stijgende WOZ-waardes en verduurzaming zullen veel hoge kwaliteit woningen dus al snel buiten de gereguleerde voorraad vallen. De leden van de SP- fractie zijn van mening dat de wooncrisis niet alleen een probleem is van kwantiteit, maar ook van kwaliteit. Hoeveel woningen zullen gereguleerd worden met een bovengrens van 231 punten? In de memorie van toelichting geeft de regering juist duidelijke cijfers van de stijgende huurprijzen in het middensegment over de afgelopen jaren.

Op basis van WoON2021 is doorgerekend wat de samenstelling van de woningvoorraad zou zijn bij een bovengrens van 231 punten. Uit onderstaande tabel blijkt dat bij een bovengrens van 231 punten er 2.548.000 woningen in het laagsegment zouden zitten, 473.000 in het middensegment en 48.000 in het hoogsegment.

Tabel 2.3 Verdeling woningvoorraad bij puntengrens 231 punten

	Huidig voorraad		Wbh (186 pnt)		231 punten	
Laagsegment	2.440.000	79%	2.548.000	83%	2.548.000	83%
Middensegment	217.000	7%	397.000	13%	473.000	15%
Hoogsegment	414.000	13%	125.000	4%	48.000	2%
Totaal	3.070.000		3.070.000		3.070.000	

Bron: WoON2021

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering voorkomt dat woningen boven de 186 punten, niet nog duurder zullen blijven worden en of de regering de mening deelt dat meer woningen onder het gereguleerde segment laten vallen, juist beter aansluit op de behoefte van kwalitatief goede betaalbare woningen.

In de vormgeving van de landelijke regulering is nadrukkelijk een balans gezocht tussen de bescherming van de huurder, het aanbod van huurwoningen en de investeringsbereidheid. Het verder optrekken van deze grens komt weliswaar ten goede aan de betaalbaarheid van de huurder, maar gaat ten koste van de aantrekkelijkheid voor beleggers of ontwikkelende partijen om te willen investeren in middenhuur. Door de grens op 186 punten te zetten is het kabinet van mening dat hiermee een balans is gevonden.

Veelal wordt aangenomen dat de huurprijzen van woningen boven de 186 punten nog fors zullen stijgen. Ik begrijp de achtergrond van deze redenering gegeven dat een groot deel van dit segment naar het middenhuursegment wordt verplaatst. Hier moet echter wel een nuance bij worden geplaatst. Als het totaalpakket van regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS is doorgewerkt, zullen ruim 300.000 woningen een lagere huurprijs krijgen dan zij nu hebben. De huurprijs van deze woningen gaat naar schatting met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden. Meer huurders zullen een betaalbare huurwoning vinden, waardoor naar verwachting de vraag in het vrije huursegment (woningen met een puntenaantal boven de 186 punten) afneemt. Daarnaast is de woningbouwopgave om van 2022 tot en met 2030 981.000 nieuw woningen bij te bouwen, waardoor de druk op de woningmarkt in brede zin moet afnemen. De combinatie van de vermindering van de vraag naar huurwoningen in het vrije huursegment en een groter woningaanbod kan leiden tot meer lucht in de vrije huursector wat ook de huurprijsstijgingen kan doen matigen. Uiteraard zal doorlopend worden gemonitord hoe de prijzen in de verschillende huursegmenten zich ontwikkelen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te motiveren waarom het bepalen van de bovengrens van de middenhuursector op

basis van de toekomstige vraag naar middenhuurwoningen een goede systematiek is, en of dit de regulering niet te afhankelijk van de huidige vraag naar woningen maakt.

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de vorige vraag van de leden van de SP-fractie. Zoals bij de vorige vraag is aangegeven is met de vormgeving van de regulering gezocht naar een eerlijke balans tussen de bescherming van de huurder en het eigendom van de verhuurders, waarbij het kabinet overregulering wil voorkomen. Het kabinet is niet van mening dat de regulering te afhankelijk wordt van de huidige vraag naar woningen. Er wordt immers juist gestuurd op de bouw van meer betaalbare woningen in brede zin, zodat middenhuurders die willen kopen ook de kans krijgen om te kopen. Vandaar dat het kabinet de bovengrens heeft bepaald door te kijken naar de verwachte ontwikkelingen en de toekomstige vraag naar middenhuur die hieruit voortkomt.

Deze leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering toe te lichten wat er met de regulering gebeurt op het moment dat de schaarste op de woningmarkt verminderd of weggewerkt is, en of dan nog steeds niet geldt dat woningen tegen een objectieve, rechtvaardige prijs op basis van de kwaliteit van de woning verhuurd zouden moeten worden.

Met de ambitie om van 2022 tot en met 2030 981.000 woningen te bouwen, is de verwachting dat de huurmarkt op termijn meer in evenwicht is. In een dergelijk evenwicht staan vraag en aanbod weer in verhouding met elkaar, waardoor de prijs van huren aansluit bij hetgeen dat mensen kunnen betalen. In die situatie is de regulering niet meer noodzakelijk. Er is voor gekozen om de regulering van de middenhuur (het optrekken van de liberalisatiegrens) elke 5 jaar te evalueren. Op deze momenten kan worden gezien hoe de woningmarkt (voorraad en de prijzen) zich ontwikkeld heeft en of de regulering in de voorgestelde vorm nog noodzakelijk is.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te reflecteren of het realiseren van 50.000 middenhuurwoningen door corporaties realistisch is onder het huidige financiële gesternte en of de regering niet van mening is dat extra financiële ondersteuning van corporaties – bijvoorbeeld door afschaffing van de winstbelasting, ATAD of het creëren van een herbestemmingsreserve – noodzakelijk is om deze doelstelling te behalen.

De haalbaarheid van de middenhuuropgave is regionaal erg verschillend en ligt, volgens de doorrekening in 2023 rond de 80 procent. Sinds vorig jaar is de rente gestegen waardoor de financiële haalbaarheid van de opgave verder onder druk is komen te staan. In het najaar van 2024 zal een nieuwe doorrekening worden gepubliceerd waarbij rekening wordt gehouden met de huidige economische omstandigheden. Daarbij zal ik ook beleidsopties schetsen hoe de corporatiesector kan toewerken naar een duurzaam prestatiemodel. Het ligt voor de hand dat eventuele besluitvorming over financiële ondersteuning wordt genomen door een nieuw kabinet op basis van de nieuwste financiële inzichten.

2.2 Dwingend WWS

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven waarom de locatie van een huurwoning niet is meegenomen in het WWS-stelsel. Kan de regering laten onderzoeken hoe de huurmarkt in de G4 beïnvloed wordt door de nieuwe wetgeving, hoeveel procent van de verhuurders aldaar zet het verhuren van een huis daar voort?

Het is een misverstand dat de locatie van een huurwoning niet gewaardeerd zou worden in het WWS. Dit gebeurt middels de WOZ-waarde van een woning, welke terug te vinden is in rubriek 9 in het huidige WWS. In het ontwerpbesluit betaalbare huur is deze waardering terug te vinden in

rubriek 11. De WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen in de buurt, ligging, bouwjaar en het type woning. Woningen met een hoge WOZ-waarde per vierkante meter liggen in gewilde gebieden zoals G4, en op stadsniveau in gewilde wijken. Eenzelfde woning wordt in het centrum van Amsterdam dan ook beter gewaardeerd op punten uit WOZ-waarde dan eenzelfde woning aan de rand van Assen. Aangezien de WOZ-waarde wordt gewaardeerd in het WWS, wordt de individuele locatie van een huurwoning dus ook meegenomen in het WWS. Het wetsvoorstel betaalbare huur is van invloed op het aantal woningen in de G4 en het huurprijsniveau. In de memorie van toelichting is voor heel Nederland aangegeven hoe de voorraad van huurwoningen wijzigt als gevolg van de Wet betaalbare huur. Kijkend naar de G4 dan wijzigt de voorraad als volgt:

Tabel 2.4 Verdeling woningvoorraad G4

<i>Huidige verdeling woningvoorraad G4</i>			
Naar huurprijs	Aantal	Aandeel	Cumulatief
Huur onder de liberalisatiegrens/ lagehuurgrens	493.000	69%	69%
Vrije huur < 1.000 euro	102.000	14%	84%
Vrije huur > 1.000 euro	115.000	16%	100%
Totale huursector	710.000	100%	

<i>Verdeling woningvoorraad G4 na dwingend maken WWS (en mutaties ten opzichte van de huidige verdeling)</i>			
Naar huurprijs	Aantal	Aandeel	Cumulatief
Huur onder de liberalisatiegrens/ lagehuurgrens	532.000 (+39.000)	75% (+5%)	75% (+5%)
Vrije huur < 1.000 euro	72.000 (-30.000)	10% (-4%)	85% (+1%)
Vrije huur > 1.000 euro	106.000 (-9.000)	15% (-1%)	100%

<i>Verdeling woningvoorraad G4 na regulering (en mutaties ten opzichte van de tabel na dwingend maken WWS)</i>			
Naar huurprijs	Aantal	Aandeel	Cumulatief
Huur onder de liberalisatiegrens/ lagehuurgrens	533.000 (+ 1.000)	75% (0%)	75% (0%)
Vrije huur < 1.000 euro	125.000 (+ 53.000)	18% (+ 8%)	93% (+ 8%)
Vrije huur > 1.000 euro	52.000 (- 54.000)	7% (- 8%)	100%

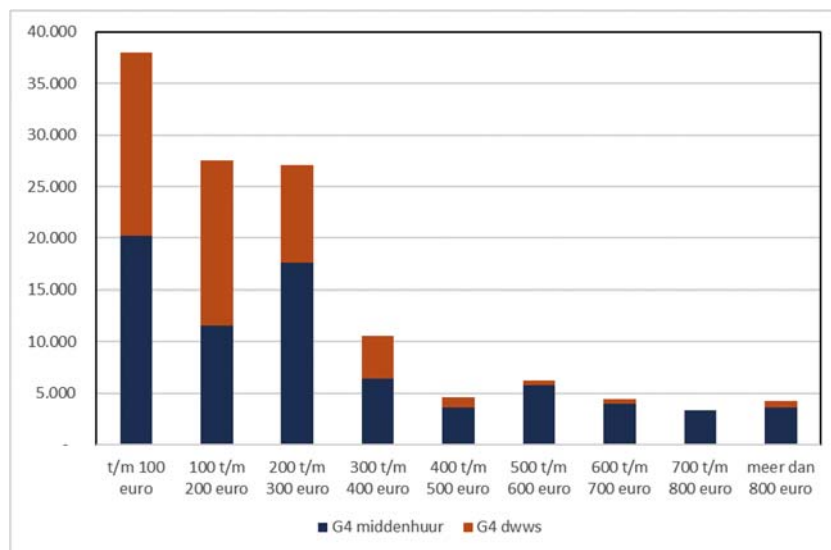
Hieruit volgt dat het laag- en middensegment als gevolg van de wet toeneemt met 63.000.³⁸ Op dit moment zijn er in de G4 circa 102.000 woningen die worden verhuurd in het middensegment. Circa 30.000 van deze middenhuurwoningen zouden op basis van WWS-punten eigenlijk in het laagsegment verhuurd moeten worden. Deze woningen zijn de afgelopen jaren dus ten onrechte geliberaliseerd, omdat het huidige WWS niet dwingend is en niet altijd wordt nageleefd. Als deze woningen door het dwingend maken van het WWS verhuurd worden in het segment waar deze kwalitatief gezien thuishoren – het laag segment- blijft er een middensegment van ongeveer 72.000 woningen over. Door de regulering van het middensegment vallen circa 54.000 van het hoogsegment terug

³⁸ Zie bovenstaande tabellen. 63.000 = 39.000-30.000+1.000+53.000

naar het midden- en laagsegment. Het grootste deel hiervan, circa 53.000 woningen, komt ten goede van het middensegment. De regulering op zichzelf zorgt daarmee voor een toename van het aantal middenhuurwoningen. Door de regulering te combineren met het dwingend maken van het WWS leidt het ertoe dat woningen in het gereguleerde segment worden verhuurd voor een prijs die hoort bij de kwaliteit van de woning. In brede zin zorgt het wetsvoorstel ervoor dat de betaalbaarheid voor huurders in de G4 in het midden- en laagsegment flink wordt verbeterd.

Naast het effect op de voorraad kan ook inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre woningen binnen de G4 te maken krijgen met een verwachte huurddaling. De verwachting is dat woningen die als gevolg van de regulering van het wetsvoorstel betaalbare huur in huurprijs dalen, gemiddeld genomen in Nederland met 190 euro per maand zullen dalen. Voor specifiek de G4 is de verwachting dat het gemiddeld met 250 euro per maand zal dalen voor 126.000 woningen. Tegelijkertijd betekent dit ook dat er woningen zijn waarvan de huur meer of juist minder zal dalen. In onderstaande figuur is de spreiding van deze huurverlaging weergegeven. Bij een deel van de woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (30 procent). In 52 procent van de gevallen dalen de huurkomsten maximaal 200 euro per maand. In 18 procent van de gevallen dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand.³⁹ Het risico op uitponden door het wetsvoorstel betaalbare huur zal voornamelijk aan de orde zijn bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten gaan.

Figuur 2.1 Spreiding huurverlaging middenhuur en dwingend WWS



Onderzoek van de STEC Groep⁴⁰ laat zien dat de business case bij een grote daling van huurinkomsten negatief kan worden. Het is mogelijk dat een deel van de huidige verhuurders die een (veel) lagere huur moet gaan rekenen vervolgens besluit om de betreffende huurwoning(en) te verkopen. Het is aan de verhuurder om af te wegen wanneer hij tot verkoop overgaat. De uitkomsten van dit onderzoek, en ook de uitkomsten van de eerder gehouden botsproeven hebben laten zien dat er verhuurders kunnen zijn die kiezen voor uitponding. Het is op voorhand niet precies te voorspellen hoe vaak dit zal gebeuren. Deze beslissing

³⁹ Het betreft dan ongeveer 23.000 woningen van de 126.000 woningen die te maken hebben met een huurverlaging.

⁴⁰ Bijlage bij Kamerstukken II 2022/23, 27 926 nr. 372

hangt van verschillende factoren af, zoals de marktomstandigheden, waaronder ontwikkeling van de woningprijzen en de ontwikkeling van de rente. Ook andere beleidsmaatregelen – zoals in de fiscaliteit – zijn van invloed op de keuze van een investeerder.

Overigens is het goed om te realiseren dat uitponding van woningen integraal onderdeel is van de beleggingsstrategie van een investeerder. Beleggers maken continu keuzes om hun vermogen in woningen vast te leggen of weer vrij te maken voor andere doeleinden. Uitponden is dus niet noodzakelijkerwijs direct verbonden met een verslechterende businesscase, maar kan onderdeel zijn van een bepaalde beleggingsstrategie. Zo laat de Staat van de Woningmarkt 2020 zien dat er ook in de jaren vlak na de kredietcrisis jaarlijks 50.000 tot 60.000 woningen werden uitgepond.⁴¹ Uiteraard werden er in de jaren ook woningen voor verhuur aangekocht. Het is daarbij goed om te benadrukken dat er altijd een zekere fluctuatie van de voorraad is, aangezien beleggers woningen kopen en verkopen.

Tevens merk ik graag op dat een bepaalde vorm van uitponding gezien kan worden als een correctie op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zeker wanneer deze woningen terechtkomen bij de doelgroep van koopstarters en middeninkomens. In paragraaf 5.2.2 van de memorie van toelichting wordt uitvoerig ingegaan in hoeverre er momenteel sprake is van uitponding, welke woningen de grootste kans maken op te worden uitgepond en wie deze woningen (kunnen) kopen. Zoals gezegd laten de meest recente cijfers van het Kadaster zien dat beleggers minder woningen in 2023 hebben verkocht dan in 2022. Het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners hadden een verkoopprijs onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat die werd gekocht van een belegger. De kansen voor koopstarters nemen derhalve toe wanneer beleggers woningen verkopen.

2.2.1 Bestaande wetgeving en instrumenten

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven of er ruimte ontstaat in de nieuwbouwprogrammering (nu 2/3^e betaalbaar) na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Via regulering en dwingend worden van de WWS ontstaat immers al een groter aandeel betaalbare woningen.

De woningprogrammering van twee derde betaalbaar bouwen sluit aan bij de inkomensverdeling van huishoudens. Het gaat daarbij om zowel woningzoekenden als de groei van huishoudens door demografische ontwikkelingen. Ik verwacht dat als gevolg van het wetsvoorstel betaalbare huur er een toename zal zijn van 113.000 huurwoningen in het betaalbare segment (laag- en middensegment). Dit doet niets af aan de noodzaak om ook voor de huidige en toekomstige woningzoekenden te bouwen in aansluiting bij het inkomen.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven of er sprake is van krimp in het aandeel middenhuurwoningen indien de komende tijd succesvol en op grote schaal (potentie van tienduizenden woningen tot 2030) grote woningen worden gesplitst in kleinere. Dit is afhankelijk van het segment waar de grote woning zich in bevindt én afhankelijk van het segment waarin de kleinere (gesplitste) woningen vervolgens terecht komen. In zijn algemeenheid voorzie ik geen enorme krimp in het aandeel middenhuurwoningen als gevolg van splitsing, omdat de twee of meer nieuwe woningen zowel in het lage huursegment als ook in het middenhuursegment kunnen gaan vallen.

⁴¹ Staat van de Woningmarkt 2020, p. 25

2.2.2 Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoeveel jaar het duurt voordat de Wet betaalbare huur daadwerkelijk tot lagere huren leidt voor de genoemde circa 400.000 woningen die extra onder de huurprijsbescherming zullen gaan vallen, gezien het feit dat de wet alleen van toepassing is op nieuwe huurcontracten.

Het wetsvoorstel betaalbare huur en de onderliggende ontwerpbesluiten zorgen voor de regulering van de middenhuur en dat het WWS dwingend wordt. De inwerkingtreding van het dwingend maken van het WWS gaat in twee stappen in: 1) Bij woningen met een huidige huurprijs tot 879,66 euro gaat het dwingend maken direct in (prijspeil 2024) en 2) bij woningen met een kwaliteit tot circa 145 punten en een huurprijs hoger dan 879,66 euro gaat het dwingend maken na 1 jaar in. Het dwingend maken van het WWS moet op termijn leiden tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand per woning.

De regulering van de middenhuur geldt inderdaad pas bij nieuwe huurovereenkomsten. Door de regulering van het middensegment is de verwachting dat uiteindelijk circa 157.000 woningen met gemiddeld 240 euro in prijs naar beneden gaan. Het is vooraf niet in te schatten hoeveel jaren dit duurt, omdat het afhankelijk is van de omloopsnelheid in het huursegment, de zogenoemde mutatiegraad. Het vrije huursegment kent een grotere omloopsnelheid van de woningen dan corporatiewoningen. Zo verhuisde in 2019 en 2020 13 procent van de huurders in corporatiewoningen (gereguleerd en middenhuur), 27 procent in de private gereguleerde huur, 36 procent in de private middenhuur en 47 procent in de private dure huur. De mutatiegraad in de vrije huursector is mede hoog doordat in die sector de afgelopen jaren steeds vaker tijdelijke huurcontracten werden gebruikt. Mogelijk dat de omloopsnelheid daalt vanwege de aangenomen Wet vaste huurcontracten, waarmee vaste huurcontracten weer de norm worden. Het is echter niet mogelijk om aan te geven hoeveel jaren het duurt voordat de regulering van de middenhuur volledig is doorgewerkt.

De leden van de BBB vragen waarom de nieuwbouwopslag alleen twee jaar geldt voor nieuwbouw en of de regering kan uitwerken of het de businesscase van investeerders het helpt om door die tien procent het langer dan twee jaar door te laten werken.

Hierbij is het van belang om onderscheid te maken tussen welke woningen in aanmerking komen voor de nieuwbouwopslag en vervolgens hoe lang die woningen hier gebruik van kunnen maken. Voor de woningen die in aanmerking komen geldt dat de start van de bouw vóór 1 januari 2026 moet liggen. Deze woningen kunnen vervolgens – zolang de regulering duurt – een opslag van 10 procent rekenen. Er geldt hier dus geen maximum van twee jaar voor. Zij kunnen bij het vaststellen van de business case blijven rekenen met een opslag van 10 procent, wat tot een grote verbetering van de business case leidt. Gezien de aard van deze maatregel, namelijk een vorm van overgangsrecht voor bouwprojecten die nog geen rekening hadden kunnen houden met dit wetsvoorstel, is het aantal woningen dat in aanmerking komt beperkt tot woningen waarvan de start bouw voor 1 januari 2026 ligt. In de planvorming van woningen met een start bouw ná 1 januari 2026 kan rekening gehouden worden met de regulering en vindt het kabinet voor die gevallen een opslag niet meer passend.

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven in hoeverre deze wet ervoor zorgt dat de schaarste van huurwoningen vermindert. Kan de regering uiteenzetten hoe schaarste in verband zou kunnen staan met vraag en aanbod? Kan de regering aangeven in hoeverre met deze wet het totale aanbod op de woningmarkt (huur +

koop) groter gaat worden dan de vraag, en in hoeverre dit gegarandeerd wordt? Als deze wet ook na 2030 er niet voor gezorgd heeft dat er bijvoorbeeld 100.000 midden huurwoningen erbij zijn gekomen, in hoeverre heeft deze wet dan daadwerkelijk gezorgd voor het terugdringen van de schaarste?

Er is sprake van schaarste als er meer vraag is dan aanbod. Er is na de kredietcrisis te weinig gebouwd. In combinatie met demografische trends heeft dit tot schaarste geleid. Daarom spant het kabinet zich ervoor in dat er voldoende woningen worden gebouwd. Van 2022 tot en met 2030 moeten er 981.000 woningen worden bijgebouwd. De vraag naar betaalbare woningen is het grootst, waardoor twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Het gaat dan om huurwoningen in het lage segment, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Dit is een oplossing voor het verminderen van schaarste op de lange termijn. Veel mensen ondervinden echter nu problemen bij het vinden van een betaalbare woning. Het kabinet zet in op een breed pakket aan maatregelen waar dit wetsvoorstel een belangrijk onderdeel van is.

Het wetsvoorstel betaalbare huur moet er op korte termijn voor zorgen dat meer mensen een betaalbare huurwoning krijgen en een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Dit heeft effect op zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad. Door het dwingend maken van het WWS, verschuift een groot aantal woningen (78.000) vanuit het middenhuursegment en een kleiner aantal woningen van het hoge segment (19.000) terug naar het lage huursegment. Deze woningen worden op dit moment te duur verhuurd, en zullen straks in huurprijs naar beneden gaan als gevolg van het dwingend maken van het WWS. De regulering van het middenhuur, inclusief het aanpassen van het WWS, leidt vervolgens tot een toename van 83.000 extra middenhuurwoningen.

Tabel 2.5 Verdeling woningvoorraad na doorwerking wetsvoorstel betaalbare huur

Naar huurprijs	Huidige stand	Verschuiving door dwingend maken WWS	Verschuiving door regulering middenhuur	Stand na volledige doorwerking
Huur onder liberalisatiegrens	2.440.000	+ 97.000	+ 11.000	2.548.000
Middenhuur	392.000	– 78.000	+ 83.000	397.000
Vrije huur > middenhuur	239.000	– 19.000	– 95.000	125.000

Bron: WoON2021

De vraag naar huurwoningen bij middeninkomens fluctueert. Het is van belang dat er met de wet voldoende aanbod aan middenhuurwoningen is, maar niet verder wordt gegaan dan noodzakelijk is. Op dit moment zijn er circa 540.000 hurende middeninkomens. Zij zouden geholpen zijn met een betaalbare huur- of koopwoning. Per saldo zouden ongeveer 140.000 middeninkomens van een huur- naar een koopwoning willen. De wens om op korte termijn naar een koopwoning te verhuizen is vooral groot bij mensen die recent zijn verhuisd naar het vrije huursegment. Doordat ook vol in wordt gezet op het vergroten van het aanbod aan betaalbare koop, is de verwachting dat de groep hurende middeninkomens die eigenlijk wil kopen over de tijd afneemt. In het meest optimistische scenario, waarin iedereen die wil kopen kan kopen, zal de toekomstige vraag naar middenhuur gedaald zijn naar ongeveer 400.000 woningen. Uiteraard is dit een ideaalbeeld en is het ook realistisch om aan te nemen dat de vraag naar middenhuurwoningen de komende jaren zal stijgen door demografische groei. Deze dynamiek in acht nemende schommelt de vraag naar middenhuurwoningen op de termijn tussen de 400.000 en 540.000 woningen.

Met een bovengrens corresponderende met een woningkwaliteit tot en met 186 punten komen er uiteindelijk ongeveer 400.000 bestaande woningen in het gereguleerde middensegment terecht. Dit komt overeen met de ondergrens van de behoefte. Naast de verschuivingen in de bestaande voorraad wordt stevig ingezet op de bouw van meer woningen, zoals net toegelicht. Corporaties en de markt willen in totaal van 2022 tot en met 2030 100.000 nieuwe middenhuurwoningen bouwen. Om te waarborgen dat deze woningen er ook daadwerkelijk komen is in het WWS een nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen van 10 procent opgenomen en zijn er structurele aanpassingen gedaan om de kwaliteit van middenhuurwoningen beter te waarderen. Op langere termijn zal bij de vormgeving van projecten rekening gehouden worden met de regulering, waarbij bijvoorbeeld gekeken kan worden naar de mix aan woningen binnen het project, naar eventuele andere eisen die gesteld worden of naar de grondprijs. Het kabinet verwacht daarom dat de genoemde aantallen haalbaar zijn.

Te verwachten valt dat er ook investeerders zijn die als gevolg van de regulering minder dan verwacht rendement kunnen maken en zullen kiezen voor het verkopen van hun bezit. Het is echter belangrijk om te benoemen dat naar verwachting vooral de verhuurders van woningen waarbij de huur fors naar beneden gaat door de regulering zullen overwegen om hun woning te verkopen. Als deze woningen worden verkocht betekent dit vooral een krimp van het dure huursegment. Het is niet zo dat de voorraad aan betaalbare huurwoningen hierdoor kleiner wordt want dit waren al geen betaalbare huurwoningen. Tegelijkertijd wil een groot deel van de mensen in een middenhuurwoning liever kopen. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat de woningen die door verhuurders worden verkocht op de koopmarkt vaak onder de NHG-grens worden verkocht en daardoor veelal ook in het bereik komen van mensen met een middeninkomen. Dat maakt dat de middenhuurders die willen kopen meer kansen krijgen. Daardoor neemt de vraag naar middenhuur ook weer af.

Bij het vormgeven van de regulering is nadrukkelijk een balans gezocht tussen de bescherming van de huurder, het aanbod van huurwoningen en de investeringsbereidheid. Het kabinet is van mening dat zij met de huidige vormgeving de juiste balans heeft gevonden waarbij de voorraad aan gaat sluiten bij de vraag naar middenhuur.

2.2.3 Onderzochte en overwogen alternatieven

De leden van de VVD-fractie vragen of de huurcommissie niet een betere variant is om de huurregulering in te richten, mede met het oog op het eigendomsrecht. Daarnaast vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of de handhavende taken van met name kleine gemeenten niet beter bij een onafhankelijke organisatie met expertise, zoals de Huurcommissie, belegd kunnen worden.

Het beleggen van een handhavende taak bij de Huurcommissie is vanwege de redenen genoemd in paragraaf 2.2.3. van de memorie van toelichting niet wenselijk. Voor de verhouding en toetsing aan het eigendomsrecht maakt het bovendien niet uit of deze taak bij de Huurcommissie of de gemeente wordt belegd, de uitkomst is daarbij immers hetzelfde: indien geconstateerd wordt dat een te hoge huurprijs wordt gevraagd, is de verhuurder in overtreding en kan de toezichthoudende instantie hiertegen handhavend optreden. De Huurcommissie heeft de bevoegdheid om de huurprijs zelf te verlagen, waar de gemeente de verhuurder beweegt om de huurprijs te verlagen met bestuursrechtelijke handhaving. Voor de verhuurder is dit geen groot verschil: een te hoge huurprijs moet immers verlaagd worden tot de nieuwe norm.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven wat het door het Ministerie van Financiën opgestelde alternatieve model betreffende het rendement van de subset van particuliere verhuurders inhoudt.

Ambtenaren van het Ministerie van Financiën hebben een onderzoek⁴² gedaan naar rendementen van particuliere verhuurders. Hiervoor is gebruik gemaakt van het model dat eerder al was ontwikkeld door SEO Economisch Onderzoek in het kader van een breder onderzoek in opdracht van het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties naar het effect van beleid op rendementen van investeerders in woningen⁴³. Het door SEO ontwikkelde model berekent het nettorendement van woningen over een exploitatietermijn van 15 jaar met een discounted cash flow-methode en schat het rendement met de internal rate of return-methode. Belangrijke aannames bij de resultaten van het onderzoek dat in het ESB-artikel wordt beschreven zijn het deel schuldfinanciering (50 procent loan-to-value), de rentevaste periode (5 jaar) en de huizenprijsontwikkeling (CPB, 2022). Voor een gedetailleerde beschrijving van de methodologie verwijs ik naar het rapport van SEO (2023)⁴⁴.

3. Hoofdpijnen van het voorstel

De leden van de VVD-fractie merken op dat de Afdeling adviseert het voorstel ten aanzien van de regulering van de middenhuur nader te bezien op de gevolgen voor het volkshuisvestingsbeleid als geheel en vragen of de regering hierop kan reageren. Deze leden vragen of de regering bij de beantwoording van deze vraag ook kan ingaan op alle risico's die worden geschetst in «Verwachtingen vermogensheffing zijn te hoog, pauzeknop is de enige uitweg» van C. Teulings en op «Wet Betaalbare Huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup» van M. Korevaar & J.H. van Dijk. In hoeverre draagt het wetsvoorstel in de huidige vorm bij tot de richtingen die worden geschetst in deze artikelen, te weten het verkleinen van het verschil in gebruikskosten tussen woningen in de koop, sociale- en vrije sectorhuur?

De leden van de VVD-fractie vragen om een reactie op de gevolgen van het wetsvoorstel voor het volkshuisvestingsbeleid als geheel. In het nader rapport en de memorie van toelichting gaat de regering uitgebreid in op de gevolgen voor het volkshuisvestingsbeleid. Zo wordt uitgelicht wat het belang is van een goed functionerend middensegment, hoe de betaalbaarheid van de vrije huursector zich heeft ontwikkeld en hoe de ontstane situatie samenhangt met het beleid op de koopmarkt. Tevens wordt toegelicht wat de gevolgen van het wetsvoorstel zijn voor de ontwikkeling en de betaalbaarheid van de huurvoorraad en hoe de regering voornemens is om de huurvoorraad te vergroten en welke rol corporaties daarin spelen.

De leden van de VVD-fractie vragen om in te gaan op de risico's die worden geschetst in een artikel van dhr. Teulings van februari 2023. In dit artikel gaat dhr. Teulings in op de perikelen rondom de aanpassing van de box 3-wetgeving per 2023 naar aanleiding van het Kerstarrest van de Hoge Raad. Hierbij geeft hij kritiek op de Hoge Raad en de uitspraak die deze gedaan heeft en die heeft geleid tot de hersteloperatie voor box 3 en de huidige wettelijke bepalingen daarvoor. Zijn conclusie is dat het kabinet door zou moeten gaan met het oude box 3-stelsel. Dit is na het

⁴² ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

⁴³ Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 37

⁴⁴ SEO (2023) Stapeling maatregelen huurmarkt: een analyse van niet-fiscale en fiscale maatregelen. SEO Rapport, 2023–22

Kerstarrest van de Hoge Raad juridisch echter niet mogelijk. De Hoge Raad heeft juist geoordeeld dat de fictieve vermogensverdeling die per 2017 in de Wet inkomstenbelasting 2001 was opgenomen onverenigbaar is met het EVRM. Hierop moest dus actie worden genomen. Het is een breed gedragen wens om tot een nieuw stelsel voor box 3 te komen waarin op basis van het werkelijke rendement wordt geheven. Daartoe heeft het kabinet een wetsvoorstel uitgewerkt dat recent in internetconsultatie was. Voor de goede orde zij opgemerkt dat het artikel van Teulings niet gaat over het wetsvoorstel betaalbare huur. De Staatssecretaris van Financiën heeft de Tweede Kamer uitvoerig meegenomen in alle keuzes en afwegingen rondom de vormgeving van het rechtsherstel box 3, de huidige bepalingen voor box 3 zoals die door de Overbruggingswet box 3 zijn komen te luiden en het toekomstige stelsel box 3.

Korevaar en Van Dijk hebben in hun artikel drie opmerkingen bij het wetsvoorstel betaalbare huur; namelijk dat a) de wet het moeilijker maakt om een huis te vinden, dat b) het aanbod zal dalen en dat c) de wet geen verdelingsmechanisme bevat. Ten aanzien van a) merk ik op het met de huidige hoge huurprijzen in de vrije huursector het voor middeninkomens nu al moeilijk is om een passende woning te vinden. Zeker daar de huur bij mutatie steeds verder stijgt (in 2023 was de huurstijging bij mutatie 10,9 procent). Met de wet worden de huurprijzen in het middensegment weer betaalbaar voor mensen met een middeninkomen, hetgeen de kansen op een passende woning juist vergroot. Daarnaast zet het kabinet in op de bouw van 100.000 woningen in het middenhuursegment. Om ervoor te zorgen dat partijen deze woningen ook daadwerkelijk bouwen wordt er een nieuwbouwopslag van 10 procent geïntroduceerd en wordt het WWS gemoderniseerd en vereenvoudigd. In paragraaf 5.2.1 ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponding (hoog, midden en laag). In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepand neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepand neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

Ook ten aanzien van b) geldt dat het kabinet inzet op de bouw van 100.000 middenhuurwoningen. Het kabinet zet derhalve in op het vergroten van het segment. Daarnaast wordt opgemerkt dat 60 procent van de woningen die met de wet betaalbare huur te maken zullen krijgen al een huurprijs onder de maximale WWS-huur heeft. Verhuurders van deze woningen hoeven de huurprijs dus niet te verlagen. Een deel van de verhuurders van de overige 40 procent zal er mogelijk wel voor kiezen om de woning te verkopen. Een beperkte mate van uitponding kan gezien worden als een correctie op het feit dat beleggers de afgelopen paar jaar 75.000 woningen hebben gekocht. Van de woningen die door beleggers worden verkocht ligt de verkoopprijs in 75 procent van de gevallen onder de NHG-grens (405.000 euro in 2023) en was de gemiddelde verkoopprijs van beleggers aan koopstarters 319.700 euro. Dus waar woningen worden uitgepand komen deze veelal terecht bij koopstarters die anders in aanmerking kwamen voor een middenhuurwoning. In reactie op c) wordt opgemerkt dat de wet expliciet wel een verdelingsmechanisme bevat. Gemeenten

krijgen immers de mogelijkheid om middenhuurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens.

3.1 Middenhuur

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering een zorgvuldige uiteenzetting kan geven van de gevolgen van de regulering van de middenhuur, waarvan de Wet betaalbare huur onderdeel uitmaakt. Hieronder wordt kort ingegaan op de gevolgen voor de huurder, de verhuurder en de nieuwbouwproductie. Een uitgebreidere uiteenzetting van de gevolgen van de regulering van de middenhuur kunt u vinden in hoofdstuk 5 «Gevolgen» van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. In dit hoofdstuk van de memorie van toelichting wordt het onderstaande nog uitgebreider toegelicht.

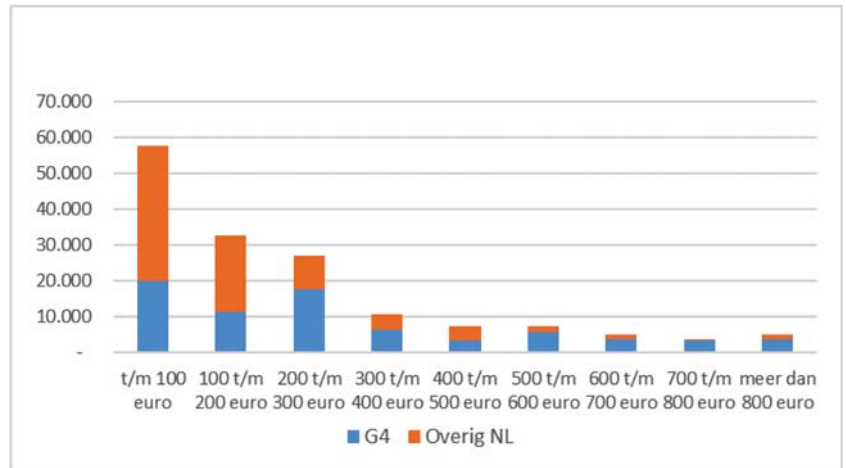
Gevolgen voor de huurder

Voor woningzoekenden geldt dat als zij na 1 juli 2024 in een middenhuurwoning gaan wonen, zij direct een huur betalen die passend is bij de kwaliteit van de woning. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een woning die nu voor 1.200 euro wordt verhuurd als gevolg van de regulering na een bewonerswissel (een nieuw huurcontract) voor 900 euro verhuurd moet worden. Door de voorgestelde regulering van de middenhuur gaan bij een bewonerswissel circa 157.000 woningen in prijs naar beneden, met een gemiddelde huurverlaging van ongeveer 240 euro per maand. De grootte van het effect wordt bepaald door relatieve schaarste. In gebieden met veel schaarste, zoals de G4, is de gemiddelde huurverlaging groter dan in gebieden waar minder schaarste is. Doordat de regulering ingaat bij bewonerswisseling kost het tijd voordat de gevolgen voor huurders geheel zijn doorgewerkt.

Gevolgen voor de verhuurder

Als specifiek naar de regulering van de middenhuur wordt gekeken is het belangrijk om te benadrukken dat een aanzienlijk deel van de woningen dat straks in de middenhuur komt te vallen – namelijk 60 procent – al een huurprijs heeft die onder de maximale huur volgens het WWS valt. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van dit wetsvoorstel. Voor de andere 40 procent van de woningen (157.000 in totaal) die wel als gevolg van de regulering van het middensegment hun huurprijs aan het WWS aan zullen moeten passen, geldt allereerst dat de regulering pas ingaat bij mutatie. De terugval in huurinkomsten voor de verhuurder manifesteert zich derhalve niet direct bij ingang van de wet. De verwachting is dat woningen die als gevolg van de regulering van de middenhuur in huurprijs dalen, gemiddeld genomen met 240 euro per maand zullen dalen. In figuur 3.1 is de spreiding van deze huurverlaging weergegeven. Bij een fors deel van de woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (37 procent). In 58 procent van de gevallen dalen de huurinkomsten maximaal 200 euro per maand. In 18 procent dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand. De grootste daling van huurinkomsten vindt plaats bij woningen in de G4.

Figuur 3.1 Spreiding huurverlaging door regulering middenhuur



Gevolgen voor de nieuwbouw

Zoals eerder aangegeven is het van belang dat het interessant blijft voor partijen om te investeren in middenhuur. Dit is ook één van de pijlers van het wetsvoorstel betaalbare huur. Er zijn voldoende woningen in het middensegment nodig. Daarom is het van belang dat partijen blijven investeren in nieuwbouw en dat de huidige voorraad op peil blijft. Het kabinet heeft bij de vormgeving van de regulering van de middenhuur expliciet rekening gehouden met het zorgen dat het voldoende aantrekkelijk blijft om nieuwe middenhuurwoningen te bouwen. Zo krijgen goede energielabels extra punten, worden buitenruimtes beter gewaardeerd, zijn er extra voorzieningen toegevoegd aan het WWS en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2026 een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS. Met deze aanpassingen is het nog steeds aantrekkelijk om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. In totaal willen marktpartijen en corporaties van 2022 tot en met 2030 100.000 nieuwe middenhuurwoningen toevoegen aan de voorraad. In de woondeals zijn afspraken gemaakt voor meer dan 100.000 middenhuurwoningen. Op langere termijn zal bij de vormgeving van projecten rekening gehouden worden met de regulering, waarbij bijvoorbeeld gekeken kan worden naar de mix aan woningen binnen het project, naar eventuele andere eisen die gesteld worden of naar de grondprijs. Het kabinet verwacht daarom dat de genoemde aantallen haalbaar zijn. Op het moment dat de aantallen te realiseren middenhuurwoningen achterblijven, kan het kabinet onderzoeken in hoeverre maatregelen nodig zijn, waarbij ook gekeken zal moeten worden naar de bouw in alle sectoren, om te bezien of eventueel aanvullend overheidsbeleid nodig is en welk beleid dan het meest passend is.

3.1.1 Bovengrenzen toekomstig laag- en middensegment

De leden van de GroenLinks-PvdA fractie zien een grote noodzaak tot het reguleren van de middenhuur. Deze wet is hard nodig om huurders beter te beschermen, en de woningvoorraad in de middenhuur te behouden en uit te bouwen. Deze leden zijn echter van mening dat alle huurders een eerlijke prijs zouden moeten betalen voor hun woning. De volkshuisvesting is momenteel een aanbiedersmarkt waardoor uitkomsten in het voordeel van de verhuurder uitvallen, ook in de duurdere segmenten. Huurders hebben door de hoge concurrentie weinig alternatieven. Waarom heeft de regering voor de laagste van de onderzochte bovengrenzen van 186 punten gekozen?

In de vormgeving van de landelijke regulering is nadrukkelijk een balans gezocht tussen de bescherming van de huurder, het aanbod van huurwoningen en de investeringsbereidheid. Het verder optrekken van de bovengrens komt weliswaar ten goede aan de betaalbaarheid van de huurder, maar gaat ten koste van de aantrekkelijkheid voor beleggers of ontwikkelende partijen om te willen investeren in middenhuur. Door de grens op 186 punten te zetten is het kabinet van mening dat een balans is gevonden. Ook schat het kabinet in dat er bij regulering tot en met 186 punten voldoende middenhuurwoningen beschikbaar komen om te voldoen aan de vraag naar middenhuurwoningen. Bij een hogere grens is het kabinet van mening dat er meer wordt gereguleerd dan noodzakelijk is. Dat maakt dat het kabinet geen onderbouwing heeft waarom een hogere grens gerechtvaardigd is in het licht van het eigendomsrecht.

De leden van de GroenLinks-PvdA fractie vragen wat het verwachte gevolg van deze wet is op de huurprijzen voor de tien procent huurwoningen die overblijven in de vrije sector.

Veelal wordt aangenomen dat de huurprijzen in dit segment nog fors zullen stijgen. Ik begrijp de achtergrond van deze redenering gegeven dat een groot deel van dit segment naar het middenhuursegment wordt verplaatst. Hier moet echter wel een nuance bij worden geplaatst. Als het totaalpakket van regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS is doorgewerkt, zullen ruim 300.000 woningen een lagere huurprijs krijgen dan zij nu hebben. De huurprijs van deze woningen gaat naar schatting met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden. Meer huurders zullen een betaalbare huurwoning vinden, waardoor naar verwachting de vraag in het vrije huursegment (woningen met een puntenaantal boven de 186 punten) afneemt. Daarnaast is de woningbouwopgave om van 2022 tot en met 2030 981.000 nieuw woningen bij te bouwen, waardoor de druk op de woningmarkt in brede zin moet afnemen. De combinatie van de verminderde vraag naar huurwoningen in het vrije huursegment en een groter woningaanbod kan leiden tot meer lucht in de vrije huursector wat ook de huurprijsstijgingen kan doen matigen. Uiteraard zal doorlopend worden gemonitord hoe de prijzen in de verschillende huursegmenten zich ontwikkelen.

Voorts vragen de leden van de Groenlinks-PvdA fractie wat de regering doet tegen het opbieden door kandidaat-huurders om een woning te kunnen bemachtigen.

Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat opbieden door kandidaat-huurders straks in het overgrote deel van de huurwoningvoorraad geen zin meer heeft. Woningen tot en met 186 punten krijgen immers een bindende maximale huurprijs. Voor de woningen met 187 punten of meer, een zeer klein aandeel van woningvoorraad, blijft contractsvrijheid gelden. Dit betekent dat het de verhuurder en huurder vrijstaat om zelf een huurprijs overeen te komen.

De leden van de VVD-fractie lezen dat slechts bij een mutatie de huurprijs aangepast kan worden. Deelt de regering de mening dat het daarom onredelijk is te communiceren dat bestaande huurders er in de huurprijs en de woonlasten op vooruit gaan?

Nee, deze mening deel ik niet. Deze vraag is in een andere vorm door de leden van de VVD-fractie gesteld bij de inleiding (hoofdstuk 1), namelijk de vraag «Deelt de regering daarnaast de mening dat het in het huidige wetsvoorstel en in de manier hoe dit wetsvoorstel is gecommuniceerd het nu lijkt dat elke huurder er met 190 euro op vooruit gaat? Waarom heeft de regering op deze wijze gecommuniceerd?». Voor volledige beantwoording verwijs ik u graag naar het antwoord bij hoofdstuk 1. Een deel van de bestaande huurders zal er namelijk direct in huurprijs en woonlasten op vooruit gaan en niet pas bij mutatie.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven wat voor- en nadelen zijn van het gelijk stellen van de huurverhogingsdatum (nu 1–7) aan de datum waarop de WWS wordt geïndexeerd (1–1).

De jaarlijkse indexering van de maximale huurprijzen volgend uit het WWS verschuift met dit wetsvoorstel van 1 juli naar 1 januari. Daarmee valt de indexering in de toekomst gelijk met de indexering van de liberalisatiegrens en de verschillende grenzen in de huurtoeslag, die op 1 januari plaatsvinden. Nadelig aan de bestaande momenten van indexering op verschillende momenten in het jaar, is dat de liberalisatiegrens en het daarmee corresponderende aantal WWS-punten iedere 6 maanden verandert. Dit leidt tot onduidelijkheid voor verhuurders en huurders. Ook maakt het de handhaafbaarheid van het WWS complex, zeker nu het WWS dwingend wordt is het van belang dat er duidelijkheid is over welke woningen in welk segment thuishoren. Met de aanpassing blijven de puntenaantallen die corresponderen met het laag- en middensegment in de toekomst constant. Het laagsegment loopt dan tot circa 145 punten (uitgaande van inwerkingtreding per 1 juli 2024) en het middensegment vanaf circa 145 tot en met 186 punten.

De in de wet vastgelegde maximale jaarlijkse huurprijsverhoging – in het wetsvoorstel gelijk aan CAO + 1 procentpunt – voor het toekomstige midden- en hoog segment geldt per kalenderjaar, van 1 januari tot en met 31 december. De datum waarop een mogelijke huurverhoging plaatsvindt, wordt niet in de wet bepaald. Een huurverhoging kan op iedere dag van het jaar plaatsvinden, waarbij wel de beperking geldt dat de huur maar eens per 12 maanden verhoogd mag worden. Doorgaans is in de huurovereenkomst afgesproken dat de jaarlijkse huurverhoging in dezelfde maand plaatsvindt als waarin het huurcontract is ingegaan.

Alleen in het lage – het huidige reguleerde – segment worden de maximale huurprijsverhogingen nog vastgesteld voor de periode van 1 juli tot en met 30 juni. Dit is historisch zo gegroeid, omdat tot 2011 de liberalisatiegrens en de huurtoeslag ook per 1 juli werden geïndexeerd. Sinds 2011 worden de verschillende grenzen van de huurtoeslag per 1 januari geïndexeerd. Omdat de werkwijze en werkprocessen van veel verhuurders ingericht is op de datum van 1 juli was er destijds bij het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders een wens deze datum in 2011 en volgende jaren te behouden. Er zijn op dit moment geen wensen van huurders of verhuurders bekend bij het kabinet om de ingangsdatum van de vastgestelde maximale jaarlijkse huurverhoging en/of de door verhuurders toegepaste huurverhogingsdatum ook te verschuiven naar 1 januari. De meerwaarde daarvan is in de ogen van het kabinet gering.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven waarom de indexering van de WWS-tabel zelf uit blijft gaan van de indexatie consumentenprijsindex (CPI)+0 procent als voor de huurverhoging uitgegaan wordt van de CAO-loonontwikkeling + 1 procent. Daarnaast constateren de leden van de fractie van de SGP dat de indexatie-data van de huurprijzen op basis van het WWS en de reguliere huurprijsstijgingen gelijk worden getrokken. Deze leden vragen waarom gelijktijdig ook de grondslagen van beide variabelen niet gelijkgetrokken worden? Ofwel op basis van CPI ofwel op basis van CAO-ontwikkeling?

Het WWS waarborgt de verhouding tussen huurprijs en de kwaliteit van de woning. Het realiseren van kwaliteit brengt bepaalde investeringskosten met zich mee die jaar op jaar kunnen veranderen. Deze veranderingen zijn het best vertegenwoordigd in de jaarlijkse CPI. Daarmee is voor de WWS-indexatie de CPI de meest geschikte maatstaf. De maximale huurprijsgrenzen (WWS-tabel) worden daarom al 45 jaar (vanaf 1979) geïndexeerd met de inflatie (CPI). Vanuit het WWS bezien, ligt het voor de hand om inflatie als maatstaf voor indexatie aan te houden. Ik zie geen

inhoudelijke reden om deze toename van kosten op een andere manier door te rekenen.

Doordat de maximale huurprijsgrenzen jaarlijks met inflatie worden geïndexeerd, hebben verhuurders elk jaar een huurverhogingsruimte van inflatie (mits dat binnen de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging valt) als zij al op de maximale huurprijsgrens zitten en kunnen op die manier gestegen onderhouds- en exploitatiekosten (eventueel gedeeltelijk) in de huurverhoging doorberekenen. Ik zie geen inhoudelijke reden om deze toename van kosten op een andere manier door te rekenen aan de huurder, zoals aan de hand van de CAO-loonontwikkeling (plus 1 procent).

De maximale huurprijsverhoging – die gelijkgesteld wordt aan CAO + 1 procentpunt – heeft als doel de zittende huurder te beschermen tot hoge huurverhogingen. Aangezien de betaalbaarheid van de huurder het belangrijkste doel is, is een koppeling met CAO-ontwikkeling logisch. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de huur nooit tot boven het WWS-maximum kan worden verhoogd. Deze ruimte is er alleen als de woning onder het WWS-maximum wordt verhuurd.

Indien de maximale huurprijsgrenzen (WWS-tabel) zouden worden geïndexeerd met de maximaal toegestane huurverhoging, gaat er nog slechts weinig dempende werking meer uit van de maximale huurprijsgrenzen. In verhouding tot de lonen worden de maximale huurprijzen (WWS-tabel) dan steeds hoger.

Tabel 3.1. Indexering

Jaar	Inflatie kalender-jaar t-1	CAO t-1 + 1 procentpunt	Inflatie Index (2004 = 100)	CAO+1% index (2004=100)	Verskil tussen voorgestelde en huidige manier van indexeren
2004	2,1	3,8	100	100	0,00
2005	1,2	2,3	101,7	102,3	0,60
2006	1,7	1,7	102,8	104,0	1,22
2007	1,1	3	104,5	107,2	2,70
2008	1,6	3,1	107,1	110,5	3,41
2009	2,5	4,3	108,4	115,2	6,87
2010	1,2	3,8	109,8	119,6	9,84
2011	1,3	2,3	112,3	122,4	10,07
2012	2,3	2,1	115,1	124,9	9,83
2013	2,5	2,4	118,0	127,9	9,95
2014	2,5	2,2	119,2	130,7	11,59
2015	1,0	1,9	119,9	133,2	13,36
2016	0,6	2,4	120,2	136,4	16,19
2017	0,3	2,8	121,9	140,2	18,33
2018	1,4	2,4	124,0	143,6	19,62
2019	1,7	3,0	127,2	147,9	20,71
2020	2,6	3,5	128,9	153,1	24,23
2021	1,3	3,9	131,8	159,1	27,24
2022 ¹	2,7	3,1	144,6	164,0	19,38
2023 ¹	10,0	4,1	151,1	170,7	19,60
2024 ¹	3,8	6,8			

¹ inflatie van kalenderjaar en CAO-ontwikkeling van december-december

Groen: huidige manier van indexeren, ontwikkeling sinds 2004 in %

Oranje: voorgestelde manier van indexering, ontwikkeling berekend sinds 2004 in %

Rood: de manier waarop voorgestelde en huidige manier van indexeren door de tijd heen uit elkaar gaan lopen, sinds 2004 in %

Concreet zou dit dan ook betekenen dat de maximale huurprijsgrenzen met hetzelfde percentage als dat van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging wordt geïndexeerd, waardoor verhuurders bij een gelijkblijvend puntentotaal altijd de maximale reguliere jaarlijkse huurverhoging (niet zijnde de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging) kunnen toepassen. Dat zou tot effect hebben dat huurders er ieder jaar bovenop de loonontwikkeling met 1 procentpunt op achteruit kunnen gaan, ongeacht de afstand van de feitelijke huur tot de maximale huurprijsgrens van de woning, waardoor hun huurquote ieder jaar als het ware automatisch verslechterd. Daar komt bij dat dit effect jaar na jaar groter en sterk oploopt. Om dit effect inzichtelijk te maken geeft het overzicht in tabel 3.1 weer op welke wijze de ontwikkeling van de maximale huurprijsgrenzen zich sinds 2004 heeft ontwikkeld (groen), hoe deze zich ontwikkeld zou hebben als er met CAO + 1 procentpunt zou zijn geïndexeerd (oranje) en tot hoeveel méér huurverhogingsruimte dit zou hebben geleid ten opzichte van de huidige manier van indexeren (rood). Hieruit blijkt dat na 5 jaar al een verschil van +7 procent méér huurverhogingsruimte ontstaat voor woningen met een feitelijke huur die al op de maximale huurprijsgrens zit, wat oploopt tot +20 procent na 20 jaar. Om deze reden is het onwenselijk om over te gaan tot een indexering met CAO + 1 procentpunt van de WWS-tabel.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering waarom de indexatie van de lage- en middenhuurgrens is bepaald op de inflatie voor de periode juli tot juli, terwijl de huurprijsstijging bepaald is op de gemiddelde CAO-loonstijging plus 1 procentpunt. Deze leden vragen de regering uit te leggen én helder te beargumenteren waarom verschillende indexen gebruikt worden.

Dit komt omdat het doel van de indexatie van de lage- en middenhuurgrens (CPI) anders is dan het doel van de indexatie van de jaarlijkse huurprijzen van zittende huurders (CAO + 1 procentpunt).

De lage- en middenhuurgrens zijn, na invoering van het wetsvoorstel, gekoppeld aan een puntenaantal dat volgt uit het WWS. Voor deze indexatie ligt het voor de hand om inflatie als maatstaf voor indexatie aan te houden. Het WWS waarborgt namelijk de verhouding tussen huurprijs en de kwaliteit van de woning. Het realiseren van kwaliteit brengt een bepaalde investeringskosten met zich mee die jaar op jaar kunnen veranderen. Doordat de maximale huurprijsgrenzen jaarlijks met inflatie worden geïndexeerd, hebben verhuurders elk jaar een huurverhogingsruimte van inflatie (mits dat binnen de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging valt) als zij al op de maximale huurprijsgrens zitten. Op die manier kunnen ze gestegen onderhouds- en exploitatiekosten (eventueel gedeeltelijk) in de huurverhoging doorberekenen. De jaar op jaar toegenomen kosten die deze woningverbetering met zich meebrengt, zoals bijvoorbeeld hogere materiaal- en installatiekosten, worden het best vertegenwoordigd in de jaarlijkse CPI. Ik zie geen inhoudelijke reden om deze toename van kosten op een andere manier door te rekenen aan de huurder, zoals aan de hand van de CAO-loonontwikkeling.

De jaarlijkse maximale huurprijsverhoging – die gelijkgesteld wordt aan CAO + 1 procentpunt – heeft vooral als doel de zittende huurder te beschermen tot hoge huurverhogingen. Aangezien de betaalbaarheid van de huurder het belangrijkste doel is, is een koppeling met CAO-ontwikkeling logisch. Het maximum sluit dan immers aan bij hetgeen huurders kunnen betalen. Het betreft een maximum ter bescherming tegen excessen en de opslag van + 1 procentpunt wordt passend geacht bij het middensegment. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de huur nooit tot boven het WWS-maximum kan worden verhoogd. Deze

ruimte is er alleen als de woning onder het WWS-maximum wordt verhuurd.

3.1.2 Reikwijdte

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering kan aangeven hoeveel (ver)huurders er door deze wet geraakt worden.

De inschatting is dat wanneer het wetsvoorstel betaalbare huur volledig is doorgewerkt, de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden is gegaan. Dit betekent dat ruim 300.000 huurders profijt hebben van dit wetsvoorstel. De effecten van het wetsvoorstel zijn onder te verdelen in de effecten van het dwingend maken van het WWS en de effecten van het reguleren van de middenhuur.

Het dwingend maken van het WWS leidt op termijn tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand. Het gaat dan ook om 163.000 huurders waarbij de huurprijs naar beneden moet worden bijgesteld. Bij een deel van deze huurwoningen gaat het dwingend maken van het WWS direct bij inwerkingtreding van het wetsvoorstel in. De huurders van deze woningen hebben hier direct profijt van. Bij het andere deel gaat het dwingend maken van het WWS na één jaar overgangstermijn in. Deze huurders hebben één jaar na inwerkingtreding profijt van de maatregel.

De regulering van de middenhuur zorgt er uiteindelijk voor dat circa 157.000 woningen met gemiddeld 240 euro in prijs naar beneden gaan. De regulering van de middenhuur gaat in na bewonerswisseling. Het zijn daarom de nieuwe huurders van deze woningen die geholpen zijn met de regulering van de middenhuur.

Omdat een deel van de verhuurders meer dan één woning voor de verhuur heeft, zal het aantal verhuurders dat wordt geraakt lager liggen dan het aantal huurders dat profijt heeft van de regulering. Ik heb echter geen inzicht in wie de betreffende woningen bezit en weet dus ook niet hoeveel van deze woningen in handen zijn van eenzelfde verhuurder.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie maken zich zorgen om de ongelijke basis waarop deze wet gaat uitwerken voor huurders. Deze leden constateren dat huurders die net verhuisd zijn straks kunnen rekenen op een eerlijke huurprijs, terwijl huurders in al bestaande woningen dat nog jarenlang niet kunnen. Waarom weegt het eigendomsrecht van verhuurders zo sterk op tegen de gelijke behandeling van huurders? Hoe makkelijk is het voor een zittende huurder in een grote stad om een alternatieve woning te vinden? Wat is het verschil tussen bijvoorbeeld de Wet Nijboer, die wel voor alle huurcontracten geldt, en deze wet? Waarom wordt er niet gekozen voor een overgangstermijn, zodat op de middellange termijn iedere huurder verzekerd is van een eerlijke huurprijs?

De leden van de SP-fractie hebben een soortgelijke vraag gesteld onder paragraaf 2.1.3 «De exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten». Voor beantwoording verwijs ik u graag naar deze vraag toe. De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen daarnaast waarom de Wet Nijboer wel voor alle huurcontracten geldt en waarom dat dan niet kan bij de regulering van de middenhuur. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, zogenoemde Wet Nijboer, zorgt voor een maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging op inflatie + 1 procentpunt voor woningen in het vrije huursegment voor een periode tot mei 2024. Door aanpassing van deze wet is de maximering op dit moment de laatste van inflatie + 1 procentpunt en CAO-loonstijging + 1 procentpunt. De inbreuk die hier wordt gemaakt op het eigendomsrecht is een stuk kleiner dan bij de regulering van de middenhuur. Met de Wet

Nijboer wordt geborgd dat de huur van zittende huurders niet excessief wordt verhoogd. Wel kan de huur nog steeds marktconform worden verhoogd. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt niet alleen een maximum gezet op de jaarlijkse huurverhoging in het middensegment, maar worden verhuurders ook verplicht zich te houden aan het WWS in het middensegment. Directe inwerkingtreding zou voor 157.000 woningen een directe huurverlaging met zich meebrengen. Dat is een veel forsere inbreuk op het eigendomsrecht dan wordt gedaan via de Wet Nijboer. Dit is aanvullend op de bovenstaande onderbouwing de reden waarom de regulering van de middenhuur pas bij nieuwe huurcontracten in kan gaan.

Ook de leden ChristenUnie-fractie vragen de regering de gevolgen te schetsen indien de reikwijdte van de Wet betaalbare huur zich zou uitbreiden tot de bestaande huurcontracten, en welke bezwaren daarvoor gelden, waaronder in het licht van het eigendomsrecht.

Naast de leden van de GroenLinks-PvdA fractie en de leden van de ChristenUnie-fractie hebben de leden van de SP-fractie een soortgelijke vraag gesteld bij paragraaf 10.1 omtrent het inperken van het eigendomsrecht. Het ingrijpen in bestaande huurcontracten is een inperking op het eigendomsrecht. Voor zowel de regulering van de middenhuur als het dwingend maken van het WWS is afgewogen of een dergelijke inperking gerechtvaardigd is. Bij deze afweging moet onder meer worden gekeken of de maatregel proportioneel is. Daarbij speelt ook een rol of de maatregel voorzienbaar is, waardoor de verhuurder al had kunnen verwachten dat de maatregel er zou komen. In paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting wordt ingegaan op het eigendomsrecht in relatie tot het wetsvoorstel.

Voor de regulering van de middenhuur geldt dat dat verhuurders bij de aanvang van het huurcontract nog geen rekening hebben kunnen houden met de komst van deze regulering. Zij verhuurden immers een woning die toen thuishoorde in het geliberaliseerde huursegment. Om deze reden heeft het kabinet ervoor gekozen om de regulering van de middenhuur pas in te laten gaan bij nieuwe huurcontracten. Een eigenaar van een woning kan bij het aflopen van het huurcontract kiezen of hij opnieuw wenst te verhuren. Er is geen verplichting om dit te doen. De woning kan ook zelf worden bewoond of worden verkocht. Dit beperkt de mate waarin er inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht, omdat de eigenaar voldoende ruimte houdt om hier een keuze in te maken. Dit betekent ook dat de maatregelen geen wezenlijke afbreuk doen aan het eigendomsrecht.

Voor bestaande huurcontracten die reeds gereguleerd zijn op basis van de huurprijs is een andere afweging gemaakt. Hiervoor geldt immers nu ook al dat de norm duidelijk is en dat de huurder via de Huurcommissie diens rechten kan afdwingen. Daarnaast zijn er nu huurcontracten die qua kwaliteit en dus puntentelling in het gereguleerde segment van het WWS vallen, maar die feitelijk zijn geliberaliseerd door het contractueel vastleggen van een hoger huurbedrag. Omdat de huurder door het aangaan van het contract heeft ingestemd met de hoogte van deze huur én niet in de eerste zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst een stap naar de Huurcommissie heeft gemaakt, is sprake van een geliberaliseerde woning. Echter had de huurder wel naar de Huurcommissie kunnen stappen, waardoor de verhuurder er logischerwijs rekening mee had moeten houden dat de woning alsnog in het gereguleerde segment terecht zou komen. Daarom vindt het kabinet het bij deze woningen wel gerechtvaardigd en proportioneel om in bestaande huurcontracten in te grijpen. Voor deze huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van deze norm komen te vallen.

3.1.3 Aanpassingen binnen het WWS

De leden van de PVV-fractie vragen of het puntenstelsel van het WWS redelijk is vanuit het oogpunt van een gezond rendement in de nieuwe gereguleerde verhuur? Worden investeringen in energiezuinigheid, onderhoud en nieuwe woningen aantrekkelijk hierdoor? Ook vragen deze leden of het WWS voldoende rekening houdt met de lokale marktomstandigheden.

Ja. Op basis van het WWS kunnen redelijke en gezonde rendementen behaald worden. Zo hoeft bijvoorbeeld 60 procent van de verhuurders die nu al in de middenhuur verhuren hun huurprijs straks niet aan te passen omdat zij reeds een rendabele huurprijs vragen die onder het WWS-maximum ligt. Daarnaast waardeert het WWS de kwaliteit van woningen en houdt het hierbij ook rekening met het stimuleren van investeringen in bijvoorbeeld energiezuinigheid. Om deze reden heeft bij de modernisering van het WWS een herziening plaatsgevonden van de waardering van energielabels, zodat verhuurders straks meer punten krijgen voor goede energielabels en minpunten voor slechte energielabels (E, F en G). Daarnaast wordt in het nieuwe WWS de kwaliteit van middenhuur beter gewaardeerd en is in het WWS een nieuwbouwopslag geïntroduceerd, zodat nieuwbouwprojecten die nog niet konden anticiperen op dit wetsvoorstel doorgang kunnen vinden. Tot slot houdt het WWS ook voldoende rekening met de lokale marktomstandigheden, doordat woningen ook punten krijgen voor de WOZ-waarde. Zie eveneens het antwoord op de volgende vraag.

De leden van de PVV-fractie vragen of het aantrekkelijk blijft om in duurdere gebieden voldoende woningen aan te bieden in het middensegment. Hoe zorgt de regering ervoor dat er juist in duurdere steden voldoende aanbod blijft in het middensegment van huurwoningen?

De WOZ-waarde is onderdeel van het WWS. Een hogere WOZ-waarde resulteert in een hoger aantal punten en daarmee een hogere huurprijs. Dit maakt dat een woning meer punten krijgt wanneer deze gelegen is op een populaire locatie, dan wanneer deze gelegen is op een minder populaire locatie. Wel zit er een cap op de WOZ-waarde, waarmee moet worden voorkomen dat woningen enkel door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde huursegment terecht komen. Deze cap houdt dat het aandeel WOZ-punten bij woningen vanaf 142 punten niet meer dan 33 procent van het totaal aantal punten mag beslaan. De maximering van de WOZ-waarde is op 1 mei 2022 van kracht geworden. De regering heeft er voor gekozen om de werking van de WOZ-cap op te trekken naar de nieuwe bovengrens van het gereguleerde segment, namelijk vanaf 187 punten. Hierdoor komt er meer ruimte voor de locatie bij de waardering van middenhuurwoningen. Tegelijkertijd blijft op deze manier het doel van de cap gelijk, namelijk het voorkomen dat woningen enkel door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment terecht komen. Met de manier waarop de WOZ-waarde meeweegt in het WWS wordt hiermee voldoende rekening gehouden met de lokale marktomstandigheden in dit stelsel. Het optrekken van de cap op de WOZ-waarde vanaf 187 punten maakt dat de WOZ-waarde meer mee kan wegen in het middensegment. Ook in duurdere gebieden blijft het daarmee aantrekkelijk om woningen aan te bieden in het middensegment. Naast de locatie zijn er verschillende andere belangrijke kenmerken van de woning die worden meegewogen in het WWS, zoals het energielabel en de voorzieningen in de keuken en badkamer. Voor verhuurder zit er daarmee ook een prikkel in het stelsel om woningen aan te bieden voor een degelijke kwaliteit. Dit zorgt niet alleen voor meer huurinkomsten, maar verhoogt ook de waarde van de woning.

De regering verwacht dat het wetsvoorstel betaalbare huur er niet toe leidt dat er minder aanbod aan middenhuurwoningen komt in de steden. Er wordt fors ingezet op de bouw van meer middenhuurwoningen. Een

groot deel hiervan komt terecht in en om de grote steden. Deze nieuwbouw van middenhuurwoningen zorgt ervoor dat er meer aanbod komt. Uiteraard zijn de meeste uitschieters ten aanzien van te hoge huren te vinden in de grote steden. Daar zullen de huren ook het meeste moeten worden bijgesteld en zullen verhuurders eerder overwegen om bij een bewonerswisseling hun verhuurwoning te verkopen op de koopmarkt. Het is echter belangrijk om te benoemen dat naar verwachting vooral de verhuurders van woningen waarbij de huur fors naar beneden gaat door de regulering zullen overwegen om hun woning te verkopen. Als deze woningen worden verkocht betekent dit vooral een krimp van het dure huursegment. Het is niet zo dat de voorraad aan betaalbare huurwoningen hierdoor kleiner wordt. Juist door de toevoegingen via nieuwbouw moet het betaalbare huursegment groeien.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie constateren dat ook de uitwerking van de nieuwbouwopslag flink is aangepast ten opzichte van het eerdere wetsvoorstel. Deze wordt namelijk opgerekt van vijf procent naar tien procent. Tevens geldt de opslag niet meer voor slechts vijf jaar, maar mogen verhuurders voor onbepaalde tijd tot tien procent extra huur vragen. De Woonbond rekende voor dat nieuwbouwwoningen door de nieuwe WWS-systematiek, ook zonder opslag, al snel in de vrije sector vallen. De nieuwbouwopslag zorgt dat ook kleinere nieuwbouwwoningen niet meer onder middenhuur zullen vallen. Deze leden zijn van mening dat het doel van de wet hierdoor niet wordt behaald. Er moeten vele duizenden middenhuurwoningen worden gebouwd, waardoor veel huurders dus onbetaalbaar moeten blijven wonen. Hoe kijkt de regering naar de berekeningen en brief van de Woonbond?

De Woonbond stipt aan dat nieuwbouw over een A++-label beschikt. Dit lijkt, uitzonderingen daargelaten, te kloppen. De Woonbond claimt ook dat nieuwbouwwoningen met een dergelijk label, 55 vierkante meter oppervlakte en een WOZ-waarde van 300.000 euro gemakkelijk liberaliseren. Hierom zouden alleen nog maar kleine woningen in de middenhuur gerealiseerd worden.⁴⁵

Als naar de berekening van Woonbond wordt gekeken, zie tabel hieronder, moet geconcludeerd worden dat het zou kunnen dat een woning met de genoemde uitgangspunten zou kunnen liberaliseren. Dit kan helaas niet gekwantificeerd worden omdat de zogeheten «punten achter de voordeur» op een inschatting berusten. Dit zijn zaken zoals inbouwapparatuur, kranen, badkuipen en handdoekradiatoren. Het zou dus van deze uitrusting afhangen of een woning met de genoemde uitgangspunten zou liberaliseren of niet.

⁴⁵ <https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2024/02/20240221-BRF-079-TK-BRF-Wet-Betaalbare-huur.pdf>

Tabel 3.2 Berekeningen van de Woonbond (rood is een geliberaliseerde woning)

Energielabels

m2+ WOZ 2 ton	A++	B	E
40	161	141	112
55	170	150	121
75	185	165	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	170	141
55	200	180	151
75	212	192	163
95	227	207	178

m2+ WOZ 5 ton	A++	B	E
40	215	169	166
55	215	184	166
75	225	205	176
95	239	219	190

Bron: Woonbond

In haar brief gaat de Woonbond voorbij aan een aantal zaken die er wel degelijk voor kunnen zorgen dat grotere middenhuurwoningen alsnog gerealiseerd worden. Allereerst is de hoogte van de WOZ-waarde een belangrijke factor. Deze verschilt per regio en ook binnen regio's significant. Hierdoor is het een stuk makkelijker een grote nieuwbouw middenhuurwoning te realiseren in Assen dan dezelfde woning in het centrum van Amsterdam. Het voorbeeld dat wordt aangehaald in het artikel van de Woonbond, waarbij 1.200 euro per maand voor een woning van 40 vierkante meter met een A++-label betaald zou moeten worden, komt beperkt voor. Met deze uitgangspunten zou de WOZ-waarde per vierkante meter rond de 10.000 euro moeten liggen. Dit komt in beperkte mate voor, zie tabel 3.3, en zal niet bepalend zijn voor het landelijk realiseren van middenhuurwoningen.

Tabel 3.3 Gemiddelde WOZ per vierkante meter G4 en rest van Nederland (peildatum 2021)

Gebied	WOZ per m ²
G4	€ 4.082,20
Rest van Nederland (zonder G4)	€ 2.394,38
COROP-gebied Groot-Amsterdam	€ 5.109,90

Bron: WoOn21

Daarnaast is het niet per se onwenselijk dat ook kleinere nieuwbouwwoningen in de middenhuur gerealiseerd worden. De afgelopen decennia heeft er in Nederland een grote huishoudverdunding plaatsgevonden: gezinnen zijn steeds kleiner geworden waardoor de behoefte aan één- en tweepersoonswoningen is toegenomen.

Ten derde kan een gemeente aanvullende eisen stellen aan de ontwikkeling van nieuwbouw-middenhuurwoningen. Zij kunnen bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst afspreken dat een ontwikkelaar grotere nieuwbouwwoningen bouwt die voor een afgesproken periode in de middenhuur verhuurd worden.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat een dergelijke woning momenteel in elk geval in het vrije segment terecht zou komen, waarmee het een verhuurder is toegestaan een huurprijs te vragen die marktconform is. De regulering van de middenhuur zal ten minste een deel van deze woningen in het gereguleerde segment terecht doen komen. Het effect dat de Woonbond omschrijft is daarmee niet in zijn geheel te voorkomen, maar wel voor een aanzienlijk deel te ondervangen. In de beantwoording van de volgende vragen ga ik specifiek in op de nieuwbouwopslag.

De leden van GroenLinks-PvdA-fractie vragen waarom de tien procent nieuwbouwopslag optimaal is en vragen hoe de regering verantwoordt dat huurders in deze woningen permanent tien procent meer huur moeten betalen dan woningen in de bestaande voorraad. Tevens wordt gevraagd wat er veranderd is sinds eind 2022 toen er een opslag van vijf procent beoogd was voor vijf jaar. De leden van de D66-fractie merken daarnaast op dat de nieuwbouwopslag is verhoogd van vijf procent naar tien procent en alleen geldt voor projecten waarvan de bouw is gestart vóór 1 januari 2026. De woningen die in aanmerking komen voor de opslag kunnen hiervan gebruik maken zolang de regulering geldt. De leden van D66-fractie vragen waarom er is afgestapt van de tienjaarstermijn en de nieuwbouwopslag permanent is geworden en wat dit betekent voor de betaalbaarheid van nieuwbouw voor huurders met een middeninkomen. De leden van de SP-fractie vinden het onbegrijpelijk dat huurders voor nieuwbouwwoningen tot wel drie keer toe een extra betaling wordt

opgelegd. 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 tien procent 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. De leden van de SP-fractie vragen of de regering bereid is af te zien van deze extra huuropslag en hoe de regering garandeert dat nieuwbouwwoningen ook voor mensen in het sociale en middensegment betaalbaar blijven.

In eerste instantie werd verwacht dat een nieuwbouwopslag van 5 procent voor 10 jaar (5 jaar is niet aan de orde geweest) afdoende zou zijn. Eind 2022 gaven institutionele partijen aan zich met die vormgeving te committeren zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. Sinds 2022 zijn de marktomstandigheden echter verslechterd, met name door de gestegen rente. Om aan deze tegenwind het hoofd te bieden heeft het kabinet de Startbouwimpuls opgetuigd. Daarnaast heeft het kabinet besloten de nieuwbouwopslag te verhogen naar 10 procent en de tienjaarstermijn los te laten. Dit geeft projecten die nu al vergesloofd zijn in de planvorming een extra steun in de rug. Het kabinet wil vertraging van woningbouw zoveel mogelijk voorkomen en daar kan deze nieuwbouwopslag aan bijdragen. Deze opslag betekent wel dat huurders een hogere huur moeten betalen. Het kabinet verwacht dat dit voor hogere middeninkomens nog steeds mogelijk zal zijn. Voor een deel van de huishoudens met een lager middeninkomen wordt dit mogelijk lastiger. Deze hogere opslag geldt echter slechts voor een deel van de middenhuurwoningen. Voor bestaande middenhuurwoningen en middenhuurwoningen die worden gebouwd ná 1 januari 2026 geldt deze opslag niet. Dit zijn bij elkaar veel meer woningen dan de woningen waar de nieuwbouwopslag voor gaat gelden. Vanwege het belang van doorgang van (lopende) nieuwbouwprojecten acht het kabinet deze ruimere opslag voor deze specifieke woningen gerechtvaardigd.

De leden van de SGP-fractie lezen dat er een nieuwbouwopslag geïntroduceerd wordt voor nieuwbouwprojecten, die voor het eerst in gebruik wordt genomen ná de inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2026 is gestart. De leden van de SGP vragen waarom er bij de nieuwbouwopslag gekozen is voor een start bouw grens van 1 januari 2026, terwijl er ook al projecten zijn die nu in een vergesloofd stadium zijn, maar waarvan de start bouw na 1 januari 2026 ligt. De leden van de SGP vragen hoe deze projecten kunnen anticiperen op de voorliggende wet en of er overwogen is om de startdatum te verleggen naar bijvoorbeeld 2027 of 2028. De leden van de SGP vragen hoe de regering aankijkt tegen het voorstel om voor projecten die starten tussen 1 januari 2026 en 1 januari 2028 een opslag van vijf procent te hanteren en of de regering dit heeft overwogen en waarom hier niet voor een dergelijke staffel is gekozen.

Gedurende een groot deel van de voorbereidende fase van woningbouw is het nog mogelijk om aanpassingen te maken aan het project en projecten aan te passen op de regulering. Hoe verder het project gevorderd is, hoe onwenselijker het wordt nog aanpassingen te doen. Daarom is gekozen dat voor projecten die verder gevorderd zijn een nieuwbouwopslag gerekend kan worden. Over een mogelijke regulering wordt al jaren gesproken en in het coalitieakkoord van 2021 is het voornemen tot regulering opgenomen. Hoewel de precieze vormgeving toen nog niet bekend was, was het sindsdien duidelijk dat er een vorm van regulering zou komen. De verwachting is daarom dat projecten die nu al in een vergesloofd stadium zijn, maar waarvan de start bouw na

1 januari 2026 ligt, inmiddels al rekening houden met de regulering. Overigens lag de datum in eerste instantie op 1 januari 2025, maar deze is verlengd omdat de beoogde invoering van het wetsvoorstel opschoof.

Het kabinet heeft bij het aanpassen van de nieuwbouwopslag naar 10 procent verschillende varianten overwogen, ook een mogelijke staffel. Het kabinet ziet echter twee belangrijke nadelen aan een staffel. De eerste betreft de uitvoerbaarheid en begrijpelijkheid. Huurders en verhuurders moeten bij het aangaan van het huurcontract zich ervan vergewissen of er een nieuwbouwopslag van toepassing is en vervolgens ook welke nieuwbouwopslag. Dit vergt een zorgvuldige registratie van de start bouw datum en van de ingebruikname van de woning. Voor een langere periode zou deze complexiteit in het stelsel zitten. Ook de huurcommissie en de gemeenten moeten hierop kunnen toetsen. Het is daarom wenselijk om niet langer dan nodig een extra complexiteit in het stelsel te hebben en deze ook niet complexer te maken bij het hanteren van verschillende staffels. Ten tweede acht het kabinet een dergelijke staffel niet wenselijk met betrekking tot de betaalbaarheid. Het kabinet acht het gerechtvaardigd om een nieuwbouwopslag te introduceren voor een deel van de woningen, vanwege het grote belang van zo min mogelijk vertraging bij nieuwbouw. Bij het verlengen van de nieuwbouwopslag met een staffel acht het kabinet dat in de balans de betaalbaarheid sterker weegt.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn er een groot voorstander van om verhuurders te stimuleren om hun woning zo snel mogelijk te verduurzamen. Deze leden zien de aangepaste uitwerking van energielabels in het WWS als een verbetering. Zij zijn echter van mening dat label A de norm zou moeten zijn, en constateren dat woningen met labels slechter dan A nog steeds extra punten krijgen. Huurders betalen dan én een hogere energierekening, én een hogere huur. Dat is niet eerlijk. Hoe verhoudt de extra huur die gerekend kan worden voor hogere energielabels zich ten opzichte van de gemiddeld te verwachten afname van de energierekening bij die labels? Hoe verhoudt de afname van de maximaal toegestane huur zich ten opzichte van de gemiddeld te verwachten toename van de energierekening bij die labels? Waarom wordt label A in het nieuwe WWS-systeem niet de norm?

De maatregelen richten zich thans op het uitfaseren van de energielabels E, F en G. Het voorliggende wetsvoorstel is niet gericht op het realiseren van een huurwoningvoorraad die uitsluitend bestaat uit woningen met energielabel A of beter. Daarbij wordt in de eerste plaats gewezen op het beleidsprogramma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving.⁴⁶ Daarin wordt aandacht besteed aan de volgende doelstellingen:

- Het isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren slechte labels (E, F en G);
- Het isoleren van 1,5 miljoen koopwoningen;
- Het isoleren van 1 miljoen huurwoningen naar de Standaard voor woningisolatie.

Voorts wordt gewezen op de nationale prestatieafspraken. Ook daarin is één van de doelstellingen het uitfaseren van de woningen met de energielabels E, F en G. De puntenwaardering voor het energielabel in het WWS sluit dus aan op de doelstellingen inzake de verduurzaming. Dat is niet het geval indien energielabel A in het nieuwe WWS als norm wordt opgenomen.

Daarnaast is relevant dat bij het wetsvoorstel 4 pijlers zijn gehanteerd met het oog op een balans tussen het verbeteren van woonlasten voor

⁴⁶ Aangeboden bij brief van 1 juni 2022 Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 911

huurders enerzijds en het borgen dat het aanbod aan middenhuur op peil blijft anderzijds.

1. Als eerste pijler staat de bescherming van de huurder voorop. Regulering moet ervoor zorgen dat middenhuurwoningen betaalbaar worden en voor een redelijke huurprijs worden verhuurd. Deze huurprijs moet passen bij de kwaliteit van de woning.
2. Voor de huurder is het ook belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. De omvang van het middensegment moet in verhouding staan tot de behoefte van de doelgroep. Daarom is gekeken welke verschuivingen er tussen de huursegmenten ontstaan door de regulering van het middensegment, en of er een voldoende groot middensegment overblijft.
3. Om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven, moet de investeringsbereidheid van verhuurders op peil blijven. Het aanbod aan middenhuur moet verder worden vergroot via de nieuwbouwproductie. Hier moet voldoende ruimte voor blijven voor investeerders om te investeren in de bouw van nieuwe woningen.
4. Door de modernisering van het WWS moet de verduurzaming van huurwoningen worden gestimuleerd, omdat hier nog een grote opgave ligt en huurders ook profiteren van een duurzame woning.

Het gaat dus niet alleen om het verlagen van de woonlasten door het verlagen van de energierekening door de puntenwaardering voor de energielabels. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de beheersing van de woonlasten een reeks andere maatregelen van belang is. Zo is met de nationale prestatieafspraken afgesproken dat corporaties geen huurverhoging in rekening brengen voor het aanbrengen van isolatie. Voorts geldt dat het totaal aan maatregelen voortvloeiende uit dit wetsvoorstel leidt tot lagere woonlasten. Als het totaalpakket van regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS is doorgewerkt, zal de huurprijs van de woningen van meer dan 300.000 huurders naar schatting met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden gaan.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de motie De Groot (Kamerstuk 32 847, nr. 1068) voor monumenten aanleiding heeft gegeven om, vanuit objectivering en vereenvoudiging en betaalbaarheid, het monumentenbeleid breder te bezien. Dit heeft geleid tot een breder pakket aan maatregelen dat ziet op gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten. Deze leden lezen dat een van de maatregelen is het omzetten van de waardering van rijksmonumenten van 50 WWS-punten naar een dertig procent maximale huurprijsopslag. Zij vrezen echter dat deze maatregel een negatieve impuls betekent voor monumenteneigenaren, met het risico dat er minder instandhouding wordt gepleegd of dat eigenaren woningen met een monumentenstatus gaan afstoten. Zij vragen de regering om, indien wordt vastgehouden aan het vervallen van de 50 punten voor rijksmonumenten, te gaan werken met een gedifferentieerde maximale opslag van de huurprijs. Zij denken hierbij aan vijftig procent voor sociale huren, veertig procent voor middenhuren en dertig procent voor de vrije sector. Is de regering hiertoe bereid, waarom wel of waarom niet?

Nee, ik ben niet bereid over te gaan op een gedifferentieerde maximale opslag van 50 procent voor sociale huren, 40 procent voor middenhuren en 30 procent voor de vrije sector. Dit zou namelijk het doel van de maatregel ondermijnen, zo niet in zijn geheel tenietdoen. Het doel van het invoeren van de 30 procent maximale huurprijsopslag voor alle rijksmonumenten is immers dat de huurdersbijdrage voor de instandhouding, verduurzaming en renovatie van zijn rijksmonumentale huurwoning gekoppeld wordt aan de kwaliteit van de woning op een proportionele manier. Door op basis van het aantal WWS-punten (woonkwaliteit)

onderscheid te maken in deze prijsopslag, vervalt het proportionele karakter van deze prijsopslag. Immers, wanneer een huurder een woning huurt met een huur tot de lagehuurgrens (circa 145 punten, 879,66 euro; prijspeil 1 januari 2024), waarbij moet worden opgemerkt dat dit doorgaans de meest kwetsbare groep huurders betreft, betekent dit dat hij in essentie voor elke WWS-punt 50 procent meer huur betaalt. Vergeleken met de middenhuur zou dit betekenen dat een huurder in het lage segment voor alle voorzieningen en andere kwaliteitsaspecten 10 procent meer huur betaalt dan de huurder van een middenhuurwoning – ook al zou dit dezelfde voorzieningen betreffen. Het kabinet ziet daarnaast geen reden om een percentage van boven de 30 procent toe te passen. In tegenstelling tot 50 of 40 procent komt de 30 procent voort uit de praktijk en is deze decennia toegepast door de Huurcommissie. Signalen uit de monumentensector hebben aangegeven dat de exploitatietermijn van een monument zich doorgaans ook over decennia uitstrekt. In dat opzicht is de afgelopen 10 jaar de 50 WWS-puntenopslag eerder de uitzondering dan de regel geweest.

Het valt verder op dat ten opzichte van de huidige WWS-puntenopslag middenhuurwoningen er in huurprijs op vooruit zouden gaan vanaf een huurprijs van 930 euro of meer met een 40 procent maximale huurprijsopslag. Met het prijspeil van januari 2024 is dat ongeveer 155 WWS-punten. In andere woorden, het grootste deel van de huurders van monumentale middenhuurwoningen zou er met 40 procent maximale huurprijsopslag er in betaalbaarheid op achteruit gaan vergeleken met als de 50 WWS-puntenopslag behouden zou blijven. Het kabinet ziet geen reden en acht het onwenselijk om de betaalbaarheid van deze groep middenhuurders negatief te beïnvloeden. Het kabinet ziet ook geen reden om 30 procent maximale huurprijsopslag voor geliberaliseerde monumentale huurwoningen in te voeren. Omdat dit geliberaliseerde woningen zijn, ook na de inwerkingtreding van de regulering middenhuur, vallen zij niet onder maximale huurprijzen volgens het WWS en is elke opslag volgens dat systeem irrelevant. Een verhuurder mag nu en straks vragen wat hij wil voor een huurwoning van 187 punten of meer.

Over de impact van het pakket monumentenmaatregelen in het WWS, inclusief de impact van de omzetting van de 50 WWS-puntenopslag naar 30 procent maximale huurprijsopslag, wordt eerder ingegaan bij de vragen van de D66- en SGP-fracties bij paragraaf 3.1.3. Over de gevolgen voor de instandhouding wordt verwezen naar de vraag van de BBB-fractie hierover bij hoofdstuk 10.

De leden van de VVD-fractie pleiten er daarnaast voor om de vijftien procent opslag ook toe te passen bij panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. Op deze manier creëren we een gelijk speelveld voor provinciale en gemeentelijke monumenten. Deze leden vragen of de regering hiertoe bereid is, waarom wel of waarom niet?

Nee, ik ben niet bereid om een 15 procent maximale prijsopslag te introduceren voor beschermde dorps- en stadsgezichten. Dit zou namelijk ongericht zijn, omdat bij beschermde dorps- en stadsgezicht vaak onduidelijk is wat de monumentale meerwaarde is. Sommige beschermde dorps- en stadsgezichten zijn vanwege een beperkt element zo aangewezen, terwijl bij andere dorps- en stadsgezichten de hele gevel is beschermd. Het breder geheel aan panden, al dan niet met een beperkt monumentaal element, vormt dan als ensemble het beschermd dorps- of stadsgezicht. Ook kan het zijn dat de stedenbouwkundige structuur of het ontwerp centraal staat, afhankelijk van het beschermd dorps- of stadsgezicht in kwestie. Hierdoor blijkt uit de huidige praktijk dat het zeer moeilijk vast te stellen is welke extra onderhoudskosten een verhuurder maakt omdat zijn individuele huurwoning een beschermd dorps- of stadsgezicht

is. Een *one-size-fits-all* prijsopslag is daarom in dit geval niet wenselijk. Dit is dan ook, mede met het oog op de uitvoeringspraktijk en de fraudegevoeligheid hiervan, een van de voornaamste redenen om de niet-forfaitaire maximale huurprijsopslag van dergelijke woningen te schrappen. Het punt van de moeilijke uitvoeringspraktijk is nadrukkelijk naar voren gebracht door de Huurcommissie.

De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat je huis veilig moet zijn. Op dit moment ontbreekt het in het WWS aan punten die worden toegekend aan de veiligheid van een huurwoning. Deze leden vragen de regering waarom er geen extra punten worden toegevoegd die de veiligheid van een woning vergroten, denk hierbij aan koolmonoxidemeters en goedgekeurde oplaadpunten voor elektrische voertuigen. Zij vragen of de regering bereid is deze punten ook op te nemen in het WWS, waarom wel of waarom niet?

Met de leden van de VVD-fractie ben ik het eens dat een huis, gekocht of gehuurd, veilig moet zijn. Dit vind ik zo vanzelfsprekend, dat dit niet als kwaliteit maar als een bodemvereiste beschouwd mag worden. In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn daarom regels opgenomen die zien op de veiligheid van een woning. Omdat dit een bodemvereiste is, ligt het niet voor de hand het aspect veiligheid als zodanig te waarderen. Meer specifiek noemen de leden van de VVD-fractie koolmonoxidemeters en goedgekeurde oplaadpunten voor elektrische voertuigen. In de basis waardeert het WWS alleen dat wat tot de onroerende aanheerigheid van de woning behoort. Koolmonoxidemeters behoren daar niet toe. Ten aanzien van elektrische laadpalen deel ik de mening van de VVD dat het goed zou zijn om dit te waarderen in het WWS. Om deze reden introduceert het nieuwe WWS daarom in rubriek 9, parkeergelegenheid, voor het eerst een waardering voor een elektrische laadpaal die al dan niet gedeeld kan worden. Het doet mij deugd te vernemen dat dit op de instemming van de leden van de VVD-fractie kan rekenen.

De leden van de VVD-fractie vragen waarop de regering de conclusie baseert dat de aanpassing van het wetsvoorstel met het verhogen van de nieuwbouwopslag en de jaarlijkse huurverhoging ervoor zorgt dat het ook bij regulering van de middenhuur rendabel blijft om volgens het WWS te verhuren zoals verwoord in de reactie op 2 februari 2024 op het advies van de Raad van State.

De maximale jaarlijkse huurverhoging in het geliberaliseerde segment worden op dit moment gemaximeerd via de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh). De maximale jaarlijkse huurverhoging in het middensegment segment is na de voorgenomen Wet betaalbare huur en de voorgestelde verlenging van de Wmhgh gelijk aan de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging in het geliberaliseerde segment, namelijk de gemiddelde CAO-loonstijging + 1 procent. Het betreft een maximum ter bescherming tegen excessen en de opslag van + 1 procent wordt passend geacht bij het middensegment.

Over een langere periode zullen de maximale WWS-prijzen daarmee in de ogen van het kabinet bepalend zijn voor het rendement van verhuurders. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de huur nooit tot boven het WWS-maximum kan worden verhoogd. De verhuurder kan de mogelijke extra huurverhogingsruimte alleen gebruiken indien het huurverhogingsbeding die ruimte biedt (afgesproken huurverhoging van meer dan CPI) en zolang de maximale huur nog niet wordt gevraagd.

Op basis van het gemoderniseerde WWS kan een redelijk en gezond rendement worden behaald. Zo hoeft bijvoorbeeld 60 procent van de verhuurders die nu al in de middenhuur verhuren hun huurprijs straks niet aan te passen omdat zij reeds een rendabele huurprijs vragen die onder

het WWS-maximum ligt. De aanpassingen ten aanzien van de nieuwbouwopslag en de jaarlijkse huurverhoging heb ik, zoals toegelicht in een eerdere vraag van de leden van de VVD-fractie, doorgevoerd naar aanleiding van het advies van de Raad van State, de aanhoudende lastige marktomstandigheden en mijn overleggen met de sector met het oog op de realisatie van nieuwbouwwoningen.

Bovendien laat onderzoek van CBRE zien dat het toevoegen van betaalbare huurwoningen (zelfs in gereguleerde woningmarkten) aan een woningportefeuille tot een relatief hoger rendement gecorrigeerd voor risico leidt dan een portefeuille met alleen maar vrije sectorhuurwoningen, omdat het risico van mutatie en de kans op leegstand over het algemeen lager is bij sociale en middenhuurwoningen en huurprijzen minder volatiel zijn.⁴⁷

De leden van de VVD vragen wat voor verschil de nieuwbouwopslag van tien procent maakt voor woningen met een start-bouw tussen invoering van de wet en 1 januari 2026 en hoeveel extra woningen dit oplevert. Tevens vragen de leden wat voor verschil het uitmaakt als de nieuwbouwopslag vijftien procent is en hoeveel woningen dit oplevert. Ook vragen de leden van de VVD-fractie wat voor verschil het maakt als de nieuwbouwopslag tien, vijftien, twintig of vijfentwintig procent is voor alle woningen met start-bouw na de wet en hoeveel woningen dit oplevert.

Zoals eerder aangegeven was er eerst een nieuwbouwopslag van 5 procent beoogd die 10 jaar ingezet kon worden. In eerste instantie lag de start bouw grens op 1 januari 2025. Eind 2022 gaven institutionele partijen aan zich met de toen beoogde vormgeving – waarbij naast de nieuwbouwopslag ook een modernisering van het WWS al beoogd was – te committeren zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. Sinds 2022 zijn de marktomstandigheden echter verslechterd, met name door de gestegen rente. Om aan deze tegenwind het hoofd te bieden heeft het kabinet de Startbouwimpuls opgetuigd. Daarnaast heeft het kabinet besloten de nieuwbouwopslag te verhogen naar 10 procent en de tienjaarstermijn los te laten. Dit geeft projecten die nu al vergoed zijn in de planvorming een extra steun in de rug. Ook is de grens van de start bouw datum verschoven van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026, wat samenhangt met een latere beoogde invoering van de wetswijziging.

Een hogere opslag die voor meer nieuwbouwwoningen gehanteerd mag worden, kan de business case van investeerders verder verbeteren (mits huurders bereid zijn deze huur te betalen). Tegelijkertijd betekent dit dat de betaalbaarheid voor een groter aantal woningen vermindert. Een opslag van 10 procent maakt woningen voor lagere middeninkomens al minder toegankelijk. Dit geldt nog meer voor een nog hogere opslag. Bovendien wordt bij een hogere opslag het verschil met woningen waar de opslag niet voor geldt groter. Ook voor het verruimen van de opslag voor alle nieuwbouw geldt dat dit de betaalbaarheid voor een veel groter aantal woningen vermindert. Ook komt er dan een permanent verschil met bestaande bouw. De reden dat het kabinet kiest voor een start bouw grens, is dat projecten in de toekomst bij de planvorming al rekening kunnen houden met de regulering en de plannen hierop kunnen aanpassen.

Het doel van de opslag is niet om extra woningbouw te realiseren, maar om de reguliere bouwstroom ongeacht de regulering te borgen. Per project verschilt in hoeverre een ruimere of hogere nieuwbouwopslag cruciaal is voor de totstandkoming van de woning. Er zijn andere instrumenten die het kabinet (heeft) in(ge)zet om woningbouw in den

⁴⁷ CBRE (2023), Europe's Housing Conundrum

brede aan te jagen, zoals de Wbi, waarvan de zesde tranche nu beoordeeld wordt, en de SBI die afgelopen najaar aan projecten is toegekend.

De leden van de VVD-fractie vragen of een verhuurder na invoering van de Wet betaalbare huur verplicht is een huurverlaging door te voeren bij een WOZ-waardedaling als er verder niets verandert aan de woning, bij huurovereenkomsten waarop de Wet betaalbare huur van toepassing is. Indien ja, vragen deze leden of de gemiddelde huurverlaging in euro's hoger of lager is dan de besparing op de OZB-belasting die de WOZ-waardedaling oplevert? Kan de verhuurder die verlaging weer terugdraaien als later de WOZ-waarde stijgt?

Invoering van de Wet betaalbare huur betekent dat het verboden wordt om een gereguleerde woning te verhuren met een huurprijs die meer bedraagt dan de maximale huurprijs op basis van het WWS. Een WOZ-waardedaling hoeft echter op zich niet te leiden tot een lagere maximale huurprijs door een lager puntenaantal. De manier waarop de WOZ-waarde meeweegt in het WWS wordt jaarlijks geïndexeerd met de gemiddelde landelijke stijging of daling van de WOZ-waarde. Dit houdt in, dat een WOZ-waardedaling niet leidt tot minder punten indien deze gelijk is aan het landelijk gemiddelde en dus niet hoeft te leiden tot een huurverlaging. Andersom leidt een WOZ-waardestijging op zichzelf ook alleen tot extra punten indien deze stijging meer bedraagt dan het landelijk gemiddelde. Wel kan het zo zijn, dat de WOZ-waardestijging het gevolg is van woningverbetering, bijvoorbeeld verduurzaming van de woning. Een woningverbetering kan leiden tot een huurverhoging en daarmee tot het terugdraaien van een huurverlaging mits de woningverbetering voldoende omvangrijk is.

Het is niet mogelijk om een vergelijking te maken met de OZB besparing die een WOZ-daling op zou leveren. De te betalen OZB is namelijk niet alleen afhankelijk van de WOZ-waarde, maar ook van het OZB-tarief. Dit is het percentage dat van de WOZ-waarde wordt genomen om de belasting te bepalen. De gemeenteraad stelt de hoogte van het OZB-tarief jaarlijks vast. De hoogte verschilt per gemeente en het verschilt ook per gemeente of dit percentage stijgt, daalt of gelijk blijft ten opzichte van het vorige jaar.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe de hogere WWS-punten in relatie staan tot de Standaard die nagestreefd wordt als isolatienorm voor woningen die daarna van het gas af moeten zoals overeengekomen met corporaties via de Nationale Prestatieafspraken.

Verduurzaming is naast de bescherming van de huurder, het behoud van voldoende woningen en het op peil houden van de investeringsbereidheid van verhuurders een belangrijke pijler in het wetsvoorstel. Geen van de 4 pijlers onderliggend aan het wetsvoorstel staat op zichzelf, en zo is, alle belangen afwegende, gekomen tot de waardering van de energielabels als onderdeel van de aanpassingen in het WWS. Enerzijds gaat het daarbij om het toekennen van extra punten voor goede energielabels. Anderzijds gaat het om het toekennen van aftrekpunten voor slechte energielabels. Een waardering met meer aftrekpunten zal weliswaar kunnen leiden tot een sterkere stimulans tot verduurzaming, maar tegelijkertijd tot een verminderde investeringsbereidheid van verhuurders. Andersom kan een waardering met meer punten voor goede energielabels, of meer punten voor bijvoorbeeld ook de energielabels B, C, en D leiden tot meer investeringsbereidheid maar leiden tot te hoge huurprijzen en minder woningen in het middensegment.

Voorts is van belang dat met de Nationale Prestatieafspraken verschillende doelstellingen voor de corporatiesector zijn overeengekomen op het gebied van verduurzaming. Deze doelstellingen zijn:

- uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken als onderdeel van de wijkgerichte aanpak
- 675.000 bestaande woningen toekomstklaar te isoleren. Het is aan corporaties om te bepalen welke woningen voor 2030 toekomstklaar worden geïsoleerd. In de praktijk zal een deel van de 450.000 aardgas-vrije woningen ook direct toekomstklaar worden geïsoleerd
- uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de corporatiesector te laten verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen. Voor het uitfasen van woningen met een E, F, en G-label geldt dat het aan corporaties is om te bepalen tot welk niveau zij deze verduurzamen.

Het toekomstklaar isoleren van woningen is één van de manieren om slechte energielabels uit de sector te laten verdwijnen. De Nationale prestatieafspraken laat het aan corporaties hoe zij de doelstellingen van de Nationale prestatieafspraken wensen te realiseren. Zij kunnen dus zelf kiezen welke relatie zij wensen aan te brengen tussen meer WWS-punten voor betere energielabels en het toekomstklaar isoleren van woningen.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe de limitatieve lijsten met vaste waardering (die in de plaats van waardering op basis van investeringsbedragen komt) uitpakken voor de investeringsbereidheid op momenten dat van hoge bouwkosten sprake is.

Op dit moment is in het WWS sprake van een zogeheten «bonnetjessystematiek» waarbij op basis van investeringsbedragen een waardering gekregen kan worden voor een woningverbetering. De verhuurder moet dan middels een factuur aantonen wat het geïnvesteerde bedrag omvat. Het bedrag per te behalen punt is momenteel 226,89 euro. De Huurcommissie werkt inmiddels al jaren middels een limitatieve lijst met voorzieningen in de keuken en badkamer die deze bonnetjessystematiek onnodig maakt, omdat het controleren van deze facturen als zeer handhavingsintensief wordt ervaren en bovendien ook zeer fraudegevoelig is gebleken. Deze lijst met voorzieningen is voorzien van een waardering per voorziening, afgeleid van de 226,89 euro per punt. De WWS-punten worden elk jaar geïndexeerd met inflatie om te compenseren voor zaken als hoge bouwkosten. Met het ontwerpbesluit betaalbare huur wordt de reeds in de praktijk gebruikte lijst van de Huurcommissie grotendeels overgenomen en geactualiseerd. Voorzieningen krijgen hiermee dus ook in het WWS een vaste waardering, waarbij nog steeds geldt dat elk jaar de WWS-punten worden geïndexeerd aan de hand van inflatie (CPI). De limitatieve lijst met voorzieningen heeft dus geen effect op de investeringsbereidheid, aangezien de manier van indexeren ook rekening houdt met al dan niet hoge en/of gestegen bouwkosten.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven of er ook extra punten binnen de WWS kunnen worden toegewezen voor de aanwezigheid van deelmobiliteit (via punten buitenruimte).

Het WWS waardeert alleen dat wat als onroerende aanhorigheid behorende tot de woning beschouwd kan worden. Zaken als de aanwezigheid van bijvoorbeeld deelauto's en elektrische fietsen zijn geen onroerende aanhorigheden. Vanwege deze eis wordt ook alleen de oppervlakte van buitenruimten gewaardeerd. Een dergelijke roerende zaak zou dan in rekening gebracht moeten worden via de servicekosten, voor zover het aan het wonen te relateren is. Het WWS stimuleert indirect wel de mogelijkheid deelmobiliteit aan te brengen. Zo is voor het eerst sprake van een aparte rubriek voor parkeergelegenheid. Hierin is een rekensystematiek aangebracht waarmee gedeelde parkeerplekken gewaardeerd kunnen worden. Ook de waardering van een al dan niet gedeelde laadpaal voor elektrische auto's wordt voor het eerst gewaardeerd in het WWS. Dit

maakt het voor een verhuurder makkelijker om een vorm van deelmobiliteit aan te bieden.

De leden van de D66-fractie vragen zich af waarom het omzetten van de waardering van rijksmonumenten van 50 WWS-punten naar een dertig procent maximale huurprijsopslag een vereenvoudiging is.

Mede naar aanleiding van de motie De Groot⁴⁸ is besloten de waardering van monumenten in het WWS in den brede te herzien. Dit pakket is omschreven in de nota van toelichting van het ontwerpbesluit betaalbare huur (hoofdstuk 2.3: maatregelen voor monumenten). Het pakket ziet op het uitvoeren van (I) de motie De Groot, (II) de betaalbaarheid voor huurders verbeteren, (III) waarborgen dat huurders op substantiële en proportionele wijze bijdragen aan de instandhouding van monumenten, en ten slotte (IV) op de vereenvoudiging en objectivering van dit onderdeel van het WWS. De maatregel waarbij de 50 WWS-puntenopslag wordt vervangen door een maximale prijsopslag van 30 procent ziet vooral op (II) en (III), namelijk het verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders en tegelijkertijd het waarborgen dat huurders op substantiële en proportionele wijze bijdragen aan de instandhouding van monumenten.

Deze leden vragen zich daarnaast af hoe de verhuur van deze monumenten nog realistisch is als dat, volgens het VPR Consultants-rapport, leidt tot een verschil in investeringscapaciteit tussen de 4.626 en 7.245 euro per verhuurd monument?

De verhuur van monumenten blijft realistisch. Uit het onderzoek van VPR-Consultants blijkt dat de huurinkomsten voor de onderzochte portefeuilles in den brede te maken krijgen met een huurinkomstendaling van tussen de 3,1 procent (maximaal effect) en 1,9 procent (feitelijk effect). Dit komt mede omdat onderzochte verhuurende organisaties ook gemeentelijke monumenten bezitten die zorgen dat een eventueel verlies op huurinkomsten voor rijksmonumenten wordt opgevangen. Dit dempende effect is niet meegenomen in het bepalen van de investeringscapaciteit in het VPRC-onderzoek. Door deze in mijn ogen beperkte procentuele daling in de huurinkomsten – die ten goede komt van de betaalbaarheid voor huurders – blijven verhuurders van monumenten voldoende inkomsten genereren om de investeren in monumenten. Hierin word ik gesterkt door het feit dat de maximale prijsopslag van 30 procent reeds lange tijd bestaan heeft. Ook in deze tijd is het mogelijk gebleken om te blijven investeren in de instandhouding van rijksmonumenten. De investeringscapaciteit wordt verder versterkt door de toegang van monumenteneigenaren tot de SVOH en ISDE. Dit zijn subsidies beschikbaar gesteld vanuit het Rijk waarmee woningeigenaren verduurzamende maatregelen kunnen nemen. Afsproken is met de monumentensector eventuele knelpunten en oplossingen te identificeren om de toepassing daarvan op voor monumenten te waarborgen. Het beleid van hofjeswoningen wordt daarnaast breder onder de loep genomen, zowel vanuit wonen, maatschappelijke- en zorgfunctie, omdat dit een bijzondere woonvorm betreft. Bovendien heb ik besloten om voor de monumentensector te voorzien in specifiek overgangsrecht, waardoor het effect van deze maatregel op de investeringscapaciteit verder wordt gedempt.

De leden van de CDA-fractie constateren dat de WWS-grens met het wetsvoorstel wordt opgetrokken naar 186 punten. Deze leden vragen hoeveel woningen al met kleine aanpassingen snel boven de WWS-grens uit kunnen komen. In hoeverre zijn daar cijfers van bekend? De leden van de ChristenUnie-fractie hebben de vrees dat verhuurders de modernisering van het WWS zullen aangrijpen om extra faciliteiten toe te voegen

⁴⁸ Bezien hoe gemeentelijke monumenten gewaardeerd kunnen worden in het WWS; Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1068

aan hun woning om over de 187 punten heen te gaan. Deze leden vragen de regering hoe zij dit risico weegt, hoe zij deze overwegingen betrokken heeft bij de modernisering van het WWS en het toevoegen van extra categorieën aan het WWS en hoe zij zich inspant om misbruik hiervan om boven de 187 punten te komen te voorkomen.

De CDA-fractie vraagt naar het effect van kleine aanpassingen om boven de liberalisatiegrens uit te komen. De CU-fractie vraagt in hoeverre verhuurders de modernisering van het WWS zullen aangrijpen om hun woning tot voorbij de liberalisatiegrens te verbeteren. Met «kleine aanpassingen» verstaat het kabinet bij deze vraag een vermeerdering van de zogeheten «punten achter de voordeur». Dit zijn zaken zoals kranen, douches of inbouwovens. Er zijn geen cijfers bekend over deze «punten achter de voordeur» vanwege de grote diversiteit aan elementen. Hierdoor kan niet gekwantificeerd worden hoeveel woningen boven de liberalisatiegrens uit kunnen komen door het doorvoeren van kleine aanpassingen. Wel kan aangenomen worden dat woningen die zeer dichtbij de 187 WWS-punten gewaardeerd worden, tot voorbij de liberalisatiegrens kunnen gaan in punten en prijs door het toevoegen van een beperkte hoeveelheid woningkwaliteit. Dit effect zal optreden bij elke grens die gesteld wordt en valt niet in zijn geheel te voorkomen. Ook in het huidige stelsel zal dit effect al voorkomen. Als deze woningverbetering plaatsvindt gedurende een lopend contract, blijft het segment dat hoort bij de aanvangshuurprijs van toepassing.

Overigens kan tijdens een huurperiode door de verhuurder niet zonder toestemming van de huurder een woningverbetering worden doorgevoerd. Een verhuurder heeft hier wel vrije gelegenheid voor bij een mutatie (nieuw contract). De mogelijkheid om in deze gevallen woningverbetering door te voeren ziet de regering niet als misbruik maken van het nieuwe WWS. Het WWS ziet op een balans tussen de kwaliteit van de huurwoning en de huurprijs. Een woningverbetering die meer WWS-punten oplevert vertegenwoordigt daarom een verbetering in de kwaliteit van de huurwoning, wat zich vertaalt naar de huurprijs.

Eenmaal voorbij de 186 WWS-punten mag een verhuurder vragen voor een huurwoning wat een huurder ervoor wil en kan betalen. Het wetsvoorstel betaalbare huur maakt het mogelijk dat ook bij een geliberaliseerde woning de huurder naar de gemeente of Huurcommissie mag stappen om een puntentelling uit te laten voeren waarmee gecontroleerd wordt of de huurprijs terecht geliberaliseerd is. Als de huurprijs te hoog blijkt voor het puntenaantal behorende tot de huurwoning, zal niet alleen de huurprijs veranderen, maar ook de woning verschuiven naar het gereguleerde segment.

De leden van de CDA-fractie merken dat er online al veel websites te vinden zijn met instructies om snel en gemakkelijk boven de 186 punten uit te komen. Het verbeteren van een huurwoning om zodoende boven de 186 punten uit te komen is in principe een positieve ontwikkeling, indien er niet alleen op papier maar ook in de praktijk daadwerkelijk sprake is van verbetering. Met minuscule verbeteringen die niet daadwerkelijk leiden tot meer comfort of woongenot schiet een huurder natuurlijk niks op. Deze leden vragen de regering daarom hoe ervoor kan worden gezorgd dat het verhogen van het puntenaantal van een huurwoning alleen mogelijk is met daadwerkelijk goede verbeteringen. Welke waarborgen zijn er om daarvoor te zorgen?

Het WWS waarborgt primair de kwaliteit van de woning door dit in evenwicht te brengen met de huurprijs. Dat doet het door een waardering op te nemen voor een element die past bij de toegevoegde kwaliteit van dat element. Deze waarderingen vinden hun oorsprong het investeringsbedrag dat nodig is om een woningverbetering te realiseren. Dit leidt

vanzelfsprekend tot een differentiatie in waardering waarbij zwaarwegende elementen beter worden gewaardeerd dan elementen die beperkter kwaliteit toevoegen. Het WWS bevat door deze manier van waarderen in zichzelf al een waarborg om alleen «goede» verbeteringen te waarderen. Bovendien worden zaken die geen kwaliteit toevoegen aan een woning ook niet gewaardeerd.

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de gevolgen van voorliggende wet op de huurprijzen van monumenten. Zo constateren zij dat de opslag van 50 punten in het WWS vervangen wordt door een huurprijsopslag van dertig procent. Kan de regering inzichtelijk maken wat de invloed van deze specifieke maatregel is op de huurprijs van monumenten, welke op dit moment 100, 140 en 180 punten hebben? Heeft de regering zicht op de mate waarin verhuurders van monumenten voldoende financiële ruimte houden om te investeren in deze monumenten? Waarom is voor het percentage van dertig procent gekozen?

Om te beginnen is het belangrijk om te constateren dat alle verhuurders van gemeentelijke en provinciale monumenten er qua huurinkomsten op vóóruit gaan. Op dit moment genieten zij namelijk géén maximale huurprijsopslag of andersoortige opslag. In het nieuwe WWS mogen zij de huurprijs voortkomende uit hun WWS-punten met 15 procent vermeerderen. Deze maatregel komt dan ook zeer ten goede aan de mogelijkheden om dergelijke monumenten te verhuren en in stand te houden. Voor rijksmonumenten geldt dat huurders via de huurprijs momenteel disproportioneel betalen voor de monumentale waarde van hun woning. Zo heeft iedere huurder, ongeacht de kwaliteit van de woning, te maken met een opslag van 50 punten, wat neerkomt op +- 300 euro per maand extra huur. Het effect hiervan is dat een huurder momenteel in verhouding meer voor de monumentale waarde van de rijksmonumentale huurwoning betaalt naarmate de kwaliteit van de huurwoning afneemt. Dit vind ik een onwenselijke en moeilijk te rechtvaardigen situatie in tijden waarin de bestaanszekerheid van mensen – ook van middeninkomens – onder druk staat. Deze situatie vraagt dan ook om een oplossing die proportioneel is voor huurders, waarbij zij nog altijd blijven meebetalen aan de instandhouding van een rijksmonumentale woning. Om deze reden heb ik ervoor gekozen om, net zoals in het verleden lange tijd het geval is geweest, een prijsopslag te introduceren. Hiermee is het bedrag dat huurders (mee)betalen aan de instandhouding van monumenten proportioneel in verhouding tot de kwaliteit van hun woonruimte. Bovendien zorgt deze systematiek ervoor dat meer monumentale huurwoningen behouden blijven voor het gereguleerde segment, omdat zij niet langer eenvoudig liberaliseren als gevolg van de 50 punten opslag die zij momenteel krijgen.

In goede samenwerking met de monumentensector is door VPR-Consultants een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de monumentenmaatregelen op 4 portefeuilles van monumentenverhuurorganisaties. Ondanks dat dit onderzoek een goede geografische spreiding heeft, is het niet representatief voor de gehele monumentensector. Daarnaast wordt in het onderzoek onderscheid gemaakt tussen de maximale effecten (als de maximale WWS-prijs als huurprijs zou gelden) en het feitelijke effect op basis van de huidige huur (het effect op de huidige huurprijs als de maatregelen voor specifiek monumenten morgen van kracht zouden worden). Het feit dat er een verschil zit tussen het maximale effect en het feitelijke effect, geeft aan dat er momenteel niet bij alle monumentale huurwoningen de maximaal mogelijke WWS-huurprijs wordt gevraagd. Dit kan verschillende oorzaken hebben, zoals het laag houden van huren vanuit maatschappelijk oogpunt of de langdurige bewoning van een huurwoning.

Voor specifiek het vervangen van de 50 WWS-puntenopslag door de 30 procent maximale huurprijsopslag, geldt dat de huurdersbijdrage op deze manier proportioneel wordt aan de kwaliteit van de woning. Hoe minder kwaliteit de woning heeft (WWS-punten), hoe groter de impact is van het vervangen van de 50 WWS-punten (circa 300 euro per maand). De volgende berekeningen gaan uit van prijspeil januari 2024:

- Het grootste theoretische effect (maximale effect) is 36 procent (circa 211 euro per maand). Dat geldt voor een woning met 50 WWS-punten zonder de WWS-puntenopslag. Hierbij moet gedacht worden aan een zeer kleine woning (bijvoorbeeld 20 vierkante meter) met een zeer lage WOZ-waarde, een zeer slecht energielabel en een minimale uitrusting. Het feitelijke effect zou een huurprijsdaling van 15 procent (88 euro per maand) inhouden voor een woning met 100 WWS-punten (580 euro per maand maximaal).
- In het geval van 140 WWS-punten (circa 834 euro per maand maximaal) zou een huurwoning zonder 50 WWS-puntenopslag uitkomen op 90 punten (520 euro per maand). Bij 90 WWS-punten kan gedacht worden aan een kleine eenpersoonswoning met een slecht label op een gewilde locatie met een minimale uitrusting, of een kleine tweepersoonswoning op een lage WOZ-waarde locatie met een slecht energielabel en een minimale uitrusting. Voortbouwend op het onderzoek van VPR Consultants zou dat inhouden dat een woning maximaal circa 19 procent (158 euro per maand) aan huurinkomsten verliest, en gebaseerd op de feitelijke huur ongeveer 10 procent (74 euro per maand).
- Bij een woning met 180 WWS-punten (circa 1.085 euro per maand maximaal), is sprake van een woningkwaliteit van 130 punten (770 euro per maand) zonder de puntenopslag van 50 WWS-punten. Bij 130 WWS-punten kan aan verschillende woningen worden gedacht: uitgaande van een slecht energielabel kan deze woning een hoge WOZ-waarde hebben, een redelijke oppervlakte en een redelijke uitrusting achter de voordeur. Voortbouwen op het onderzoek van VPR Consultants zou dat inhouden dat een woning maximaal circa 8 procent (84 euro per maand) aan huurinkomsten verliest, en gebaseerd op de feitelijke huur ongeveer 2,5 procent (ongeveer 25 euro) aan huurinkomsten toeneemt.

Met deze berekeningen is goed te zien hoe degressief de 50 WWS-puntenopslag werkt: huurders van rijksmonumentale woningen met minder kwaliteit betalen in verhouding meer voor de monumentale waarde dan huurders van grote rijksmonumentale woningen. Daarom is met het proportionaliseren van de bijdrage goed te verklaren en te verdedigen dat juist de kleine rijksmonumenten aan huurinkomsten inleveren.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de huurinkomsten voor de onderzochte portefeuilles in den brede te maken krijgen met een huurinkomstendaling van tussen de 3,1 procent (maximaal effect) en 1,9 procent (feitelijk effect). Dit komt mede omdat onderzochte verhuurende organisaties ook gemeentelijke monumenten bezitten die zorgen dat een eventueel verlies op huurinkomsten voor rijksmonumenten wordt opgevangen. Dit dempend effect is niet meegenomen in het bepalen van de investeringscapaciteit in het VPRC-onderzoek.

De leden van de SGP-fractie vragen verder waarom is gekozen voor het percentage van 30 procent maximale huurprijsopslag. Dit percentage komt voort uit de zogeheten Utrechtse methode die decennia landelijk breed werd toegepast door de Huurcommissie vooraf aan de invoering van de 50 WWS-puntenopslag. Deze komt voort uit de praktijk en wordt als redelijke bijdrage geacht. Tot slot merk ik op dat de prijsopslag

investeerders een prikkel geeft om meer woningkwaliteit te realiseren en juist te investeren in een rijksmonument – in tegenstelling tot de WWS-puntenopslag. Elke extra WWS-punt die gerealiseerd wordt, telt in het geval van rijksmonumenten 30 procent zwaarder mee dan bij niet-rijksmonumenten. Waar in het huidige WWS dus ongeacht de woningkwaliteit de 50 WWS-puntenopslag gold, belooft een maximale huurprijsopslag het toevoegen van woningkwaliteit. De investeringscapaciteit wordt verder versterkt door de toegang van monumenteneigenaren tot de SVOH en ISDE. Dit zijn subsidies beschikbaar gesteld vanuit het rijk waarmee woningeigenaren verduurzamende maatregelen kunnen nemen. Afsproken is met de monumentensector eventuele knelpunten en oplossingen te identificeren om de toepassing daarvan op voor monumenten te waarborgen. Het beleid van hofjeswoningen wordt daarnaast breder onder de loep genomen, zowel vanuit wonen, maatschappelijke- en zorgfunctie, omdat dit een bijzondere woonvorm betreft. Daarom blijft het in de breedte van de portefeuille realistisch om rijksmonumentale panden te verhuren. Bovendien heb ik besloten om voor de rijksmonumenten te voorzien in specifiek overgangsrecht, waarbij deze specifieke maatregel pas ingaat bij een nieuw huurcontract. Op deze manier worden de effecten van deze maatregel verder gedempt.

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de voorgestelde wijzigingen met betrekking tot het waarden van energielabels. Veel institutionele beleggers hebben woningen in bezit met een laag energielabel. Door hun lange investeringshorizon kunnen zij deze type woningen aankopen met het oog om deze te verduurzamen. Lage labels worden echter gestraft in het nieuwe stelsel met aftrekpunten. Deelt de regering de mening dat daardoor het investeringsvermogen voor verduurzaming daalt? Waarom is hiervoor geen overgangsrecht van enkele jaren geregeld, zodat deze verhuurders in de komende jaren een extra verduurzamingslag kunnen maken?

Het is correct dat er aftrekpunten worden toegepast voor de energielabels E, F en G. Tegelijkertijd worden er echter extra punten toegekend voor de betere energielabels: de energielabels A en hoger. Uit cijfers van de Vereniging van institutionele beleggers In Vastgoed Nederland (IVBN) blijkt dat 90 procent van de woningen bij institutionele beleggers een energielabel C of hoger hebben.⁴⁹

Hierbij wordt opgemerkt dat het ophogen van de liberalisatiegrens, dat haar beslag krijgt in artikel 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte, louter komt te gelden voor nieuwe contracten. Het investeringsvermogen daalt dus niet direct door woningen met een slecht energielabel indien de huurprijs daarvan is geliberaliseerd. Het investeringsvermogen daalt pas op het moment dat de woning opnieuw wordt verhuurd, na inwerking-treding van de Wet betaalbare huur. Tegelijkertijd neemt het investeringsvermogen toe door nieuwbouw. In de eerste plaats door de extra punten die worden toegekend aan de betere energielabels. In de tweede plaats door de nieuwbouwopslag. Deze geeft het recht om 10 procent opslag te rekenen op de maximale huurprijs. De mening dat het investeringsvermogen van institutionele beleggers daalt wordt daardoor niet gedeeld. Ik zie dan ook geen noodzaak voor overgangsrecht van enkele jaren.

De leden van de SGP-fractie begrijpen dat woningen met een label A of hoger extra punten krijgen, terwijl woning met een label E, F of G worden afgewaardeerd. Deze leden begrijpen dat er door het anders waarden van energielabels gestuurd kan worden op verduurzaming, maar deze leden vragen zich af of door de voorgestelde systematiek verduurzaming niet juist tegengegaan wordt. Verhuurders met woningen met een laag

⁴⁹ IVBN, Ons gezamenlijke doel is een passende en betaalbare huurwoning voor iedereen

label krijgen een lagere huur, met als gevolg dat er minder ruimte voor verduurzaming is. Ziet de regering dit probleem ook? Waarom is er niet gekozen voor een meer geleidelijke stimulering van verduurzaming van de energielabels? Bijvoorbeeld door C- en D-labels nog enkele jaren extra punten toe te kennen, waarmee verhuurders een extra verduurzamingsslag kunnen maken in de komende jaren? Welke mogelijkheden ziet de regering daarvoor?

Zoals is aangegeven in de memorie van toelichting is het beleid van dit en diverse voorgaande kabinetten al geruime tijd gericht op verduurzaming van de gebouwde omgeving; de huursector maakt daarvan een belangrijk deel uit. Het Plan van Aanpak Energie besparing Gebouwde Omgeving leidde onder meer tot het Convenant Energiebesparing Huursector. Dit convenant is op 28 juni 2012 ondertekend door de Minister van BZK, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang. Bij concrete doelstellingen kan worden gedacht aan de Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouwwoningen (inmiddels vervangen door de BENG-eisen) die regelmatig werd aangescherpt, doelstellingen gericht op het realiseren van gemiddeld energielabel B voor huurwoningen in de corporatiesector en voor woningen van de leden van Vastgoed Belang een woningvoorraad met 80 procent energielabel C of beter. Voorts dient te worden gedacht aan de diverse subsidiemogelijkheden die beschikbaar werden gesteld aan verhuurders om investeringen in verduurzaming te stimuleren. Het betreft bijvoorbeeld de tijdelijke uitbreiding van de Energie-investeringsaftrek (EIA) voor woningcorporaties en (een deel van de) particuliere verhuurders die woningen ten minste twee labelstappen of tot energielabel B verbeteren, de stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP), het Fonds energiebesparing huursector, de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming.

Samengevat betekent het voorgaande dat het sturen op verduurzaming al vele jaren onderdeel is van het beleid. Voorts konden verhuurders kennis hebben of in elk geval kennis hebben van het beleid gericht op verduurzaming van huurwoningen en de daaraan verbonden concrete doelstellingen. Ook voorziet de huurprijsregelgeving erin dat verhuurders investeringen in verduurzaming kunnen laten leiden tot huurverhoging hetgeen bijdraagt aan hun mogelijkheden om die investeringen terug te verdienen. Verhuurders konden en kunnen daarbij een beroep doen op diverse subsidiemaatregelen zodat zij de benodigde investeringen niet volledig hoeven te dragen. Er is dan ook gekozen voor een meer geleidelijke stimulering van verduurzaming. Het kabinet ziet dan ook geen extra verduurzamingsslag door verhuurders door bijvoorbeeld C-en D-labels nog enkele jaren extra punten toe te kennen. Wel is het kabinet bereid de verduurzamingsslag door verhuurders te ondersteunen met diverse subsidies. Momenteel kunnen particuliere verhuurders en institutionele beleggers een beroep doen op de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) en de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE).

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering de exacte betere waardering van energielabels A en hoger, en aftrekpunten voor energielabels E en lager inzichtelijk te maken, inclusief de motivering voor het aantal plus- en aftrekpunten per label.

In rubriek 4 van het ontwerpbesluit betaalbare huur is de voorgestelde waardering terug te vinden van de energielabels. De tabellen 3.4, 3.5 en 3.6 laten zien wat de voorgestelde waardering is en de huidige waardering van de energielabels.

Tabel 3.4 Waardering energielabel

			Wordt		Nu		Verschil	
			Een-gezins-woning	Meergezins-woning / Duplex-woning	Eengezins-woning	Meergezins-woning / Duplex-woning	Een-gezins-woning	Meer-gezins-woning / Duplex-woning
NTA 8800 energielabel (afgegeven na 1 januari 2021) of NEN 7120 energielabel (afgegeven voor 1 januari 2021)	Energie-index (EI)	Geen energielabel of energielabel/EI dat niet meer geldig is						
A++++	n.v.t.	n.v.t.	62	58	52	48	10	10
A+++	n.v.t.	n.v.t.	57	53	48	44	9	9
A++	EI < 0,6	n.v.t.	52	48	44	40	8	8
A+	0,6 < EI ≤ 0,8	n.v.t.	47	43	40	36	7	7
A	0,8 < EI ≤ 1,2	2002 en later	40	36	36	32	4	4
B	1,2 < EI ≤ 1,4	2000 t/m 2001	32	28	32	28	0	0
C	1,4 < EI ≤ 1,8	1992 t/m 1999	22	15	22	15	0	0
D	1,8 < EI ≤ 2,1	1984 t/m 1991	14	11	14	11	0	0
E	2,1 < EI ≤ 2,4	1979 t/m 1983	- 1	- 1	8	5	- 9	- 6
F	2,4 < EI ≤ 2,7	1977 t/m 1978	- 5	- 5	4	1	- 9	- 6
G	EI > 2,7	1976 of ouder	- 10	- 10	0	0	- 10	- 10

Voor woningen <40m2 waarbij het energielabel is bepaald met de NTA 8800 is voorzien in overgangsrecht:

Tabel 3.5 Woningen met een gebruikersoppervlakte < 25m2

NTA 8800 energielabel	WORDT		NU		VERSCHIL	
	Eenge-zinswoning	Meerge-zinswoning / Duplex-woning	Eenge-zinswoning	Meerge-zinswoning / Duplex-woning	Eenge-zinswoning	Meerge-zinswoning / Duplex-woning
A++++	62	62	60	56	2	6
A+++	62	62	56	52	6	10
A++	60	56	52	48	8	8
A+	55	51	48	44	7	7
A	48	44	44	40	4	4
B	40	36	40	36	0	0
C	36	32	36	32	0	0
D	32	28	32	28	0	0
E	13	9	22	15	- 9	- 6
F	- 5	- 5	4	1	- 9	- 6
G	- 10	- 10	0	0	- 10	- 10

Tabel 3.6 Woningen met een gebruikersoppervlakte ≥ 25m² en < 40 m²

NTA 8800 energielabel	WORDT		NU		VERSCHIL	
	Eenge-zinswoning	Meerge-zinswoning / Duplex-woning	Eenge-zinswoning	Meerge-zinswoning / Duplex-woning	Eenge-zinswoning	Meerge-zinswoning / Duplex-woning
A++++	62	62	56	52	6	10
A+++	57	53	52	48	5	5
A++	52	48	48	44	4	4

	WOORDT		NU		VERSCHIL	
NTA 8800 energielabel	Eenge-zinswoning	Meerge-zinswoning / Duplex-woning	Eenge-zinswoning	Meerge-zinswoning / Duplex-woning	Eenge-zinswoning	Meerge-zinswoning / Duplex-woning
A+	47	43	44	40	3	3
A	40	36	40	36	0	0
B	32	28	36	32	- 4	- 4
C	22	15	32	28	- 10	- 13
D	14	11	22	15	- 8	- 4
E	- 1	- 1	14	11	- 15	- 12
F	- 5	- 5	4	1	- 9	- 6
G	- 10	- 10	0	0	- 10	- 10

Zoals blijkt uit de tabellen worden aftrekpunten toegepast voor slechte energielabels in combinatie met extra punten van de goede energielabels. Dit zorgt voor een extra stimulans om woningen te verduurzamen naar betere energielabels. Met de aftrekpunten voor slechte energielabels wordt tevens tegemoetgekomen aan de motie Kuiken c.s.⁵⁰ en de motie Nijboer/Bromet⁵¹, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie. Door deze aftrekpunten dalen de maximale huurprijzen van woningen met een slecht energielabel hetgeen kan leiden tot huurverlagingen bij die woningen en daarmee een prikkel voor de verhuurder om deze snel te verduurzamen. Een investering in het verduurzamen van een woning loont daarom meer dan met de huidige energielabeltabel.

De tabellen met de waardering van kleine woningen houden verband met de bepaling ter bepaling van het energielabel. Per 1 januari 2021 is de op dat moment toegepaste methodiek vervangen door de NTA 8800. Daarbij bleek de toepassing van NTA 8800 bij kleinere woningen (woningen tot 40m2) tot slechtere energielabels te leiden. Om hiermee rekening te houden werd per 1 januari 2021 een specifieke waardering ingevoerd voor de kleinere woningen in de gevallen dat het energielabel was bepaald met NTA 8800. De Tweede Kamer is hierover geïnformeerd met de brief van 15 mei 2020⁵² in het kader van de zogenoemde voorhangprocedure ter wijziging van diverse besluiten, waaronder het ontwerpbesluit huurprijzen woonruimte.

De nu opgenomen tabellen voor de kleinere woningen hebben tot doel:

- Een specifieke waardering voor kleine woningen te handhaven in het geval van een energielabel bepaald met NTA 8800. Momenteel is een aanpassing van NTA 8800 voorzien. Deze specifieke waardering kan daardoor vervallen per 1 januari 2025.
- De energielabels zwaarder te waarderen door aftrekpunten voor slechte energielabels en meer punten voor goede energielabels.

Ik verwijs u ook naar het antwoord op de vraag van de VVD-fractie over de labelsprongen onder 9.3.2.

Tevens vragen deze leden uitgebreider toe te lichten welke andere vormen van kwaliteit – naast kookwaterkranen en airconditioning – hoger gewaardeerd gaan worden, en een beargumentering te geven voor elk van deze zaken waarom een hogere waardering gerechtvaardigd is. Zij vragen hetzelfde te doen bij zaken die afgevoerd zijn van de lijst.

⁵⁰ Kamerstukken II 2022/23, 36 200, nr. 26

⁵¹ Kamerstukken II 2022/23, 35 925 VII, nr. 71

⁵² Kamerstukken II, 2019/20, 30 196, nr. 711

Bij de waardering van (nieuwe) zaken in het WWS is aansluiting gezocht bij actuele consumentenvoorkeuren, bijvoorbeeld bij de waardering van de kraan met kokendwaterfunctie en bij doelstellingen op het gebied van verduurzaming, bijvoorbeeld de waardering van een voorziening om een elektrische auto op te laden. Zoals in de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit is aangegeven, zal het wenselijk zijn om deze lijst met enige regelmaat te herzien wanneer maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven. Voor een gedetailleerde beschrijving van alles wat er verandert en de redenen daarachter, verwijs ik naar hoofdstuk 2 van de nota van toelichting behorende tot het ontwerpbesluit betaalbare huur, en in het bijzonder naar de delen over de veranderingen in de rubriek keuken (2.2.5) en sanitair (2.2.6).

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben zorgen over de kwaliteit van energielabels die voor 2021 zijn afgegeven. Een goed label impliceert immers een lagere energierekening. Recente berichtgeving leert dat de praktijk is helaas anders, waardoor bewoners van woningen met een A-label alsnog geconfronteerd zijn met een hoge energierekening, tocht en vocht. Deze leden vragen de regering daarom te reageren op een voorstel om de pluspunten voor hogere energielabels alleen toe te kennen bij woningen met labels die na 2021, volgens de nieuwe systematiek, zijn afgegeven.

Daar waar de leden van de ChristenUnie-fractie zorgen hebben over de kwaliteit van de energielabels die voor 2021 zijn afgegeven wordt opgemerkt dat een zogenoemde vereenvoudigde energielabel (VEL) geen rol speelde in het WWS. Voor toepassing in het WWS en dus een hogere maximale huur was en is een uitgebreidere opname nodig. Dit betekent dat tot 1 januari 2021 de Energie-Index meetelde in het WWS en niet een VEL. De recente berichtgeving waarnaar wordt verwezen, blijkt na nader onderzoek te gaan over energielabels die destijds niet goed zijn opgenomen. De methodiek van de Energie-Index (de methodiek vóór 2021 die werd gehanteerd voor de waardering in het WWS) zelf staat niet ter discussie. Over de casus zijn eerder vragen gesteld door het lid Grinwis.⁵³ Hierover is een update te melden. De verhuurder heeft onlangs de resultaten van het onderzoek naar de juistheid van de energielabels bekend gemaakt. Daaruit blijkt dat een groot deel van de energielabels in de desbetreffende wijk niet kloppen. De verhuurder gaat het onderzoek uitbreiden naar andere wijken. De woningen waarvan het energielabel niet klopt, worden de komende maanden voorzien van een nieuw energielabel.⁵⁴

Concluderend zie ik geen reden om de pluspunten voor hogere energielabels alleen toe te kennen met energielabel die na 2021 zijn afgegeven.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen toe te lichten waarom er niet voor gekozen is om de eisen en normen voor het WWS in de wet vast te leggen, om op basis daarvan een uitwerking te doen in onderliggende regelgeving.

Het WWS bestaat reeds sinds de jaren zeventig en de bevoegdheid om het WWS vast te stellen is met de eerste Huurprijzenwet woonruimte uit 1979 gedelegeerd aan de regering. Anders dan de vraagstelling van de leden van de ChristenUnie-fractie suggereert, is het dus niet zo dat de regering er bij dit wetsvoorstel voor heeft gekozen om het WWS in onderliggende regelgeving vast te leggen. Ook het huidige WWS ligt sinds jaar en dag vastgelegd op het niveau van een algemene maatregel van bestuur. De gedachte eind jaren zeventig was dat er noodzaak is het

⁵³ Antwoord op vragen van het lid Grinwis over woningen met Energielabel A die desondanks niet goed geïsoleerd zijn | Tweede Kamer der Staten-Generaal

⁵⁴ Veel energielabels in de wijk Koedijkslanden kloppen niet – Woonconcept

stelsel bij gelegenheid eenvoudig te kunnen bijstellen en dat daarom het niveau van een AMvB daar beter toe geëquipeerd is.⁵⁵ Die motivering gaat vandaag de dag nog steeds op. Bovendien zal ik de wijzigingen waar de Tweede Kamer bij de behandeling van dit wetsvoorstel (via moties) toe zal oproepen verwerken in de uiteindelijke AMvB. Door de geldende voorhangprocedure en deze werkwijze is er in casu parlementaire betrokkenheid gewaarborgd.

WOZ-cap

Leden van verschillende fracties hebben vragen gesteld over de werking en achtergrond van de WOZ-cap. Voor de beantwoording van deze vragen is het goed om terug te kijken op de invoering van de nu al geldende WOZ-cap. Bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 was het uitgangspunt dat de WOZ-waarde landelijk gemiddeld 25 procent van het puntenaantal zou moeten uitmaken. De manier waarop de WOZ-waarde meeweegt in het WWS wordt gecorrigeerd met de landelijke stijging van de WOZ-waarde. Op deze manier krijgt een woning met een gemiddelde WOZ-waarde stijging geen extra punten door deze stijging van de WOZ-waarde. Bij de invoering van de WOZ-waarde in het WWS had de regering echter geen rekening kunnen houden met het feit dat de prijzen op de koopwoningmarkt, en daarmee de WOZ-waarde van woningen, de afgelopen jaren fors zijn gestegen waarbij de verschillen tussen regio's onderling fors waren. Hierdoor kregen de gevolgen voor de koopmarkt ook hun effecten op de huurmarkt, voornamelijk in de grote steden waar de WOZ-waarde een bovengemiddelde stijging kende. Steeds vaker kwamen woningen daar bij mutatie in het vrije segment terecht, terwijl deze woningen op basis van andere kwaliteitskenmerken niet in dat segment thuishoren. Bij de evaluatie van de invoering van de WOZ-waarde is daarom gekozen voor een maximering van het WOZ-puntenaandeel per woning: de zogenaamde cap op de WOZ.⁵⁶ Deze moest voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment zouden belanden. De maximering van het aandeel WOZ-punten is momenteel van toepassing bij woningen vanaf 142 punten. Voor dit puntenaantal is gekozen omdat op het moment van invoering de zogeheten liberalisatiegrens op 142 punten lag: woningen vanaf 142 punten vielen destijds in het geliberaliseerde huursegment. Concreet betekent de WOZ-cap dat het aandeel WOZ-punten bij woningen vanaf 142 punten niet meer dan 33 procent van het totaal aantal punten mag beslaan. Met de regulering van het middensegment wordt het gereguleerde segment uitgebreid tot en met 186 punten. Het geliberaliseerde segment gaat dan gelden vanaf 187 punten. Dit maakt dat er opnieuw moest worden gekeken naar de werking van de WOZ-cap in relatie tot het doel van deze cap: namelijk voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment belanden.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom er is gekozen om de WOZ-waarde van woningen boven de 187 punten mee te tellen tot 33 procent.

De regering heeft er voor gekozen om de werking van de WOZ-cap op te trekken naar de nieuwe bovengrens van het gereguleerde segment, namelijk meer dan 187 punten. Bij woningen tot en met 186 punten mag de WOZ-waarde volledig meetellen. Hierdoor komt er meer ruimte voor de locatie bij de waardering van middenhuurwoningen. Tegelijkertijd blijft op deze manier het doel van de cap gelijk, namelijk het voorkomen dat woningen enkel door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment terecht komen.

⁵⁵ Tweede Kamer, zitting 1976–1977, 14 175, nrs. 3–4, p. 10

⁵⁶ Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 74

De leden van de D66-fractie en de leden van de CU-fractie merken op dat deze verschuiving betekent dat er woningen die door de cap in het sociale segment terecht zijn gekomen, door kunnen schuiven naar het middensegment. De leden van de D66-fractie vragen zich af wat dit betekent voor de sociale huurwoningen die voorheen gecapt werden op 142 punten. Zullen deze woningen nu van het sociale segment naar het middensegment vallen? Zij vragen zich af om hoeveel woningen dat gaat? In paragraaf 5.1.2 vragen ook de leden van de ChristenUnie-fractie de regering te becijferen hoeveel sociale huurwoningen als gevolg van het optrekken van de WOZ-cap van 142 naar 186 punten uit het sociale segment zullen schuiven naar het middenhuursegment, door hun ligging in een omgeving met een hoge WOZ-waarde. Deze leden vragen de regering dit gegeven te waarderen.

Het ophogen van de WOZ-cap naar 187 punten leidt er inderdaad toe dat de WOZ-waarde meer punten op kan leveren in het middensegment. De aanpassing van de WOZ-cap leidt echter alleen tot een verschuiving tussen het laag- en middensegment. De aanpassing zorgt niet voor meer geliberaliseerde huurwoningen. Bij de doorrekeningen van de effecten van het wetsvoorstel betaalbare huur is niet enkel het effect van de WOZ-cap in kaart gebracht, maar het effect van de gehele modernisering van het WWS. De modernisering is namelijk een samenhangend pakket wat als geheel moet worden gezien. Het geheel van de modernisering maakt dat ook het segment van woningen met een huur onder de huidige liberalisatiegrens groeit. In dit segment komen er circa 11.000 woningen bij. Deze groei komt voort uit de minpunten voor woningen met een E, F en G label. Ondanks dat er door de aanpassing van de WOZ-cap woningen naar het middensegment verschuiven, wordt dit effect teniet gedaan door de gehele modernisering.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben kennisgenomen van het voornemen van de regering om de WOZ-waarde nóg zwaarder mee te laten wegen in het WWS dan nu het geval is. Deze leden vrezen dat het gevolg hiervan is dat onze steden segregeren. Wonen dichtbij een stadscentrum is dan immers niet meer weggelegd voor mensen met een laag of middeninkomen. Deelt de regering de mening dat steden mogelijk sterk gesegregeerd raken? Wat doet zij om dit te voorkomen? Waarom kiest de regering voor zo'n rigoureuze verschuiving van de WOZ-cap naar 187 punten?

De extra ruimte in het middensegment is nodig om het aantrekkelijk te houden voor verhuurders om te investeren in middenhuurwoningen. Verhuurders hebben in reactie op de internetconsultatie veelvuldig aangegeven dat de WOZ-waarde met de huidige cap te weinig meeweegt in de waardering voor de woning, terwijl de WOZ-waarde de waarde van de locatie weerspiegelt en dat één van de belangrijkste factoren is voor de waardebeoordeling. Hierdoor is het volgens verhuurders niet meer aantrekkelijk om te investeren in middenhuur in gebieden waar de WOZ-waarde fors is, ondanks dat in die gebieden veelal een grote vraag aan betaalbare huurwoningen is. Zij hebben dan ook opgeroepen om de WOZ-cap geheel te schrappen. De regering vindt het echter belangrijk dat woningen niet enkel door een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd kunnen worden. Om die reden heeft de regering ervoor te kiezen om de WOZ-cap niet af te schaffen, maar op te trekken naar 187 punten. Ondanks dat verhuurders meer ruimte krijgen voor middenhuurwoningen, blijven de huurprijzen van deze woningen gereguleerd waarmee wordt geborgd dat er geen excessieve huren worden gevraagd. Ik ben het daarom ook niet eens met de stelling van de leden van GroenLinks-PvdA-fractie dat mensen met een laag- of middeninkomen door deze aanpassing niet meer kunnen wonen in steden. Het wetsvoorstel betaalbare huur zorgt er juist voor dat er meer betaalbare huurwoningen komen, juist ook in steden.

Naast het optrekken van de grens heeft de regering ervoor gekozen om woningen die door de WOZ-cap van het geliberaliseerde naar het gereguleerde segment terugvallen, terug te laten vallen op de bovengrens van de regulering (186 punten).

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de regering niet heeft gekozen voor een generieke WOZ-cap op 33 procent, maar kiest voor een nieuwe WOZ-cap, waarbij de maximale huurprijs terugvalt tot 186 punten.

De regering heeft voor deze aanpassing gekozen omdat hiermee wordt voorkomen dat 1) een woning op een locatie met een hoge marktdruk minder punten krijgt dan wanneer dezelfde woning op een locatie had gestaan met een lagere marktdruk, en 2) dat kwaliteitsverbetering, waaronder verduurzaming, wordt afgeremd. Ten aanzien van het tweede punt geldt dat de huidige vormgeving van de WOZ-cap de prikkel tot kwaliteitsverbeteringen, zoals verduurzaming, in bepaalde gevallen kan verminderen. Wanneer een woning door een kwaliteitsverbetering 187 punten of meer krijgt, krijgt deze woning mogelijk te maken met de WOZ-cap. Dit kan er zelfs leiden tot een lagere huurprijs dan wanneer de woning geen verduurzamingsmaatregel had getroffen. Dit vindt de regering onwenselijk en gaat zij tegen met de hiervoor genoemde aanpassing.

De leden van de D66-fractie vragen zich af welk effect het besluit heeft om, wanneer de WOZ-cap geldt, de woning altijd te laten terugvallen naar de bovengrens van 186 punten. Deze leden maken zich zorgen dat hierdoor de prikkel op het verduurzamen van woningen verdwijnt, aangezien deze woningen terugvallen tot de maximale huurprijs en het nemen van verduurzamingsmaatregelen hierdoor niet beloond worden. De leden vragen zich af of overwogen is deze woningen niet te laten terugvallen naar de bovengrens en het mogelijk te maken om de cap alleen te doorbreken wanneer de woning duurzamer en energiezuiniger wordt, zonder de regulering te laten vallen. Hierdoor dalen namelijk ook de energiekosten voor huurders.

De leden van de D66-fractie benoemen dat de aanpassing ook de prikkel om te verduurzamen voor bepaalde woningen kan doen afnemen. Ik ben me hiervan bewust. Op het moment dat een woning door de WOZ-cap in het gereguleerde segment terecht komt, krijgt deze woning gegarandeerd 186 punten. Verduurzaming kan dan alleen tot een hogere huurprijs leiden, als de woning hierdoor meer dan 186 punten krijgt. Bij de vormgeving heeft de regering moeten kiezen welk van de effecten zwaarder weegt. In het geval de woning niet terugvalt naar de bovengrens, kan verduurzaming in bepaalde gevallen leiden tot minder huurinkomsten. In het geval dat de woning wel terugvalt naar de bovengrens, leidt verduurzaming in bepaalde gevallen niet tot een hogere huur. Echter is het niet zo dat in deze gevallen de huur door de verduurzamingsmaatregelen naar beneden moet. Ook kan verduurzaming nog steeds tot een hogere huur leiden in het geval er wordt gekozen voor een verdergaande verduurzamingsslag waarbij het aantal punten boven de 186 uitkomt. Vanuit het oogpunt van verduurzaming is het wenselijk dat er grotere stappen worden gemaakt. De regering heeft ervoor gekozen om een negatief effect op de huurprijs uit te sluiten, en dus te kiezen voor de bovengenoemde aanpassing. In beide gevallen geldt daarnaast dat er wel een prikkel blijft om te verduurzamen, doordat verduurzaming ook tot een hogere woningwaarde leidt.⁵⁷ Dit kan oplopen tot een waardevermeerdering van ruim 10 procent.

⁵⁷ <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/effect-van-beter-energielabel/>

De leden van de D66-fractie merken op dat de nieuwe WOZ-cap pas gaat gelden vanaf 187 punten. Deze leden vragen zich af wat voor effecten dat heeft in de praktijk. Zij vragen zich af of de regering een aantal voorbeelden zou kunnen uitwerken om dit inzichtelijk te maken.

Hieronder wordt aan de hand van drie voorbeelden uitgelegd hoe de WOZ-cap werkt. Deze voorbeelden worden ook onderdeel van de vaste toelichting van het Besluit huurprijzen woonruimte, middels het ontwerp-besluit betaalbare huur. Dit moet ervoor zorgen dat het voor zowel huurders als verhuurders duidelijk is hoe de WOZ-cap werkt.

Rekenvoorbeeld 1: het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van een woning is niet groter dan 33 procent (cap op de WOZ).

In het onderstaande voorbeeld wordt door toepassing van de cap op de WOZ het aantal punten voor de WOZ-waarde verlaagd van 134 naar 66. Het totale puntenaantal blijft boven de 187 punten. De woning valt daarom in het geliberaliseerde huursegment.

Tabel 3.7 Toepassing WOZ-cap

	Aantal punten WOZ-waarde	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	134 (= 50%)	134 (= 50%)	268 punten (= 100%)	Ja
Met toepassing van de cap op de WOZ	66 (= 33%)	134 (= 67%)	200 punten (= 100%)	Ja

Rekenvoorbeeld 2: de cap op de WOZ geldt niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 187 punten. Deze regel wordt toegepast in het volgende rekenvoorbeeld.

In het onderstaande voorbeeld wordt de cap op de WOZ niet toegepast, omdat het puntenaantal lager is dan 187 (namelijk 160). In het geval het puntenaantal uitkomt op minder dan 187 punten, dan mag de WOZ-waarde een groter aandeel hebben dan 33 procent.

Tabel 3.8 Toepassing WOZ-cap

	Aantal punten WOZ-waarde	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	80 (= 50%)	80 (= 50%)	160 punten (= 100%)	Nee
Omdat de woning minder dan 187 punten heeft, wordt de cap op de WOZ niet toegepast. Het puntenaantal blijft 160.				Nee

Rekenvoorbeeld 3: wanneer een woning zonder de WOZ-cap een waardering heeft van meer dan 186 punten en door deze beperking een waardering krijgt die lager is dan 187 punten, geldt een waardering van 186 punten voor de woning.

In het onderstaande voorbeeld krijgt de woning door toepassing van de cap op de WOZ een puntenaantal lager dan 187 punten (namelijk 162 punten). Daarom geldt een waardering van 186 punten.

Tabel 3.9 Toepassing WOZ-cap

	Aantal punten WOZ-waarde	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	109 (= 50%)	109 (= 50%)	218 punten (= 100%)	Ja
Met toepassing van de cap op de WOZ	53,7 (= 33%), afgerond 53 ¹	109 (= 67%)	162 punten (= 100%)	Nee
De nieuwe waardering is lager dan 187, dus geldt:			186 punten	Nee

¹ Na toepassing van de WOZ-cap wordt het aantal punten naar beneden afgerond op hele punten.

Verschillende partijen vragen daarnaast naar alternatieven. De leden van de D66-fractie vragen af of de regering heeft overwogen twee WOZ-caps te laten gelden, één voor het sociale segment en een tweede voor het middensegment. Ook de leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering de mogelijkheden, voordelen en bezwaren te schetsen voor een systeem met twee WOZ-caps, waarbij de bestaande cap op 142 punten behouden blijft en wordt aangevuld met een tweede cap bij 186 punten. De regering heeft ook gekeken naar alternatieve invullingen van de WOZ-cap, waaronder een systeem van twee WOZ-caps. De regering heeft hier niet voor gekozen omdat een dergelijke vormgeving van de WOZ-cap erg ingewikkeld is voor huurders en verhuurders, niet veel meerwaarde heeft en niet meer logisch aansluit bij het doel van de WOZ-cap. Neem als voorbeeld de situatie waarin er geen WOZ-beperking geldt tot 142 punten, de WOZ-waarde maximaal 50 procent mee mag tellen in het middensegment (bij 142 tot en met 186 punten), en de WOZ-waarde 33 procent mee mag tellen in het geliberaliseerde segment. Door ook een cap in te stellen in het middenhuursegment, is het doel van de cap niet enkel meer voorkomen dat woningen door enkel een forse WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment terecht komen. Er wordt immers ook gezorgd dat de waardering de WOZ-waarde in het middensegment beperkt wordt. Daarbij komt dat een WOZ-cap van 50 procent in het middensegment niet veel zoden aan de dijk zet. Het aantal woningen waarbij de WOZ-waarde meer dan 50 procent bedraagt is zeer beperkt. Bij een lager percentage zullen er wel meer woningen te maken krijgen met de cap in het middenhuursegment. De regering vindt dit echter niet wenselijk omdat zij er juist ook voor wil zorgen dat het voldoende ruimte is om te investeren in middenhuurwoningen in de grote steden. De voorgestelde variant waarbij de WOZ-waarde in het gereguleerde segment geen beperking kent, en pas in het geliberaliseerde segment een maximum kent is daarom een meer eenvoudige en beter passende invulling van de WOZ-cap.

De leden van de SP-fractie maken zich zorgen over het verleggen van de WOZ-cap. 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 procent komt door de WOZ-waarde. Als dat zo is, wordt dit afgetopt op 33 procent. 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. De leden van de SP-fractie zijn van mening, dat dit juist het doel van meer betaalbare woningen hiermee in de weg gezeten wordt. 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 als oplossing om de invloed van de WOZ-waarde generiek te beperken tot twintig procent. Hoe staat de regering tegenover dit voorstel? Ook de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen waarom de regering vasthoudt aan een cap van 33 procent?

Ook met de nieuwe vormgeving van de WOZ-cap blijven gereguleerde huurwoningen beschermd tegen de invloed van fors stijgende WOZ-waarden. Daarnaast is de locatie voor veel mensen een van de belangrijkste aspecten bij het kiezen van een woning. De regering is daarom van mening dat het gerechtvaardigd is dat de WOZ-waarde meetelt op de wijze waarop de regering dat voorstelt. Bij een verlaging van het percentage naar 20 procent staat de weging van de WOZ-waarde volgens de regering niet in verhouding tot de wijze waarop huurders dit waarderen en de kosten die verhuurders maken bij de aankoop van de woning, welke ook een hogere aankoopprijs heeft. Om deze reden is het gerechtvaardigd om de WOZ-cap in te laten gaan vanaf 187 punten en het wegingspercentage op 33 procent te laten.

3.1.4 Jaarlijkse huurprijsstijging

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie constateren dat er een aantal grote concessies zijn gedaan ten behoeve van verhuurders, in vergelijking tot een eerdere versie van de wet. Zo wordt de toegestane huurstijging in het middensegment flink vergroot, van gemiddelde CAO-loonstijging +0.5 procent naar gemiddelde CAO-loonstijging + 1 procent.

De maximale jaarlijkse huurverhoging in het geliberaliseerde segment wordt op dit moment gemaximeerd via de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh). De maximale jaarlijkse huurverhoging in het middensegment segment is met de voorgenomen Wet betaalbare huur en de voorgestelde verlenging van de Wmhgh gelijk gesteld aan de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging in het geliberaliseerde segment, namelijk de gemiddelde CAO-loonstijging + 1 procentpunt. Het betreft een maximum ter bescherming tegen excessen en de opslag van + 1 procentpunt wordt passend geacht bij het middensegment.

Deze leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen zich af wat de reden is voor het verhogen van dit maximum. Wat zijn de verwachte effecten voor verhuurders? En wegen deze op tegen de nadelige effecten voor huurders?

In beginsel geldt de in het huurcontract afgesproken huurverhoging. De wet bepaalt alleen wat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging is. Wanneer die huurverhoging hoger uitkomt dan het wettelijk maximum, wordt de overeengekomen huurverhoging «afgekapt» op het wettelijk maximum. De huurder heeft geen betalingsverplichting voor het gedeelte boven het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. De maximale huurprijzen worden tevens begrenst door de maximumhuurprijzen (volgend uit het WWS), voor de huurverhoging geldt daarmee nadrukkelijk dat de huur nooit tot boven het WWS-maximum kan worden verhoogd. Over een langere periode zullen de maximale WWS-prijzen voor verhuurders bepalend zijn.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen waarom worden de CAO-lonen als basis genomen, en niet zoals in de eerder systematiek van de Wet Nijboer, de CAO-lonen óf inflatie. De laagste van de twee?

De bestaande systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling, kan op lange termijn ertoe leiden dat huurprijzen structureel achterblijven bij de inflatie- en loonontwikkeling en is daarmee voor verhuurders op den duur onhoudbaar. Een koppeling aan de loonontwikkeling vermeerderd met 1

procentpunt is daarmee een alternatief dat het dichtst bij de eerder gehanteerde maximering van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt blijft.

Doordat de maximaal toegestane huurverhoging gekoppeld wordt aan de loonontwikkeling, blijft de gemiddelde huurquote voor zittende huurders op peil en wordt de betaalbaarheid geborgd. De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de gemiddelde loonontwikkeling over een aantal jaren en niet een incidentele ontwikkeling. Met deze systematiek wordt tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Op den duur wordt de inflatie meegenomen in de loonontwikkeling. Een systematiek waarbij de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen.

De maximale opslag van 1 procentpunt wordt gehanteerd omdat het doel van de wet is om de maximaal toegestane huurprijsstijging te reguleren en daarmee hoge en excessieve huurstijgingen te voorkomen. De gestelde grens is daarmee een bovengrens en staat dus een huurprijsverhoging toe tot maximaal 1 procentpunt boven de cao-loonontwikkeling. De vermeerdering met 1 procentpunt is in lijn met de bestaande maximering en wordt passend geacht bij het middensegment (nieuw).

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom er gekozen is voor de keuze om de maximale huurstijging te zetten op de CAO-loonontwikkeling + één procentpunt. Kan de regering dit nader onderbouwen?

De bestaande systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling, kan op lange termijn ertoe leiden dat huurprijzen structureel achterblijven bij de inflatie- en loonontwikkeling en daarmee voor verhuurders op den duur onhoudbaar is. Een koppeling aan de loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt is daarmee een alternatief dat het dichtst bij de eerder gehanteerde maximering van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt blijft. Doordat de maximaal toegestane huurverhoging gekoppeld wordt aan de loonontwikkeling, blijft de gemiddelde huurquote voor zittende huurders op peil en wordt de betaalbaarheid geborgd. De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de gemiddelde loonontwikkeling over een aantal jaren en niet een incidentele ontwikkeling. Met deze systematiek wordt tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Op den duur wordt de inflatie meegenomen in de loonontwikkeling. Een systematiek waarbij de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen. De opslag van vermeerderd met 1 procentpunt wordt gehanteerd omdat het doel van de wet is om de maximaal toegestane huurprijsstijging te reguleren en daarmee hoge en excessieve huurstijgingen te voorkomen. De gestelde grens is daarmee een bovengrens en staat dus een huurprijsverhoging toe tot maximaal 1 procentpunt boven de cao-loonontwikkeling. De vermeerdering met 1 procentpunt is in lijn met de bestaande maximering voor het geliberaliseerde segment en wordt passend geacht bij het middensegment (nieuw).

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan toelichten wat de gevolgen zijn van de koppeling met de CAO-loonontwikkeling voor

indexering over een termijn van 20 jaar. Deze leden vragen in hoeverre hierin grote verschillen te zien zijn met een verhoging als die aan CPI gekoppeld was, zoals in het verleden gebruikelijk was.

Ik verwacht geen grote verschillen. De huurprijzen worden begrensd door de maximale huurprijzen zoals die volgen uit het WWS. De WWS-tabel wordt met inflatie (CPI) geïndexeerd. De maximale huurverhoging (voorgesteld gelijk aan CAO+ 1 procent) heeft als doel de zittende huurder te beschermen tegen hoge huurprijsverhogingen en borgt de betaalbaarheid voor de huurder. De verhuurder kan de mogelijke extra huurverhogingsruimte alleen gebruiken, indien het huurverhogingsbeding die ruimte biedt (afgesproken huurverhoging van meer dan CPI) en zolang de maximale huur nog niet wordt gevraagd overschreden. Over een langere periode, van bijvoorbeeld 20 jaar, zullen de maximale WWS-prijzen daarmee bepalend zijn.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering wat de impact is van de koppeling van de jaarlijkse huurprijsstijging aan CAO-ontwikkeling in plaats van CPI voor huurcontracten waarin een jaarlijkse huurverhoging met een koppeling aan CPI is opgenomen, in jaren waarin CPI hoger is dan CAO-ontwikkeling. Wat is de impact in jaren waarin CAO-ontwikkeling hoger is dan CPI? Wat is de totale impact hiervan op een termijn van twintig jaar?

Met de koppeling aan de CAO-loonontwikkeling wordt geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren van zittende huurders pas kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. In jaren waarin de CPI-ontwikkeling hoger is dan CAO+1 procentpunt biedt de maximering aldus een bescherming voor de huurder. In jaren waarin CAO-ontwikkeling hoger ligt dan de CPI, biedt de maximering ruimte voor een hogere huurverhoging indien het huurverhogingsbeding die ruimte biedt (door een afgesproken huurverhoging van meer dan CPI) en zolang de maximale huurprijsgrens op basis van het WWS niet wordt overschreden.

De contractuele bepalingen in het huurcontract hebben een privaatrechtelijk karakter en worden in de praktijk uiteenlopend vormgegeven. De regering heeft geen inzicht in de bepalingen die worden toegepast, en deze wetgeving heeft geen invloed op de inhoud van bedoelde contractuele bedingen.

De leden van de VVD-fractie vragen of het voor verhuurders met huurovereenkomsten die op CPI zijn gebaseerd is toegestaan om na invoering van de Wet betaalbare huur alsnog over te stappen op een op CAO-gebaseerde huurverhoging, ook in jaren waarin CAO-ontwikkeling hoger is dan CPI.

In beginsel geldt de in het huurcontract afgesproken huurverhoging. De wet bepaalt alleen wat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging is. Wanneer die huurverhoging hoger uitkomt dan het wettelijk maximum, wordt de overeengekomen huurverhoging «afgekapt» op het wettelijk maximum. De huurder heeft geen betalingsverplichting voor het gedeelte boven het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. De wet biedt geen mogelijkheid de huur met meer te verhogen dan wat contractueel is afgesproken. Verhuurders zijn vrij om hun huurders een nieuw huurcontract voor te stellen met een aangepaste bepaling.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe de huurquote zich ontwikkelt voor de huurder, per jaar en na vijf jaar.

In de memorie van toelichting is op basis van WoON2021 aangegeven welk effect de regulering van de middenhuur heeft voor de meest voorkomende huishoudentypen in dit segment. Gegeven een mutatie-

graad van 18 procent in de private middenhuur is na 5 jaar 37 procent van de betreffende woningen nog niet gemuteerd. Onder de aanname dat de groep nieuwe middeninkomens in de middenhuur qua samenstelling sterk lijkt op de huidige groep, kan een globale indicatie van de huurquote na 5 jaar worden gegeven. Deze is echter wel met de nodige onzekerheid omgeven.

Tabel 3.10 Huurprijs in relatie tot huurquote

Huishoudenstype	Huurprijs		Netto huurquote		
	WoON2021	Na volledige ingroei regulering	WoON2021	na volledige ingroei regulering	Globale indicatie na 5 jaar
Laag midden <35 eenpersoons	€ 1.018	€ 856	40,2	33,8	36,2
Laag midden <35 paar	€ 1.016	€ 873	33,0	28,5	30,1
Hoog midden <35 eenpersoons	€ 1.079	€ 862	38,3	30,5	33,4
Hoog midden <35 paar	€ 993	€ 866	24,4	21,4	22,5
Totaal	€ 1.020	€ 864	32,0	27,0	28,9

De leden van de ChristenUnie-fractie maken zich zorgen over de gekozen maatstaf voor de jaarlijkse huurprijsstijging op CAO-loonontwikkeling + 1 procent, omdat daarmee ceteris paribus de woonquote van huurders steeds hoger zal worden.

De wet bepaalt alleen wat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging is. In beginsel gelden de in het huurcontract afgesproken huurverhoging; tenzij die huurverhoging hoger uitkomt dan het wettelijk maximum, want dan wordt die overeengekomen huurverhoging «afgekapt» op het wettelijk maximum. De huurder heeft geen betalingsverplichting voor het gedeelte boven het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. De opslag van vermeerdering met 1 procentpunt wordt gehanteerd omdat het doel van de wet is om de maximaal toegestane huurprijsstijging te reguleren en daarmee hoge en excessieve huurstijgingen te voorkomen. De gestelde grens is daarmee een bovengrens en staat dus een huurprijsverhoging toe tot maximaal 1 procentpunt boven de cao-loonontwikkeling.

De maximale huurprijzen worden begrensd door de maximumhuurprijzen volgend uit het WWS. Voor de huurverhoging geldt daarmee nadrukkelijk dat de huur nooit tot boven het WWS-maximum kan worden verhoogd. Daardoor zullen niet alle jaarlijkse huurverhogingen gelijk zijn aan CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt. Het dwingend maximeren van de huurprijs, borgt een betaalbare huurquote.

De leden van de christenUnie vragen nader te duiden waarom in het licht van de woonquote niet gekozen is voor een huurprijsstijging ter hoogte van inflatie plus 1 procent. Zij vragen waarom de benadering uit de wet Nijboer losgelaten is.

Met een koppeling aan de loonontwikkeling wordt geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren van zittende huurders pas kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Een systematiek waarbij in tijden dat de lonen achterblijven bij de inflatie, de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van het beschermen van huurders in het middensegment tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen. Op den duur wordt de inflatie meegenomen in de loonontwikkeling.

De leden van de christenUnie vragen de regering te reageren op een voorstel om de jaarlijkse huurprijsstijging vast te stellen op de CAO-loonontwikkeling +1 procent óf de inflatie plus 1 procent, waarbij de laagste van deze twee gehanteerd wordt.

De bestaande systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling, kan er op lange termijn toe leiden dat huurprijzen structureel achterblijven bij de inflatie- en loonontwikkeling en daarmee voor verhuurders op den duur onhoudbaar is. Een koppeling aan de loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt is daarmee een alternatief dat het dichtst bij de eerder gehanteerde maximering van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt blijft.

Doordat de maximaal toegestane huurverhoging gekoppeld wordt aan de loonontwikkeling, blijft de gemiddelde huurquote voor zittende huurders op peil en wordt de betaalbaarheid geborgd. De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de gemiddelde loonontwikkeling over een aantal jaren en niet een incidentele ontwikkeling. De opslag van vermeerdering met 1 procentpunt wordt gehanteerd omdat het doel van de wet is om de maximaal toegestane huurprijsstijging te reguleren en daarmee hoge en excessieve huurstijgingen te voorkomen. De gestelde grens is daarmee een bovengrens en staat dus een huurprijsverhoging toe tot maximaal 1 procentpunt boven de cao-loonontwikkeling. De vermeerdering met 1 procentpunt is in lijn met de bestaande maximering in het geliberaliseerde segment en wordt passend geacht bij het middensegment (nieuw).

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering uitgebreider te motiveren waarom aangesloten wordt bij de maximale huurstijging gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling zoals die ook is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Daar is deze prijsontwikkeling immers ingebed in een geheel aan afspraken én financiering via het afschaffen van de verhuurderheffing, terwijl rond de Wet betaalbare huur geen verdere financiële arrangementen zijn afgesproken.

De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. Met een koppeling aan de loonontwikkeling wordt geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Een systematiek waarbij in tijden dat de lonen achterblijven bij de inflatie, de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van het beschermen van huurders in het middensegment tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen. Op den duur wordt de inflatie meegenomen in de loonontwikkeling.

De bestaande systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling, kan er op lange termijn toe leiden dat huurprijzen structureel achterblijven bij de inflatie- en loonontwikkeling en daarmee voor verhuurders op den duur onhoudbaar is.

3.1.5 Toewijzing

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering stelt dat de regulering ervoor moet zorgen dat middeninkomens meer kans maken op een betaalbare huurwoning. Hoe verhoudt deze stelling zich tot het feit dat er door de huurregulering meer woningen uitgepand worden?

Met dit wetsvoorstel worden de huurprijzen in het middensegment weer betaalbaar voor mensen met een middeninkomen, hetgeen de kansen op een passende woning juist vergroot. Daarnaast willen institutionele

beleggers en corporaties 100.000 woningen in het middenhuursegment bouwen. Om het aantrekkelijk te houden om deze woningen te bouwen wordt er een nieuwbouwopslag van 10 procent geïntroduceerd en wordt het WWS gemoderniseerd en vereenvoudigd. In paragraaf 5.2.2 van de memorie van toelichting gaat de regering uitvoerig in op de vraag in hoeverre er te verwachten valt dat er wordt uitgepand, wat de redenen hiervan zijn (los van het wetsvoorstel betaalbare huur) en wat dat betekent voor de kansen op een geschikte woning voor starters en middeninkomens. Een veelgehoorde zorg bij de regulering van de middenhuur is dat het niet meer rendabel is om te verhuren in het middensegment en de regulering zou leiden tot een golf aan verkopen van huurwoningen (het zogeheten uitpanden). Hier wil ik een aantal nuanceringen bij plaatsen. Een aanzienlijk deel van de woningen die straks in de middenhuur komen te vallen (60 procent), heeft al een huurprijs die onder de maximale huur volgens het WWS valt. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van de regulering van de middenhuur. Voor de andere 40 procent van de woningen die wel hun huurprijs aan het WWS zullen moeten aanpassen, geldt allereerst dat de middenhuurregulering pas ingaat bij bewonerswissel. De terugval in huurinkomsten voor de verhuurder manifesteert zich dan ook niet direct bij ingang van de wet. Ook geldt dat niet iedere terugval in huurinkomsten een probleem voor voortzetting van de verhuur met zich meebrengt. De verwachting is dat de woningen waarvan de huurprijs moet worden bijgesteld, met gemiddeld 190 euro per maand moet dalen. Bij een fors deel van deze woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (42 procent). In elf procent dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand. Het grootste risico op uitpandig zit bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten. Dit zijn dan ook de woningen die nu voor een hoge huurprijs (duur) worden verhuurd en waarvan de huur dus ook niet betaalbaar is voor middeninkomens. Als dure huurwoningen verkocht worden betekent het dan ook niet dat het betaalbare huursegment krimpt of de betaalbaarheid in zijn algemeenheid verslechtert. Er zijn immers twee opties: (I) de huur wordt verlaagd en wordt daarmee betaalbaar voor middeninkomens, of (II) de huurwoning wordt verkocht en komt veelal beschikbaar in het betaalbare deel van de koopmarkt. In beide situaties neemt de betaalbaarheid dus toe, en niet af. De meest recente cijfers van het Kadaster laten zien dat er in 2023 minder woningen door beleggers zijn verkocht dan in 2022. In 2022 lag het totaal aantal verkopen op bijna 44.000 woningen, in 2023 is dit gedaald naar ruim 33.000 woningen. Op dit moment is er derhalve geen sprake van een uitpandgolf.

In paragraaf 5.2.1 ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitpandig (hoog, midden en laag). In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepand neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepand neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de Wet betaalbare huur de ambitie heeft om de middeninkomens meer kans te bieden op

een middenhuurwoning, maar geen instrumenten aanreikt om deze ambitie te verwezenlijken. Daarvoor wordt verwezen naar de verhuurvergunning die gemeenten kunnen inzetten op basis van hun huisvestingsverordening – die overigens alleen ingezet kan worden bij aantoonbare schaarste in de gemeente. Deze leden vragen de regering toe te lichten waarom zij niet met generieke landelijke regelgeving komt om deze toewijzingsregels vast te leggen, bijvoorbeeld in een algemene maatregel van bestuur (hierna: AmvB).

Het introduceren van toewijzingsregels maakt een inbreuk op de vrijheid van vestiging. Deze vrijheid kan slechts beperkt worden indien dit noodzakelijk is om de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste tegen te gaan. Die afweging wordt op lokaal niveau door de gemeente gemaakt. Bij het verdelen van schaarse woonruimte zal het altijd zo zijn dat dit voor de ene groep woningzoekenden voordeliger en voor een andere groep nadeliger uitpakt. Het is daarom essentieel dat de belangen van alle woningzoekenden goed gewogen worden. Omdat de (huur)woningmarkt er in iedere gemeente anders uit ziet, kan deze afweging het beste op lokaal niveau – en niet generiek op landelijk niveau – gemaakt worden.

Uiteraard geldt dat middenhuurwoningen door het hele land steeds schaarser zijn geworden, met name in de steden. Veel gemeenten kunnen dan ook gebruik maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 hen biedt om toewijzingsregels te stellen. Er zijn echter ook gemeenten waarbij middenhuurwoningen niet schaars zijn. Deze gemeenten wil ik niet belasten met de uitvoeringslasten die komen kijken bij het introduceren en handhaven van dergelijke toewijzingsregels. Om bovenstaande redenen heb ik er voor gekozen de bevoegdheid om woonruimteverdeelregels te stellen bij gemeenten te laten.

3.1.6 Duur van de regulering

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom er gekozen is voor een periode van vijf jaar ten aanzien van de evaluatie. In het verlengde hiervan vragen de leden van de ChristenUnie-fractie waarom de regering een termijn van vijf jaar heeft gekozen voor de terugkerende evaluatie van de Wet betaalbare huur.

In het algemeen ligt een evaluatietermijn van vijf jaar in de rede (aanwijzing 5.58 van de Aanwijzingen voor de regelgeving). Voor een evaluatie van een wetsvoorstel is het belangrijk dat er voldoende inzicht is in de effecten van het wetsvoorstel. Het kost doorgaans enige tijd voordat effecten zichtbaar zijn. Bij een termijn van minder dan 5 jaar moet er rekening mee worden gehouden dat die termijn mogelijk te kort is voor een evaluatie, omdat er dan nog weinig ervaring met de wet in de praktijk zal zijn opgedaan. Na 5 jaar valt goed te beoordelen hoe de wet in de praktijk heeft uitgepakt. Dit is ook nader beschreven in hoofdstuk 9 van de memorie van toelichting, dat ingaat op de evaluatie. Ook bij dit wetsvoorstel kost het enige tijd voordat de effecten ervan kunnen worden geëvalueerd. Voor bijvoorbeeld de regulering van de middenhuur geldt dat deze pas in werking treedt bij nieuwe huurcontracten. Dit betekent dat de effecten van de middenhuurregulering pas bij een bewonerswisseling zichtbaar worden en het enige tijd duurt voordat de effecten in een redelijke omvang zichtbaar zullen zijn. Om die reden is het logisch om een termijn te kiezen waarin de effecten voldoende zichtbaar worden. Ook voor de terugkerende evaluatie wordt eenzelfde termijn gehanteerd. Dat neemt niet weg dat ook doorlopend wordt gemonitord wat de effecten van het wetsvoorstel zijn op de nieuwbouwproductie en in welke mate er woningen worden uitgepand door beleggers.

3.2 Dwingend WWS

3.2.1 Toezichthoudende rol gemeenten

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie, VVD-fractie, SGP-fractie en NSC-fractie vragen of gemeenten deze nieuwe taak wel aankunnen, in het bijzonder kleine gemeenten. De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen waarom gemeenten geen extra middelen voor deze nieuwe taak ontvangen. De leden van de SGP-fractie vragen hoe gemeenten hierbij ondersteund worden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of handhaving door een onafhankelijke autoriteit niet afschrikwekkender of wenselijker zou zijn.

Zoals ik in mijn antwoord op de vragen in paragraaf 1 (Inleiding) heb toegelicht, is er bij de totstandkoming van het wetsvoorstel betaalbare huur doorlopend met de VNG en met een verzameling aan (kleine en grote) gemeenten gesproken over het wetsontwerp en de mogelijke uitvoering daarvan. Dat er geen uitvoeringsmiddelen beschikbaar zouden zijn voor gemeenten voor uitvoering van het wetsvoorstel betaalbare huur, berust ogenschijnlijk op een vergissing. De VNG en individuele gemeenten zijn betrokken bij het in kaart brengen van de te verwachten handhavingstaken en daaraan verbonden uitvoeringskosten, middels een onderzoek op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet. Dit onderzoek is als bijlage bij het wetsvoorstel aan uw Kamer toegezonden. Op basis van dit onderzoek zijn met de VNG afspraken gemaakt over de financiering van gemeenten. Deze financiering ziet er als volgt uit:

Tabel 3.11 Implementatiekosten, bedragen in mln.

Jaar	1	2	3	4	Struc- tureel
Eenmalige kosten – imple- mentatie	5,5	0	0	0	0
Eenmalige kosten – piek meldingen	9,3	16,2	3,6	1,7	0
Structurele kosten meldingen	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Totaal	21,3	22,7	10,1	8,2	6,5

Gemeenten, die overigens onafhankelijk zijn, worden dus gecompenseerd voor het ontvangen, onderzoeken en handhaven op meldingen op de hoogte van huurprijzen en het implementeren van deze nieuwe taak. Met de uit te keren middelen kunnen gemeenten de benodigde capaciteit inhuren. Met de VNG heb ik afgesproken dat één jaar na inwerkingtreding geëvalueerd zal worden hoe de beschikbaar gestelde financiële middelen zich verhouden tot de daadwerkelijke financiële realisatie in de praktijk. Bij inwerkingtreding op 1 juli 2024, zal dit moment samenvallen met de bredere financiële evaluatie van de Wet goed verhuurderschap.

Naast de uitkering voor uitvoeringsmiddelen worden gemeenten op verschillende wijzen ondersteund bij de uitvoering van de nieuwe taak. Voor de Wet goed verhuurderschap is zowel een handreiking voor handhaving als een communicatiecampagne ontwikkeld, die voor het wetsvoorstel betaalbare huur op punten bijgewerkt zal worden. Ook organiseer ik – net als voor de Wet goed verhuurderschap – samen met de Huurcommissie en VNG een reeks bijeenkomsten waar gemeenten kennis kunnen uitwisselen over het wetsvoorstel betaalbare huur, met een focus op huurprijsstoetsing en het uitvoeren van puntentellingen. Gemeenten kunnen daar onderling kennis uitwisselen, maar ook met de Huurcommissie. Ook kunnen gemeenten praktische vragen over casussen stellen via het VNG-forum.

Gemeenten kunnen ook een puntentelling bij de Huurcommissie opvragen. Zeker voor kleine gemeenten die naar verwachting weinig meldingen zullen ontvangen, kan samenwerking met andere gemeenten, huurteams of de Huurcommissie een uitkomst bieden.

Zoals in paragraaf 3.2. van de memorie van toelichting is omschreven, is het niet wenselijk om de Huurcommissie proactief toezicht te laten houden op de naleving van het WWS, daar dit zich slecht verhoudt tot de rol van onafhankelijke geschilbeslechter. Het daar beleggen van de taak zou ook geen voordeel opleveren ten opzichte van gemeenten, die op grond van de Wet goed verhuurderschap én andere regelgeving al geregeld achter de voordeur van woningen komen en zo integraal toezicht kunnen houden.

De dwingende norm om de maximale huurprijzen op grond van het WWS te respecteren wordt op grond van dit wetsvoorstel opgenomen in de Wet goed verhuurderschap. Zodoende biedt deze wet het kader waarbinnen de handhaving moet plaatsvinden. Gemeenten die mogelijk een overtreding constateren vallen terug op de escalatieladder voor bestuursrechtelijke handhaving. Een misvatting van de verhuurder met betrekking tot de uitleg van het WWS zal in dat kader eerder leiden tot een waarschuwing van de gemeente, waar een verhuurder die systematisch een verscheidenheid aan regels overtreedt eerder een boete riskeert. Bij het bepalen van de maximale hoogte van de bestuurlijke boete is door de wetgever rekening gehouden met de ernst van de overtreding en met het afschrikwekkende karakter van de op te leggen boete. De eerste bestuurlijke boete die wordt opgelegd is van de vierde categorie, artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht en maximaal 25.750 euro (prijspeil 1 januari 2024). Bij herhaaldelijk handelen in strijd met de regels kan een maximale bestuurlijke boete worden opgelegd van de vijfde categorie, art. 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht en maximaal 103.000 euro (prijspeil 1 januari 2024). Daarbij worden de boetes opgelegd per verhuurde woonruimte en kunnen deze bij elkaar opgeteld worden als het om meerdere woonruimten gaat.

De GroenLinks-PvdA-fractie vragen of de regering bereid is om een verhuurdersregister in te voeren om gemeenten te helpen bij de uitvoering?

In reactie en ter uitvoering van de motie van de leden Nijboer en Grinwis⁵⁸, die het kabinet oproept een huurregister uit te werken en hier een voorstel voor te doen, heb ik uw Kamer in mijn brief⁵⁹ van 20 december 2023 geïnformeerd dat ik uw Kamer naar verwachting in de tweede helft van 2024 over de uitkomsten kan informeren. Momenteel maak ik via diverse gespreksronden met alle betrokken partijen inzichtelijk hoe het huurregister het beste vorm gegeven kan worden. Vervolgens zal ik op basis hiervan een besluit nemen over de inrichting van het register en hiertoe een wetsvoorstel voorbereiden.

Tevens vragen de leden van de SGP-fractie naar de wijze waarop de hoge huurprijzen, na tussenkomst van gemeenten, worden verlaagd. Moeten de te veel betaalde huuropbrengsten terugbetaald worden?

Met het wetsvoorstel betaalbare huur worden de regels voor terugbetalingen met terugwerkende kracht niet aangepast: alleen huurders die binnen zes maanden na aanvang van het huurcontract naar de Huurcommissie stappen, krijgen het te veel betaalde bedrag met terugwerkende kracht terug. Dit is het geval als de huurder de Huurcommissie verzoekt om «aanvangshuurprijstoetsing». Bij de aanvangshuurprijstoetsing wordt

⁵⁸ Kamerstukken II 2023/24, 32 410 VII, nr. 46

⁵⁹ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1131

namelijk gekeken naar de puntentelling (en daarmee de kwaliteit) van een woning op de ingangsdatum van het huurcontract. Alleen de Huurcommissie kan de aanvangshuurprijs toetsen (waarmee de huurder recht heeft op de te veel betaalde huur met terugwerkende kracht). Gemeenten toetsen altijd de huidige huurprijs en kunnen zelf alleen huurverlaging voor de toekomst afdwingen. Hierom kan het zijn dat gemeenten die meldingen van huurders krijgen, hen in eerste instantie door zullen verwijzen naar de Huurcommissie in de eerste zes maanden van het huurcontract, zodat de huurder de te veel betaalde huur mogelijk kan terugkrijgen.

Ook vragen de leden van de SGP-fractie of er sprake is van overgangsrecht voor lopende huurcontracten met een te hoge huur, ook als er sprake is van tussenkomst van gemeenten?

Het overgangsrecht dat geldt voor de verschillende onderdelen van het wetsvoorstel is voor elke instantie hetzelfde: of de regels nu worden toegepast via de Huurcommissie of via gemeenten.

Tabel 3.12 Overgangstermijnen voor verschillende onderdelen van het wetsvoorstel

Soort woning (kwaliteit en prijs)	Ingang van de aanvullende huurprijsbescherming
Woningen met een kwaliteit die hoort tot middenhuur (circa 145 punten tot en met 186 punten) en een huurprijs boven de liberalisatiegrens (879,66 euro, prijspeil januari 2024) of een huurprijs die hoort tot de middenhuur (1.123,13 euro, prijspeil januari 2024)	Bij nieuwe huurcontracten
Woningen met een prijs boven de liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024) en kwaliteit die hoort in het lage huursegment (tot circa 145 punten).	Overgangstermijn van één jaar
Woningen met een prijs onder de liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024). Reeds gereguleerde contracten.	Bij ingang van de wet

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn van mening dat de Wet betaalbare huur slechts succesvol kan zijn als de bereidheid van de verhuurders om zich uit eigen beweging aan de regelgeving te houden, groot genoeg is. Deze leden vragen hoe de regering zich inspant om die bereidheid te vergroten.

Eenieder moet zich aan de wet houden en bereid zijn zich hieraan aan te passen. Dit geldt ook voor verhuurders. Van hen verwacht ik dan ook dat zij zich uit eigen beweging aan de regelgeving houden. Veel verhuurders doen dit nu al op een correcte manier. In mijn gesprekken met de sector zal ik hier ook blijvend aandacht voor vragen. Het klopt wel dat veel verhuurders zich in de huidige praktijk niet aan de maximale huurprijzen houden. Dit is onlangs bijvoorbeeld nog gebleken uit een artikel in ESB.⁶⁰ Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een dataset van huurwoningen die in het tweede kwartaal van 2022 op twee onlinehuurplatformen stonden: Pararius en huurwoningen.nl. In deze dataset zaten circa 2.000 huurwoningen die in het huidige stelsel onder het WWS vallen (huidig gereguleerd segment). Van deze groep woningen wordt meer dan 94 procent verhuurd boven de maximale huurprijs. Het wetsvoorstel betaalbare huur zorgt er daarom voor dat de huurprijsbescherming dwingend wordt en daarmee niet meer afhankelijk van de bereidheid van verhuurders om de maximale huurprijzen te respecteren of van acties van de huurder richting de Huurcommissie of de rechter om de huurprijs aan te passen. Op dit moment gelden er namelijk maximale huurprijzen voor

⁶⁰ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk.

woningen tot een bepaalde kwaliteit, maar moeten huurders zelf naar de Huurcommissie om een lagere huurprijs af te dwingen. In de praktijk halen huurders niet altijd hun recht, bijvoorbeeld vanwege onvoldoende doenvermogen of uit vrees om de woonruimte te verliezen. Bij de woningen waar de huurprijsbescherming nu al geldt, het zogeheten lage segment, is te zien dat mensen alsnog veel te hoge huren betalen.

Met het dwingend maken van het WWS wordt het verplicht voor verhuurders om zich te houden aan de maximale huurprijzen en lopen zij het risico op boetes als ze zich hier niet aan houden. Hiervan gaat ook een preventieve werking uit. Dit is met name belangrijk omdat er nu geen overwegend risico is voor de verhuurder bij te veel huur vragen. Het enige risico dat de verhuurder loopt is dat het huurbedrag wordt gecorrigeerd naar een huurprijs in lijn met het WWS. Dit maakt dat een verhuurder weinig te riskeren heeft als hij te veel huur vraagt, terwijl er wel veel valt te verdienen. Door het introduceren van boetemogelijkheden is er wel een risico voor de verhuurder. Dit moet ervoor zorgen dat verhuurders eerder normconform gedrag zullen vertonen. Aanvullend worden verhuurders verplicht om een puntentelling op te stellen voor hun huurwoningen en deze puntentellingen aan hun huurders te overleggen. De verplichting een puntentelling op te stellen zorgt ervoor dat verhuurders aan de voorkant worden geconfronteerd met het bestaan van het WWS en de maximale huurprijs van hun huurwoningen. Dit voorkomt dat geschillen rondom hoge huurprijzen ontstaan. Als een verhuurder zich niet aan deze informatieplicht houdt, is dat een zelfstandige overtreding van de Wet goed verhuurderschap.

Tot slot geldt dat gemeenten zelf ook proactief kunnen gaan handhaven. Daarmee wordt de bereidheid voor verhuurders om zich aan de wetgeving te houden ook vergroot. Immers lopen zij straks het risico dat gemeenten door middel van eigen onderzoek op te hoge huurprijzen stuiten en hierop gaan handhaven. Gemeenten zijn al verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van aanverwante wet- en regelgeving op het gebied van bouwen, huisvesting, goed verhuurderschap, leefbaarheid, leegstand en ruimtelijke ordening. Dezelfde toezichthouders die in woningen komen om controles te doen op basis van de bouwregelgeving of de Huisvestingswet 2014 kunnen ook vaststellen of de verhuurder zich houdt aan de regels op grond van de Wet goed verhuurderschap. Dit sluit ook aan op de praktijk die gemeenten in hun toezicht tegenkomen: vaak is sprake van een stapeling van verschillende misstanden. De gemeente is vanwege haar brede rol op deze onderwerpen goed gepositioneerd om ook huurders te helpen bij het afdwingen van een lagere huurprijs. Het meldpunt, dat in het kader van de Wet goed verhuurderschap per 1 januari 2024 verplicht is gesteld in iedere gemeente, levert waardevolle informatie op, op basis waarvan de gemeente integraal kan handhaven. Naast de signalen van het meldpunt, het feit dat de gemeente een lagere drempel vormt en het feit dat gemeenten bij handhaving op andere terreinen al achter de voordeur komen, weten gemeenten vaak ook welke wijken kwetsbaar zijn. Met die informatie kunnen gemeenten proactief, of risicogericht, toezicht houden zodat huurders met minder doenvermogen aanvullend beschermd worden en verhuurders die niet bereid zijn zich uit eigen beweging te houden aan de huurregelgeving gecorrigeerd worden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering een beeld te schetsen van de eerste ervaringen van handhaving van de Wet goed verhuurderschap. Deze leden vragen de regering daaruit lessen te trekken voor de Wet betaalbare huur. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen specifiek aandacht voor handhaving door kleine gemeenten. Deze leden vragen de regering te schetsen hoeveel gemeenten kleiner dan 50.000

inwoners gestart zijn met het handhaven van de Wet goed verhuurderschap en welke lessen hieruit te trekken zijn voor de Wet betaalbare huur. Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten meer mogelijkheden gekregen om op te treden tegen malafide verhuurgedrag. Ook zijn gemeenten als gevolg van de wet verplicht om per 1 januari 2024 een meldpunt ingericht te hebben, waar huurders (anoniem) melding kunnen doen van ongewenst verhuurgedrag. Gemeenten zijn volop bezig om zich de nieuwe handhavende taken die zij hebben gekregen, eigen te maken. Om gemeenten hierbij te helpen, heeft onderzoeksbureau RIGO, in opdracht van de VNG en het Ministerie van BZK, in 2023 een Handreiking voor gemeenten opgesteld. Daarnaast heb ik het afgelopen jaar in samenwerking met de VNG voor gemeenten verschillende regiobijeenkomsten georganiseerd én vinden er in opdracht van BZK verschillende verdiepende sessies plaats met gemeenten, de VNG en de Huurcommissie, met als doel onderlinge samenwerking te bevorderen en kennis te delen. Ook heb ik begin dit jaar communicatiemiddelen ontwikkeld, die gaan helpen om huurders en verhuurders te informeren over de regels van de Wet goed verhuurderschap en die gemeenten de mogelijkheid geven om hun meldpunt in de schijnwerpers te zetten. Samen met de VNG bezie ik doorlopend waar gemeenten, groot en klein, eventueel additioneel nog mee geholpen zijn in de uitvoering van hun nieuwe taken.

In algemene zin geven gemeenten aan dat het nu nog te vroeg is om al iets te kunnen zeggen over hun ervaringen met het toezicht op de naleving van de wet. De meldingen die bij de gemeentelijke meldpunten binnenkomen, helpen gemeenten om een goed beeld te krijgen van de kwetsbare gebieden in de stad en van (mogelijk) malafide verhuurders. Met dit beeld kunnen gemeenten vervolgens de stap zetten naar gerichte informatieverstrekking en (proactieve) handhaving. Handhaving door gemeenten doorloopt vervolgens een aantal stappen, die eerst strekken tot het verrichten van hoor- en wederhoor, het in gesprek gaan met de verhuurder en het afgeven van een waarschuwing, alvorens het opleggen van boetes en verdere stappen in beeld komen. De meeste casussen die er momenteel zijn van gemeenten die een handhavingstraject hebben ingezet, bevinden zich nog in de beginfase. Precieze cijfers over het aantal kleine gemeenten dat is gestart met handhaven, ontbreken dan ook. Het beeld is dat het hier hoogstens om enkele casussen gaat. Overigens heeft de omvang en urgentie van de problematiek waar de Wet goed verhuurderschap op ziet niet enkel te maken met de grootte van de gemeente, maar ook met de aard van de woningvoorraad en de druk op de woningmarkt in een bepaalde gemeente. De ene kleine gemeente is de andere niet en de ene gemeente zal dus ook meer handavingsverzoeken krijgen dan de andere. Afgezien van proactieve handhaving door gemeenten kan sowieso elke huurder met een melding terecht bij de gemeente en zal de gemeente daarop moeten reageren.

Ik heb met de VNG afgesproken dat de financiële aspecten van de wet twee jaar na inwerkingtreding (1 juli 2025) integraal zullen worden geëvalueerd. Het jaar erna wordt de wet in zijn geheel geëvalueerd. Uiteraard weeg ik de lessen die nu al te trekken zijn uit de ervaringen van gemeenten met de Wet goed verhuurderschap zoveel als mogelijk al mee in het wetsvoorstel betaalbare huur.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering wanneer de mogelijkheden om samen te werken met de certificerende instellingen van energielabels onderzocht zijn, teneinde de handhaving van foutieve energielabels te verbeteren. Deze leden vragen de regering of dit onderzoek voor de ingangsdatum van de Wet betaalbare huur afgerond is, zodat dit instrumentarium op dat moment gebruikt kan worden.

Anders dan de leden van de CU-fractie veronderstellen, onderzoek ik geen mogelijkheden om samen te werken met de certificerende instellingen van energielabels. Er wordt reeds samengewerkt met de certificerende instellingen, aangezien zij onderdeel zijn van het kwaliteitsborgingssysteem van het energielabel. Ook is in februari een brief aan de Kamer gestuurd over de kwaliteitsverbetering van het energielabel. Onder andere beschrijft deze brief welke verbeteringen worden doorgevoerd in het kwaliteitsborgingssysteem waar de certificerende instellingen deel van uitmaken.

3.2.2 Verbreding toegang huurders tot Huurcommissie

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen waarom huurders in de vrije sector geen toegang tot de Huurcommissie kunnen krijgen en hoe de maatschappelijke kosten van rechtszaken zich verhouden tot de kosten van het werk van de Huurcommissie.

De toegang tot de Huurcommissie blijft in dit voorstel verbonden aan de hoogte van de (nieuwe) liberalisatiegrens. De huurprijs bepaalt daarbij of de huurder of verhuurder een verzoekschrift kan indienen. Uitgangspunt daarbij is dat vooral minder draagkrachtige huurders wonen in woonruimten in het gereguleerde segment en dat voornamelijk deze huurders extra bescherming nodig hebben in de zin van laagdrempelige toegang tot geschilbeslechting. Daarom krijgen zij toegang tot de Huurcommissie. Door de voorgestelde ophoging van de liberalisatiegrens wordt het bereik van de Huurcommissie (het aantal woonruimten dat onder regulering valt) met circa 21 procent vergroot. Dat betekent niet alleen een stijging aan verzoekschriften omtrent de maximale huurprijs, maar ook van verzoekschriften omtrent gebreken, servicekosten en huurverhogingen. In de huidige opzet is de uitbreiding van de Huurcommissie naar verwachting haalbaar. Een verdere uitbreiding van de Huurcommissie zou echter nog meer capaciteit vereisen en ook een structurele uitbreiding van de kosten van de Huurcommissie met zich meebrengen. Om de uitvoerbaarheid van de regulering van de middenhuur te kunnen waarborgen, is toegang tot de Huurcommissie in het voorstel dus verbonden aan de opgehoogde liberalisatiegrens. Overigens geldt sinds de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 dat gemeenten een toezichthoudende rol hebben op het gebied van servicekosten. Ook ziet de gemeente al toe op de bouwstaat van woonruimten. Een huurder in het vrije segment kan dus zowel bij de kantonrechter als de gemeente aankloppen indien er een geschil ontstaat omtrent de afrekening van servicekosten of gebreken aan de woonruimte.

De leden van de VVD-fractie vragen of het huidige wetsvoorstel is getoetst op regeldruk (met name in het MKB) en hoe het Ministerie van Economische Zaken & Klimaat (EZK) dit wetsvoorstel beoordeelt?

Het wetsvoorstel is door SIRA-consulting getoetst op regeldrukeffecten. De resultaten uit dit onderzoek zijn gepubliceerd op het moment van het starten van de internetconsultatie van het wetsvoorstel.⁶¹ Daarnaast heeft het Adviescollege Toetsing Regeldruk, dat formeel valt onder het Ministerie van EZK, een advies uitgebracht over dit wetsvoorstel. Dit reeds openbare advies treft u aan in de bijlage bij deze nota naar aanleiding van het verslag.

De leden van de VVD-fractie vragen aan de regering hoe hoog het bedrag is wat verhuurders moeten gaan betalen voor de Huurcommissie.

Partijen betalen een legesvoorschot indien zij een verzoekschrift bij de Huurcommissie indienen. Als de indiener in het gelijk wordt gesteld, wordt het voorschot teruggeboekt. De partij die in het ongelijk wordt

⁶¹ <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/document/10007>

gesteld, betaalt uiteindelijk het legesbedrag voor de zaak. Met het ontwerpbesluit betaalbare huur wordt dit bedrag voor verhuurders gesteld op 500 euro.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering in welke uitbreiding van de Huurcommissie is voorzien.

Het bereik van de Huurcommissie – de gereguleerde sector – wordt door het ophogen van de liberalisatiegrens vergroot met circa 21 procent. In haar uitvoeringstoets voor het wetsvoorstel heeft de Huurcommissie het gevolg van deze uitbreiding voor de organisatie inzichtelijk gemaakt. Deze uitvoeringstoets is openbaar gemaakt bij de indiening van dit wetsvoorstel. De Huurcommissie stelt jaarlijks in overleg met het departement een raming op van de verwachte zaaklast, en de daaraan verbonden uitvoeringskosten en het benodigde apparaat. Zo wordt er zorg voor gedragen dat de Huurcommissie in staat is de jaarlijkse opdracht uit te voeren. Naast de ophoging van de financiering wordt de Huurcommissie ondersteund met verschillende maatregelen. De onderliggende regelgeving waarover verschillen kunnen ontstaan, zoals de uitleg van het WWS maar ook de regelgeving rondom servicekosten, worden herzien zodat deze duidelijk uitlegbaar en objectief zijn. Hiermee worden geschillen vaker aan de voorkant voorkomen en ook eenvoudiger om op te lossen. In een traject onder leiding van mijn departement worden bijeenkomsten georganiseerd om zowel de Huurcommissie als gemeenten te helpen met de uitvoering van het voorstel en de benodigde onderlinge kennisuitwisseling. Daarnaast zet ik in op een breed communicatietraject richting huurders en verhuurders over de aanstaande wijzigingen in rechten en plichten. Ook bij deze communicatie betrek ik gemeenten en de Huurcommissie.

3.2.3 Verplichte puntentelling bij aanvang van het huurcontract

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe de Wet betaalbare huur zich verhoudt tot het aandeel niet-DAEB bij corporaties, gezien het feit dat dit beschikbaar moet zijn als onderpand voor niet-DAEB nieuwbouwontwikkeling.

De leden van de NSC-fractie stellen terecht dat voor financiering van niet-DAEB er niet-DAEB bezit als onderpand moet worden ingebracht. De Wet betaalbare huur heeft geen direct effect op de DAEB/niet-DAEB scheiding.

3.3 Gevolgen Huurcommissie

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de stand van zaken rond het onderzoek naar een verhuurregister uitgebreider toe te lichten. Deze leden vragen of de regering bij het presenteren van de uitkomsten van dit onderzoek ook meteen een voorstel doet, of dat dit nog langer op zich laat wachten. Zij vragen of bij de Wet betaalbare huur vooruitlopend op de uitkomsten van dit onderzoek rekening wordt gehouden met het opnemen van een dergelijk register, zodat geen wetswijziging nodig is op het moment dat dit register wordt ingevoerd.

In reactie en ter uitvoering van de motie van de leden Nijboer en Grinwis⁶², die het kabinet oproept een huurregister uit te werken en hier een voorstel voor te doen, heb ik uw Kamer in mijn brief⁶³ van 20 december 2023 geïnformeerd dat ik uw Kamer naar verwachting in de tweede helft van 2024 over de uitkomsten kan informeren.

⁶² Kamerstukken II 2023/24, 32 410 VII, nr. 46

⁶³ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1131

Momenteel maak ik via diverse gespreksronden met alle betrokken partijen inzichtelijk hoe het huurregister het beste vorm gegeven kan worden. Vervolgens zal ik op basis hiervan een besluit nemen over de inrichting van het register en hiertoe een wetsvoorstel voorbereiden. Omdat het op dit moment nog niet vaststaat hoe het huurregister er precies uit komt te zien, is het niet mogelijk om hier in het wetsvoorstel betaalbare huur al volledig rekening mee te houden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het noodzakelijk is de financiering van de Huurcommissie in wetgeving vast te leggen, in plaats van lagere regelgeving.

Er dient voor de financiering van de Huurcommissie een wettelijke basis te zijn. Daarom is deze basis voorzien in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor zowel de hoogte van leges als de hoogte van de verhuurderbijdrage geldt dat deze niet in de Uitvoeringswet zelf zijn vastgelegd: de leges worden vastgesteld in het onderliggende Besluit huurprijzen woonruimte en de hoogte van de verhuurderbijdrage wordt jaarlijks bepaald op de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen met welk bedrag de leges wel kostendekkend zouden zijn en vragen de regering uit te leggen waarom het opheffen van de leges tot kostendekkend niveau de toegankelijkheid van de Huurcommissie zou verslechteren. Zij vragen zich ook af waarom de zeer uitzonderlijke situatie in de coronacrisis wordt opgevoerd als argument om niet op legesbasis te financieren.

De Huurcommissie hanteert geen vaste tarieven voor het afdoen van (typen) geschillen, maar wordt lumpsum gefinancierd. Dit houdt in dat de Huurcommissie jaarlijks becijfert wat de verwachte instroom en productie aan geschillen zijn in een uitvoeringsjaar en hoeveel kosten daar tegenover staan.

De integrale kostprijs van een geschil voor 2024 is in de offerte van de Huurcommissie voor 2024 becijferd op circa 1.850 euro, hetgeen ook gelijk is aan de gemiddelde gerealiseerde prijs van een geschil in 2023. Indien het legestartief voor huurders en verhuurders tot dit bedrag verhoogd zou worden, zou dit de toegankelijkheid van de Huurcommissie zeer onder druk zetten. Ten opzichte van de in het voorstel gehanteerde legestartieven zou sprake zijn van een verhoging van het legestartief voor verhuurders met ruim 250 procent en voor huurders met vele duizenden procenten. Zeker voor de huurder is hiermee de weg naar een laagdrempelige huurbeslechting afgesloten. Dit is ongewenst en past bovendien niet bij de doelstelling van het wetsvoorstel om de rechtsbescherming te versterken.

4. Verhouding tot hoger recht

Meerdere leden van fracties stellen vragen over het eigendomsrecht. Die beantwoord ik hieronder uitgebreid. Daarnaast zend ik uw Kamer nogmaals de brief «Afwegingen en jurisprudentie in het kader van het eigendomsrecht die van belang zijn bij het tot stand komen van nieuwe wetgeving op het terrein van volkshuisvesting» toe.⁶⁴ Deze brief kan als aanvulling op de antwoorden hieronder worden gezien.

⁶⁴ Kamerstukken II 2022/23, 36 281, nr. 28

4.1 Nationaal recht

De leden van de VVD-fractie vragen de regering of zij de Wet betaalbare huur ook kan toetsen aan andere artikelen in de Grondwet, zoals artikel 14.

Artikel 14 van de Grondwet gaat over onteigening. Het Wetsvoorstel betaalbare huur onteigent geenszins woningen, maar reguleert de huurprijzen nader. Ook na het reguleren van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS blijft de woning het eigendom van de verhuurder. Na het aflopen van het huurcontract kan de verhuurder vrij kiezen of hij de woning opnieuw wil verhuren onder het nieuwe stelsel of dat hij deze liever zelf wil gebruiken of wil verkopen. In paragraaf 4.2.1 van de memorie van toelichting (p. 64–66) is beschreven dat het Wetsvoorstel betaalbare huur de uitoefening van het eigendomsrecht reguleert, omdat verhuurders van woningen in het middensegment te maken krijgen met maximale huurprijzen. Artikel 14, derde lid, van de Grondwet verbiedt deze beperking van het eigendomsrecht niet en legt ook geen verplichting op tot schadeloosstelling. Zoals beschreven in paragraaf 4.1 van de memorie van toelichting (p. 63–64), is daarnaast artikel 22, tweede lid, van de Grondwet relevant voor het wetsvoorstel, omdat de maatregelen beogen invulling te geven aan het sociale grondrecht ter bevordering van voldoende woongelegenheid. De overheid heeft namelijk de zorgplicht om het recht op adequate huisvesting te bevorderen.

4.2 Internationaal en Europees recht

De leden van de VVD-fractie vragen naar een nadere toelichting op de reactie van de regering op het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State over de verhouding tot het Unierecht.

Naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is hoofdstuk 4 van de memorie van toelichting nader aangevuld. In paragraaf 4.2.2 is een passage toegevoegd over artikel 17 van het EU Handvest van de Grondrechten. Omdat het eigendomsrecht in het EU Handvest van de Grondrechten qua inhoud en reikwijdte overeenkomt met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM, is in het vervolg van paragraaf 4.2.2 getoetst aan beide artikelen tezamen. Daarnaast is in paragraaf 4.2.2 de noodzakelijkheid en geschiktheid van het wetsvoorstel meer uitgebreid beschreven. De argumenten hieromtrent stonden reeds in verschillende hoofdstukken van de memorie van toelichting. Naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State zijn de belangrijkste argumenten over de noodzakelijkheid en geschiktheid van het wetsvoorstel herhaald in de paragraaf over het eigendomsrecht. Tot slot is de argumentatie in paragrafen 4.2.3 en 4.2.4 uitgebreid. In plaats van te verwijzen naar de toets aan het eigendomsrecht, is in deze paragrafen een zelfstandige toetsing opgenomen van het wetsvoorstel aan de vereisten uit de Dienstenrichtlijn en de vereisten op het gebied van het vrij verkeer van kapitaal.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre het wetsvoorstel voldoet aan het in de Dienstenrichtlijn opgenomen discriminatieverbod.

Het wetsvoorstel betaalbare huur voldoet aan het discriminatieverbod uit artikel 15, derde lid, onderdeel a, van de Dienstenrichtlijn. Op grond van deze bepaling mogen voorgestelde eisen – die onder de reikwijdte van de Dienstenrichtlijn vallen – geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of, voor vennootschappen, naar de plaats van hun statutaire zetel. Het reguleren van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS vallen onder de reikwijdte van de Dienstenrichtlijn. Deze maatre-

gelen gelden echter voor alle verhuurders, ongeacht de vraag of natuurlijke personen de Nederlandse nationaliteit bezitten of de nationaliteit van een andere EU-Lidstaat en ongeacht de vraag of rechtspersonen gevestigd zijn in Nederland of in een andere EU-Lidstaat.

De leden van de VVD-fractie vragen of het wetsvoorstel de toets van artikel 14 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) kan doorstaan.

Op grond van artikel 14 EVRM moeten de rechten en vrijheden uit het EVRM worden gegarandeerd zonder discriminatie. Het eigendomsrecht uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM valt onder de reikwijdte van dit discriminatieverbod. Maatregelen die aan het eigendomsrecht raken mogen daarom geen discriminatie tot gevolg hebben. Artikel 14 EVRM verbiedt echter niet elke vorm van onderscheid, maar enkel het verschillend behandelen op basis van een «identificeerbare, objectieve of persoonlijke eigenschap of «status», op basis waarvan personen of groepen van elkaar kunnen worden onderscheiden».⁶⁵ Het artikel bevat een (niet-uitputtende) lijst van gronden die tegen discriminatie beschermd zijn, namelijk: geslacht, ras, kleur, taal, godsdienst, politieke of andere mening, nationale of maatschappelijke afkomst, het behoren tot een nationale minderheid, vermogen,⁶⁶ geboorte of andere status. Daarnaast heeft het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) in zijn jurisprudentie over het begrip «andere status» het aantal beschermde gronden uitgebreid. De belangrijkste voorbeelden zijn: leeftijd, geslachtsidentiteit, seksuele geaardheid, gezondheid en handicap, ouderlijke en burgerlijke staat, immigratiestatus en status met betrekking tot werk.⁶⁷ De maatregelen in het wetsvoorstel betaalbare huur maken geen onderscheid op grond van één of meerdere van deze kenmerken, noch op basis van een andere persoonlijke eigenschap of status. De vraag of een verhuurder een nieuwbouwwoning verhuurt of niet en de vraag of een verhuurder heeft geïnvesteerd in het renoveren of verduurzamen van de woning gaat niet over persoonlijke eigenschappen of status van personen of groepen, zoals dit begrip is ingevuld in de jurisprudentie van het EHRM. Om deze reden is er geen sprake van verboden onderscheid in de zin van artikel 14 EVRM.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het wetsvoorstel zich verhoudt tot het evenredigheidsvereiste in de Dienstenrichtlijn.

Het evenredigheidsvereiste van artikel 15, derde lid, onderdeel c, van de Dienstenrichtlijn bevat drie voorwaarden, namelijk: (1) de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, (2) de eisen mogen niet verder gaan dan nodig is om dat doel te bereiken en (3) het doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt. In paragraaf 4.2.3 van de memorie van toelichting (p. 74–75) wordt uiteengezet op welke wijze het wetsvoorstel betaalbare huur voldoet aan deze drie voorwaarden. In de memorie van toelichting is het doel van het wetsvoorstel beschreven, namelijk het borgen dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning (het tegengaan van excessief hoge huren), waardoor de betaalbaarheid van huren voor mensen met een middeninkomen toeneemt. De voorgestelde maatregelen hebben tot gevolg dat de huurder een maximale

⁶⁵ EHRM, 10 maart 2011, C-2700/10 (Kiyutin v. Russia), paragraaf 56

⁶⁶ Een voorbeeld is een onderscheid tussen kleine en grote landeigenaren, EHRM 29 april 1999, nos. 25088/94, 28331/95 and 28443/95 (Chassagnou and Others v. France)

⁶⁷ EHRM, Guide on Article 14 of the European Convention on Human Rights and on Article 1 of Protocol No. 12 to the Convention. Prohibition of discrimination, 31 augustus 2022, paragraaf 150–202

huurprijs krijgt, die past bij de kwaliteit van de woning. Ook krijgt hij een instrumentarium om deze huurprijs daadwerkelijk af te dwingen. Dit maakt de maatregelen geschikt om bovenstaand doel te bereiken. De maatregelen maken slechts een beperkte inbreuk op het vrij verkeer van diensten. Voor woningen in het middensegment gaan zij pas in bij nieuwe contracten, zodat de verhuurder zelf kan kiezen of hij na afloop opnieuw wenst te verhuren onder de nieuwe voorwaarden. Voor woningen in het lage segment qua punten, welke nu geliberaliseerd zijn door een feitelijk te hoge huurprijs, wordt een overgangstermijn ingevoerd van één jaar om de verhuurder handelingsperspectief te bieden. Daarnaast zijn verschillende maatregelen genomen om rekening te houden met de *business case* van de verhuurder, bijvoorbeeld de nieuwbouwopslag en het beter waarderen van de kwaliteit van de woning. De maatregelen gaan daarom niet verder dan nodig om het gestelde doel te bereiken. Er zijn geen geschikte alternatieven om het doel te bereiken, anders dan het reguleren van de huurprijzen. Door aanhoudende woningschaarste komt de huurder in een afhankelijke positie ten opzichte van de verhuurder. Er wordt volop ingezet op woningbouw, maar met de demografische ontwikkeling zal desondanks sprake zijn van aanhoudende woningschaarste. Dit maakt dat het reguleren van de maximale huurprijzen een geschikt middel is om de huurder te beschermen tegen excessief hoge huren en daarmee te borgen dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit.

De leden van de VVD-fractie hebben vragen gesteld over de toets aan artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. De leden vragen welke objectiveerbare maatstaven in de toets zijn meegenomen en of het door investeerders te behalen rendement en de investeringsbereidheid van investeerders hier deel van uitmaakt.

In paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting (p. 67–74) staat de toets beschreven die de regering heeft toegepast om aan te tonen dat het voorstel voldoet aan artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Hierbij is gebruik gemaakt van de criteria uit de jurisprudentie van het EHRM, namelijk: de maatregelen zijn voorzien bij wet, met het oog op een legitiem doel en zijn proportioneel. Bij het eerste criterium is meegewogen dat de maatregelen zijn opgenomen in (een voorstel voor) een wet in formele zin, dat de maatregelen ruim van tevoren zijn aangekondigd en breed kenbaar zijn gemaakt. Voor het dwingend maken van het WWS is bovendien specifiek meegewogen dat is voorzien in overgangsrecht. Bij het tweede criterium is allereerst meegewogen dat het EHRM met betrekking tot de regulering van de woningmarkt verschillende doelstellingen van algemeen belang erkent. De noodzakelijkheid wordt beoordeeld aan de hand van de huidige schaarste op de woningmarkt, de gestegen rente en de gestegen bouwkosten. Wat betreft de geschiktheid is meegewogen dat het wetsvoorstel de doeltreffendheid en effectiviteit van het huidige stelsel van huurprijsbescherming vergroot. Tot slot is bij het tweede criterium een aantal cijfers betrokken waaruit blijkt dat een steeds groter deel van de vrijkomende vrije huurwoningen in het dure huursegment terechtkomt, dat dit wordt versterkt doordat huren bij een bewonerswissel fors omhoog zijn gegaan en dat de prijs steeds minder in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Bij het derde criterium zijn de volgende aspecten meegewogen:

- De maatregelen komen in de meeste gevallen enkel te gelden voor nieuwe huurcontracten. Voor de overige gevallen is voorzien in overgangsrecht.
- De kwaliteit van de woning wordt beter gewaardeerd, zodat naar redelijkheid verdiend kan worden aan het verhuren van woningen.
- Door schaarste op de woningmarkt is de afgelopen jaren een disbalans ontstaan in de verhouding tussen huurder en verhuurder.

- Het niet hebben van een woning is voor de woningzoekende geen reële keuze, wat de woningzoekende kwetsbaar maakt.
- Er wordt een nieuwbouwopslag geïntroduceerd.
- De maatregelen zijn vormgegeven op basis van uitgebreid onderzoek naar de *business case* van investeerders.
- Er zijn geen alternatieven om in het middensegment tot lagere huurprijzen te komen.

Het door investeerders te behalen rendement en de investeringsbereidheid van investeerders maakt onderdeel uit van deze toets, namelijk bij de vraag of er een *fair balance* is tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang. Binnen het wetsvoorstel is namelijk gezocht naar een evenwicht tussen de verschillende betrokken belangen. Het gevonden evenwicht is voortgekomen uit uitgebreid onderzoek. Hierbij is middels botsproeven en aanvullende onderzoeken naar de *business case* van investeerders gekeken. De onderzoeken zijn gebruikt om de exacte vormgeving van de regulering te bepalen. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.1.2 van de memorie van toelichting.

De leden van de VVD-fractie vragen of het naar het oordeel van de regering gerechtvaardigd is dat institutionele beleggers en particuliere beleggers die woningen in de middenhuur exploiteren als gevolg van de stapeling van overheidsmaatregelen (exclusief box 3) circa 30 procent respectievelijk 28,5 procent op de marktwaarde van hun investeringen in die woningen verliezen?

In de vormgeving van het wetsvoorstel is rekening gehouden met enerzijds het belang van de huurder om betaalbaar te kunnen wonen en aan de andere kant het belang van de verhuurder om een redelijke huursom te ontvangen die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Naar de mening van het kabinet is die balans met dit wetsvoorstel gevonden en wordt juist de bestaande disbalans in de positie tussen huurders en verhuurders hersteld. Overigens merk ik op dat Ortec Finance in zijn onderzoek naar de waarde effecten van verschillende beleidsmaatregelen⁶⁸ concludeert dat de marktwaarde van middenhuurwoningen van institutionele en particuliere beleggers respectievelijk 12,7 procent en 13,4 procent daalt als gevolg van de combinatie van de onderzochte maatregelen.

De leden van de VVD-fractie vragen ook naar een juridische inschatting van het risico dat beleggers als gevolg van de stapeling van maatregelen met succes compensatie van de staat voor dit door hen gerealiseerde respectievelijk nog te realiseren vermogensverlies zullen afdwingen.

Dat risico schat ik als beperkt in. Onder vermogen verstaat men de waarde van bezittingen verminderd met de daartegen overstaande schulden. In casu betreft dat dus de woningwaarde verminderd met de (hypotheek-)schuld. Woningwaarden zijn de afgelopen jaren enorm toegenomen in Nederland waardoor de woningwaarde hoger is dan de nog resterende hypotheekschuld. Er is daarmee geen sprake van vermogensverlies maar van vermogensgroei. ABN AMRO verwacht daarnaast dat de huizenprijzen met 4 procent verder stijgen in 2024. In 2025 stijgen de huizenprijzen naar verwachting verder met 3,5 procent. De komende jaren blijft er sprake van enorme woningschaarste waardoor een directe waarde-daling niet voor de hand ligt en de kans helaas aanwezig is de woningwaarden nog verder zullen toenemen. Van vermogensverlies is dan geen sprake. In het wetsvoorstel is daarom ook nadrukkelijk gekozen voor een overgangsrecht waarmee de middenhuurregulering past komt te gelden voor nieuwe contracten. Bestaande huurcontracten worden niet geraakt door de ophoging van de liberalisatiegrens. Na afloop van het huurcon-

⁶⁸ Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector

tract heeft de verhuurder de keuze om opnieuw te verhuren of om de woning te verkopen. Omdat de verkoopwaarde in dat geval hoger ligt dan de aanschafwaarde, is van vermogensverlies geen sprake.

De leden van de VVD-fractie stellen dat de Afdeling advisering in haar advies vrij uitvoerig is ingegaan op de gevolgen voor de investeringsbereidheid. De afdeling stelt dat wetenschappers erop wijzen dat internationale ervaringen laten zien dat huurregulering tot minder nieuwbouw kan leiden. De ervaringen met huurprijsregulering (Mietendeckel) in Berlijn leert bijvoorbeeld dat daardoor het huuraanbod sterk kan teruglopen, hetgeen ten koste gaat van woningzoekenden. In reactie hierop stelt de regering dat de ervaring van de Berlijnse huurprijsregulering moeilijk kan worden vergeleken met de voorgestelde landelijke middenhuurregulering. Kan de regering dit nader toelichten? Waarom is de regering kennelijk van mening dat verschillen in de juridische vormgeving voor de realisatie van nieuw te bouwen huurwoningen onvergelijkbaar maakt met de gevolgen die het wetsvoorstel in de huidige vorm heeft voor de nieuwbouw van (midden)huurwoningen? Kan de regering bij de beantwoording van deze vraag ook ingaan op de bevindingen van M. Korevaar en J.H. van Dijk in het artikel «de wet betaalbare huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup». Is de regering bereid nader onderzoek te verrichten naar de vergelijkbaarheid van de gevolgen van de huurregulering in Berlijn en het voorgestelde wetsvoorstel? Zo nee, waarom niet? Is er ander rechtsvergelijkend onderzoek wat de regering heeft verricht of kennis van draagt waarin duidelijk wordt dat de gevolgen zoals die in Berlijn zijn ingetreden zich elders niet hebben voorgedaan?

De leden van de VVD-fractie stellen dat de internationale ervaringen laten zien dat huurregulering tot minder nieuwbouw kan leiden. In het nader rapport heb ik verwezen naar de internationale literatuur hieromtrent, die aangeeft dat het effect op de nieuwbouwproductie van regulering sterk afhankelijk is van de vormgeving van de betreffende regulering.⁶⁹ Het kabinet onderstreept het belang dat nieuwbouw doorgang moet kunnen vinden, binnen de regels van de regulering. Juist daarom heeft het kabinet nadrukkelijk rekening gehouden met de investeringsbereidheid in nieuwbouw van middenhuurwoningen. Derhalve zijn er verschillende maatregelen genomen (w.o. de nieuwbouwopslag en de modernisering van het WWS) waardoor partijen kunnen blijven investeren in nieuwbouw van middenhuur.

Bij de inleiding heeft de VVD ook gevraagd naar de Duitse maatregelen. Daarbij is verwezen naar het document «internationale vergelijkingen» dat voor de volledigheid is bijgevoegd als bijlage bij de beantwoording. Dit is een document dat is opgesteld bij de voorbereiding van het wetsvoorstel. Daarbij is ook gekeken naar de verschillende vormen van huurregulering in andere landen. Voor de volledige overwegingen daaromtrent verwijs ik naar de beantwoording op de vragen van de VVD-fractie over de Mietspiegel bij de inleiding en de bijlage «internationale vergelijkingen».

Specifiek voor de Mietendeckel in Berlijn geldt het volgende: aanvullend op de landelijke huurprijsregulering had de stad Berlijn lokale huurprijsregulering geïntroduceerd. Aanleiding was een huurprijsstijging tussen 2013 en 2019 van gemiddeld 27 procent. De bevrozing had een beoogde looptijd van 5 jaar. Het lokale huurprijsbeleid had de werking van een effectief huurprijsplafond en kende geen wettelijke grondslag (de huurprijsregulering is geen onderdeel van de Mietpreisbremse). In april

⁶⁹ Kholodilin and Kohl (2023), Do rent controls and other tenancy regulations affect new construction? Some answers from long-run historical evidence. International Journal of Housing Policy

2021 is deze lokale huurprijsbevrozing als ongrondwettig bestempeld door het Duitse Hooggerechtshof. Aangezien de federale regering al in 2015 had beslist over een landelijke huurrem, lag de wetgevende macht exclusief bij haar. Op regionaal niveau kon daarom niet nog eigen beleid worden gemaakt. Vanuit rechtsvergelijkend perspectief is de Mietendeckel daarom minder relevant voor het wetsvoorstel betaalbare huur, omdat dit landelijke regulering betreft en geen lokale aanvullende regulering.

Tevens vragen de leden in te gaan op het bevindingen van M. Korevaar en J.H. van Dijk in het artikel «de wet betaalbare huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup». Korevaar en Van Dijk hebben in hun artikel drie opmerkingen bij het wetsvoorstel betaalbare huur; namelijk dat a) de wet het moeilijker maakt om een huis te vinden, dat b) het aanbod zal dalen en dat c) de wet geen verdelingsmechanisme bevat. Ten aanzien van a) merk ik op het met de huidige hoge huurprijzen in de vrije huursector het voor middeninkomens nu al moeilijk is om een passende woning te vinden. Zeker daar de huur bij mutatie steeds verder stijgt (in 2023 was de huurstijging bij mutatie 10,9 procent). Met de wet worden de huurprijzen in het middensegment weer betaalbaar voor mensen met een middeninkomen, hetgeen de kansen op een passende woning juist vergroot. Daarnaast zet het kabinet in op de bouw van 100.000 woningen in het middenhuursegment. Om ervoor te zorgen dat partijen deze woningen ook daadwerkelijk bouwen wordt er een nieuwbouwopslag van 10 procent geïntroduceerd en wordt het WWS gemoderniseerd en vereenvoudigd.

Ook ten aanzien van b) geldt dat het kabinet inzet op de bouw van 100.000 middenhuurwoningen. Het kabinet zet derhalve in op het vergroten van het segment. Daarnaast wordt opgemerkt dat 60 procent van de woningen die met het wetsvoorstel betaalbare huur te maken zullen krijgen al een huurprijs onder het WWS maximum heeft. Verhuurders van deze woningen hoeven de huurprijs dus niet te verlagen. Een deel van de verhuurders van de overige 40 procent zal er mogelijk wel voor kiezen om de woning te verkopen. Een beperkte mate van uitponding kan gezien worden als een correctie op het feit dat beleggers de afgelopen paar jaar 75.000 woningen hebben gekocht. Van de woningen die door beleggers worden verkocht ligt de verkoopprijs in 75 procent van de gevallen onder de NHG-grens (405.000 euro in 2023) en was de gemiddelde verkoopprijs van beleggers aan koopstarters 319.700 euro. Dus waar woningen worden uitgepond komen deze veelal terecht bij koopstarters die anders in aanmerking kwamen voor een middenhuurwoning. In reactie op c) wordt opgemerkt dat de wet expliciet wel een verdelingsmechanisme bevat. Gemeenten krijgen immers de mogelijkheid om middenhuurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens.

De leden van de VVD-fractie vragen waarom de nieuwe maatregelen nog niet zijn genotificeerd bij de Europese Commissie. Deze leden beargumenteren dat gedurende deze notificatieperiode het wetsvoorstel niet door de Tweede Kamer kan worden behandeld en verwijzen als voorbeeld naar Kamerstuk 36 222, nr. 13.

Op grond van overweging 73 bij de Dienstenrichtlijn heeft de beoordeling of vaste maximumtarieven verenigbaar zijn met de vrijheid van vestiging uit artikel 15 van de Dienstenrichtlijn geen betrekking op algemene voorschriften inzake prijsbepaling. Overweging 73 noemt hierbij als voorbeeld voorschriften voor de verhuur van huizen. De maatregelen in het wetsvoorstel betaalbare huur bevat algemene voorschriften voor de prijsbepaling bij verhuur. Daarentegen kan beredeneerd worden dat het wetsvoorstel meer reguleert dan enkel de vaste maximumtarieven. Om deze reden houd ik er rekening mee dat de notificatieplicht uit de Dienstenrichtlijn van toepassing is op het wetsvoorstel en zal ik de

maatregelen onverwijld na vaststelling van de Wet betaalbare huur te notificeren bij de Europese Commissie.

De notificatieverplichting waar de leden naar verwijzen gaat over notificatie in verband met technische voorschriften. Deze verplichting wordt opgelegd in de Notificatierichtlijn.⁷⁰ Het wetsvoorstel betaalbare huur bevat geen technische voorschriften en hoeft daarom niet genotificeerd te worden in het kader van de Notificatierichtlijn. De notificatieverplichting van de Dienstenrichtlijn is een andere en wordt opgelegd in de Dienstenrichtlijn zelf (artikel 15, zevende lid en artikel 16 jo. 39, vijfde lid). Voor notificatie op grond van de Dienstenrichtlijn geldt geen *standstill*-termijn. Daarom vormt het voornemen om te notificeren geen belemmering voor de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel.

4.2.1 Eigendomsrecht

De leden van de PVV-fractie vragen naar de verhouding tussen enerzijds de inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders door een huurprijsbevrozing en anderzijds door het gedwongen verlagen van de huren in het bestaande middensegment als gevolg van de Wet betaalbare huur.

Het begrip eigendom in de zin van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM is breed. Zo wordt onder eigendom ook verstaan de inkomsten waarvan de eigenaar gerechtvaardigd mocht aannemen dat hij die ook in de toekomst zou ontvangen. Huurinkomsten vallen daarom onder de bescherming van het eigendomsrecht, als bedoeld in het EVRM. In paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting is uiteengezet op welke manier het wetsvoorstel betaalbare huur het eigendom reguleert.

Vervolgens is het de vraag of deze regulering gerechtvaardigd kan worden doordat de maatregelen zijn voorzien bij wet, gesteld worden met het oog op een legitiem doel en noodzakelijk en proportioneel zijn om dit doel te realiseren. Bij het vereiste van proportionaliteit is het voorts van belang dat er een *fair balance* bestaat tussen de regulering van het eigendomsrecht en het algemeen belang dat hiermee wordt gediend. Het wetsvoorstel is getoetst aan deze criteria. Dit is beschreven in paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting. De regering concludeert op basis van deze toets dat de regulering van het eigendom gerechtvaardigd is. Hierbij speelt onder andere mee dat het wetsvoorstel voorziet in overgangsrecht. Voor woningen in het middensegment gaan de maatregelen pas in bij nieuwe contracten, zodat de verhuurder na afloop van de huurovereenkomst zelf kan kiezen of hij opnieuw wenst te verhuren onder de nieuwe voorwaarden. Voor woningen in het lage segment qua punten, welke nu geliberaliseerd zijn door een feitelijk te hoge huurprijs, wordt een overgangstermijn ingevoerd van één jaar. Dit overgangsrecht draagt bij aan het vereiste «voorzien bij wet». Het overgangsrecht heeft dus tot gevolg dat de inperking van het eigendomsrecht beperkt is. Dit draagt bij aan de vereiste *fair balance*, omdat de verhuurder handelingsperspectief wordt geboden.

Dit is anders bij een huurprijsbevrozing. Een maatregel tot huurprijsbevrozing kan in de praktijk op verschillende manieren vorm krijgen. Een generieke huurprijsbevrozing in de zin dat de huurprijzen van alle huurwoningen per direct niet verhoogd mogen worden, reguleert het eigendomsrecht op zeer ingrijpende wijze. Een dergelijke maatregel biedt geen handelingsperspectief aan de verhuurder: hij mag de huurprijs niet verhogen, maar kan ook niet per direct beslissen om te stoppen met verhuren. Het wel of niet bieden van handelingsperspectief speelt een rol bij de toets aan het eigendomsrecht. Het is immers denkbaar dat een dergelijke ingrijpende maatregel niet voldoet aan het vereiste van een *fair*

⁷⁰ Richtlijn (EU) 2015/1535 van het Europees Parlement en de Raad van 9 september 2015 betreffende een informatieprocedure op het gebied van technische voorschriften en regels betreffende de diensten van de informatiemaatschappij

balance. Of een generieke huurprijsbevrozing in een bepaald geval leidt tot een ongerechtvaardigde dan wel gerechtvaardigde inperking van het eigendomsrecht (*fair balance*), is afhankelijk van de concrete omstandigheden en de specifieke vormgeving van de maatregelen in kwestie, zoals bijvoorbeeld een financiële tegemoetkoming. Bij de huurbevrozing in 2021 in het gereguleerde segment werden grotere verhuurders (belastingplichtigen voor de verhuurderheffing; in 2021 waren dat verhuurders met 50 of meer huurwoningen met een kale huurprijs die niet hoger was dan 752,33 euro per maand) financieel tegemoetgekomen door een korting op de verhuurderheffing. Kleinere particuliere verhuurders konden financieel tegemoetgekomen worden door de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH).

De leden van de VVD-fractie vragen hoe aanzienlijk de regering de kans acht dat de Wet betaalbare huur een ongeoorloofde inbreuk is op het eigendomsrecht, zoals vastgelegd in het EVRM.

De regering heeft het wetsvoorstel betaalbare huur getoetst aan het eigendomsrecht uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en is van mening dat het wetsvoorstel geen ongeoorloofde inbreuk maakt op dit eigendomsrecht. In paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting wordt de toets aan het eigendomsrecht verder uitgewerkt.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering welke mogelijkheden de Wet betaalbare huur biedt na invoering om scheefwonen in het middenssegment tegen te gaan.

Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt expliciet geregeld dat wanneer gemeenten een huisvestingsvergunning verplichten bij middenhuurwoningen, zij ook daadwerkelijk middeninkomens moeten aanwijzen als categorie van woningzoekenden die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor deze middenhuurwoningen. Op deze manier kan de gemeente ervoor zorgen dat deze woningen naar mensen met een middeninkomen gaan, en niet naar mensen met een hoger inkomen. Doordat er enkel aan de voorkant wordt getoetst zou dit op termijn tot scheefwonen kunnen leiden. De verwachting is dat dit niet vaak voorkomt. Het overgrote deel van de populatie huurders dat momenteel instroomt in een middenhuurwoning wil uiteindelijk doorstromen naar een koopwoning.⁷¹ Doorstroming naar een koopwoning wordt bevorderd doordat een meer betaalbare huur er toe leidt dat middeninkomens meer kunnen sparen en zo meer kans maken wanneer zij een koopwoning willen.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering in hoeveel procent van de gevallen er op dit moment sprake is van scheefwonen, oftewel in hoeveel procent van de gevallen (van de 900.000 te reguleren woningen) woont iemand met een inkomen passen bij een sociale huurwoning?

In totaal zijn er 163.000 woningen die door het dwingend WWS in huurprijs verlaagd moeten worden. In 102.000 (63 procent) van deze woningen woont een huishouden met een inkomen passend bij een sociale huurwoning (Bron: WoON2021).

De leden van de VVD-fractie vragen de regering of de mogelijkheid is onderzocht om scheefwonen door huurders met een hoger inkomen dan de beoogde doelgroep voor gereguleerde middenhuurwoningen tegen te gaan door de verhuurders toe te staan om de huur te verhogen tot markthuur, ook als dat betekent dat de huur daardoor boven de WWS-prijzen uitkomt. Deze leden vragen wat het effect zou zijn van een dergelijke maatregel op de doorstroming op de huurwoningmarkt?

⁷¹ WoON2021

Het wetsvoorstel betaalbare huur heeft als doel dat er een huurprijs wordt betaald die past bij de kwaliteit van de woning. De kwaliteit van de woning, en niet het inkomen van de huurder, is hierin leidend. Om die reden zijn er geen mogelijkheden onderzocht om de huurprijs boven het WWS maximum uit te laten komen. Om te zorgen dat middeninkomens ook in deze woningen terecht komen regelt, zoals hierboven toegelicht, dit wetsvoorstel expliciet dat wanneer gemeenten een huisvestingsvergunning verplichten bij middenhuurwoningen, zij ook daadwerkelijk middeninkomens moeten aanwijzen als categorie van woningzoekenden die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor deze middenhuurwoningen. Ook wil, zoals bij de vorige vraag toegelicht, het overgrote deel van de populatie huurders dat momenteel instroomt in een middenhuurwoning uiteindelijk doorstromen naar een koopwoning. Hierdoor wordt verwacht dat er voldoende doorstroming blijft in het middensegment. Het is daarom niet nodig om maatregelen te nemen om de huur extra te verhogen voor mensen met een hoger inkomen.

De leden van de VVD-fractie vragen bij hoeveel woningen de regering verwacht dat na de gestelde overgangstermijn de huur al voor zittende huurders moet worden verlaagd. Ook vragen deze leden:

- *Bij hoeveel daarvan de regering verwacht dat dit zal gebeuren doordat er volgens het huidige WWS al te veel huur wordt gevraagd.*
- *Bij hoeveel daarvan de regering verwacht dat dit zal gebeuren door de veranderingen in het WWS die de Wet betaalbare huur voorschrijft, zoals de puntenverlaging voor woningen met energielabel E, F, en G.*
- *Bij hoeveel daarvan de regering verwacht dat dit zal gebeuren door een combinatie van het dwingend zijn van het WWS en bijvoorbeeld een verlaging van de WOZ-waarde.*

Zittende huurders worden met name geholpen door het dwingend maken van het WWS: voor woningen die op basis van de huurprijs reeds gereguleerd zijn zullen verhuurders met ingang van de wet de huurprijs moeten verlagen tot de maximale huurprijs op grond van het WWS. Voor woningen die op dit moment geliberaliseerd worden verhuurd en een kwaliteit hebben die hoort tot het lage huursegment geldt een overgangstermijn van één jaar. Op basis van het WoON2021 verwacht de regering dat er van ruim 163.000 woningen de huur met gemiddeld 145 euro verlaagd zal moeten worden één jaar na ingang van de wet als gevolg van het dwingend maken van het huidige WWS. Na invoering van het nieuwe WWS zijn dat er naar verwachting 155.000 met een vergelijkbare huurverlaging. Dit komt door extra punten voor bijvoorbeeld energielabels en buitenruimte. Ook wordt de cap op de WOZ-waarde opgetrokken met de wet betaalbare huur. Dit biedt meer ruimte om de WOZ-waarde mee te tellen. Gegeven de stijgende huizenprijzen acht ik een verlaging van de WOZ-waarde onwaarschijnlijk.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen die nú in het vrije segment vallen, een verhuurder na de overgangsperiode na invoering van de Wet betaalbare huur de huur voor zittende huurders zal moeten verlagen omdat de woningen door wijzigingen in het WWS ineens het lagere gereguleerde segment vallen. Ook vragen deze leden:

- *Om hoeveel procent huurverlaging dit bij deze woningen gemiddeld gaat.*
- *Wat nu het gemiddelde rendement is van deze woningen. Is dat een hoger of een lager bedrag dan de verwachte gemiddelde huurverlaging na invoering van de Wet betaalbare huur?*
- *Bij hoeveel van deze woningen de verwachte huurverlaging groter is dan het rendement dat de verhuurder maakt.*

De verwachting is dat verhuurders van 5.000 huurwoningen die nu terecht in het vrije huursegment verhuren een huurverlaging zouden moeten doorvoeren, mits die verhuurders geen verbeteringen aanbrengen in het

overgangsjaar. Dat is grotendeels het gevolg van minpunten voor slechte energielabels. Het aantal daadwerkelijk in huur te verlagen woningen is in het WoON2021 te klein om statistisch betrouwbare uitspraken te doen over de omvang van de huurverlaging en de consequenties daarvan op het rendement. Bovendien verschilt het rendement per woning: dat is namelijk afhankelijk van een veelheid aan factoren zoals bijvoorbeeld het moment van aankoop en de wijze van financieren.

In totaal zijn er 25.000 woningen die nu een puntentelling hebben die zou rechtvaardigen dat de woning boven de liberalisatiegrens zou worden verhuurd. Maar een groot deel van die woningen wordt al verhuurd voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens, bijvoorbeeld omdat het corporatiewoningen zijn of omdat de woning in een gebied ligt waar de marktdruk minder groot is. De ruim 10.000 betreffende corporatiewoningen worden al in het gereguleerde segment verhuurd, evenals de 10.000 resterende private huurwoningen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de invloed is van de Wet betaalbare huur, zoals de regering nu voorstelt, op de boekwaarde van huurwoningen bij aanhouden. In hoeverre zal de voorgenomen regulering het verschil in boekwaarde bij aanhouden ten opzichte van de boekwaarde bij uitponden vergroten?

De huur van 60 procent van de woningen die onder de middenhuur komt te vallen is al lager dan de maximale huur volgens het WWS (WoON2021). De boekwaarde van deze woningen zal dan ook niet beïnvloed worden door het wetsvoorstel betaalbare huur. In algemene zin kan gesteld worden dat de boekwaarde van woningen die wel in huur verlaagd moeten worden zal dalen. Hoeveel de boekwaarde zal dalen is onder andere afhankelijk van de mate van huurverlaging en de beleggingshorizon. Omdat deze per belegger verschilt, heb ik geen inzicht in de boekwaardes van individuele huurwoningen. Door het verlagen van de boekwaarde zal het verschil tussen aanhouden en uitponden vergroten voor de woningen die in huur verlaagd moeten worden. Daarbij moet gesteld worden dat uit onderzoek van Ortec⁷² blijkt dat al voor de genomen beleidsmaatregelen de uitpondwaarde hoger is dan de doorexpliatiewaarde voor 60 procent van de middenhuurwoningen. Ortec heeft hiervoor de boekwaarde van huurwoningen benaderd door gebruik te maken van de rekenregels, zoals die zijn opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

De leden van de NSC-fractie vragen hoe de nieuwbouwopslag in het WWS zich verhoudt tot de doorbouwgarantie.

De nieuwbouwopslag en de doorbouwgarantie zijn twee verschillende soorten instrumenten, met verschillende doelstellingen. De nieuwbouwopslag is een overgangsmaatregel specifiek gericht op middenhuurwoningen die in een specifieke periode worden gebouwd en bij de huurprijs mag worden opgeteld. Omdat bij de planvorming van deze woningen nog niet goed rekening gehouden kon worden met de middenhuurregulering, kan er voor deze woningen een 10 procent hogere huurprijs gevraagd worden. Het doel is om te voorkomen dat deze projecten door de veranderde regelgeving aangepast moeten worden en er hierdoor vertraging ontstaat. Onlangs heb ik uw Kamer een brief gestuurd met de mogelijkheden voor een doorbouwgarantie en alternatieven, waarbij ik uw Kamer heb toegezegd om de doorbouwfaciliteit nader te gaan uitwerken.⁷³ Een faciliteit verschaft in plaats van een doorbouwgarantie of opkoopfonds een lening in plaats van een afnamegarantie voor projecten waar het voorverkooppercentage van 70 procent nog niet is bereikt en er

⁷² Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector

⁷³ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1135

moeilijkheden zijn voor het financieren van de bouwkosten. De doorbouwfaciliteit kan worden ingezet om te voorkomen dat nieuwbouwprojecten vertraging oplopen doordat ontwikkelaars nadrukkelijk in een periode van onzekere economische omstandigheden woningen van het project langzamer dan gebruikelijk verkopen in de voorverkoopfase. Hoewel zowel de nieuwbouwopslag als de doorbouwfaciliteit zich richten op het voorkomen van vertraging bij nieuwbouwprojecten, is het een heel ander instrument, gericht op een ander probleem. De nieuwbouwopslag is gericht op de huur van specifieke middenhuurwoningen als overgangsrecht voor de middenhuurregulering, terwijl de doorbouwfaciliteit is gericht op projecten waar een lange doorlooptijd van voorverkoop is van woningen. Ik werk momenteel de doorbouwfaciliteit verder uit in afstemming met kredietverstrekkers, afbouwverzekeraars en belanghebbenden en ik zal uw Kamer voor de zomer nader informeren over de doorbouwfaciliteit.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe sprake is van een fair balance in de zin van de EHRM voor particuliere verhuurders die vallen onder box 3, zolang deze fiscale maatregel uitgaat van het belasten van fictieve rendementen.

De wetgever heeft met het rechtsherstel en de huidige bepalingen van box 3 een balans gezocht tussen enerzijds de noodzaak om de box 3-heffing beter aan te laten sluiten op de werkelijke vermogensrendementen en anderzijds de praktische uitvoeringsmogelijkheid gelet op de grote aantallen betrokken belastingplichtigen met unieke fiscale situaties en de uitvoeringscapaciteit van de Belastingdienst. Hoewel de regeling in bepaalde opzichten ruw is, sluit de nieuwe berekening van het box 3-inkomen gemiddeld genomen veel beter aan bij de werkelijkheid doordat wordt aangesloten bij de daadwerkelijke samenstelling van het vermogen. Voor de proportionaliteitstoets in de zin van het EVRM is van belang dat een redelijke verhouding bestaat tussen de gehanteerde middelen en het beoogde doel van de heffing. Hierbij heeft de wetgever een ruime beoordelingsvrijheid. Daarbij is het van belang om te benadrukken dat het forfaitaire rendement voor overige bezittingen, waaronder verhuurd onroerend goed, niet alleen ziet op het directe rendement (huurinkomsten) maar ook op het indirecte rendement in de vorm van waardeontwikkeling van het vermogen. Omdat het onvermijdelijk blijft dat een forfaitair stelsel in individuele gevallen kan afwijken van de werkelijkheid, heeft het kabinet gewerkt aan een nieuw stelsel in box 3 op basis van werkelijk rendement. Momenteel lopen meerdere cassatieprocedures bij de Hoge Raad over de vraag of de bepalingen in de Wet rechtsherstel box 3 voldoende in lijn zijn met het EVRM. Het arrest van de Hoge Raad zal mogelijk ook doorwerking hebben naar de huidige bepalingen in box 3 die gelden in de overbruggingsperiode tot het nieuwe stelsel. Bij kamerbrief van 29 september 2023 heeft de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst – uw Kamer geïnformeerd over voorbereidingen op de uitkomst van deze cassatieprocedures.⁷⁴ Wellicht ten overvloede merk ik op dat box 3 geen onderdeel uitmaakt van het wetsvoorstel betaalbare huur.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe verhuurders van monumenten in staat blijven om na het dalen van de huuropbrengst extra onderhoudslasten en verduurzamingskosten te dragen voor de instandhouding van de monumenten.

Allereerst is het geen gegeven dat de huuropbrengst voor een monument daalt in het nieuwe WWS. Het kabinet hecht belang aan de instandhouding, verduurzaming en het onderhoud van monumenten. Het is ook redelijk dat de huurder hieraan bijdraagt. De bijdrage van de huurder is in

⁷⁴ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 177.

het huidige WWS een opslag van 50 WWS-punten (circa 300 euro huur per maand), ongeacht de kwaliteit van de woning. Tegelijkertijd geldt voor andersoortige monumenten (gemeentelijk en provinciaal) helemaal geen huurdersbijdrage.

De huurdersbijdrage voor monumenten wordt in het nieuwe WWS proportioneel aan de kwaliteit van de woning. In andere woorden: de kwaliteit van de woning wordt gekoppeld aan de huurdersbijdrage aan de instandhouding ervan. Deze koppeling acht het kabinet even logisch als de bredere koppeling tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs.

In het geval van rijksmonumenten dragen huurders maximaal 30 procent extra huur af aan de verhuurder. Dit was ook voor 2013 voor tientallen jaren de geldende opslag. In het geval van gemeentelijke en provinciale monumenten is dat 15 procent, waar eerder nog helemaal geen opslag van toepassing was in het WWS. Met deze maximale huurprijsopslag wordt de huurprijs passend bij de WWS-punten van de woning vermeerderd. Dit betekent in essentie dat voor een rijksmonument elke WWS-punt 30 procent meer waard is dan voor niet-rijksmonumentale woningen. In het geval van gemeentelijke en provinciale monumenten betekent dit dat elke WWS-punt 15 procent meer waard is. Op deze manier draagt de huurder proportioneel bij aan de instandhouding, renovatie en verduurzaming van de monumentensector.

Het klopt dat het verduurzamen van monumenten vaak maatwerk vereist. Hieraan zijn soms meerkosten verbonden. Daarom kan de eigenaar van een monument gebruik maken van de subsidie voor verduurzaming en onderhoud huurwoning (SVOH) en de investeringssubsidie duurzame energie (ISDE). Met deze subsidies kan een eigenaar van een monument, afhankelijk van welke werkzaamheden worden uitgevoerd, duizenden euro's per woning ontvangen.

Aanvullend worden alle typen monumenten (rijks, gemeentelijk en provinciaal) beschermd tegen minpunten op het energielabel: zij worden van deze minpunten uitgezonderd. De sector heeft zelf aangegeven dat, gezien de leeftijd van de monumenten en het maatwerk dat verduurzamen vereist, de minpunten voor slechte labels een onwenselijke klap zouden opleveren voor het investeringsvermogen van de verhuurder. Tegelijkertijd blijven de extra punten die voor goede labels kunnen worden behaald wel bestaand voor monumenten.

Huuropbrengsten dalen dus alleen voor de verhuurders van rijksmonumenten, en alleen voor die verhuurders waarbij de bijdrage van de huurder niet proportioneel is aan de kwaliteit van de woning. Voor gemeentelijke en provinciale monumenten geldt dat zij een prijsopslag krijgen, waar voor hen eerder geen prijsopslag bestond.

Alle extra WWS-punten die een verhuurder, al dan niet met behulp van subsidies, realiseert, tellen vervolgens 30 procent (rijksmonument) of 15 procent (gemeentelijke en provinciale monumenten) zwaarder mee in de huurprijs. Waar de huidige 50 WWS-puntenopslag geldt ongeacht de kwaliteit van de huurwoning, stimuleert de 30 procent maximale huurprijsopslag zo juist investeringen. Op deze manier ziet de verhuurder zijn investering terug in de huurpenningen.

Zie hiervoor ook de nota van toelichting van het ontwerpbesluit betaalbare huur, deel 2.3 (Maatregelen voor monumentenverhuur).

4.2.2 Vrij verkeer van diensten

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering erkent dat zij met de Wet betaalbare huur duidelijk maakt dat er een noodzaak tot aanpassing is, maar dat daarmee het discriminatieverbod van de Dienstenrichtlijn wordt overtreden, omdat slechts een deel van de beleggers op de woningmarkt wordt ondersteund.

In paragraaf 4.2.2 en 4.2.3 van de memorie van toelichting is uiteengezet dat de maatregelen noodzakelijk zijn om de doelstellingen van het wetsvoorstel te bereiken. Het wetsvoorstel betaalbare huur voldoet bovendien aan het discriminatieverbod uit artikel 15, derde lid, onderdeel a, van de Dienstenrichtlijn. Op grond van deze bepaling mogen voorgestelde eisen – die onder de reikwijdte van de Dienstenrichtlijn vallen – geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of, voor vennootschappen, naar de plaats van hun statutaire zetel. Het reguleren van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS vallen onder de reikwijdte van de Dienstenrichtlijn. Deze maatregelen gelden echter voor alle verhuurders, ongeacht de vraag of natuurlijke personen de Nederlandse nationaliteit bezitten of de nationaliteit van een andere EU-Lidstaat en ongeacht de vraag of rechtspersonen gevestigd zijn in Nederland of in een andere EU-Lidstaat.

5. Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)

5.1 Gevolgen voor de betaalbaarheid

De leden van de D66-fractie merken op dat verschillende experts stellen dat de voorgenomen wet mogelijk grote gevolgen heeft voor heel veel woningzoekenden. Zij voorzien verdere huishoudverdunding, huurwoningen worden meer betaalbaar dus de prikkel om woningen te delen verdwijnt, waardoor het woningtekort nog verder oploopt. Daarbij stellen zij dat vooral de minder kapitaalkrachtige huurders en woningzoekenden hierbij het hardst worden getroffen. Deze leden vragen zich af of deze conclusie gedeeld wordt. Kan de regering daarnaast inzichtelijk maken wat de verwachte neveneffecten zijn van de wet op de beschikbaarheid van huurwoningen voor verschillende groepen zoals bijvoorbeeld starters, woningdelers, studenten en arbeidsmigranten?

Het wetsvoorstel betaalbare huur is niet gericht op specifieke doelgroepen, maar juist een wet die de huurbescherming voor alle huurders uitbreidt en versterkt. Daarbij gaat het zowel om huurders van zelfstandige woningen, als om huurders van kamers. Door het dwingend maken van het WWS worden verhuurders van die woningen verplicht de huurprijs te verlagen naar een huurprijs in lijn met de maximale huurgrens, met als resultaat dat er meer betaalbare woningen komen. Dit is juist van belang voor de minder kapitaalkrachtige huurders, die nu geen woningen kunnen vinden die passend binnen het budget dat zij beschikbaar hebben voor wonen. Bovendien krijgen gemeenten met de wet de mogelijkheid om de betaalbare woningen toe te wijzen in gebieden waar middenhuurwoningen schaars zijn. Dit moet eraan bijdragen dat de betaalbare woningen ook terecht komen bij middeninkomens.

Naast het wetsvoorstel betaalbare huur voer ik specifiek beleid op doelgroepen en wordt er ingezet op het verder faciliteren van bijvoorbeeld woningdelen, zodat ook deze vorm van huisvesting kan bijdragen aan het oplossen van de schaarste aan woonruimte. Zo wordt op dit moment een wetswijziging voorbereid die moet bijdragen aan het stimuleren van hospitaverhuur. Dit is een vorm van woningdelen waarbij een kamer wordt verhuurd door iemand die tevens de hoofdbewoner van de woning is. Daarnaast biedt de Wet goed verhuurderschap die 1 juli 2023 in werking is getreden, gemeenten de instrumenten om onder andere

toezicht te houden op de naleving van specifieke regels voor de verhuur van woon- en verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Starters met middeninkomens die willen huren zijn geholpen met het wetsvoorstel betaalbare huur; voor wie wil kopen wordt onder meer een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen voorbereid en is de overdrachtsbelasting vanaf 2021 0 procent voor starters onder de 35 jaar. Voor de integrale aanpak gericht op alle aandachtsgroepen⁷⁵, waaronder studenten en arbeidsmigranten, verwijs ik graag naar het programma «Een thuis voor iedereen», dat moet zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen voor alle aandachtsgroepen.

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de mate waarin huren dalen als gevolg van het wetsvoorstel. Klopt het dat van 300.000 huurwoningen de huurprijs gemiddeld met 190 euro per maand daalt, als gevolg van het volledige wetsvoorstel en dat deze daling zich alleen voordoet bij een bewonerswissel, of indien het verhuurders huren verlagen als er geen sprake is van een bewonerswissel? En dat door de regulering van de middenhuur, bij een bewonerswissel 157.000 huurwoningen met gemiddeld 240 euro per maand in huur dalen? «Het dwingend maken van het WWS moet op termijn door handhaving leiden tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand per woning», zo lezen deze leden. Moeten deze twee bedragen niet optellen tot 300.000? En geldt voor de 163.000 woningen dat deze verlaging alleen ingaat indien huurders hiervoor actief stappen zetten, of indien de verhuurder uit eigen beweging de huur verlaagt (zonder dat er sprake is van een bewonerswissel)?

De inschatting is dat wanneer het wetsvoorstel betaalbare huur volledig is doorgewerkt, de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden is gegaan. De 300.000 woningen in de voorgaande stelling is afgrond op honderdduizendtallen. Indien minder grof wordt afgrond, komt dit getal uit op circa 320.000 woningen. Dit komt overeen met de som van de effecten van de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS.

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. Het dwingend maken gaat ook al gelden voor zittende huurders van woningen die op basis van het WWS in het laagsegment thuishoren. Bij woningen die op basis van het WWS in het laagsegment thuishoren en een huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens (879,66 euro prijspeil januari 2024), gaat het dwingend maken van het stelsel direct bij inwerkingtreding van de wetswijziging in. Bij woningen die op basis van het WWS in het laagsegment thuishoren en een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens, gaat het dwingend maken van het stelsel één jaar na inwerkingtreding van de wetswijziging in. Verhuurders zijn dan verplicht om zich te houden aan het WWS en moeten de huurprijs van de woning naar beneden bijstellen. Gemeenten kunnen dan ook actief handhaven op te hoge huurprijzen.

De uitbreiding van huurprijsregulering naar het middensegment gaat wel alleen gelden voor nieuwe huurcontracten. Door de regulering van de middenhuur moet de huurprijs bij een bewonerswisseling bij circa 157.000 woningen naar beneden worden bijgesteld met gemiddeld 240 euro per maand. Het zijn dus de nieuwe huurders van deze woningen die geholpen zijn met de regulering van de middenhuur.

⁷⁵ Dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit een intramurale voorziening, statushouders, mensen met een sociale en/of medische urgentie, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten

De leden van de SGP-fractie wijzen op een rapport uit 2021 van Stec Groep («Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur»), waarin wordt gewezen op het feit dat door de regulering tot 187 het risico op afname van de bouwproductie groot is en dat het effect van de regulering op beschikbaarheid sterk negatief is. Hoe reflecteert de regering hierop? Hoe groot acht de regering de kans dat de huren weliswaar gaan dalen, maar dat het aanbod ook stevig daalt?

Stec Groep benoemt in haar rapport uit 2021 dat door de regulering tot 187 het risico op afname van de bouwproductie groot is en dat het effect van de regulering op beschikbaarheid sterk negatief is. In algemene zin zegt Stec Groep dat hoe verder de regulering gaat, hoe groter de effecten zijn op het aanbod aan woningen. Regulering tot 187 punten is het middenscenario van de door Stec Groep uitgewerkte varianten.

Als reactie hierop vind ik het allereerst belangrijk om te benoemen dat er in het onderzoek wordt gekeken naar de beschikbaarheid van huurwoningen en niet naar de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Het wetsvoorstel betaalbare huur moet zorgen voor meer betaalbare huurwoningen. Op dit moment komt een steeds kleiner deel van het vrije huursegment bij een bewonerswisseling in het middensegment terecht. In 2016 werd 80 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit gedaald naar 45 procent. In de G4 kwam in 2022 slechts 30 procent van de vrijgekomen vrije huurwoningen in het middensegment terecht. Het vooruitzicht is dat dit percentage zonder regulering steeds verder zal dalen, waardoor er steeds meer middenhuurwoningen naar het dure huursegment verschuiven.⁷⁶ Juist om te voorkomen dat het aanbod aan betaalbare huurwoningen afneemt, is het van belang dat de middenhuur wordt gereguleerd.

Daarnaast heeft Stec Groep bij het uitwerken van de varianten gekeken naar regulering op basis van het huidige WWS. Uit verschillende hoeken, waaronder de uitgevoerde botsproeven, heeft het kabinet teruggekregen dat het huidige WWS de kwaliteit van middenhuurwoningen onvoldoende waardeert. Als reactie hierop wordt het WWS gemoderniseerd, zodat dit stelsel de kwaliteit die huurders belangrijk vinden beter waardeert, waardoor er ook meer ruimte voor verhuurders is ontstaan. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, worden buitenruimtes beter gewaardeerd, zijn er extra moderne voorzieningen toegevoegd aan het WWS en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2026 een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS. Met deze aanpassingen is er voldoende ruimte in het WWS gecreëerd om het aanbod aan middenhuurwoningen op peil te houden.

Uiteraard zullen er nog steeds verhuurders zijn die ervoor kiezen om hun woning te verkopen. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat 75 procent van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners een verkoopprijs had onder de NHG-grens. Daarmee zijn de verkochte woningen veelal bereikbaar voor starters en middeninkomens. Daar staat tegenover dat ik inzet op het vergroten van de voorraad door middel van nieuwbouw. In totaal willen marktpartijen en corporaties van 2022 tot en met 2030 100.000 nieuwe middenhuurwoningen toevoegen

⁷⁶ Bron CBS Huurenquête. Het gaat hier om driejaarsgemiddelden zodat er wordt gecorrigeerd op jaarlijkse schommelingen en de trend beter zichtbaar wordt. Als voorbeeld: het driejaarsgemiddelde van 2022 wordt bepaald door 2021, 2022 en 2023 te middelen. In het meest recente jaar (2023 zonder driejaarsgemiddelde) zijn de percentages fors gedaald: in heel Nederland werd in dat jaar 40 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd en in de G4 slecht 15 procent. Daarom kan al worden voorspeld dat het driejaarsgemiddelde van 2023 weer een stuk lager komt liggen en de dalende trend doorzet.

aan de voorraad. In de woondeals zijn afspraken gemaakt voor meer dan 100.000 middenhuurwoningen. Dit maakt dat het kabinet verwacht dat de voorraad middenhuur op peil blijft en de betaalbaarheid wel degelijk verbetert.

5.1.1 Middenhuurregulering

De leden van de NSC-fractie vragen waarom huurders met lopende huurcontracten die nu niet tegen hun verhuurder in het verweer durven komen dit wel zouden doen na inwerkingtreding van de wet, als er door de grote schaarste geen alternatieve huisvesting beschikbaar is.

Huurders met lopende huurcontracten hebben op dit moment weinig handelingsperspectief. Te hoge huur aanvechten vereist veel doenvermogen van de huurder. In de middenhuur geldt momenteel überhaupt geen normering voor maximale huurprijzen. Huurders van een woning met een kwaliteit behorende tot het lage segment, maar met een huurprijs boven de liberalisatiegrens kunnen zich enkel binnen zes maanden na aanvang van het contract tot de Huurcommissie wenden voor huurprijs-toetsing. Na het verstrijken van deze termijn is de woning geliberaliseerd. Met het voorstel worden verschillende maatregelen genomen die de positie van huurders versterken. De regulering wordt uitgebreid zodat er ook voor huurders van woningen in het middensegment maximale huurprijzen gaan gelden. De toetsingsmogelijkheden bij de Huurcommissie en de handhavingsbevoegdheden van gemeenten worden uitgebreid zodat huurprijs-toetsing te allen tijde mogelijk is. Bovendien krijgen gemeenten met het voorstel de taak om handhavend op te treden tegen te hoge huurprijzen. Ook worden verhuurders verplicht om een puntentelling aan de huurder te overleggen bij het afsluiten van huurcontracten na inwerkingtreding van het wetsvoorstel. Daarmee wordt de informatiepositie van de huurder versterkt, en de huurmarkt verder geprofessionaliseerd en transparanter gemaakt. Een huurder kan bovendien via het meldpunt goed verhuurderschap de gemeente verzoeken om handhavend op te treden en kan zo ondersteund worden in dit proces. Daarmee is de huurder ook beter beschermd tegen andere overtredingen van de Wet goed verhuurderschap, zoals intimidatie.

Bijkomende ontwikkeling is dat de Wet vaste huurcontracten generieke tijdelijke huurcontracten afschaft. Het hebben van een vast contract versterkt de positie van de huurder, waardoor deze eerder geneigd zal zijn om de verhuurder aan te spreken of een stap naar de Huurcommissie of gemeente te zetten.

5.2 Gevolgen voor de zelfstandige woningvoorraad

5.2.1 Wijzigingen bestaande voorraad

De leden van de PVV-fractie vragen hoe de regering denkt het totale aanbod op de woningmarkt te behouden nu ook uit Kadastercijfers over 2023 blijkt dat de bestaande voorraad middenhuurwoningen als gevolg van de wet betaalbare huur door uitponding in rap tempo afneemt (2023: 24.000) en de nieuwbouw van nieuwe middenhuurwoningen eveneens zal afnemen, ook gezien de daling van het aantal verleende bouwvergunningen in het afgelopen jaar. Zij vragen of de regering de mening deelt dat het wetsvoorstel Betaalbare huur hiermee leidt tot een droeve herverdeling van de schaarste, en zo nee waarom niet.

De leden van de PVV-fractie geven aan dat er 24.000 woningen zijn uitgepond in 2023. Ik herken dit cijfer niet. Investeerders hebben in 2023 in totaal 19.100 woningen aangekocht en 33.400 woningen verkocht. Ze hebben dus circa 14.300 woningen meer verkocht dan aangekocht. Dit betreffen de totale verkopen. Als gekeken wordt naar de dynamiek tussen investeerders en eigenaar bewoners dan hebben investeerders 4.300 woningen aankocht van eigenaar bewoners en 16.000 woningen verkocht

aan eigenaar bewoners. Investeerders hebben dus circa 11.700 woningen meer verkocht dan aangekocht van eigenaar bewoners. Hoewel het aantal verkopen hoger lag dan het aantal aankopen is de voorraad van investeerders niet gedaald, maar zelfs gestegen. Dit komt door nieuwe toevoegingen aan de voorraad middels nieuwbouw, transformatie en splitsen.

Een van de uitgangspunten bij de vormgeving van de regulering is dat nieuwbouw van middenhuur nog steeds tot stand moet blijven komen. In totaal willen marktpartijen en corporaties van 2022 tot en met 2030 100.000 nieuwe middenhuurwoningen toevoegen aan de voorraad. In de woondeals zijn afspraken gemaakt voor meer dan 100.000 middenhuurwoningen. Om te waarborgen dat deze woningen er ook daadwerkelijk komen, is in het WWS een nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen van 10 procent opgenomen en zijn er structurele aanpassingen gedaan om de kwaliteit van middenhuurwoningen beter te waarderen. Daarnaast zijn in den brede diverse stimuleringsmaatregelen voor nieuwbouw opgetuigd, zoals de Wbi en SBI.

Verderop in deze paragraaf ga ik in bij de beantwoording meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van het wetsvoorstel betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwon ontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitpolding (hoog, midden en laag).

In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepold neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepold neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

Omdat de totale voorraad van woningen van investeerders niet afneemt en ik er vertrouwen in heb dat er voldoende nieuwe middenhuurwoningen gebouwd worden, deel ik niet de mening dat het wetsvoorstel leidt tot een droeve herverdeling van schaarste. Wel zie ik dat een deel van de woningen van investeerders (terug)stroomt naar eigenaar bewoners, wat betekent dat de positie van kopers is verbeterd. Daar staan echter nieuwe toevoegingen van huurwoningen door investeerders tegenover. Wel betreft het een landelijk beeld en kunnen er op bijvoorbeeld wijkniveau verschillen zijn en is het mogelijk dat na verkoop van een huurwoning aan een eigenaar bewoner de koper andere eigenschappen heeft dan de huurder.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering kan toelichten waarom uitpolding van de middenhuurwoningen en verkoop daarvan aan kopersmarkt als gevolg van de Wet betaalbare huur volgens de regering niet als een probleem gezien hoeft te worden. Kan de regering cijfermatig onderbouwen dat deze voormalige huurwoningen (zullen) terugkomen als woningen op de eigenaarsbewoners markt?

De afgelopen jaren hebben beleggers koopwoningen gekocht die ook gekocht hadden kunnen worden door starters of middeninkomens. Dat een deel van deze woningen nu weer terug zal vloeien naar middenin-

komens die een voorkeur voor een koopwoning hebben⁷⁷, maakt dat enige vorm van uitponding niet a priori als problematisch wordt gezien. De woningen die verkocht worden door beleggers vallen veelal in de dezelfde prijscategorie als woningen waar koopstarters en middeninkomens naar op zoek zijn. In 2023 had 75 procent van de woningen, die door investeerders zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, een verkoopprijs onder de NHG-grens. Uit cijfers van het Kadaster blijkt eveneens dat de kansen voor koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2023 circa 22 procent naar koopstarters, 15 procent naar doorstromers en 10 procent naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus circa 47 procent van de verkochte beleggerswoningen naar eigenaar-bewoners. Het aandeel starters is groter dan in 2022, toen ging ongeveer 12 procent van de door beleggers verkochte woningen naar een koopstarters. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat deze werd gekocht van een belegger.

Daarnaast wordt verwacht dat bij woningen waarbij de huurprijs, als gevolg van de regulering van de middenhuur, naar beneden moet worden bijgesteld, de huurprijs met gemiddeld 240 euro per maand moet dalen. Bij een fors deel van de woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (in 37 procent van de gevallen). In 58 procent van de gevallen dalen de huurinkomsten maximaal 200 euro per maand. In 18 procent dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand. Het uitponden zal voornamelijk worden overwogen door verhuurders van woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten gaan. Als deze woningen worden verkocht betekent dit vooral een krimp van het dure huursegment. Het is niet zo dat de voorraad aan betaalbare huurwoningen hierdoor kleiner wordt.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering in dit kader het rapport van het IPO van de hand van Korevaar en van Dijk kent waaruit naar voren komt dat de wet Betaalbare huur juist voor huurders een kleinere kans op een betaalbare huurwoning met zich meebrengt? Zo ja waarom is de regering dan van mening dat dat uitponden geen negatieve ontwikkeling is? De leden van de PVV-fractie vragen daarnaast waarom de regering van mening is dat alle koopstarters van het uitponden van juist dié huurwoningen zullen profiteren, terwijl uit onderzoek van diezelfde auteurs blijkt dat alleen een heel beperkte bovenlaag (hoger opgeleide twee verdieners) van de koopstarters en verder alleen doorstromers in staat zijn die woningen te verwerven?

In het artikel van Korevaar en van Dijk wordt benoemd dat de voorgestelde regulering een fatsoenlijke huurwoning voor woningzoekenden weer betaalbaar maakt. De onderzoekers suggereren echter dat meer betaalbaarheid ook betekent dat die groep weer vaker zal kiezen om groter of alleen te wonen. Omdat er geen extra woningen bijkomen door de wet, laat het gevolg zich volgens de onderzoekers raden: het woningtekort stijgt en betaalbare huurwoningen zijn steeds moeilijker te vinden. Deze suggestie wil ik graag nuanceren. Het gebrek aan betaalbare woonruimte leidt ertoe dat mensen nu niet de stappen in hun leven kunnen zetten die zij wel zouden willen zetten. Zo stellen mensen belangrijke levenskeuzes als op zichzelf wonen, samenwonen of gezinsuitbreiding uit, omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden. Dat deze mensen hun levenskeuzes uitstellen betekent echter niet dat zij nu al geen vraag hebben naar een betaalbare woning. Veel thuiswonende jongeren willen wel op zichzelf

⁷⁷ Van 2018 tot en met 2022 zijn er ongeveer 75.000 koopwoningen door beleggers gekocht voor de verhuur. Particuliere investeerders kopen vooral kleinere, goedkopere appartementen in stedelijke gebieden, woningen waar ook koopstarters in geïnteresseerd zijn.

wonen, maar kunnen de hoge huurprijzen in het vrije huursegment niet betalen. Het wetsvoorstel betaalbare huur moet er juist voor zorgen dat deze mensen die levenskeuzes ook kunnen maken. Uiteraard is er in brede zin een woningtekort. Dat is ook waarom structureel wordt ingezet op de bouw van meer (betaalbare) woningen. Daarbij is het wetsvoorstel betaalbare huur zo vormgegeven dat het aantrekkelijk blijft om nieuwe woningen bij te bouwen.

Uiteraard zullen er, zoals de onderzoekers in hun artikel ook stellen, verhuurders zijn die ervoor kiezen om bij een bewonerswisseling hun woning te verkopen. Hierbij vind ik het belangrijk om te benoemen dat dit veelal woningen zijn die nu al voor een fors bedrag worden verhuurd. Als deze woningen worden verkocht betekent dit vooral een krimp van het dure huursegment. Het is niet zo dat de voorraad aan betaalbare huurwoningen hierdoor kleiner wordt. De onderzoekers stellen in hun artikel dat vooral de hogere inkomens profijt hebben van deze verkoop. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat 75 procent de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners een verkoopprijs had onder de NHG-grens. Ruim 60 procent van de woningen die door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners en waarvan de verkoopprijs bekend is, had een verkoopprijs onder de 350.000 euro en bijna 30 procent onder de 250.000 euro. Daarmee zijn de verkochte woningen veelal bereikbaar voor middeninkomens en is er ook een redelijk deel betaalbaar voor mensen met een lager middeninkomen.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie constateren dat het rendement op de verhuur van een woning kan dalen met het invoeren van deze wet, wat zou kunnen leiden tot verkoop van huurwoningen. Deze wet heeft echter alleen effect op verhuurders die momenteel een hogere prijs vragen voor hun woning dan het WWS toe zou staan. Om hoeveel verhuurders in het middensegment gaat dit?

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie merken op dat dit wetsvoorstel alleen effect heeft op de verhuurder die momenteel een hogere prijs vragen voor hun woning dan het WWS toe zou staan. Ik wil hierbij de nuance plaatsen dat er in het huidige vrije huursegment sprake is van contractvrijheid. Het WWS is voor het vrije huursegment niet leidend. Als gevolg van het dwingend maken van het WWS en de regulering van het middensegment wordt het WWS tot en met de 187 punten nu afdwingbaar.

Het wetsvoorstel moet de betaalbaarheid verbeteren voor meer dan 300.000 huurders. Als de wetswijziging is doorgewerkt, zal de huurprijs van deze woningen naar schatting met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden gaan. Als specifiek gekeken wordt naar de voorgestelde regulering van het middensegment, dan gaat bij 157.000 woningen de huurprijs met gemiddeld 240 euro per maand naar beneden. Het dwingend maken van het WWS leidt tot een huurverlaging bij 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand.

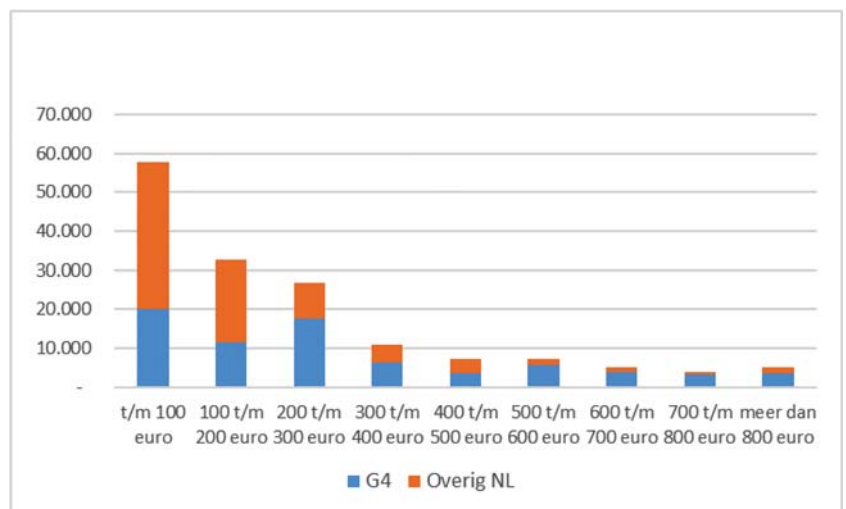
Wat zijn de ervaringen met betrekking tot deze regulering in gebieden met een verhuurdvergunning? Kan de regering bevestigen dat de invoering van de verhuurdvergunning niet heeft geleid tot een verkoopgolf?

Er is momenteel een klein aantal gemeenten met een verhuurdvergunning. Deze gemeenten geven aan dat een groot deel van de verhuurders dat actief is in de wijken waarin de vergunningplicht geldt, inmiddels een vergunning heeft aangevraagd. Mij zijn geen signalen bekend van gemeenten dat het instellen van de vergunningplicht heeft geleid tot een verkoopgolf. Wel meldt de gemeente Den Haag, één van de gemeenten die een verhuurdvergunning heeft ingevoerd, een lichte toename van het aantal particuliere huurwoningen.

Bij 157.000 woningen moet als gevolg van de middenhuurregulering de huurprijs bij een bewonerswisseling naar beneden worden bijgesteld. Ik heb geen zicht op door hoeveel individuele verhuurders deze woningen worden verhuurd. Er zullen verhuurders zijn die meerdere woningen bezitten die door de regulering van de middenhuur in huurprijs moeten dalen na een bewonerswisseling. Daarom verwacht ik dat het aantal verhuurders lager ligt dan 157.000.

Daarnaast geldt dat niet iedere terugval in huurinkomsten een probleem voor voortzetting van de verhuur met zich meebrengt. Het uitpanden zal vaker overwogen worden bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten gaan, maar ook als gevolg van een hogere rente op een eventuele verhuurhypotheek of vanwege de eigen beleggingsstrategie. De verwachting is dat woningen die als gevolg van de regulering van de middenhuur in huurprijs dalen, gemiddeld genomen met 240 euro per maand zullen dalen. In figuur 5.1 is de spreiding van deze huurverlaging weergegeven. Bij een fors deel van de woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (37 procent). In 58 procent van de gevallen dalen de huurinkomsten maximaal 200 euro per maand. In 18 procent dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand. Woningen die grootste daling van huurinkomsten hebben, staan vaker in de G4.

Figuur 5.1 Spreiding huurverlaging door regulering middenhuur



Bron: WoON2021

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen of het klopt dat institutionele beleggers bij de exploitatie van woningen en investeringen in nieuwbouw juist veel waarde hechten aan stabiliteit van het rendement en zekerheid over geldende regelgeving

De afgelopen periode heb ik veel gesprekken gevoerd met institutionele partijen en daarin werd inderdaad vaak aangegeven dat een voorspelbaar, consistent overheidsbeleid erg belangrijk voor hen is. Voor het doorrekenen van een businesscase is voorspelbaarheid van belang. Juist vanwege de voorspelbaarheid heb ik al zo snel mogelijk duidelijkheid willen geven over de contouren van de wetgeving. Tevens zie ik daarom dat een spoedige behandeling van de wetgeving gewenst is, zodat voor alle partijen vast komt te staan wat de kaders van de wetgeving zijn. Bovendien laat onderzoek van CBRE zien dat het toevoegen van betaalbare huurwoningen (zelfs in gereguleerde woningmarkten) aan een woningportefeuille tot een relatief hoger rendement gecorrigeerd voor risico leidt dan een portefeuille met alleen maar vrije sectorhuurwo-

ningen, omdat het risico van mutatie en de kans op leegstand over het algemeen lager is bij sociale en middenhuurwoningen en huurprijzen minder volatiel zijn.⁷⁸

De leden van de GroenLinks-Pvda-fractie constateren dat wanneer enkele woningen worden verkocht, deze niet verloren gaan als woonruimte. Wanneer deze ter beschikking komen aan koopstarters neemt de concurrentie naar huurwoningen immers ook af. Bovendien zouden deze leden het niet onwenselijk vinden als verantwoordelijke partijen zoals corporaties of institutionele beleggers met blik op de lange termijn deze woningen zouden toevoegen aan hun woningvoorraad. Is de regering het hiermee eens?

Ik ben het met de leden van de GroenLinks-Pvda-fractie eens dat woningen die worden verkocht door beleggers niet verloren gaan als woonruimte. In hoofdstuk 2.1.3 van de memorie van toelichting is omschreven dat een groot deel van de mensen in een middenhuurwoning liever een woning koopt. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat 75 procent van de woningen die door verhuurders worden verkocht op de koopmarkt een verkoopprijs heeft onder de NHG-grens. De verkochte woningen liggen veelal dan ook in het bereik van mensen met een middeninkomen. Ruim 60 procent van de woningen die door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners had een verkoopprijs onder de 350.000 euro en bijna 30 procent onder de 250.000 euro. Dat maakt dat de middenhuurders die willen kopen meer kansen krijgen. Als zij slagen op de koopmarkt neemt de vraag naar middenhuur ook weer af. Ook deel ik dat er voldoende ruimte moet blijven voor beleggers die voor de lange termijn betaalbare woningen willen toevoegen aan de voorraad. Dat kunnen naast corporaties en institutionele beleggers ook bedrijfsmatige of particuliere beleggers zijn. Het belangrijkste is dat de betreffende belegger zich houdt aan de geldende regelgeving. Met de gekozen vormgeving ben ik van mening dat er voldoende ruimte blijft voor beleggers om te investeren in de bouw van nieuwe betaalbare huurwoningen.

De leden van de VVD-fractie lezen in de memorie van toelichting en in reactie op het advies van de Afdeling advisering dat institutionele beleggers en ontwikkelaars zich er aan gecommitteerd hebben om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. En in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken dat corporaties van 2022 tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Wat is de betekenis van het begrip «gecommitteerd»? Betekent dit dat de institutionele beleggers in vastgoed zich juridisch verplicht hebben of is eerder sprake van een rehtens niet afdwingbaar streven? De leden van de VVD-fractie vragen hoe in dit verband het persbericht te begrijpen is dat de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) samen met de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijende vereniging van projectontwikkelaars (NEPROM) op 7 februari 2024 uitbracht met de titel «Persbericht IVBN en NEPROM: Nieuwe huurwet dreigt nieuwbouw af te remmen»? De leden van de VVD-fractie vragen of de institutionele beleggers in vastgoed op basis van het wetsontwerp dat nu voorligt de aan hen toe te rekenen 50.000 nieuwbouw middenhuur woningen tot en met 2030 nu bouwen of niet. IVBN en NEPROM hebben de intentie uitgesproken om zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te realiseren. Dit is geen juridische verplichting, maar wel een intentie en inschatting van de partijen dat met deze vormgeving – waarbij op verschillende punten de business case van nieuwbouw wordt verbeterd (zoals de extra punten bij goede energielabels) – hun leden in staat zijn om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. De realisatie van de bouw van deze 50.000 middenhuurwo-

⁷⁸ CBRE (2023), Europe's Housing Conundrum

ningen zal gemonitord worden. Daarnaast zijn bij de woondeals afspraken gemaakt om te komen tot de bouw van ruim meer dan 100.000 middenhuurwoningen, waarbij de realisatie ook gemonitord wordt. Op het moment dat de aantallen te realiseren middenhuurwoningen achterblijven, kan worden onderzocht in hoeverre maatregelen nodig zijn, waarbij ook gekeken zal moeten worden naar de bouw in alle sectoren, om te bezien of eventueel aanvullend overheidsbeleid nodig is en welk beleid dan het meest passend is.

De leden van de VVD vragen verder hoe dit commitment van de institutionele beleggers zich verhoudt tot het persbericht van IVBN en NEPROM waarin zij aangeven dat de wet betaalbare huur de nieuwbouw dreigt af te remmen. Tevens vraagt de VVD in hoeverre IVBN en NEPROM voorwaarden hebben gesteld om tot de bouw van 50.000 middenhuurwoningen te komen. Zoals eerder aangegeven is in het voorstel nadrukkelijk rekening gehouden met het aantrekkelijk houden van nieuwbouw. Eerder hebben IVBN en NEPROM commitment uitgesproken om bij deze vormgeving zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te bouwen tot en met 2030. Bovendien zijn er – vooral vanwege de tegenwind – op verzoek van IVBN en NEPROM nog aanvullende aanpassingen gedaan (zoals het verhogen van de nieuwbouwopslag en het verruimen van de maximale jaarlijkse huurverhoging). IVBN en NEPROM vragen in hun persbericht van 7 februari 2024 op 4 elementen nog aanvullende aanpassingen. De genoemde voorstellen van IVBN en NEPROM binnen het WWS (verlengen nieuwbouwopslag, WWS tabel indexeren met CAO+1 procent en het verhogen van het aantal punten bij energielabels B en C) acht ik niet wenselijk, omdat dit tegen de systematiek van het WWS ingaat en de betaalbaarheid vermindert. Wat betreft de oproep van de partijen om de overdrachtsbelasting te verlagen, worden de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief dit jaar geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar.

Op meerdere punten is het voorstel dus al aangepast om nieuwbouw meer rendabel te maken. Aanvullende wijzigingen in dit voorstel acht ik niet wenselijk en nodig. Ik ben van mening dat een middenhuurwoning een interessante investering blijft met een hoge verhuurzekerheid. Voor investeerders is het interessant om in verschillende type woningen te investeren, waaronder middenhuur. Op langere termijn zal bij de vormgeving van projecten rekening gehouden worden met de regulering, waarbij bijvoorbeeld gekeken kan worden naar de mix aan woningen binnen het project, naar eventuele andere eisen die gesteld worden of naar de grondprijs.

De voorgenomen regulering brengt ook de zekerheid en stabiliteit waar veel investeerders naar op zoek zijn. Verschillende investeerders en pensioenfondsen hebben dit ook publiekelijk laten weten. Achmea Real Estate⁷⁹ heeft dit recent aangegeven in een interview met Vastgoedmarkt: «Wat ons betreft wordt de Wet betaalbare huur nú ingevoerd». PME pensioenfonds⁸⁰ geeft aan dat de wet «een goede balans vindt tussen een verantwoorde huurprijs en het nog aantrekkelijk houden van investeringen in woningen.» En Bouwinvest⁸¹ roept op tot duidelijke en stabiele wetgeving: «De Wet betaalbare huur wordt nu in behandeling genomen

⁷⁹ <https://www.vastgoedmarkt.nl/190148/achmea-real-estate-wil-duidelijkheid-voer-de-wet-betaalbare-huur-nu-in>

⁸⁰ <https://propertynl.com/Nieuws/PME-Ook-met-beperkte-huurstijging-nog-aardig-rendement-op-woningen/4239816b-448f-4110-b626-e6af75dafab0>

⁸¹ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/preview-skg-jaarcongres-de-visie-van-mark-siezen-bouwinvest/>

en wij zijn er voorstander van dat die wordt ingevoerd.» En Vorm⁸² laat weten: «Het wetsvoorstel betaalbare huur doet bij iedereen pijn in het vastgoed en ook bij ons. Maar soms is een beetje pijn net als in de topsport nodig om daarna nog succesvoller te worden en dus samen nog meer woningen te maken. Wij onderschrijven het belang van het wetsvoorstel betaalbare huur. De markt heeft behoefte aan langjarige zekerheid». Ik verwacht daarom dat de marktpartijen minstens 50.000 woningen zullen bouwen.

Voorts vragen zij hoe de in de NPA gemaakte afspraken met de woningcorporaties gemaakte afspraak inzake de bouw van 50.000 middenhuur woningen tot en met 2030 worden begrepen in het licht van de door de Autoriteit woningcorporaties op 14 februari 2024 getrokken conclusie dat «Het proces rond het maken van (prestatie)afspraken leidt onvoldoende tot concrete, harde en wederkerige afspraken met een reële tijdshorizon. Ook cultuuraspecten spelen hierbij een rol.» (zie conclusie 1, Staat van de Corporatiesector 2023, blz. 5)?

Voor dit antwoord verwijs ik u graag naar mijn brief van 14 februari jl. waarin ik uitgebreid heb gereageerd op de conclusies en aanbevelingen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in de Staat van de corporatiesector 2023.⁸³ Hierin zet ik o.a. uiteen hoe ik kijk naar het ambitieniveau van de NPA, hoe we tot concretere afspraken gaan komen en hoe ik aan de slag ben met de praktische knelpunten die de Aw signaleert.

De leden van de VVD-fractie vragen een nadere toelichting op de reactie van de regering op het advies van de Afdeling advisering op de stelling dat «Ondanks de berichten in de media blijkt uit cijfers van het Kadaster niet dat beleggers, anticiperend op het wetsvoorstel, in 2023 woningen zijn gaan verkopen.» De leden van de VVD vragen of deze stelling nader kan worden onderbouwd door het verstrekken van een overzicht van de in de periode 2014–2023 door beleggers (uitgesplitst naar institutioneel, bedrijfsmatig en particulier) aangekochte, respectievelijk verkochte woningen, inclusief het type partij (eigenaar-bewoner, woningcorporatie, institutioneel, bedrijfsmatig, particulier) van wie zij elk hebben aangekocht respectievelijk aan wie zij elk hebben verkocht?

In onderstaande grafieken is op basis van de Kadasterdata de gevraagde uitsplitsing gemaakt voor institutionele, bedrijfsmatige en particuliere beleggers. Te zien is van wie zij woningen kopen en aan wie zij woningen verkopen. Hierin is duidelijk te zien dat de totale verkopen van beleggers in 2023 niet zijn toegenomen. Wel verandert de groep waaraan beleggers verkopen, meer verkopen worden gedaan aan eigenaar-bewoners. De aankopen door beleggers zijn in 2023 afgenomen.

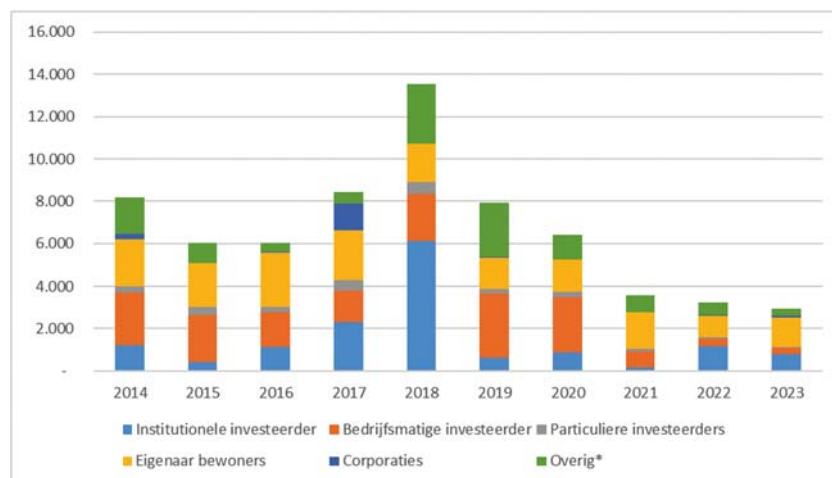
In de figuren hieronder is te zien is dat institutionele investeerders vaak verkopen aan eigenaar-bewoners, bedrijfsmatige en andere institutionele beleggers. Zij kopen relatief weinig woningen en als zij woningen kopen is dat meestal van een andere institutionele partij of bedrijfsmatige partij. Dit komt doordat institutionele beleggers voornamelijk investeren in nieuwbouw in plaats van het aankopen van bestaande bouw. Bedrijfsmatige investeerders verkopen aan alle groepen, waarbij de grootste groep andere bedrijfsmatige investeerders betreft. Zij kopen zelf vooral van particuliere en andere bedrijfsmatige investeerders en in de derde plaats van eigenaar bewoners. Als tenslotte gekeken wordt naar particuliere beleggers is te zien dat zij in de betreffende periode vooral verkopen aan andere particuliere beleggers, eigenaar-bewoners en bedrijfsmatige investeerders. De grootste groep fluctueert, waarbij de laatste jaren een relatief groter deel wordt verkocht aan eigenaar-bewoners. Als gekeken

⁸² <https://vorm.nl/actueel/vorm-onderschrijft-het-belang-van-het-wetsvoorstel-betalbare-huur>

⁸³ Kamerstukken II 2023/24, 29 453, nr. 568

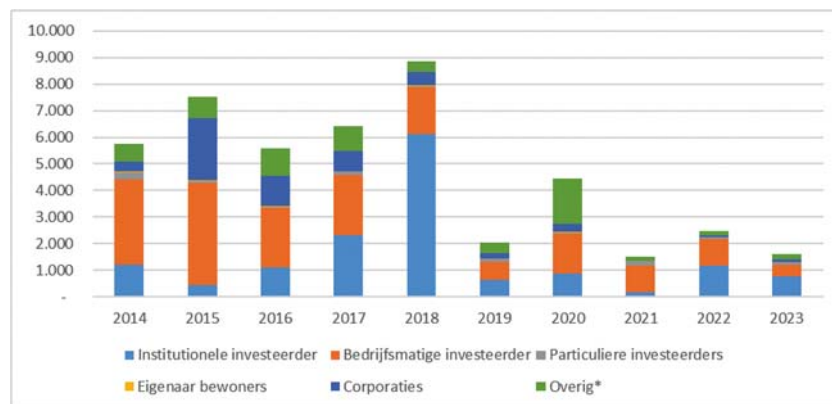
wordt naar de aankopen van particuliere investeerders, dan is te zien dat de grootste groep eigenaar-bewoners betreft en daarnaast andere particulieren en bedrijfsmatige investeerders. Deze gegevens laten alleen transacties van bestaande woningen zien. Daarnaast voegen de verschillende type investeerders nieuwe woningen toe aan de voorraad. Als gekeken wordt naar de voorraad woningen door beleggers, dan is te zien dat de voorraad van bedrijfsmatige institutionele investeerders is toegenomen. Bij particuliere beleggers is de voorraad ongeveer gelijk gebleven, ondanks dat bij deze groep het verschil tussen aan- en verkopen het grootste is. Dat duidt er op dat particuliere beleggers ook woningen hebben toegevoegd middels nieuwbouw, splitsen en transformatie.

Figuur 5.2 Verkopen van institutionele investeerder



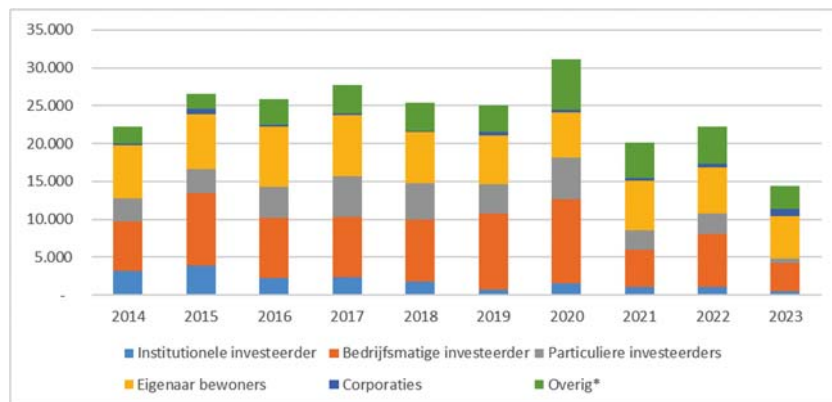
Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 5.3 Aankopen van institutionele investeerder



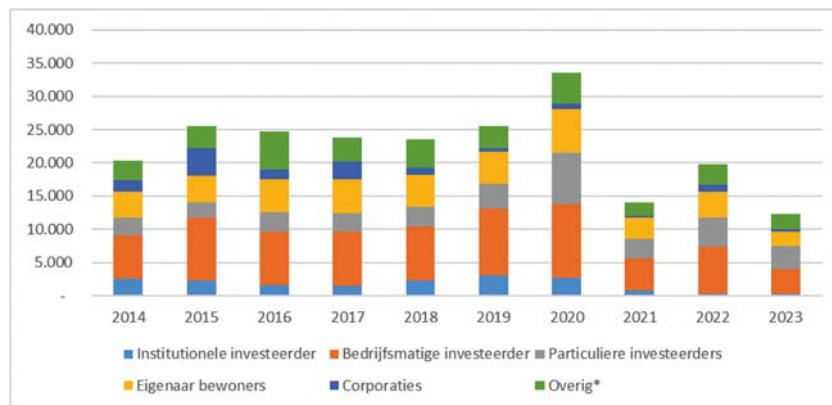
Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 5.4 Verkoop van bedrijfsmatige investeerder



Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 5.5 Aankopen van bedrijfsmatige investeerder



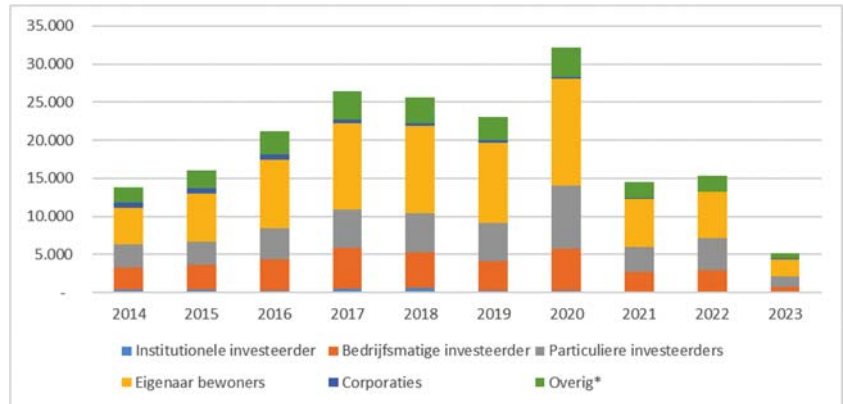
Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 5.6 Verkoop van particuliere investeerder



Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 5.7 Aankopen van particuliere investeerder



Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

De leden van de VVD-fractie vragen om hierbij stil te staan bij de staat waarin beleggers (uitgesplitst naar institutioneel, bedrijfsmatig en particulier) woningen verkopen. Ze vragen in hoeverre de verkopen «leeg & vrij van huur» of «in verhuurde staat» zijn.

In de gegevens van het Kadaster is niet te zien of een woning in verhuurde staat wordt verkocht of dat de woning vrij van huur wordt verkocht, zoals de leden van de VVD-fractie vragen. Er kan wel gekeken worden hoeveel woningen verkocht worden aan andere investeerders (welke mogelijk in verhuurde staat zijn) en hoeveel woningen verkocht worden aan eigenaar-bewoners (welke doorgaans vrij van huur zullen zijn). In de bovenstaande figuren is te zien welk deel van de woningen van de verschillende type beleggers wordt verkocht aan eigenaar bewoners en aan andere beleggers.

De leden van de VVD-fractie vragen daarbij ook in het bijzonder stil te staan bij de ontwikkeling van de zogeheten mutatiegraad (ingeval beleggers hun woningen leeg & vrij van huur verkopen (= uitponden)? De leden doelen met mutatiegraad vermoedelijk op de wisseling van woningen van eigenaar. Om te weten hoe vaak woningen van de ene eigenaar naar de andere eigenaar gaan, moeten woningen over een langere periode gevolgd worden in de data. Op dit moment is een dergelijke studie niet voorhanden.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering daarbij in het bijzonder stilstaat bij de invloed die de onlangs aangenomen Wet vaste huurcontracten op de beslissing tot uitponden heeft?

Met de Wet vaste huurcontracten is het voor verhuurders niet meer mogelijk om een tijdelijk contract aan te bieden en daarbij iedere twee jaar de huur te verhogen naar de markthuur. Als een verhuurder de woning heeft aangekocht met het idee dat de huur iedere twee jaar opgetrokken kon worden naar de markthuur, dan zal hij als gevolg van de Wet vaste huurcontracten een minder hoog rendement behalen en mogelijk over willen gaan tot uitpounding. Tegelijkertijd gaan verhuurders vaak pas over tot uitpounding wanneer de huurders niet meer in de woning zitten. Het verkopen van een woning in niet-verhuurde staat levert immers meer op. Het moment waarop een dergelijke verkoop plaats kan vinden zal met de Wet vaste huurcontracten niet standaard meer na twee jaar liggen. In die zin is neemt het aantal momenten af waarop een belegger zijn woning kan verkopen. Al met al is er geen eenduidig antwoord mogelijk op de vraag wat het effect van de Wet vaste huurcontracten is op de beslissing tot uitpounding.

De leden van de VVD-fractie vragen stil te staan bij het moment waarop in de periode 2014–2023 sprake is van een omslag waarbij beleggers in plaats van per saldo woningen aan te kopen per saldo woningen zijn gaan verkopen. Zij vragen wat de verklaring is voor deze omslag.

In onderstaande tabel zijn de netto aan- en verkopen van bestaande woningen door verschillende type beleggers te zien. Als gekeken wordt naar de netto aan- en verkopen van bedrijfsmatige en institutionele beleggers dan is te zien dat zij in de periode 2014–2023 vaker woningen verkochten dan aankochten. De particuliere beleggers kochten juist tot 2021 vaker woningen dan dat zij verkochten. Sinds 2021 is de balans andersom voor particuliere beleggers. Dit komt niet door een toename in de verkopen, maar door een afname in de aankopen, zoals ook in de eerdere figuren is te zien. Verklaringen voor het dalend aantal aankopen door beleggers zijn divers. Ten eerste zal de sterk gestegen rente hier een rol in spelen. In de jaren van lage rente werden immers veel woningen door beleggers aangekocht met vreemd vermogen. Door de gestegen rente kunnen investeerders ook verschuiven naar andere beleggingsinstrumenten, zoals staatsobligaties. Daarnaast kunnen beleidsontwikkelingen, zoals op het gebied van fiscaliteit (overdrachtsbelasting, box 3) en de invoering van een opkoopbescherming in verschillende gemeenten, een rol spelen. Hoewel de aankopen door particuliere beleggers behoorlijk zijn gedaald, is er geen toename in het totale aantal verkopen te zien. Wel is te zien dat van de verkopen er een groter deel naar eigenaar-bewoners gaat. Ondanks dat bij particuliere beleggers de verkopen groter zijn dan de aankopen, is er geen daling van de totale voorraad van particuliere beleggers te zien. Dat duidt er op dat particuliere beleggers woningen hebben toegevoegd aan de voorraad, middels nieuwbouw, splitsen en transformatie.

Tabel 5.1 Totale aankopen minus verkopen van investeerders

	Institutionele investeerder	Bedrijfsmatige investeerder	Particuliere inves- teerder
2014	– 2.400	– 1.900	2.000
2015	1.500	– 1.000	5.100
2016	– 400	– 1.100	7.000
2017	– 2.000	– 3.900	10.200
2018	– 4.700	– 1.900	9.300
2019	– 5.900	600	5.200
2020	– 2.000	2.400	5.000
2021	– 2.100	– 6.100	– 1.900
2022	– 800	– 2.400	– 2.800
2023	– 1.300	– 2.000	– 10.900

Bron: Kadaster

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel procent van de in 2023 door investeerders uitgeponte woningen voor verkoop onder de grens van 1.123,13 euro werden verhuurd? Hoeveel van die woningen hadden minder dan 187 WWS-punten? Wat was voor verkoop de gemiddelde huurprijs van die woningen? Wat zou na invoering van de Wet betaalbare huur de gemiddelde huurprijs van die woningen zijn na wederverhuur na opzegging van zittende huurder?

Van de circa 38.000 woningen die op 1 januari 2021 privaat werden verhuurd en op 31 december als koopwoning geregistreerd stonden, hadden er circa 25.000 een huurprijs onder de bovengrens van de middenhuur (nu 1.123,13 euro). De gemiddelde huurprijs van deze 25.000 woningen was 703 euro. Deze meest recente informatie is afkomstig uit de CBS Woonbase, waarin door het ontbreken van de WWS-punten geen uitspraken gedaan kunnen worden over het effect van de gemiddelde huurprijs na invoering van de Wet Betaalbare Huur.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel van de woningen die in 2023 door de investeerders werden uitgepand, in het verleden door dezelfde eigenaar na opzegging van de huur wél opnieuw verhuurd werden.

Er is geen volledig register beschikbaar waaruit per eigenaar is te achterhalen welke woningen nu uitgepand worden maar in het verleden door dezelfde eigenaar na opzegging van de huur wel opnieuw verhuurd werden. Daartoe ga ik op verzoek van uw Kamer na welke mogelijkheden een wettelijk verplicht huurregister kan bieden.

De leden van de VVD-fractie lezen in het nader rapport op pagina 25 de stelling van de regering dat beleggers veelal kleinere, goedkopere appartementen kopen in stedelijke gebieden. Woningen die koopstarters hadden kunnen kopen, maar die zijn overboden door beleggers. Kan de regering deze stellingname onderbouwen met feiten en cijfers? Kan de regering bij het antwoord op deze vraag de bevindingen betrekken uit het onderzoeksrapport van het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam met de titel «Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt, Onderzoek naar mogelijke woningprijs effecten»?

Uit onderzoek van het Kadaster uit 2017 blijkt dat particuliere beleggers vooral geïnteresseerd zijn in kleinere goedkopere appartementen⁸⁴. Zo is in dit onderzoek te lezen dat in particuliere beleggers vooral actief zijn in het segment tot 50 m². Hierna volgt het segment van 50 m² tot en met 75 m². Qua prijsklasse zijn particuliere beleggers vooral geïnteresseerd in woningen tot 100.000 euro en woningen vanaf 100.000 – 149.000 euro. Hierbij is het goed te benoemen dat het gaat om cijfers uit 2016. Sinds 2016 zijn de woningprijzen met zo'n 70 procent gestegen, waardoor de prijsniveaus nu een stuk hoger zouden liggen. Uit het onderzoek blijkt dat destijds particuliere beleggers enkel in Amsterdam meer bereid waren te betalen voor een woning dan koopstarters. Daarom was de voorzichtige conclusie van het Kadaster destijds dat verdringen van starters door particuliere beleggers enkel in Amsterdam een probleem bleek te zijn. Echter was er nog een hoop in te brengen tegen deze conclusies, waardoor de onderzoekers stellen dat vervolgonderzoek nodig is.

In 2019 heeft het Kadaster samen met de Universiteit van Amsterdam uitgebreider onderzoek gedaan naar de prijseffecten die de toename van de aankopen door particuliere beleggers met zich mee heeft gebracht. In het zestal onderzochte regio's Utrecht, Rotterdam, Groningen, Eindhoven, Den Haag en Amsterdam ligt het aandeel particuliere beleggers rond de 20 procent, terwijl dat 15 procent is voor heel Nederland. Uit het onderzoek blijkt dat particuliere beleggers minder betalen voor eenzelfde woning in die gebieden dan starters en doorstromers. Maar beleggers hebben de afgelopen jaren wel een grotere prijsstijging gemaakt dan starters en doorstromers. Het verschil in de prijs die particuliere beleggers en starters betalen voor eenzelfde type woning is de laatste jaren naar elkaar toe gegroeid. Ook is gekeken of een groter aandeel van beleggers in woningtransacties een verschil maakt voor de woningprijs. Uit het onderzoek blijkt dat er in de onderzochte regio's in 2018 sprake was van een prijseffect als in een buurt minimaal 10 procent van de woningen die in de verkoop stonden door beleggers zijn gekocht: woningen zijn dan ongeveer 3 procent duurder dan in buurten waar geen woningen door beleggers zijn gekocht. Bij hogere percentages aankopen door particuliere beleggers is het prijseffect groter: als van de 100 verkochte woningen er meer dan 25 zijn gekocht door beleggers, dan zijn de woningen ongeveer 11 procent duurder dan in buurten waar beleggers geen woningen kopen. Beleggers zijn in enkele buurten in de grote steden actief in zulke grote mate. Het gemiddelde prijseffect, gemeten voor hele regio's en de gehele periode 2014–2018 bedraagt in Amsterdam, Utrecht, Groningen en

⁸⁴ Kadaster (2017), Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de woningmarkt?

Eindhoven circa 2 procent, voor Den Haag ruim 3 procent en voor Rotterdam ruim 4 procent. Het prijseffect op buurtniveau hoeft overigens niet per se het gevolg te zijn van een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers. Ook de aantrekkelijkheid van een buurt kan ervoor zorgen dat de vraag naar woningen aantrekt en buurten daarom duurder worden. In buurten waar particuliere investeerders erg actief zijn, is het voor koopstarters wel moeilijker om te concurreren. Immers, er is veel vraag naar koopwoningen door een andere groep kopers.

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat sinds 2021 is er een dalende trend zichtbaar van het aantal aankopen door particuliere verhuurders. Verklaringen voor het dalend aantal aankopen door beleggers zijn divers. Ten eerste zal de sterk gestegen rente hier een rol in spelen. In de jaren van lage rente werden immers veel woningen door beleggers aangekocht met vreemd vermogen. Door de gestegen rente kunnen investeerders ook verschuiven naar andere beleggingsinstrumenten, zoals staatsobligaties. Daarnaast kunnen beleidsontwikkelingen, zoals op het gebied van fiscaliteit (overdrachtsbelasting, box 3) en de invoering van een opkoopbescherming in verschillende gemeenten, een rol spelen. Tegelijkertijd is er geen stijging zichtbaar van het aantal verkopen door particuliere beleggers. Wel blijkt uit cijfers van het Kadaster dat een groter gedeelte van de verkochte woningen terecht komt bij eigenaar-bewoners. Dit is ook logisch gegeven particuliere belegger steeds minder woningen zijn gaan aankopen. Het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners had een verkoopprijs onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat deze werd gekocht van een belegger. De woningen die worden verkocht zijn dan ook veelal bereikbaar voor starters en middeninkomens. Uit cijfers van het Kadaster blijkt eveneens dat de kansen voor koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2023 circa 22 procent naar koopstarters, 15 procent naar doorstromers en 10 procent naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus circa 47 procent van de verkochte beleggerswoningen naar eigenaar-bewoners. Het aandeel starters is groter dan in 2022, toen ging ongeveer 12 procent van de door beleggers verkochte woningen naar een koopstarters. Koopstarters of middeninkomens die eerder op een huurwoning waren aangewezen, maar wel een koopwens hadden, maken dus meer kans op een passende woning.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven welke mate van uitponden acceptabel is.

Het is niet mogelijk om op voorhand aan te geven welke mate van uitponden acceptabel is. Dit hangt onder meer samen met aan wie de uitgeponde woningen worden verkocht. Een deel van de middeninkomens wil liever kopen, maar is er de afgelopen periode niet tussen gekomen op de koopmarkt. Op het moment dat verhuurders hun woning verkopen, maakt juist deze groep meer kans. De woningen die worden verkocht door beleggers vallen veelal in dezelfde prijscategorie als woningen waar koopstarters en middeninkomens naar op zoek zijn. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat 75 procent van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners een verkoopprijs had onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat deze werd gekocht van een belegger. Op het moment dat er wordt uitgepand ontstaan er kansen op de koopmarkt voor starters en middeninkomens.

Daar staat tegenover dat het kabinet inzet op het vergroten van de voorraad door middel van nieuwbouw. In totaal willen marktpartijen en corporaties van 2022 tot en met 2030 100.000 nieuwe middenhuurwo-

ningen toevoegen aan de voorraad. In de woondeals zijn zelfs afspraken gemaakt voor meer dan 100.000 middenhuurwoningen. Om te waarborgen dat deze woningen er ook daadwerkelijk komen is in het WWS een nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen van 10 procent opgenomen en zijn er structurele aanpassingen gedaan om de kwaliteit van middenhuurwoningen beter te waarderen. Op langere termijn zal bij de vormgeving van projecten rekening gehouden worden met de regulering, waarbij bijvoorbeeld gekeken kan worden naar de mix aan woningen binnen het project, naar eventuele andere eisen die gesteld worden of naar de grondprijs. Het kabinet verwacht daarom dat de genoemde aantallen haalbaar zijn.

Met de aanpassingen die zijn gedaan binnen het WWS en de inzet op nieuwbouw is het kabinet van mening dat het aanbod aan middenhuurwoningen op peil blijft en het nog steeds aansluit bij de pijler onder het wetsvoorstel dat het aanbod aansluit bij de vraag naar middenhuurwoningen. Uiteraard worden de mate waarin wordt uitgepand en de effecten op de nieuwbouwproductie, naast de periodieke evaluatie, doorlopend in de gaten gehouden.

De leden van de D66-fractie vragen zich af wat de gevolgen zijn van de wet op de afspraken omtrent de middenhuur-ambities van woningcorporaties en institutionele beleggers om ieder 50.000 middenhuurwoningen te bouwen.

Bij de vormgeving van de wet is rekening gehouden met de investeringsbereidheid in nieuwbouw en zijn er diverse aanpassingen gedaan, zoals ook te zien is in paragraaf 3.1.3 van de memorie van toelichting. Een aantal aanpassingen komt nieuwbouw extra ten goede, zoals meer punten bij betere labels en de nieuwbouwopslag. Met deze wijzigingen heeft het kabinet er vertrouwen in dat er tenminste 100.000 middenhuurwoningen worden bijgebouwd. In paragraaf 5.2.2 wordt nader ingegaan op de bouw van deze woningen.

De leden van de CDA-fractie merken op dat er wordt gesteld dat een bepaalde mate van uitponding niet valt uit te sluiten en voor de regering acceptabel is omdat dit als een correctie kan worden gezien op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Deze leden vragen het kabinet om concrete schattingen en onderbouwde scenario's met betrekking tot de hoeveelheid uitponding. Ook horen zij graag welke mogelijkheden de regering nog heeft als er veel meer wordt uitgepand dan verwacht. Welke middelen heeft de regering dan nog om in te grijpen? Ook horen zij graag een appreciatie of de regering – als er veel meer wordt uitgepand dan verwacht – met die middelen voldoende in handen heeft om betekenisvolle ingrepen te doen.

In paragraaf 5.2.1 van de memorie van toelichting ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van het wetsvoorstel betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwon ontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponding (hoog, midden en laag). In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepand neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepand neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

De leden van het CDA vragen welke mogelijkheden de regering heeft als er veel meer wordt uitgepand dan verwacht. Zoals aangegeven zal de wet na 5 jaar worden geëvalueerd. Dat is in principe ook het moment om de balans op te maken hoe de wet heeft uitgepakt, wat dat heeft betekend voor de nieuwbouw en uitpanding en dus voor de ontwikkeling van de voorraad aan middenhuurwoningen.

Tegelijkertijd begrijp ik de zorg van de leden van de CDA als het gaat om uitpanding. Om goed zicht te houden op de effecten van de wet en hoe de totale voorraad aan middenhuurwoningen zich ontwikkeld worden de ontwikkelingen in de nieuwbouw en uitpanding uitvoerig gemonitord. Het Kadaster rapporteert nu halfjaarlijks over hetgeen beleggers aan- en verkopen. Om beter zicht te krijgen op de actuele ontwikkelingen in de huurmarkt wil ik met het Kadaster afspreken dat zij hierover per kwartaal gaan rapporteren. Ik wil het Kadaster tevens vragen om inzicht te geven aan wie beleggers hun woningen verkopen en tegen welke prijs. In de memorie van toelichting heb ik aangegeven dat een zekere mate van uitpanding niet als een probleem hoeft te worden gezien. Zeker niet wanneer deze woningen terecht komen bij starters of huishoudens met een middeninkomen die anders een te dure huurwoningen hadden moeten betrekken.

Mocht blijken dat er meer wordt uitgepand dan verwacht dan is het goed om een totaalbeeld te schetsen om te kunnen duiden wat de reden achter deze ontwikkeling is en in hoeverre dit ten koste gaat van de kansen van middeninkomens op de woningmarkt. De eerste vraag hierbij is in hoeverre de wet voorstel reden is voor beleggers om hun woningen uit te panden. Marktontwikkelingen (zoals de rente of hoge bouwkosten), de fiscaliteit of lokale maatregelen (zoals de OZB) kunnen ook een rol spelen voor beleggers om al dan niet uit te panden. Daarnaast wil ik de ontwikkeling van uitpanding afzetten tegenover de ontwikkeling van de nieuwbouw in middenhuur en bij wie de uitgepande woningen terecht komen. Derhalve wil ik ervoor waken dat uitpanding – ook als het effect groter is dan verwacht – automatisch als iets negatief wordt geduid en dat eventuele mitigerende maatregelen binnen het wetsvoorstel betaalbare huur worden gezocht, hetgeen de betaalbaarheid van middeninkomens verder onder druk zet. Ik wil dan ook niet vooruit lopen welke betekenisvolle maatregelen kunnen worden genomen wanneer er meer dan verwacht wordt uitgepand. Temeer daar het benoemen van dergelijke maatregelen ertoe kan leiden dat er onduidelijkheid in de markt gaat ontstaan of en wanneer deze maatregelen worden genomen. Terwijl er juist nu – juist vanuit de markt – behoefte is aan helderheid over hoe de wet uiteindelijk uit ziet, zodat de markt zich hier ook naar kan en gaat zetten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te becijferen hoeveel sociale huurwoningen als gevolg van het optrekken van de WOZ-cap van 142 naar 186 punten uit het sociale segment zullen schuiven naar het middenhuursegment, door hun ligging in een omgeving met een hoge WOZ-waarde. Deze leden vragen de regering dit gegeven te waarderen.

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 Aanpassingen binnen het WWS. Hier worden alle vragen over de WOZ-cap gezamenlijk beantwoord. Hier is de beantwoording van deze vraag ook in opgenomen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering van hoeveel woningen zij verwacht dat deze uitgepand zullen worden dankzij de regulering van de middenhuur.

De leden van de ChristenUnie vragen naar een verwachting van het aantal uit te ponden woningen. Ook de fracties van de VVD, NSC, PVV, CDA, GroenLinks-PvdA en SGP vragen naar de te verwachte mate van uitponing en de totale verwachte ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van het wetsvoorstel. Op basis van verschillende veronderstellingen heb ik zo goed als mogelijk getracht inzicht te geven in hoe de huurvoorraad zich kan ontwikkelen. Hiertoe heb ik verschillende scenario's uitgewerkt. Deze scenario's en de onderliggende veronderstellingen licht ik hieronder toe.

Kijkend naar de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad, dan groeit het aantal woningen in het laag- en het middensegment in alle scenario's. In het scenario dat de institutionele partijen en de woningcorporaties de afgesproken 100.000 middenhuurwoningen bouwen zijn er na 10 jaar tussen de 475.000 en de 509.000 middenhuurwoningen. Eerder heb ik aangegeven dat er op basis van de behoefte tussen de 400.000 en de 540.000 betaalbare huurwoningen voor middeninkomens nodig zijn. In het meest pessimistische scenario dat partijen slechts een fractie bouwen van hetgeen ze af hebben gesproken en dat er veel wordt uitgepand, dan komt de voorraad aan middenhuurwoningen na 10 jaar uit op 400.000 woningen. Tevens heb ik inzichtelijk gemaakt hoe de voorraad zich ontwikkelt als de huidige ontwikkeling dat huren vanuit de middenhuur steeds verder stijgen en doorschuiven naar de dure huursector door blijft gaan. In de periode 2015–2021 is de voorraad middenhuur met 28% gestegen, terwijl de dure huursector met 135% is toegenomen. In dit nulscenario neemt het aantal middenhuurwoningen maar beperkt toe. De totale voorraad aan middenhuur is ligt hierbij op een structureel lager niveau dan zonder de wet het geval zou zijn.

Tevens merk ik graag op dat een bepaalde vorm van uitponing gezien kan worden als een correctie op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zeker wanneer deze woningen terechtkomen bij de doelgroep van koopstarters en middeninkomens. In paragraaf 5.2.2 van de memorie van toelichting wordt uitvoerig ingegaan in hoeverre er momenteel sprake is van uitponing, welke woningen de grootste kans maken op te worden uitgepand en wie deze woningen (kunnen) kopen. Zoals gezegd laten de meest recente cijfers van het Kadaster zien dat beleggers minder woningen in 2023 hebben verkocht dan in 2022. Het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners hadden een verkoopprijs onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat die werd gekocht van een belegger. De kansen voor koopstarters nemen derhalve toe wanneer beleggers woningen verkopen.

Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te simuleren worden de volgende veronderstellingen gehanteerd.

Algemeen

- Het doortrekken van de cap op de woz naar 186 punten en het dwingend maken van het WWS gaan per direct in. Dat betekent dat de voorraad aan betaalbare huurwoningen (het laag- en het middenhuursegment) in jaar 0 groeit.
- Woningen die geraakt worden door de regulering groeien in met de mutatiegraad van het betreffende prijssegment. Hierdoor neemt de voorraad aan betaalbare huurwoningen over de tijd toe.
- Voor de mutatiegraad wordt aangesloten bij het WoON 2021.
 - Corporatiewoningen 6,5 procent
 - Private huur in het sociale segment 13,5 procent
 - Private huur in middenhuur 18,0 procent

- Private huur in het hoogsegment 23,5 procent

Door de Wet vaste huurcontracten zullen de mutatiegraden na invoering van die wet bij nieuwe huurcontracten in het vrije huursegment naar verwachting lager worden. Om te bepalen hoe snel regulering van de middenhuur inwerkt blijft het echter van belang om te kijken naar de mutatiesnelheid van reeds bestaande contracten. Daarom wordt aangesloten bij de mutatiegraad van huidige contracten.

Nieuwbouw

- Voor de nieuwbouw gaan wij uit van verschillende scenario's.
- In het eerste scenario vanuit dat partijen zich houden aan de afspraken uit de woondeals/NPA. Dat betekent dat corporaties en marktpartijen tot 2030 ten minste 100.000 middenhuurwoningen realiseren.
 - Voor het betaalbare segment is van belang dat corporaties uit hoofde van de NPA jaarlijks 20.000 woningen in het DAEB-segment bouwen.
 - Institutionele partijen bouwen ieder jaar ongeveer 8.000 woningen. Er wordt vanuit gegaan dat zij ieder jaar tenminste 5.000 middenhuurwoningen bouwen.
 - Omdat corporaties nu nog maar beperkt middenhuurwoningen bouwen wordt voor het behalen van hun NPA-doelen een ingroei-pad verondersteld.
- In het tweede scenario wordt aangesloten op hetgeen corporaties zelf hebben opgegeven wat zij aan niet-DAEB-woningen in de dpi gaan bouwen minus wat zij van plan zijn te verkopen en te slopen.
 - In dit scenario bouwen corporaties ongeveer 24.000 woningen tot aan 2030. Als gevolg van sloop en verkoop neemt de voorraad niet-DAEB met ongeveer 17.000 woningen toe.
 - Wat betreft de bouw van institutionele partijen wordt aangesloten op de 5.000 woningen per jaar waarvan het realistisch wordt geacht dat zij die bouwen.
- Het derde scenario laat zien hoe de voorraad zich ontwikkelt wanneer partijen slechts een deel van hun nieuwbouwopgave realiseren.
 - Institutionele partijen realiseren slechts 60 procent van de 50.000 woningen en bouwen niet meer dan 3.000 middenhuurwoningen per jaar.
 - Corporaties bouwen 60 procent van de middenhuur uit de dpi en ook slechts 60 procent van de 200.000 woningen in het laagsegment.
- Toevoegingen vanuit particuliere partijen door middel van bijv. transformatie wordt niet meegeteld.

Uitponding

- Voor de vraag in hoeverre er wordt uitgepound worden er 3 scenario's gehanteerd; laag, gemiddeld en hoog. Deze scenario's bouwen voort op het onderzoek dat CBRE heeft gedaan naar uitponding als gevolg van het wetsvoorstel betaalbare huur.⁸⁵
 - In het lage scenario worden er in totaal meer dan 23.500 woningen uitgepound.
 - In het middenscenario worden er in totaal bijna 83.000 woningen uitgepound.
 - In het hoge scenario worden er in totaal bijna 160.000 woningen uitgepound.
- In alle scenario's ligt de piek van uitponding in de eerste jaren. Dat sluit aan bij het feit dat de keuze om al dan niet uit te ponden veelal bij mutatie plaats zal vinden.

⁸⁵ CBRE (2023), Huurwoningvoorraad fors omlaag door slechter investeringsklimaat

- In alle gevallen van uitponding moet worden gerealiseerd dat – naast het wetsvoorstel – hierbij ook de rente en de fiscaliteit van invloed zijn. Dat betekent dat de scenario's niet alleen toe te schrijven zijn aan de wetsvoorstel betaalbare huur en er daarom ook in het hoogsegment woningen kunnen worden uitgepond.

Hieronder licht ik de verschillende scenario's toe.

Allereerst het scenario dat institutionele partijen en woningcorporaties 100.000 middenhuurwoningen bouwen afgezet tegen de verschillende uitpondscenario's.

Tabel 5.2 Ontwikkeling huurvoorraad na 10 jaar

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws ¹	10 jaar na invoering		
			A1	A2	A3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.726.000	2.687.000	2.638.000
Midden	392.000	314.000	509.000	494.000	475.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	3.235.000	3.181.000	3.113.000
Duur	239.000	220.000	130.000	125.000	117.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.365.000	3.306.000	3.230.000

¹ Dwingend maken van het WWS

Tabel 5.3 Mutatie huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			A1	A2	A3
Laag	2.440.000	2.537.000	+286.000	+247.000	+198.000
Midden	392.000	314.000	+117.000	+102.000	+83.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+403.000	+349.000	+281.000
Duur	239.000	220.000	– 109.000	– 114.000	– 122.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+294.000	+235.000	+159.000

Ten tweede het scenario waarin wordt uitgegaan dat corporaties bouwen cf. hetgeen zij hebben aangeleverd in de dpi.

Tabel 5.4 Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			B1	B2	B3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.726.000	2.687.000	2.638.000
Midden	392.000	314.000	467.000	452.000	433.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	3.193.000	3.139.000	3.071.000
Duur	239.000	220.000	130.000	125.000	117.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.323.000	3.264.000	3.188.000

Tabel 5.5 Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			B1	B2	B3
Laag	2.440.000	2.537.000	+286.000	+247.000	+198.000
Midden	392.000	314.000	+75.000	+60.000	+41.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+361.000	+307.000	+239.000
Duur	239.000	220.000	– 109.000	– 114.000	– 122.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+252.000	+193.000	+117.000

Ten derde het scenario waarin institutionele partijen en corporaties slecht een deel van hun nieuwbouwpogave realiseren.

Tabel 5.6 Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			C1	C2	C3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.638.000	2.599.000	2.550.000
Midden	392.000	314.000	434.000	419.000	400.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	3.072.000	3.018.000	2.950.000
Duur	239.000	220.000	130.000	125.000	117.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.202.000	3.143.000	3.067.000

Tabel 5.7 Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			C1	C2	C3
Laag	2.440.000	2.537.000	+198.000	+159.000	+110.000
Midden	392.000	314.000	+42.000	+27.000	+8.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+240.000	+186.000	+118.000
Duur	239.000	220.000	- 109.000	- 114.000	- 122.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+131.000	+72.000	-4.000

Nulscenario

Om de ontwikkeling van de huurvoorraad af te zetten tegen wat er gebeurt als de wet geen doorgang vindt is er een nulscenario opgesteld. In de periode 2015–2021 is de voorraad middenhuur met 28% gestegen, terwijl de dure huursector met 135% is toegenomen. In de figuur is te zien hoe deze trend zich verder zal ontwikkelen als de wet geen doorgang vindt en huren vanuit de middenhuur steeds verder stijgen en dus terecht komen in de dure huursector. Voor dit nulscenario worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Alle private huurwoningen groeien door naar hun markthuur. De markthuur is geschat op basis van het handboek marktwaardering.
- De huur van corporatiewoningen blijven op hetzelfde niveau en groeien derhalve niet door naar hun markthuur.
- Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw worden dezelfde scenario's gehanteerd als voor de ontwikkeling van huurvoorraad waarin de wet wel wordt ingevoerd. Hetzelfde geldt voor de uitpondscenario's.
- Ten aanzien van de startstand wordt uitgegaan van de situatie dat woningen verhuurd worden op basis van hun WWS-punten, hetgeen betekent dat wordt aangesloten bij de situatie dat het dwingend maken van het WWS geldt.
- De groei van het midden- (en dure) segment bestaat voor een deel uit woningen die op basis van het aantal WWS-punten eigenlijk al in het gereguleerde segment thuishoren. Dit zijn woningen die gezien de kwaliteit onterecht zijn geliberaliseerd en dus onterecht zijn verhuurd in het vrije segment.

Allereerst het nulscenario dat institutionele partijen en woningencorporaties 100.000 middenhuurwoningen bouwen afgezet tegen de verschillende uitpondscenario's.

Tabel 5.8 Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			0A1	0A2	0A3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.594.000	2.555.000	2.505.000
Midden	392.000	314.000	426.000	411.000	392.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	3.020.000	2.966.000	2.897.000
Duur	239.000	220.000	346.000	340.000	332.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.366.000	3.306.000	3.229.000

Tabel 5.9 Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			0A1	0A2	0A3
Laag	2.440.000	2.537.000	+154.000	+115.000	+65.000
Midden	392.000	314.000	+34.000	+19.000	0
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+188.000	+134.000	+65.000
Duur	239.000	220.000	+107.000	+101.000	+93.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+295.000	+235.000	+158.000

Ten tweede het nulscenario waarin wordt uitgegaan dat corporaties bouwen cf. hetgeen zij hebben aangeleverd in de dpi.

Tabel 5.10 Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			0B1	0B2	0B3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.594.000	2.555.000	2.505.000
Midden	392.000	314.000	384.000	369.000	350.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	2.978.000	2.924.000	2.855.000
Duur	239.000	220.000	346.000	340.000	332.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.324.000	3.264.000	3.187.000

Tabel 5.11 Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			0B1	0B2	0B3
Laag	2.440.000	2.537.000	+154.000	+115.000	+65.000
Midden	392.000	314.000	- 8.000	- 23.000	- 42.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+146.000	+92.000	+23.000
Duur	239.000	220.000	+107.000	+101.000	+93.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+253.000	+193.000	+116.000

Ten derde het nulscenario waarin institutionele partijen en corporaties slecht een deel van hun nieuwbouwopgave realiseren.

Tabel 5.12 Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			0C1	0C2	0C3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.506.000	2.467.000	2.417.000
Midden	392.000	314.000	352.000	337.000	318.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	2.858.000	2.804.000	2.735.000
Duur	239.000	220.000	346.000	340.000	332.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.204.000	3.144.000	3.067.000

Tabel 5.13 Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment	10 jaar na invoering				
	Huidige stand	Na invoering dwws	0C1	0C2	0C3
Laag	2.440.000	2.537.000	+66.000	+27.000	- 23.000
Midden	392.000	314.000	- 40.000	- 55.000	- 74.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+26.000	-28.000	-97.000
Duur	239.000	220.000	+107.000	+101.000	+93.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+133.000	+73.000	-4.000

In onderstaande grafieken wordt voor de verschillende scenario's de ontwikkeling van de voorraad over de tijd weergegeven. Ten aanzien van de ontwikkeling van de betaalbare voorraad (dus zowel het laag- als het middensegment) dan valt op dat in zo goed als alle scenario's het totaal vanaf invoering van de wet. Alleen in de gevallen dat er veel wordt uitgepand kan het voorkomen dat de totale voorraad daalt, om na 1 of 2 jaar weer op het oude niveau terug te keren en verder te groeien.

Zonder het wetsvoorstel betaalbare huur is het aannemelijk dat de trends van de afgelopen jaren zullen doorzetten. Dat kan een verdere afname van het aandeel vrijkomende middenhuurwoningen betekenen. Dat nam tussen 2015 en 2023 af van ruim 80 naar ongeveer 55 procent. In de G4 was er sprake van een daling van bijna 60 naar nog maar 30 procent. Met de huidige schaarste zou het er zelfs toe kunnen leiden dat in de G4 het aantal opnieuw verhuurde private middenhuurwoningen vrijwel volledig opdroogt.

Van 2018 tot en met 2023 stegen de huurprijzen bij bewonerswissel met gemiddeld 9,2 procent, tegenover een stijging van gemiddeld 1,7 procent voor zittende bewoners. In 2021 tot en met 2023 nam de stijging bij bewonerswissel jaarlijks met meerdere procentpunten toe.⁸⁶

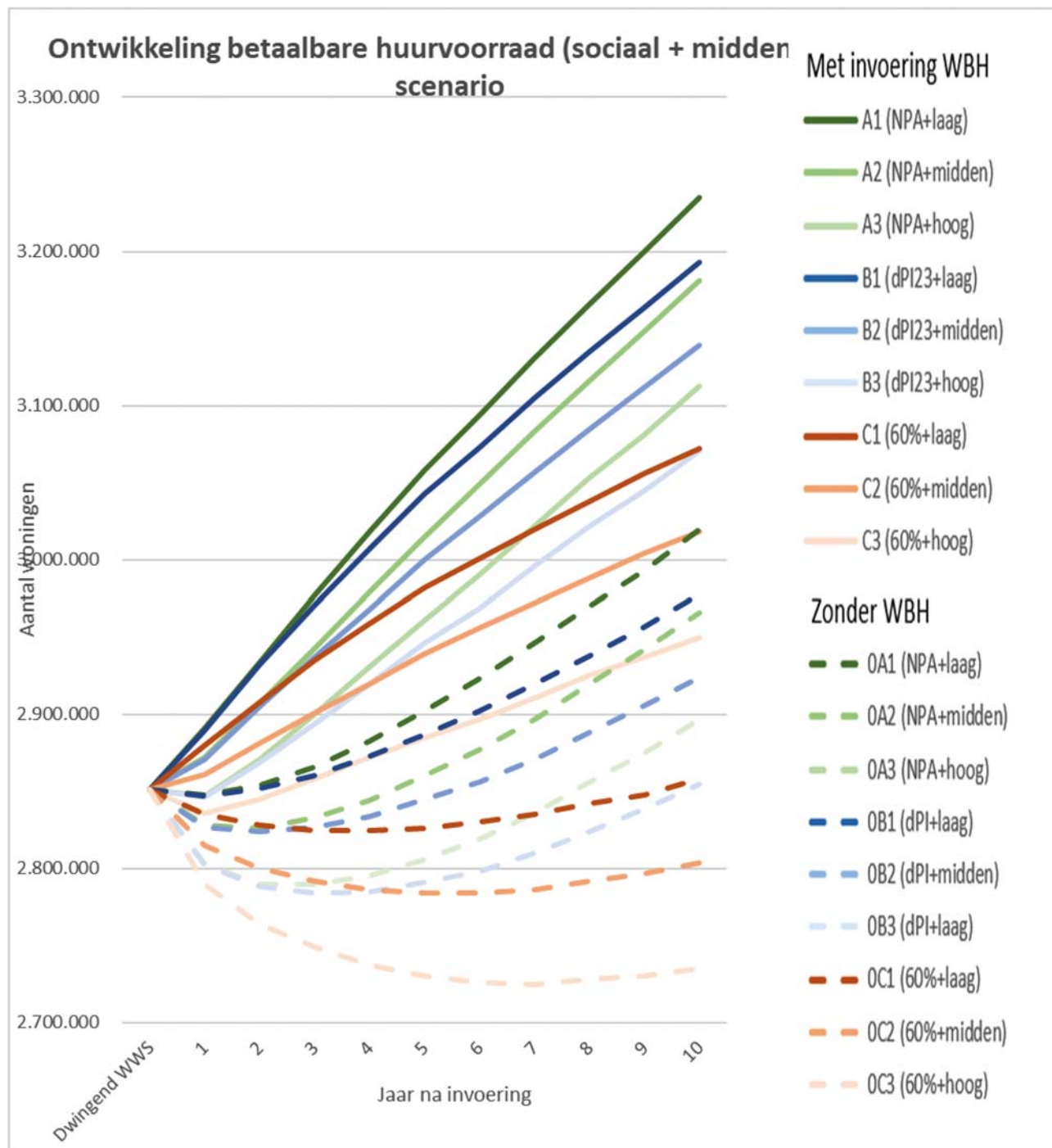
Het onderzoek van ESB⁸⁷ laat zien dat vrijwel alle (94 procent) huurwoningen in het tweede kwartaal van 2022 die via Pararius.nl en huurwoningen.nl zijn aangeboden die qua WWS-punten in het laagsegment huishoren, voor een hogere huurprijs dan het betreffende WWS-maximum verhuurd werden.

Hoewel de gevolgen van deze trends voor de komende 10 jaar lastig exact in te schatten zijn, is het niet ondenkbaar dat in gebieden met de krapste woningmarkten eigenlijk alleen woningcorporaties nog middenhuurwoningen met een passende kwaliteit zullen aanbieden en dat in de private huursector de kwalitatief betere woningen in het dure segment verhuurd zullen worden.

⁸⁶ CBS (2023), Huren stijgen gemiddeld met 2 procent

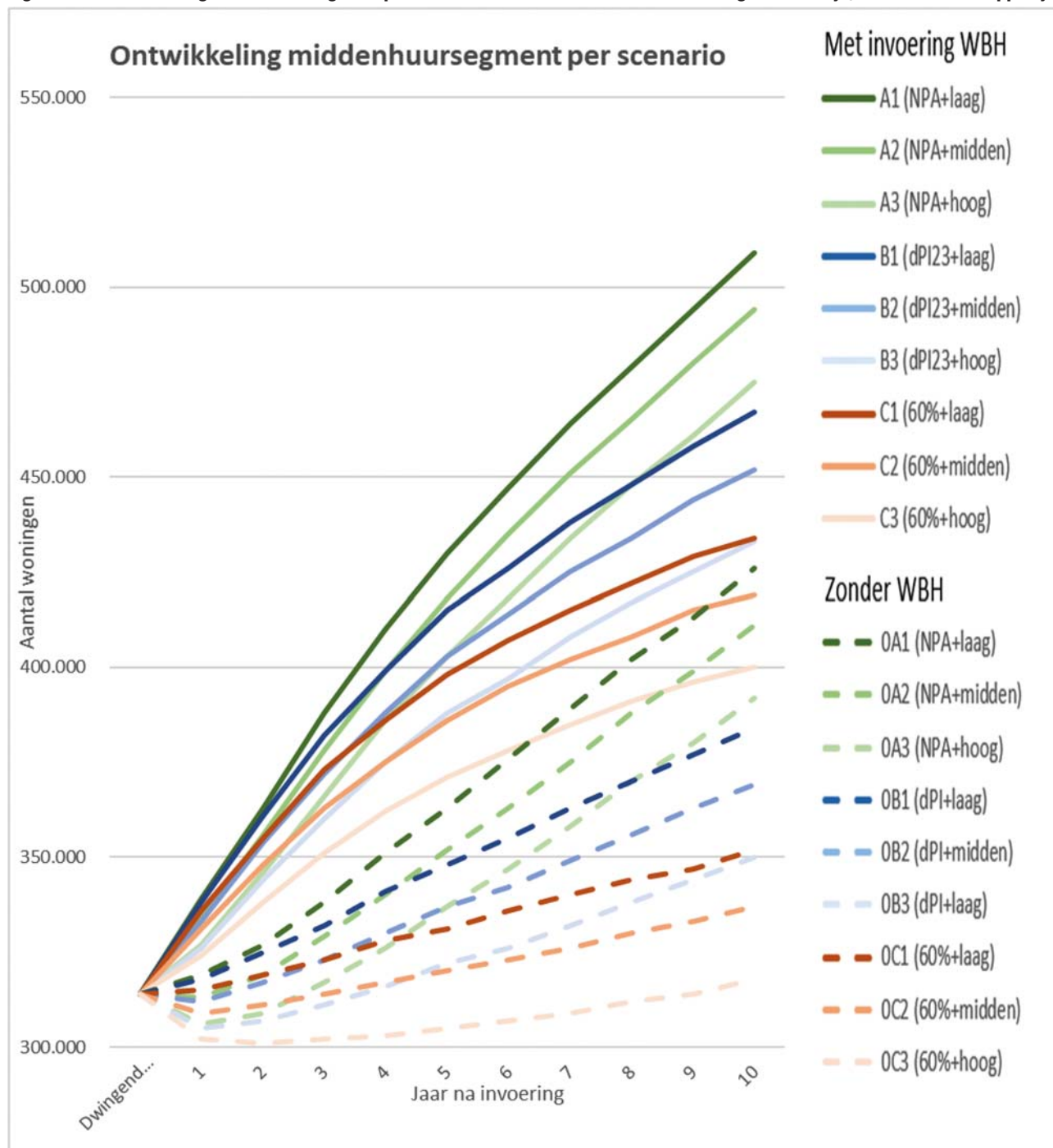
⁸⁷ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

Figuur 5.8 Ontwikkeling betaalbare (laag- en middensegment) huurvoorraad per scenario (scenario inclusief WbH is doorgetrokken lijn, nulscenario is stippellijn)



Wanneer wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de middenhuur dan neemt in alle scenario's de voorraad over de tijd toe. Dat betekent dat de voorraad wordt vergroot door het saldo van nieuwbouw, uitponding en dat woningen bij mutatie in de middenhuur gaan vallen. Ook in het meest pessimistische bouw- en uitpondscenario neemt de voorraad aan middenhuurwoningen toe tot de 400.000, hetgeen overeenkomt met de behoefte aan aantallen woningen voor middeninkomens.

Figuur 5.9. Ontwikkeling middenhuursegment per scenario (scenario inclusief Wbh is doorgetrokken lijn, nulscenario is stippellijn)



De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te reageren op de constatering dat de woningen die eventueel uitgepand zullen worden, voornamelijk gekocht zullen worden door kopers die relatief meer bestedingsruimte hebben, door de hypotheekrenteaftrek en een lagere overdrachtsbelasting. Dit wordt bevestigd uit onderzoek van het Kadaster en de Erasmus Universiteit naar de opkoopbescherming, waaruit blijkt dat bij omzetting koopwoningen terecht komen bij huishoudens met hogere inkomens die daar ook met minder mensen wonen. Deze leden vragen de regering te reageren op de constatering dat de middeninkomens – die de

Wet betaalbare huur wil beschermen – dus minder kans op een geschikte woning maken.

De woningen die in 2023 verkocht werden door beleggers vallen veelal in de dezelfde prijscategorie als woningen waar koopstarters en middeninkomens naar op zoek zijn. In 2023 had 75 procent van de woningen, die door investeerders zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, een verkoopprijs onder de NHG-grens. Uit cijfers van het Kadaster blijkt eveneens dat de kansen voor koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2023 circa 22 procent naar koopstarters, 15 procent naar doorstromers en 10 procent naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus circa 47 procent van de verkochte beleggerswoningen naar eigenaar-bewoners. Het aandeel starters is groter dan in 2022, toen ging ongeveer 12 procent van de door beleggers verkochte woningen naar een koopstarters. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat deze werd gekocht van een belegger. Deze woningen zijn qua verkoopprijs voor een groot deel voor middeninkomens, toch is het mogelijk dat de woning na verkoop een ander type bewoner krijgt. Niet alle huurders met een middeninkomen kunnen of willen een woning kopen. Door de regulering van de middenhuur wordt de kans echter groter dat deze huurder terecht kan in een betaalbare huurwoning, waardoor hij er alsnog op vooruit kan gaan in woonlasten. Tenslotte is het nog goed om op te merken dat het effect van de opkoopbescherming en voorliggend wetsvoorstel voor beleggers verschillend is. Door de opkoopbescherming kunnen woningen bij verkoop niet langer naar een belegger gaan. Dit kunnen allerlei soorten woningen zijn – met een brede prijsrange qua huur – zolang die in een bepaald gebied liggen. Bij woningen waarvan verhuurders door voorliggende wetsvoorstel besluiten de woning te verkopen, gaat het naar verwachting vooral woningen die fors in huur achteruit gaan en dus toch al niet betaalbaar waren voor middeninkomens.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat middenhuurwoningen die straks tegen een verlaagde huur aangeboden moeten worden, voor een grotere groep binnen bereik komen. Verhuurders zullen dus moeten kiezen aan wie zij de woning verhuren. Omdat binnen de particuliere sector geen sprake is van «passend toewijzen» of een woonruimteverdelingssysteem, zoals binnen de corporatiesector, kunnen verhuurders de woning zelf toewijzen aan de aantrekkelijkste huurder, waarschijnlijk een huurder met een hoog inkomen, zodat zij verzekerd zijn van huuropbrengsten. Middeninkomens maken hierdoor niet noodzakelijkerwijs meer kans op een huurwoning. Deze leden vragen de regering hierop te reageren.

Het klopt dat particuliere verhuurders in principe zelf kunnen bepalen wie er in de woning komt te wonen. Wel kan de gemeente bij schaarste aan bepaalde woningen (zowel in de gereguleerde sector als in de vrije sector) via haar huisvestingsverordening woonruimteverdeelregels instellen. Hierdoor kan de gemeente ervoor zorgen dat bijvoorbeeld bepaalde inkomensgroepen of doelgroepen voorrang krijgen op deze woningen (zoals een middenhuurwoning). Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt in aanvulling op deze al bestaande mogelijkheden expliciet geregeld dat wanneer gemeenten een huisvestingsvergunning verplichten bij middenhuurwoningen, zij ook daadwerkelijk middeninkomens moeten aanwijzen als categorie van woningzoekenden die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor deze middenhuurwoningen. Op deze manier kan de gemeente ervoor zorgen dat deze woningen naar mensen met een middeninkomen gaan, en niet naar mensen met een hoger inkomen.

Op het moment dat een particuliere verhuurder moet verhuren aan iemand met een middeninkomen kan de verhuurder zelf uit de gegadigde middeninkomens een huurder kiezen. In dat geval zou een verhuurder kunnen kiezen voor een huurder met een hoger middeninkomen. Het kabinet heeft de regulering echter zo vormgegeven het grootste deel van de middenhuur betaalbaar is voor mensen met een laag middeninkomen en alle middenhuur betaalbaar is voor mensen met een hoog middeninkomen. Het inkomen van een middeninkomen zou hierdoor veel minder een rol bij de keuze voor de huurder moeten spelen, omdat ook de mensen met een laag middeninkomen de woning kunnen betalen. De keuzevrijheid voor verhuurders om enkel te kiezen voor huurders met het hoogste inkomen wordt op deze manier dus ingeperkt ten behoeve van de woonkansen van de doelgroep (middeninkomens). Dit is anders dan in het huidige vrije huursegment, waarbij de huur vaak niet betaalbaar is voor middeninkomens en een huurder met een hoger inkomen vanuit het perceptief van de verhuurder meer zekerheid geeft.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar het effect van de Wet betaalbare huur op de kansen van woningzoekenden. Uit onderzoek naar huurregulering in andere landen blijkt dat het aantal woningen dat te huur wordt aangeboden kan dalen door huurregulering, zelfs als nieuwbouw wordt vrijgesteld (zoals in Berlijn). Deze leden stellen tegelijkertijd dat de lagere huur zal leiden tot extra interesse voor deze woningen, zodat verhuurders zullen moeten kiezen aan wie zij de woning toebedelen. Zij vragen de regering hierop te reflecteren.

Er zullen inderdaad verhuurders zijn die ervoor kiezen om bij een bewonerswisseling hun verhuurwoning te verkopen op de koopmarkt. Het is echter belangrijk om te benoemen dat naar verwachting vooral de verhuurders van woningen waarbij de huur fors naar beneden gaat door de regulering zullen overwegen om hun woning te verkopen. Als deze woningen worden verkocht betekent dit vooral een krimp van het dure huursegment. Het is niet zo dat de voorraad aan betaalbare huurwoningen hierdoor kleiner wordt. Wel had dat segment groter kunnen worden als de woning niet werd verkocht. Tegelijkertijd wil een groot deel van de mensen in een middenhuurwoning liever kopen. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat de woningen die door verhuurders worden verkocht op de koopmarkt vaak onder de NHG-grens worden verkocht en daardoor veelal ook in het bereik komen van mensen met een middeninkomen. Dat maakt dat de middenhuurders die willen kopen meer kansen krijgen. Daardoor neemt de vraag naar middenhuur ook weer af. Uiteraard zal er wel veel vraag zijn naar de gereguleerde huurwoningen. Het is echter niet zo dat deze vraag er nu niet al is. Mensen willen bijvoorbeeld wel een middenhuurwoning dicht bij hun werk, maar zijn elders gaan wonen of kiezen ervoor om elders een baan te zoeken. Het wetsvoorstel bevordert dat mensen weer gaan bewegen en zoeken naar een woning die echt bij hen past. Om die reden vindt het kabinet het belangrijk dat gemeenten ook gaan kijken naar de hierboven genoemde mogelijkheid om middenhuurwoningen toe te wijzen. Op die manier kan ervoor worden gezorgd dat we woningen ook daadwerkelijk bij de doelgroep terecht komen.

De leden van de ChristenUnie vragen in het licht van voorgaande vragen nadrukkelijk in te gaan op de positie van woningzoekenden met een laag inkomen. Door de schaarste in de sociale sector zijn lage inkomens steeds vaker aangewezen op de vrije huursector, waar zij bij gebrek aan beter enorm hoge huren betalen ten opzichte van hun inkomen. Lagere huren voor deze groep zijn wenselijk, maar kan er ook toe leiden dat verhuurders liever gaan verhuren aan huurders met hogere inkomens. Zij vragen hoe de regering dit gewogen heeft.

Het wetsvoorstel betaalbare huur vergroot de kansen voor mensen met een laag inkomen om een passende woning te vinden. Dit gebeurt via het dwingend maken van het WWS. Daardoor zullen ongeveer 97.000 woningen die op dit moment in het geliberaliseerde huursegment worden verhuurd, terugvallen naar het huidige gereguleerde huursegment (en daarmee een huurprijs krijgen onder de 879,66 euro (prijsspeil januari 2024)). Ook voor deze woningen kan de gemeente via haar huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning verplicht stellen, indien er schaarste is aan deze woningen. Zij kan er dan voor kiezen om voorrang te verlenen aan mensen met een laag inkomen, waardoor de kansen voor deze groep wordt vergroot. Ook particuliere verhuurders met een huurwoningen in het gereguleerde segment moeten zich dan aan deze toewijzingsregels houden.

5.2.2 Gevolgen voor de business case

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie merken op dat sommigen zeggen dat wonen verhuren niet meer rendabel is als deze wet ingevoerd wordt. Deze leden vragen of de regering kan reflecteren op de kosten van grond voor huurwoningen, en of ze cijfers kan delen over de ontwikkeling van grondprijzen. Hoe beziet de regering de relatie tussen grond- en huurprijzen? Zouden lagere huurprijzen wel rendabel zijn met lagere grondprijzen? Verwacht de regering dat de grondprijzen zullen dalen als gevolg van het reguleren van huurprijzen? Waarom wel of niet? Voorts vragen zij of de regering verdere mogelijkheden ziet om iets te doen aan (te) hoge grondprijzen, en of de regering van plan is de positie van woningcorporaties op de grondmarkt te versterken.

Marktconforme grondprijzen worden bepaald door de toekomstige opbrengsten en kosten (de bouwkosten en exploitatielasten) van het vastgoed. De wet betaalbare huur kan er toe leiden dat de toekomstige (huur)opbrengsten lager worden dan eerder verwacht. De marktwaarde van huurwoningen kan daardoor dalen. Wordt een bouwrijpe kavel bestemd voor huurwoningen waarvan de huur met de wet worden gereguleerd terwijl voor invoering van de wet hogere huren mogelijk waren, dan zal de marktconforme grondprijs van de kavel lager zijn dan voor invoering van de wet.

De vraag of grondprijzen dalen als gevolg van het reguleren van huurprijzen is lastig te beantwoorden. Uit het rapport Tegenwind in Gebiedsontwikkeling⁸⁸ blijkt dat er vele factoren zijn die bijdragen aan veranderingen van grondprijzen. Ook wet- en regelgeving kan van invloed zijn als daardoor opbrengsten en/of kosten worden beïnvloed. In mijn brief aan u Modernisering Grondbeleid⁸⁹ heb ik uiteengezet welke maatregelen ik neem om hoge grondprijzen te voorkomen. Zo wordt er bijvoorbeeld op dit momenteel in samenwerking met taxateurs een taxatierichtlijn opgesteld. In mijn opdracht voert RIGO een onderzoek uit om de knelpunten waar woningcorporaties tegenaan lopen op de grondmarkt te inventariseren en om in kaart te brengen welke mogelijke oplossingen daarvoor bestaan.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering alle zorgen van institutionele beleggers beoordeelt ten aanzien van de business case. In het voorstel is nadrukkelijk rekening gehouden met het aantrekkelijk houden van nieuwbouw. Zo heeft het kabinet er onder meer voor gekozen om energielabels en gemeenschappelijke buitenruimte beter te waarderen, zijn er extra moderne voorzieningen toegevoegd aan het WWS en mogen nog op te leveren woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2026 een opslag op de maximale huurprijs van 10 procent hanteren. Bovendien zijn er – vooral vanwege de tegenwind – op verzoek

⁸⁸ Bijlage bij Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1123

⁸⁹ Kamerstukken II 2022/23, 34 682, nr. 164

van IVBN en NEPROM nog aanvullende aanpassingen gedaan (zoals het verhogen van de nieuwbouwopslag en het verruimen van de maximale jaarlijkse huurverhoging). IVBN en NEPROM vragen in hun persbericht van 7 februari 2024 op 4 elementen nog aanvullende aanpassingen. De gevraagde aanpassingen binnen het WWS acht het kabinet echter onwenselijk. De genoemde voorstellen van IVBN en NEPROM binnen het WWS (verlengen nieuwbouwopslag, WWS tabel indexeren met CAO + 1 procentpunt en het verhogen van het aantal punten bij energielabels B en C) acht het kabinet niet wenselijk, omdat dit tegen de systematiek van het WWS ingaat en de betaalbaarheid verslechtert. Wat betreft de oproep van de partijen om de overdrachtsbelasting te verlagen, gaat het kabinet de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief dit jaar evalueren. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar.

Op meerdere punten is het voorstel dus al aangepast om nieuwbouw meer rendabel te maken. Aanvullende wijzigingen in dit voorstel acht het kabinet dus niet wenselijk en ook niet nodig. Wel kijkt het kabinet middels de evaluatie van de overdrachtsbelasting in hoeverre het huidige tarief doelmatig is. Een middenhuurwoning een interessante investering blijft met een hoge verhuurzekerheid. Voor investeerders is het interessant om in verschillende type woningen te investeren, waaronder middenhuur. Op langere termijn zal bij de vormgeving van projecten rekening gehouden worden met de regulering, waarbij bijvoorbeeld gekeken kan worden naar de mix aan woningen binnen het project, naar eventuele andere eisen die gesteld worden of naar de grondprijs. Het kabinet verwacht daarom dat de marktpartijen minstens 50.000 woningen zullen bouwen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de gemiddelde rendementseis van particuliere investeerders is op een nieuwbouwhuurwoning in het middensegment. Wat is die eis voor woningen tussen de 879,66 en de 1.000 euro? Wat is die eis voor woningen tussen de 1.000 en 1.123,13 euro? Hoe verhoudt die huidige rendementseis zich per jaar tot andere jaren in de periode 2013 tot en met 2023? Deze leden vragen in aanvulling wat, gezien die rendementseis, de maximumprijs is die particuliere investeerders kunnen betalen voor een nieuwbouwhuurwoning als de huren zijn gereguleerd volgens het WWS? Wat is dat bedrag voor woningen tussen de 879,66 en de 1.000 euro? Wat is dat bedrag voor woningen tussen de 1.000 en 1.123,13 euro?

De leden van de VVD-fractie vragen wat de gemiddelde rendementseis van een institutionele investeerder is op een nieuwbouwwoning in het middensegment. Wat is die eis voor woningen tussen de 879,66 en de 1.000 euro? Wat is die eis voor woningen tussen de 1.000 en 1.123,13 euro? Hoe verhoudt die huidige rendementseis zich per jaar tot andere jaren in de periode 2013 tot en met 2023? Deze leden vragen in aanvulling wat, gezien die rendementseis, de maximumprijs is die institutionele investeerders kunnen betalen voor een nieuwbouwhuurwoning als de huren zijn gereguleerd volgens het WWS. Wat is dat bedrag voor woningen tussen de 879,66 en de 1.000 euro? Wat is dat bedrag voor woningen tussen de 1.000 en 1.123,13 euro?

Het Handboek Marktwaardering (MinlenW, 2023) geeft een marktconforme rendementseis van 5,13 procent voor woongelegenheden. Een soortgelijke rendementseis volgt uit de paper van Eichholtz et al. (2021), die het jaarlijkse nettorendement van huurwoningen in Nederland schat op 4,8 procent. Let wel: de generieke rendementseis geldt in praktijk niet voor elke individuele huurwoning, omdat dit afhangt van onder andere bouwjaar en locatie. Hoe populairder de locatie, des te minder risico op leegstand en dus des te lager de marktconforme rendementseis voor een huurwoning. Tevens heeft elke investeerder een andere rendementseis. Dit is onder andere afhankelijk van de risicobereidheid en de wijze van

financiering. Het is dan ook niet mogelijk om te bepalen hoeveel investeerders bereid zijn te betalen voor een nieuwbouwwoning. Bovendien laat onderzoek van CBRE zien dat het toevoegen van betaalbare huurwoningen (zelfs in gereguleerde woningmarkten) aan een woningportefeuille tot een relatief hoger rendement gecorrigeerd voor risico leidt dan een portefeuille met alleen maar vrije sectorhuurwoningen, omdat het risico van mutatie en de kans op leegstand over het algemeen lager is bij sociale en middenhuurwoningen en huurprijzen minder volatiel zijn.⁹⁰

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel concrete nieuwbouwprojecten projectontwikkelaars op dit moment hebben klaarstaan die niet doorgaan omdat er geen investeerder voor is. Hoe verhoudt dat aantal zich per jaar tot de jaren 2019 tot en met 2023?

Voor alle concrete nieuwbouwprojecten is dit lastig in te schatten. Wat ik wel weet, is hoeveel projecten zich hebben aangemeld voor de Startbouwpuls in het najaar van 2023. Dit kunnen we als indicator aanhouden. Het gaat om 832 projecten die hebben aangegeven niet (op korte termijn) te kunnen starten vanwege een financieel tekort. De projecten op deze lijst zijn wel planologische gereed en juridisch hard. Dit gaat dus niet om alle projecten in Nederland, dat zal een veelvoud hiervan zijn. Met de Startbouwpuls hebben we 362 projecten hiervan kunnen ondersteunen zodat deze alsnog doorgang kunnen vinden.

De leden van de VVD-fractie vragen welke soort huurwoningen er met de huidige rentes en aankomende regulering nog wel gebouwd zouden kunnen worden? Wat is de belangrijkste reden dat die woningen nu niet gerealiseerd worden?

De haalbaarheid van de bouw van verschillende soorten huurwoningen is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder de huidige rentes en vormgeving van regulering, maar ook andere factoren zoals grondprijzen, bouwkosten en winst- en risicomarges. De afgelopen twee jaar zijn de economische omstandigheden verslechterd door gestegen rente en hogere bouwkosten. Daarnaast hadden waren er al verschillende uitdagingen zoals lange procedures, stikstof en gebrek aan capaciteit bij gemeenten. De economische omstandigheden lijken gelukkig weer te verbeteren maar desalniettemin verwachten we een dip in de woningbouw in 2024 en 2025. Die dip wordt met name veroorzaakt door de snel gestegen rente. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het niveau van de rente historisch gezien niet hoog is maar dat het tijd kostte om aan te passen aan de snelle stijging van de rente. Daarom heb ik onder andere de Startbouwpuls ingezet zodat er zoveel mogelijk doorgebouwd wordt. Met de Startbouwpuls wordt de bouw van 21.411 huurwoningen, waaronder 7.825 middenhuurwoningen ondersteund. Bij de vormgeving van de regulering heb ik er bovendien rekening mee gehouden dat de bouw van middenhuurwoningen rendabel blijft.

De leden van de VVD-fractie lezen in Kamerbrief van 12 mei 2023 (Kamerstuk 27 926, nr. 374) de dat IVBN- en Neprom-leden zich hebben gecommitteerd aan de bouw van 50.000 betaalbare huurwoningen. Deze leden vragen waar de regering deze uitspraak precies op baseert? Hoe hard is die toezegging? Gaat om het om een commitment of een intentie? Hoe concreet is die toezegging? Voor hoeveel van die 50.000 woningen is al een koop- of ontwikkelovereenkomst gesloten? Hoeveel woningen hebben IVBN- en Neprom-leden nu al in aanbouw? Deze leden vragen de regering bovengenoemde punten uiteen te zetten.

De leden van de VVD-fractie zijn benieuwd in hoeverre IVBN en Neprom voorwaarden hebben geschetst aan de regering die nodig zijn om

⁹⁰ CBRE (2023), Europe's Housing Conundrum

daadwerkelijk 50.000 woningen te realiseren. Welke voorwaarden zijn dat en in hoeverre is aan die voorwaarden voldaan? Deze leden vragen de regering dit toe te lichten.

Bij de vormgeving van de wet is er rekening gehouden met de investeringsbereidheid in nieuwbouw en zijn er diverse aanpassingen gedaan, zoals ook te zien is in paragraaf 3.1.3 van de memorie van toelichting. Eerder hebben IVBN en NEPROM commitment uitgesproken om bij deze vormgeving zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te bouwen tot en met 2030. Bovendien zijn er – vooral vanwege de tegenwind – op verzoek van IVBN en NEPROM nog aanvullende aanpassingen gedaan (zoals het verhogen van de nieuwbouwopslag en het verruimen van de maximale jaarlijkse huurverhoging). Ook hebben de partijen steeds benadrukt dat duidelijkheid rondom de wetgeving belangrijk is.

Recent hebben IVBN en NEPROM gevraagd op nog 4 punten aanpassingen te doen.

De genoemde voorstellen van IVBN en NEPROM binnen het WWS (verlengen nieuwbouwopslag, WWS tabel indexeren met CAO+1 procentpunt en het verhogen van het aantal punten bij energielabels B en C) acht het kabinet echter niet wenselijk, omdat dit tegen de systematiek van het WWS ingaat en de betaalbaarheid verslechtert. Wat betreft de oproep van de partijen om de overdrachtsbelasting te verlagen, gaat het kabinet de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief dit jaar evalueren. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar.

Zoals benoemd is het voorstel dus al op meerdere aangepast om nieuwbouw meer rendabel te maken. Aanvullende wijzigingen in dit voorstel acht het kabinet niet wenselijk en nodig. Wel kijkt het kabinet middels de evaluatie van de overdrachtsbelasting in hoeverre het huidige tarief doelmatig is. Het kabinet is van mening dat een middenhuurwoning een interessante investering blijft met een hoge verhuurzekerheid. Voor investeerders is het interessant om in verschillende type woningen te investeren, waaronder middenhuur. Op langere termijn zal bij de vormgeving van projecten rekening gehouden worden met de regulering, waarbij bijvoorbeeld gekeken kan worden naar de mix aan woningen binnen het project, naar eventuele andere eisen die gesteld worden of naar de grondprijs. Het kabinet verwacht daarom dat de marktpartijen minstens 50.000 woningen zullen bouwen.

Op dit moment heb ik geen cijfers ten aanzien van het aantal koop- en ontwikkelovereenkomsten dat gesloten is door IVBN en NEPROM. Samen met deze partijen ga ik de komende tijd kijken hoe we de bouw van deze woningen het beste kunnen monitoren. Wel blijkt uit de cijfers van IVBN leden dat zij in 2022 en 2023 ruim 11.000 woningen hebben gebouwd (zowel vrije huur als gereguleerd). Voor de eerstkomende jaren tot en met 2026 staan er een kleine 20.000 op de planning (zowel vrije huur als gereguleerd). Ik blijf in gesprek met IVBN en NEPROM om te zien hoe de bouw van middenhuurwoningen vordert en hoe we dit goed in beeld kunnen brengen.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel bouwvergunningen er per jaar zijn afgegeven van 2020 tot en met 2023.

Hieronder wordt het aantal verleende bouwvergunningen van 2020 tot en met 2023 weergegeven:

Tabel 5.14 Verleende bouwvergunningen

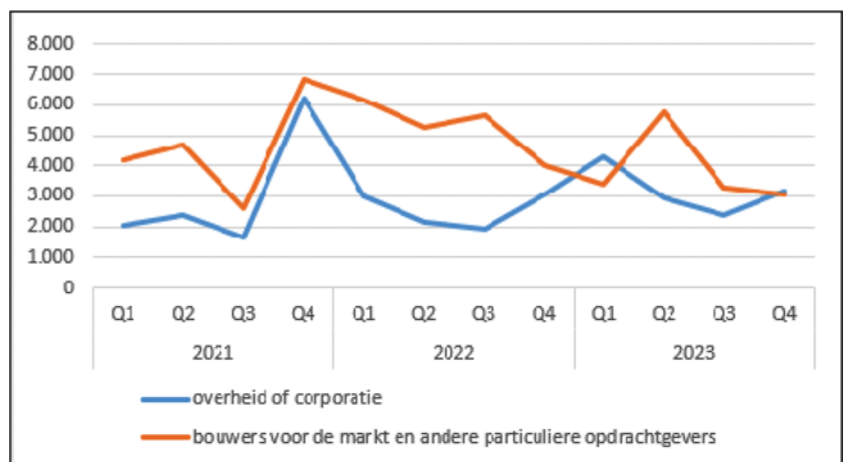
Jaar	Aantal
2020	67.1511
2021	75.838
2022	64.536
2023	54.737

De leden van de VVD-fractie vragen wat per jaar de verwachting is voor het aantal afgegeven bouwvergunningen voor 2024 tot 2030.

In de Primos prognose van ABF van juli 2023 heeft ABF hiervan een prognose gemaakt. ABF verwacht dat er de komende jaren herstel van de dip in het aantal verleende bouwvergunningen zal plaatsvinden waardoor het jaarlijks aantal verleende bouwvergunningen in de komende twee jaar tijd zal groeien naar 80.000 per jaar. Omdat er tussen de woningbouwproductie en het aantal bouwvergunningen altijd sprake is van een significant verschil van ruwweg 20.000 woningen, zou daarmee de woningbouwproductie toegroeien naar 100.000 woningen per jaar (het verschil tussen beide cijfers wordt vooral verklaard doordat vergunningen voor woningtransformaties (het omzetten van niet-woningen, zoals kantoren, in woningen) niet in de cijfers over de vergunde nieuwbouwwoningen zijn opgenomen en doordat woningen die via splitsing of verbouw tot stand komen worden niet in de vergunningenstatistiek worden meegenomen).

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen particuliere investeerders nu verwachting zullen opleveren tussen nu en 2030. Hoe hard is die verwachting? Voor hoeveel van die woningen is al een koop- of ontwikkelovereenkomst gesloten? Hoeveel woningen hebben particuliere investeerders nu al in aanbouw?

In de figuur 5.10 is op basis van CBS cijfers weergegeven wat de ontwikkeling is in het aantal verleende bouwvergunningen voor huurwoningen over de afgelopen drie jaar. Dit geeft een beeld van de te verwachten ontwikkeling in de oplevering van huurwoningen. Het CBS maakt daarbij onderscheid tussen huurwoningen te bouwen door corporaties en overheid versus huurwoningen te bouwen door «bouwers voor de markt en andere particuliere opdrachtgevers». Hierbij geldt overigens dat bouwers voor de markt ook voor corporaties kunnen bouwen. In welke mate dat het geval is rapporteert het CBS niet.

Figuur 5.10 Verleende bouwvergunningen voor huurwoningen per kwartaal

De vraag in hoeverre woningen reeds in aanbouw zijn is af te leiden uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). In de BAG wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen huur of koopwoning en ook niet wie de

opdrachtgever is voor de bouw. Voor hoeveel huurwoningen reeds een koop- of ontwikkelovereenkomst is gesloten is niet bekend.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen buitenlandse private investeerders naar verwachting zullen opleveren tussen nu en 2030. Hoe hard is die verwachting? Voor hoeveel van die woningen is al een koop- of ontwikkelovereenkomst gesloten? Hoeveel woningen hebben particuliere investeerders nu al in aanbouw?

Marktpartijen en corporaties beogen in de periode 2022 tot en met 2030 100.000 nieuwe middenhuurwoningen toe te voegen aan de voorraad. In de woondeals zijn afspraken gemaakt voor meer dan 100.000 middenhuurwoningen. In hoeverre voor deze woningen reeds koop- of ontwikkelovereenkomsten is gesloten is niet bekend.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel van de woningen in de door de regering gesloten regiodeals nu al zijn bestemd. Hoeveel zijn er nu al vergund? Hoeveel zijn er al in aanbouw genomen?

Uit de ABF najaarsrapportage over de plancapaciteit blijkt dat er in totaal voor de periode 2023 tot en met 2030 sprake is van 1.093.100 woningen die opgenomen zijn in woningbouwplannen. Een deel van deze plannen zijn door gemeenteraden onherroepelijk verklaard en/of vastgesteld (de zogenoemde harde plannen). Het gaat daarbij om 396.000 woningen. ABF rapporteert over de periode 2023 tot en met 2030. Voor het totale beeld moeten daarom ook de reeds gerealiseerde woningen uit 2022 genoemd worden. Dit gaat om 90.208 woningen.

In de afgelopen twee jaar is er in totaal voor 119.273 woningen een bouwvergunningen verleend. Er geldt echter dat woningen waarvoor in de periode voor 2022 bouwvergunningen zijn verleend ook zullen bijdragen aan de bouwproductie in de periode 2022 tot en met 2030. Over de welke mate waarin dat het geval is hoopt het CBS op termijn inzicht te kunnen bieden.

Qua startbouw cijfers geldt iets soortgelijks als bij de bouwvergunningen. Woningen waarvan de bouw gestart is voor 2022 zullen opgeleverd worden na 2022. Er zijn startbouwcijfers beschikbaar vanaf 2021. Cijfers over 2020 zijn niet beschikbaar terwijl woningen die in die periode in aanbouw zijn genomen nog wel deels na 2022 gerealiseerd zullen worden. Volgens de Basisadministratie adressen en gebouwen (BAG) is er in de periode 2022 tot en met 2023 gestart met de bouw van 112.850 woningen. Dit getal is echter niet goed vergelijkbaar met de jaarlijkse realisatiecijfers. Dit komt omdat in deze cijfers het saldo van de zogenoemde overige toevoegingen niet wordt meegenomen en omdat een deel van de gemeenten de startbouw niet aangeeft in de BAG.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre in het verlengde van de regiodeals is onderzocht of het mogelijk is om gemeenten of provincies een woningbouwproductieverplichting op te leggen om het tegenwerken van nieuwbouwprojecten door lokale overheden tegen te gaan. Zo ja, kan de regering toelichten wat de verwachte effecten daarvan zijn? Zo nee, waarom niet?

Ingeval een gemeente de afgesproken woningbouwaantallen tegenwerkt door bijvoorbeeld onvoldoende bouwlocaties op te nemen in het omgevingsplan, hebben rijk en provincie op grond van de omgevingswet doorzettingsmacht. Zo kan de provincie via een instructie de gemeente verplichten een locatie in het omgevingsplan aan te wijzen voor woningbouw. Ook de Minister van BZK heeft deze bevoegdheid. Deze bevoegdheden van rijk en provincie worden verbreed en geëxpliciteerd in de wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting dat ik onlangs bij uw Kamer heb ingediend. Overheden zullen in eerste instantie altijd

proberen tot een bestuurlijke oplossing te komen. De afspraken in de woondeals sluiten hierbij aan.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel geld er in totaal nodig is om het woningtekort binnen vijf jaar op te lossen.

De leden van de VVD-fractie vragen in aanvulling op bovenstaande vraag hoeveel geld daarvan nodig is om te investeren in huurwoningen. Ook vragen zij:

- Hoeveel geld daarvan er bij woningcorporaties beschikbaar is om in de komende vijf jaar te investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Hoeveel zullen deze partijen naar verwachting in de komende vijf jaar investeren in nieuwbouwhuurwoningen?*
- Hoeveel geld daarvan er bij Nederlandse particuliere investeerders beschikbaar is om in de komende vijf jaar te investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Hoeveel zullen deze partijen naar verwachting in de komende vijf jaar investeren in nieuwbouwhuurwoningen.*
- Hoeveel geld daarvan er bij Nederlandse institutionele investeerders beschikbaar is om in de komende vijf jaar te investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Hoeveel zullen deze partijen naar verwachting in de komende vijf jaar investeren in nieuwbouwhuurwoningen.*
- Hoeveel geld er in de komende vijf jaar naar verwachting zal worden geïnvesteerd door buitenlandse institutionele investeerders in nieuwbouwhuurwoningen die nu nog niet actief zijn in Nederland.*
- Hoeveel geld er in de komende vijf jaar naar verwachting zal worden geïnvesteerd door buitenlandse particuliere investeerders in nieuwbouwhuurwoningen die nu nog niet actief zijn in Nederland.*

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel geld er in totaal nodig is om het woningtekort binnen tien jaar op te lossen. Deze leden vragen in aanvulling op bovenstaande vraag hoeveel geld daarvan nodig is om te investeren in huurwoningen. Ook vragen zij:

- Hoeveel geld daarvan er bij woningcorporaties beschikbaar is om in de komende tien jaar te investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Hoeveel zullen deze partijen naar verwachting in de komende tien jaar investeren in nieuwbouwhuurwoningen?*
- Hoeveel geld daarvan er bij Nederlandse particuliere investeerders beschikbaar is om in de komende tien jaar te investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Hoeveel zullen deze partijen naar verwachting in de komende tien jaar investeren in nieuwbouwhuurwoningen?*
- Hoeveel geld daarvan er bij Nederlandse institutionele investeerders beschikbaar is om in de komende tien jaar te investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Hoeveel zullen deze partijen naar verwachting in de komende tien jaar investeren in nieuwbouwhuurwoningen?*
- Hoeveel geld er in de komende tien jaar naar verwachting zal worden geïnvesteerd door buitenlandse institutionele investeerders in nieuwbouwhuurwoningen die nu nog niet actief zijn in Nederland.*
- Hoeveel geld er in de komende tien jaar naar verwachting zal worden geïnvesteerd door buitenlandse particuliere investeerder in nieuwbouwhuurwoningen die nu nog niet actief zijn in Nederland.*

Om het woningtekort binnen 5 jaar naar een evenwichtig niveau terug te dringen dienen er 650.000 woningen gebouwd te worden. Dat betekent dat er 130.000 woningen per jaar dienen te worden gebouwd. Onderzoeksbureau ABF verwacht dat de woningbouwproductie een dip heeft in 2024 en 2025, en verwacht in die twee jaren een productie van 166.000 woningen. Hierdoor moet om het woningtekort voldoende terug te dringen in 5 jaar de overige jaren gemiddeld 160.000 woningen worden geproduceerd. Het is niet realistisch om deze woningbouwproductie per jaar te realiseren en daarmee ook om het woningbouwtekort de komende 5 jaar voldoende terug te dringen.

Om te bepalen hoeveel geld nodig is om het woningtekort binnen 10 jaar voldoende terug te dringen, merk ik op dat dit afhankelijk is van welke keuzes er worden gemaakt door het nieuwe kabinet mede ten aanzien van: op welke locaties er gebouwd dient te worden, het aandeel betaalbare woningen, duurzaamheidsvereisten en keuzes op het gebied van klimaatadaptie. Om het woningtekort eind 2030 terug te hebben gedrongen, is de bouwopgave 981.000 woningen van 2022 tot en met 2030. Ervan uitgaande dat reeds middelen zijn bestemd voor de bouw van circa 400.000 woningen is er een resterend tekort van 6 miljard euro. Dit is nog exclusief de niet toerekenbare top zoals schaarsprongen investeringen (MIRT) die bij andere departementen zullen vallen.

Tevens moeten ook de randvoorwaarden voor woningbouw ook op orde worden gebracht zoals extra middelen voor processen en procedures, extra capaciteit bij de medeoverheden, en financieringsinstrumenten. Ook zijn er nog de eventuele gevolgen van de kritische succesfactoren zoals stikstof, netcongestie en drinkwatervoorziening op de woningbouw productie.

In de Kamerbrief over het verbeteren van het investeringsklimaat voor woningen⁹¹ heb ik toegelicht dat de kapitaalbehoefte voor de woningbouwopgave tot en met 2030 groot is. In de Kamerbrief heb ik dit becijferd op ruim 300 miljard euro. De partners van de Uitvoeringsagenda Wonen hebben deze behoefte zelfs becijferd op 400 miljard euro.⁹² Daarbij zal ongeveer een derde door woningcorporaties gerealiseerd moeten worden en twee derde door marktpartijen.

Uit de geactualiseerde doorrekening van de nationale prestatieafspraken (NPA)⁹³ blijkt dat woningcorporaties in de DAEB tak een investeringsopgave hebben van circa 86 miljard euro in de periode 2022–2030 (prijspeil 1-1-2022). Ten aanzien van de middenhuuropgave in de niet-DAEB tak hebben de woningcorporaties in dezelfde periode een investeringsopgave van circa 15 miljard euro (prijspeil 1-1-2022). Uit de geactualiseerde doorrekening van de NPA komt naar voren dat er een aantal regio's is met een relatief grote opgave die al vrij snel tegen hun financiële grenzen aanlopen, waardoor de lokale opgave in het geding komt. Daarnaast lopen een aantal regio's in 2028–2030 tegen de financiële grenzen aan bij volledige realisatie van de ambities. Verder valt op dat er ook regio's zijn die blijvend over een aanzienlijke investeringscapaciteit blijven beschikken. Onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties binnen én buiten de eigen regio is daarom van essentieel belang om een groter deel van de opgaven uit de NPA gerealiseerd te krijgen.

In de meest recente meerjarenbegroting (dPi2023) geven de woningcorporaties aan in de DAEB en niet-DAEB tak in de periode 2024 tot en met 2028 voor respectievelijk circa 83 miljard euro en circa 7,8 miljard euro te investeren in nieuwbouw, woningverbetering en aankoop van woningen (lopende prijzen).

Marktpartijen bouwden vanaf 2015 gemiddeld 15.000 huurwoningen en 27.500 koopwoningen per jaar. Hoeveel geld verschillende type private investeerders de komende jaren beschikbaar hebben om te investering in de bouw van huurwoningen is niet bekend. Ten eerste is van Nederlandse institutionele beleggers op dit moment lastig in te schatten hoeveel middelen precies aan woningen gealloceerd zijn, mede omdat hun participaties van beleggingsfondsen niet openbaar zijn. Wat betreft

⁹¹ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1155

⁹² Aedes (2024), Uitvoeringsagenda wonen

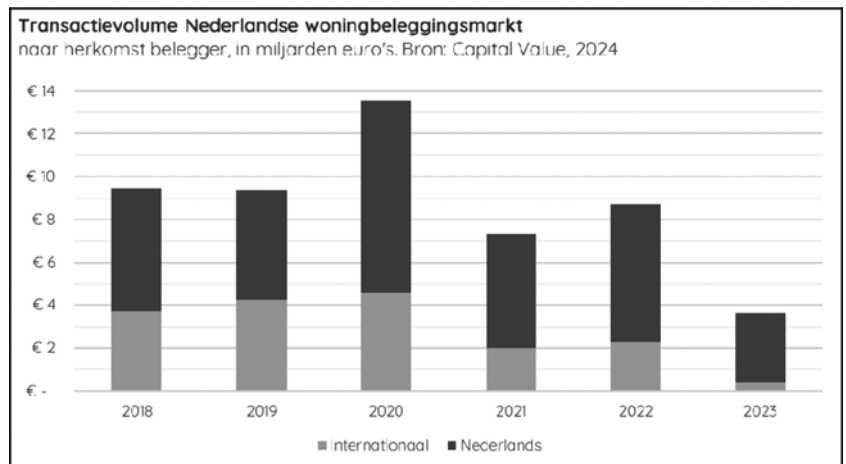
⁹³ Kamerstukken II, 222/23, 29 453, nr. 561

buitenlandse beleggers is inzicht in deze kapitaalstromen nog meer beperkt. Bovendien kan geen eenduidig onderscheid gemaakt kan worden tussen Nederlandse en buitenlandse beleggers. Vaak investeren Nederlandse partijen met fondsen waarin Nederlands én buitenlands kapitaal gezamenlijk wordt belegd in woningen. Wel kan in het algemeen worden gesteld dat beide kapitaalbronnen (zowel Nederlands als buitenlands kapitaal) nodig zijn voor het realiseren van voldoende huurwoningen in Nederland.

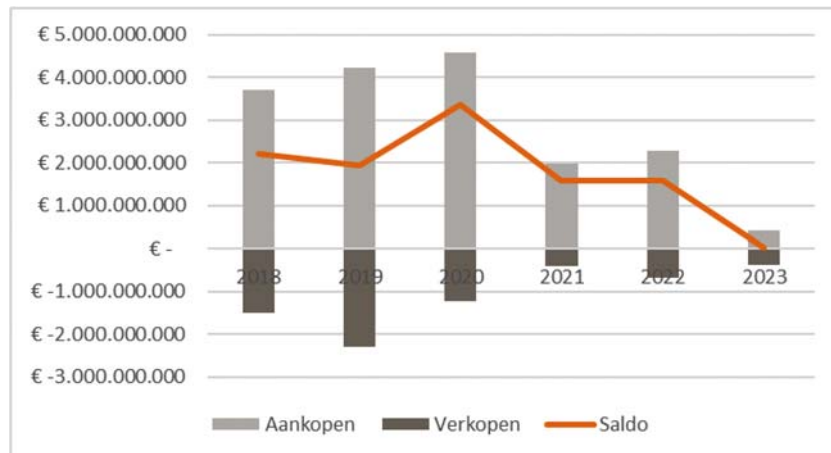
De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel buitenlandse institutionele investeerders per jaar van 2019 tot en met 2023 in Nederlandse huurwoningen investeerden. Hoeveel desinvesteerden zij per jaar in diezelfde periode? De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel buitenlandse particuliere investeerders per jaar van 2019 tot en met 2023 in Nederlandse huurwoningen investeerden. Hoeveel deïnvesteerden zij per jaar in diezelfde periode?

In de cijfers is het lastig om een eenduidig onderscheid te maken tussen buitenlandse institutionele en particuliere investeerders en Nederlandse investeerders. Vaak wordt er geïnvesteerd met fondsen waarin verschillende soorten kapitaal wordt belegd in woningen. Dit kan een verzameling zijn van Nederlands institutioneel kapitaal, buitenlands institutioneel kapitaal en buitenlands particulier kapitaal (bijvoorbeeld family offices). Binnen de vastgoedsector wordt er vaak gekeken naar het transactievolume. Dit is de waarde van alle geregistreerde woningtransacties tussen verschillende partijen. Dit kan gaan om nieuwbouwtransacties maar ook om portefeuilletransacties binnen de bestaande voorraad. Hierbij wordt geen rekening gehouden met investeringen in de eigen portefeuilles door bijvoorbeeld verduurzaming of groot onderhoud en geeft geen inzicht in de waardeontwikkeling van het vastgoed na de aankoop. Onderstaande figuren laat het aandeel van internationale beleggers zien in het transactievolume. Ook transacties met een Nederlandse tussenpartij zijn hier als internationaal gedefinieerd. In het afgelopen jaar is het transactievolume gedaald ten opzichte van voorgaande jaren en ook het aandeel van internationale beleggers is afgenomen. Het saldo van aankopen (investeringen) en verkopen (desinvesteringen) van internationale beleggers is echter positief over alle jaren van 2018 t/m 2023⁹⁴.

Figuur 5.11 Transactievolume Nederlandse woningbeleggingsmarkt



⁹⁴ Capital Value De Woningbeleggingsmarkt in Beeld – 2024

Figuur 5.12 Ontwikkeling transactievolume internationaal beleggers

De leden van de VVD-fractie vragen of buitenlandse investeerders in 2022 en 2023 meer of minder zijn gaan investeren in Nederlandse huurwoningmarkt dan in 2019, 2020 en 2021. Indien ja, wat voor redenen gaven zij aan om minder te investeren?

Het totale transactievolume voor woningvastgoed is in 2023 lager dan in voorgaande jaren (zie grafiek hieronder). Ook is het aandeel van buitenlandse beleggers in de woningtransacties is afgenomen. Hierbij dient echter wel vermeld te worden dat de daling van het transactievolume niet alleen geldt voor de Nederlandse woningvastgoedmarkt. Ook andere Europese landen en andere vastgoedsectoren, zoals kantoren en logistiek hebben te maken met een terugval in transactievolume. Dit is te zien in onderstaande tabellen.

Tabel 5.15 Woningbeleggingsmarkt investeringen (in miljoenen)

	verschil 2022–2023%
Totaal Europa	– 46%
Verenigd Koninkrijk	– 14%
Duitsland	– 59%
Nederland	– 52%

Tabel 5.16 Beleggingsvolume naar sector (in miljoenen)

	Totaal Europa	Nederland
	verschil 2022–2023%	verschil 2022–2023%
Kantoren	– 61%	– 68%
Bedrijfsruimte & logistiek	– 43%	– 53%
Woningen	– 46%	– 52%
Winkels	– 42%	– 51%
Zorgvastgoed	– 44%	– 55%
Hotels	– 16%	– 42%
Alternatieve investeringen	– 37%	34%
Totaal	– 48%	– 53%

Deze terugval in transactievolume Europa breed en per sector geeft aan dat de macro economische situatie fors impact heeft op de vastgoedsector. Door de gestegen rente zijn op mondiaal niveau andere investeringscategorieën aantrekkelijker geworden en worden de rendementsvereisten naar boven bijgesteld. Daarnaast vindt er een reallocatie van vastgoed plaats in de portefeuilles van pensioenfondsen en verzekeraars.

Zij moeten namelijk rekening houden met voldoende diversificatie in de portefeuille en de waarde van vastgoed is ten opzichte van andere investeringscategorieën relatief gezien te groot geworden. De impact van deze rentestijging is groter voor internationale beleggers omdat zij over het algemeen met een hoger percentage vreemd vermogen investeren. Los van deze macro economische wordt er door investeerders ook gewezen op Nederlandse beleidsmaatregelen die genomen zijn op het gebied van volkshuisvesting en aanpassingen in het fiscaal beleid. Verschillende onderzoeken geven vooral aan dat de onzekerheid over de regulering en de onvoorspelbaarheid van beleid zorgt voor terughoudendheid.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel buitenlandse investeerders, die nu actief zijn in Nederland, regulering in het algemeen en de mogelijke komst van de Wet betaalbare huur in het bijzonder hebben aangegeven als reden om minder of niet meer in Nederland te investeren. De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel buitenlandse investeerders Nederland momenteel mijden vanwege regulering in het algemeen de mogelijke komst van de Wet betaalbare huur in het bijzonder.

Elke investeerder maakt een inschatting op basis van de eigen situatie om meer of minder te investeren. Dit hangt af van veel verschillende factoren zoals investeringsstrategie, risico rendementsprofiel, de financiële positie en het bijbehorende rentepercentage. Een beslissing om meer of minder te investeren hangt dus af van een veelheid van factoren en kan niet generaliseerd worden voor alle investeerders.

Naast de grote impact van de zojuist geschetste macro-economische factoren, speelt de (onzekerheid over) de regulering wel een rol. Met name de onvoorspelbaarheid en daarmee samenhangend het niet kunnen inprijzen van de effecten in de vastgoedwaarde wordt door verschillende onderzoeken genoemd. Met het invoeren van de wet zal deze onzekerheid verdwijnen. Daarnaast zet ik in op een meer structureel overleg met de vastgoedsector om zo bij te dragen aan de voorspelbaarheid van het beleid.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering van mening is dat de Wet betaalbare huur bijdraagt aan een goed investeringsklimaat waarin voldoende (buitenlands) kapitaal wordt gemobiliseerd voor de realisatie van 981.000 woningen. Kan de regering dit nader toelichten? De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre het investeringsklimaat in huurwoningen sinds 2020 is verslechterd. Deze leden vragen wat de invloed is van de stapeling van fiscale en regeringsmaatregelen in het algemeen op het investeringsklimaat. Ook vragen zij wat de invloed van de Wet betaalbare huur in het bijzonder is op het investeringsklimaat.

In mijn Kamerbrief van 16 februari 2024 ga ik, mede namens de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst – uitgebreid in op de ontwikkeling van het investeringsklimaat voor huurwoningen⁹⁵. Door middel van een questionnaire onder marktpartijen heb ik in beeld gebracht welke ontwikkelingen er zijn in de investeringsbereidheid van marktpartijen op de woningmarkt, zoals verzocht door middel van de motie-Welzijn⁹⁶. Daarbij heb ik de fiscale maatregelen meegenomen. Investeerders die deelnamen aan het onderzoek gaven aan dat zij het huidige investeringsklimaat voor vastgoed op dit moment ervaren als onzeker en onvoldoende om meer te investeren. Deels is dit het gevolg van macro-economische omstandigheden, zoals de gestegen rente en toegenomen bouwkosten. Daarnaast worden door investeerders onnodig lange procedures, onduidelijkheid rondom vergunningverlening en het grondbeleid genoemd. Tot slot wordt door investeerders gewezen op de

⁹⁵ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr.1155

⁹⁶ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr.1147

Nederlandse beleidsmaatregelen die zijn genomen op het gebied van de volkshuisvesting en die een effect hebben op het investeringsklimaat voor vastgoed, zowel op het gebied van wonen als de fiscaliteit. Investeerders geven aan dat het feit dat recent veel overheidsbeleid is gewijzigd hen onzeker maakt richting de toekomst. Zij benadrukken dat zij op korte termijn behoefte hebben aan een stabiele woningmarktpolitiek en een helder, begrijpelijk en langjarig stabiel overheidsbeleid. Ondanks de zorgen over de korte termijn zijn veel investeerders wel positief over de uitgangspunten van het investeringsklimaat in Nederland op de langere termijn. Naast de grote vraag naar woningen heeft Nederland in algemene zin een goed en stabiel vestigingsklimaat.

Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt de betaalbaarheid van huurwoningen verbeterd, maar dit heeft ook tot gevolg dat het rendement van sommige investeerders zal dalen. In de vormgeving van het wetsvoorstel betaalbare huur is rekening gehouden met de investeringsbereidheid door middel van de introductie van een nieuwbouwopslag en de modernisering van het WWS. Bovendien laat onderzoek van CBRE zien dat het toevoegen van betaalbare huurwoningen (zelfs in gereguleerde woningmarkten) aan een woningportefeuille tot een relatief hoger rendement gecorrigeerd voor risico leidt dan een portefeuille met alleen maar vrije sectorhuurwoningen, omdat het risico van mutatie en de kans op leegstand over het algemeen lager is bij sociale en middenhuurwoningen en huurprijzen minder volatiel zijn.⁹⁷

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel euro Nederlandse pensioenfondsen momenteel investeren in de Nederlandse huurwoningmarkt. Ook vragen deze leden:

- Hoeveel euro daarvan ze momenteel investeren in middenhuurwoningen? Is de verwachting dat dit bedrag na invoering van de Wet betaalbare huur in de komende vijf jaar zal toe- of afnemen? Met hoeveel euro?*
- Hoeveel procent van hun totale investeringen momenteel gaan naar Nederlandse middenhuurwoningen? Is de verwachting dat dit aandeel na invoering van de Wet betaalbare huur in de komende vijf jaar zal toe- of afnemen? Met hoeveel procent?*

In het beleggingsbeleid van pensioenfondsen worden bandbreedtes bepaald voor beleggingen in specifieke regio's, sectoren en instrumenten aan de hand van langjarige risico-rendementskarakteristieken van beleggingscategorieën en de diversificatie tussen deze categorieën. Hierin wordt gespecificeerd hoeveel procent van het vermogen geïnvesteerd wordt in vastgoed algemeen en dit wordt verder uitgesplitst per sector, per subcategorie (beursgenoteerd, niet beursgenoteerd) en per land. Elk pensioenfonds maakt hierin zijn eigen afwegingen, maar gemiddeld genomen wordt ongeveer 10 procent van het Nederlandse pensioengeld geïnvesteerd in vastgoed in den brede.

De precieze allocatie van Nederlandse pensioenfondsen in Nederlands woningvastgoed is lastig in te schatten, omdat participaties van beleggingsfondsen niet openbaar zijn. Een grove analyse van de DNB uit 2022 laat zien dat pensioenfondsen voor 7,6 miljard euro direct investeren in Nederlands woningvastgoed en 28,2 miljard euro via Nederlandse woningfondsen. In totaal is dit 35,8 miljard euro⁹⁸. Hierin is geen onderscheid te maken tussen middenhuurwoningen en vrije huursectorwoningen.

De verwachting voor komende jaar laat zich lastig voorspellen, omdat dit afhangt van veel verschillende factoren. Wel is er een sterke beweging

⁹⁷ CBRE (2023), Europe's Housing Conundrum

⁹⁸ DNB (2023), Pensioenfondsen lijden verliezen op vastgoed

gaande binnen de pensioensector om meer aandacht te geven aan zogenaamde «impact» beleggingen. Dit zijn beleggingen waar het maatschappelijk rendement een belangrijke rol speelt. Bijdragen aan meer betaalbare woningen past hier goed onder. Het recente commitment van ABP en bpfBouw om 400 miljoen euro te committeren aan betaalbare (zorg)woningen is hierin een mooi voorbeeld⁹⁹.

De leden van de VVD fractie vragen hoeveel euro Nederlandse verzekeringsmaatschappijen momenteel investeren in de Nederlandse huurwoningmarkt. Ook vragen deze leden:

- Hoeveel euro daarvan ze investeren momenteel in middenhuurwoningen. Is de verwachting dat dit bedrag na invoering van de Wet betaalbare huur in de komende vijf jaar zal toe- of afnemen? Met hoeveel euro?*
- Hoeveel procent van hun totale investeringen momenteel naar Nederlandse middenhuurwoningen gaan. Is de verwachting dat dit aandeel na invoering van de Wet betaalbare huur in de komende vijf jaar zal toe- of afnemen? Met hoeveel procent?*

Verzekeraars maken op een vergelijkbare manier een verdeling tussen hun beleggingen als pensioenfondsen. Net als bij pensioenfondsen is de precieze uitsplitsing naar vastgoed moeilijk inzichtelijk te maken. DNB geeft aan dat verzekeraars in 2024 4,3 miljard euro aan activa hebben in onroerend goed.¹⁰⁰ Hier kan geen onderscheidt gemaakt worden in woningen en andere type vastgoed. Daarnaast is hierin niet het aandeel opgenomen van het vermogen wat geïnvesteerd is via vastgoedbeleggingsfondsen.

De leden van de VVD fractie vragen hoeveel euro buitenlandse pensioenfondsen momenteel investeren in de Nederlandse huurwoningmarkt. Ook vragen deze leden:

- Hoeveel euro daarvan ze momenteel investeren in middenhuurwoningen. Is de verwachting dat dit bedrag na invoering van de Wet betaalbare huur in de komende vijf jaar zal toe- of afnemen? Met hoeveel euro?*
- Hoeveel procent van hun totale investeringen momenteel naar Nederlandse middenhuurwoningen gaan. Is de verwachting dat dit aandeel na invoering van de Wet betaalbare huur in de komende vijf jaar zal toe- of afnemen? Met hoeveel procent?*

De leden van de VVD fractie vragen hoeveel euro buitenlandse verzekeringsmaatschappijen momenteel investeren in de Nederlandse huurwoningmarkt investeren. Ook vragen deze leden:

- Hoeveel euro daarvan ze momenteel investeren in middenhuurwoningen. Is de verwachting dat dit bedrag na invoering van de Wet betaalbare huur in de komende vijf jaar zal toe- of afnemen? Met hoeveel euro?*
- Hoeveel procent van hun totale investeringen momenteel naar Nederlandse middenhuurwoningen gaan. Is de verwachting dat dit aandeel na invoering van de Wet betaalbare huur in de komende vijf jaar zal toe- of afnemen? Met hoeveel procent?*

Omdat buitenlandse partijen niet onder het DNB-toezicht vallen is het zicht op de kapitaalstromen zeer beperkt. Bij individuele fondsen is bekend welke partijen participeren in het fonds, echter deze gegevens zijn niet openbaar en men is terughoudend in het delen hiervan. Het is dus niet mogelijk om een coherent beeld op te stellen van de buitenlandse partijen.

⁹⁹ APG (2023), ABP en bpfBouw investeren € 400 miljoen in betaalbare woningen

¹⁰⁰ <https://www.dnb.nl/statistieken/dashboards/verzekeraars/verzekeraars-macro-economisch/>

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan toelichten welke vormen van directe en indirecte overheidsondersteuning woningcorporaties krijgen die private verhuurders niet krijgen. Deze leden denk hierbij aan de volgende voorbeelden, namelijk geborgde leningen, voorrang op grondposities, eisen van lokale gemeenten bij nieuwbouwprojecten, al dan niet gedeeltelijke vrijstelling belastingen, mogelijkheden tot het aangaan van leningen bij het Warmtefonds voor vve's waarin een woningcorporatie een meerderheidsbelang heeft enzovoort. Zij vragen in hoeverre het aannemelijk is dat deze vormen van direct en indirecte overheidssteun eraan bijdragen dat een rechter na invoering van de Wet betaalbare huur oordeelt dat er sprake is van oneerlijke concurrentie of ongeoorloofde overheidssteun. Waarom wel of waarom niet? Zijn er concrete plannen om private verhuurders diezelfde voordelen te bieden? Waarom wel of waarom niet?

Woningcorporaties mogen voor hun niet-DAEB activiteiten, waar de middenhuur onder valt, geen staatssteun ontvangen. Zij moeten op dit moment dus op één dezelfde wijze behandeld worden als private investeerders. Uiteraard ontstaan er soms verschillen door keuzes die worden gemaakt door ondernemers, maar het gaat daarbij niet om staatssteun. Zo kunnen corporaties zich bijvoorbeeld niet omvormen tot een fiscale beleggingsinstelling en dit heeft dan weer gevolgen voor de af te dragen vennootschapsbelasting door woningcorporaties. In Europa ben ik aan het pleiten voor het creëren van ruimte in de Europese regelgeving voor het geven van staatssteun voor woningen bestemd voor middeninkomens. Indien daar ruimte voor komt uit Europa dan ligt het voor de hand dat er aandacht is voor het gelijke speelveld.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel euro particuliere investeerders naar verwachting in de komende vijf jaar zullen terugtrekken uit de Nederlandse woningmarkt. Is daarin een verschil te zien tussen binnen- en buitenlandse partijen, zo ja welke?

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel euro institutionele investeerders naar verwachting in de komende vijf jaar zullen terugtrekken uit de Nederlandse woningmarkt. Is daarin een verschil te zien tussen binnen- en buitenlandse partijen, zo ja welke?

Zoals geschetst hangen investeringsbeslissingen af van veel verschillende factoren die niet altijd van tevoren precies te bepalen zijn. Zo heeft de rentestand een grote invloed, maar ook bijvoorbeeld de bouwkosten. Het is hierdoor lastig te voorspellen hoe dit precies zal lopen. Onderzoek van Capital Value op basis van een uitvraag bij verschillende beleggers geeft echter aan dat er veel kapitaal beschikbaar blijft om in Nederlandse huurwoningen te investeren ook bij internationale beleggers.¹⁰¹ In vergelijking met vorig jaar geven voornamelijk particuliere beleggers aan minder kapitaal beschikbaar te stellen.

¹⁰¹ Capital Value De Woningbeleggingsmarkt in Beeld – 2024

Figuur 5.13 Beschikbaar kapitaal voor de komende 3 jaar

	2024-2026
Institutionele beleggers	€ 5,4 miljard
Particuliere beleggers	€ 2,5 miljard
Internationale beleggers	€ 7,6 miljard
Zorgvastgoedbeleggers	€ 4,3 miljard
Totaal	€ 19,6 miljard

Bron: Capital Value, 2024.

De leden van de VVD-fractie vragen wat over de totale markt de totale omzet is die particuliere verhuurders op dit moment maken op huurwoningen die na invoering van de Wet betaalbare huur minimaal 148 en maximaal 186 punten hebben. Wat is de verwachte totale omzetsdaling van deze groep na één jaar na invoering van de Wet betaalbare huur? Wat is de verwachte totale daling na respectievelijk twee, drie, vier, vijf, zes, zeven, acht, negen en tien jaar? Kan de regering dit uiteenzetten? De leden van de VVD-fractie vragen wat over de totale markt de totale omzet is die institutionele verhuurders op dit moment maken op huurwoningen die na invoering van de Wet betaalbare huur minimaal 148 en maximaal 186 punten hebben. Wat is de verwachte totale omzetsdaling van deze groep na één jaar na invoering van de Wet betaalbare huur? Wat is de verwachte totale daling na respectievelijk twee, drie, vier, vijf, zes, zeven, acht, negen en tien jaar? Kan de regering dit uiteenzetten?

Er zijn 397.000 middenhuurwoningen (WoON2021). Het is niet bekend hoeveel van deze woningen in bezit zijn van particuliere verhuurder of institutionele verhuurders. 60 procent van deze woningen heeft al een huur lager dan de huur volgens het WWS. De verwachting is dat woningen die als gevolg van de regulering van de middenhuur in huurprijs dalen (157.000), gemiddeld genomen met 240 euro per maand zullen dalen. Cumulatief is dat een totale huurverlaging, dus omzetsdaling, van circa 450 miljoen euro op jaarbasis (prijsspeil WoON2021). De huurverlaging zal pas ingaan bij het vertrek van de huidige huurder. Hoe de daling dus in de tijd zal plaatsvinden is afhankelijk van de mutatiegraad. In het private dure segment was de mutatiegraad 23,5 procent per jaar (WoON2021). Deze hoge mutatiegraad wordt mede bepaald doordat de prijzen zo hoog zijn en doordat in dit segment vaak gebruik wordt gemaakt van een tijdelijk huurcontract. Door de wet betaalbare huur en het afschaffen van de tijdelijke huurcontracten zal de mutatiegraad verlagen, maar het is niet te zeggen naar welk niveau. Vandaar dat het onduidelijk is hoe de omzetsdaling in de tijd zal plaatsvinden.

De leden van de VVD-fractie vragen wat over de totale huurmarkt de verwachte impact is van de Wet betaalbare huur op de boekwaardes van huurwoningen. Kan de regering dit toelichten?

In paragraaf 4.2.1. heb ik in antwoord op vragen van de leden van de VVD-fractie toegelicht dat de boekwaarde van 60 procent van de middenhuurwoningen niet zal worden beïnvloed door de wet betaalbare huur,

omdat deze woningen al een huur heeft onder het WWS. In algemene zin kan gesteld worden dat de boekwaarde van woningen die wel in huur verlaagd moeten worden zal dalen. Hoeveel de boekwaarde zal dalen is afhankelijk van beleggingshorizon. Omdat deze per belegger verschilt, heb ik geen inzicht in de boekwaardes van individuele huurwoningen en kan ik geen uitspraken doen over de verwachte impact op de totale huurmarkt.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven door welke concrete ingrepen de middenhuurnieuwbouw vergroot wordt, zodat dit compenseert voor het verlies van middenhuurwoningen door uitponden.

De overheid stimuleert op verschillende manieren de bouw van nieuwe betaalbare woningen. Zo zijn er in 2022 en 2023 35 regionale woondeals gesloten tussen het Rijk, provincies en gemeenten. Deze woondeals bevatten afspraken over waar, hoeveel en voor wie gebouwd gaat worden en moet bijdragen aan een evenwichtige verdeling tussen en binnen gemeenten van het type woningen. Corporaties en marktpartijen hebben hun steun uitgesproken voor de uitvoering van de woondealafspraken. De afspraken die gemaakt zijn in de woondeals, zullen worden geborgd via het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting. Het Rijk, provincies en gemeenten moeten door middel van het verplichte volkshuisvestingsprogramma de opgave voor de volkshuisvesting en het beleid om dit te realiseren concretiseren. Beoogd wordt om tot een evenwichtige verdeling in de woningvoorraad te komen en ervoor te zorgen dat iedere gemeente daarin een evenredig aandeel neemt. Dit betekent dat waar te weinig is gebouwd voor de middeninkomens er meer betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen moeten worden gebouwd. En waar het sociaal huuraanbod te laag is, moeten vooral meer sociale huurwoningen komen. Het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting moet er aan bijdragen dat de betaalbare woonvoorraad de komende jaren wordt vergroot. Verder stimuleert het Rijk middels diverse financiële instrumenten een versnelling van de woningbouw. Voorbeelden hiervan zijn de Wbi en SBI. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt gefaciliteerd dat er genoeg nieuwe, betaalbare middenhuurwoningen worden gebouwd. Zo is in het WWS een nieuwbouwopslag van maximaal 10 procent geïntroduceerd voor nieuwbouw-middenhuurwoningen die voor het eerst in gebruik worden genomen ná inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2026 is gestart. Ook profiteren nieuwbouwwoningen van de betere waardering van energielabels en in de meeste gevallen van de betere waardering van (gemeenschappelijke) buitenruimte. Daar bovenop worden moderne voorzieningen, zoals een kokendwaterkraan, nieuw gewaardeerd in het WWS. Daarnaast is de maximale huurverhoging in de middenhuur naar de CAO-loonontwikkeling plus één procentpunt verhoogd.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven welke ideeën bestaan over de hoogte van het rendement van marktpartijen, zeker als deze partijen zoals in de tekst staat aangegeven staatssteun zouden ontvangen voor de bouw van woningen bestemd voor middeninkomens.

Het is in de eerste plaats aan beleggers zelf om te bepalen welk rendement zij redelijk vinden voor hun investeringen. Dit hangt af van veel verschillende factoren, waaronder het risicoprofiel van de woning, de risico-inschatting van de investeerder, de financieringsmix en de rente op de internationale kapitaalmarkten. Het is niet aan de overheid om te sturen op een bepaald rendement voor investeerders, juist omdat dit afhangt van factoren af waar de overheid geen invloed op heeft, zoals bouwkosten.

Onderstaande tabel laat het gemiddelde rendement zien van de veelgebruikte MSCI Nederlandse woningindex.¹⁰² Belangrijk om te vermelden is dat het rendement onderverdeeld wordt in een stabiel direct rendement (operationeel resultaat naar aanleiding van huurinkomsten) en een volatieler indirect rendement (waardeontwikkeling). Het totale rendement ligt gemiddeld gezien op 10,4 procent voor de afgelopen 10 jaar, maar dit wordt voornamelijk gedreven door een hoog indirect rendement. Deze waardestijging kan echter alleen verzilverd worden bij verkoop van vastgoed. Vanwege de lange termijn belegging strategie van veel (institutionele) beleggers en daarmee samenhangend de langer termijn exploitatietermijn is met name het stabiele direct rendement van belang. Dit ligt een stuk lager met gemiddeld gezien 3,6 procent per jaar.

Tabel 5.17 MSCI Nederlandse woningindex

	Direct rendement	Waardeontwikkeling	Totaal rendement
2022	2,6%	-1,0%	1,6%
2021	2,9%	12,2%	15,4%
2020	2,9%	5,3%	8,3%
2019	3,2%	10,1%	13,6%
2018	3,4%	14,7%	16,9%
3-jaar (2019 - 2022)	2,8%	5,4%	8,3%
5-jaar (2017 - 2022)	3,0%	8,1%	11,3%
10-jaar (2013 - 2022)	3,6%	6,5%	10,4%

Tabel 3 - MSCI Nederlandse woningindex¹³

Het geven van staatssteun voor woningen bestemd voor huishoudens met een middeninkomen is op dit moment niet mogelijk, over de ontwikkelingen heb ik uw Kamer op 28 maart geïnformeerd middels de brief over financiering middenhuur corporaties. Indien de regels op Europees niveau worden aangepast en Nederland er voor kiest om daadwerkelijk steun te verstrekken dan zal, net als bij de sociale huur, hier ook gelden dat er een effectief mechanisme tegen overcompensatie moet worden geïmplementeerd. Bij de berekening van overcompensatie wordt in de sociale huur voor het jaar 2023 uitgegaan van een redelijk rendement van 5 procent.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe sprake is van een acceptabele inperking van het eigendomsrecht in die gevallen waarbij particuliere verhuurders reeds door de huidige fiscale maatregelen een negatief effect op de netto contante waarde ervaren, die verder daalt en zelfs leidt tot een negatief rendement als de Wet betaalbare huur wordt aangenomen.

In het geval dat de belasting die een verhuurder moet betalen in box 3 wordt afgezet tegen het saldo van de jaarlijkse huurinkomsten en bijkomende kosten (direct rendement) is het in sommige gevallen

¹⁰² Finance Ideas, 2024, Institutioneel investeringsklimaat Nederlandse huurwoningen, een beschouwing vanuit binnenlandse en buitenlandse institutionele beleggers

mogelijk dat het resultaat negatief is, met name als sprake is van relatief hoge WOZ-waardes. Naast huurinkomsten profiteren woningeigenaren die een huis verhuren echter ook van de waardeontwikkeling (indirect rendement). Het forfait in box 3 voor overige bezittingen, waaronder onroerend goed, is gebaseerd op een langjarig gemiddelde van de ontwikkeling van onder meer de huizenprijzen, oftewel het indirect rendement. Het forfait wordt gebaseerd op meerjarige cijfers om het effect van sterke waardestijging en waardedaling in een individueel jaar uit te middelen. Ik ben van mening dat er een eerlijke balans is tussen het belang van de huurder om niet te veel huur te betalen – die in tegenstelling tot de verhuurder niet profiteert van de waardeontwikkeling van de woning – en het belang van de verhuurder om een redelijke huursom te ontvangen waarbij dus ook sprake is van indirecte waardeontwikkeling. Overigens wordt voor het toekomstige stelsel box 3, waarvan de introductie per 2027 is beoogd voorgesteld dat voor verhuurwoningen een vermogenswinstbelasting zal gelden, waarbij pas bij verkoop belasting over de waardeontwikkeling wordt betaald. Huurinkomsten worden dan direct belast.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven welk deel van de beschikbare investeringscapaciteit van (buitenlandse) beleggers door de komst van de Wet betaalbare huur niet meer in Nederland, maar in het buitenland wordt geïnvesteerd.

In een afgewogen beleggingsbeleid maken (buitenlandse) beleggers keuzes op basis van risico-/rendementskarakteristieken en diversificatiemogelijkheden van verschillende belegging categorieën. Op basis hiervan wordt bepaald hoeveel men wil alloceren naar verschillende belegging categorieën (obligaties, aandelen of vastgoed), wat de allocatie is per land en per sector. Deze beslissingen hangen af van veel factoren zoals de rentestand, beleggingshorizon en risicobereidheid van de investeerder. In reactie op de vraag van de leden van de VVD-fractie of buitenlandse investeerders in 2022 en 2023 meer of minder zijn gaan investeren in Nederlandse huurwoningmarkt dan in 2019, 2020 en 2021 heb ik toegevoegd dat te zien is dat vastgoed in den brede een forse terugval heeft in transactievolume in 2023. Ook andere woningbeleggingen in andere Europese landen en vastgoedsectoren zoals kantoren en logistiek hebben te maken met een terugval. Dit komt met name door de gestegen rente omdat andere investering categorieën, zoals staatsobligaties, door de rentestijging aantrekkelijker geworden zijn. Nederland springt hier niet negatief uit.

De leden van de D66-fractie vragen zich af wat het effect is van de wet op het rendement particuliere verhuurders in vergelijking met het rendement van institutionele verhuurders zoals pensioenfondsen en verzekeraars? Hoe groot zijn die verschillen per soort verhuurde woning gemiddeld?

Het is niet eenvoudig om onderscheid te maken tussen het effect van het wetsvoorstel op het rendement van particuliere verhuurders en het rendement van institutionele verhuurders. Voor hen geldt dezelfde wetgeving. Indien er een verschil zou zijn, zou dat kunnen ontstaan doordat de ene groep hetzelfde type woning op dit moment voor een gemiddeld hogere prijs verhuurt dan de andere groep. Ortec Finance heeft in zijn onderzoek naar de waarde effecten van verschillende huurmaatregelen geprobeerd onderscheid te maken tussen het waarde effect van middenhuurregulering voor particuliere en institutionele beleggers¹⁰³. Ortec constateert dat de marktwaarde in verhuurde staat bij doorexploiteren van middenhuurwoningen voor particuliere beleggers daalt met 16,44 procent en voor institutionele beleggers met 15,3 procent. Dit impliceert dat de huurprijs die particuliere beleggers op dit moment

¹⁰³ Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector

vragen iets meer afwijkt van het WWS dan de huurprijs die institutionele beleggers. Deels kan dit worden veroorzaakt doordat de woningvoorraad anders is samengesteld. Ortec maakt in het onderzoek geen onderscheid in verschillende soorten woningen. Kanttekening bij dit onderzoek dat niet is gekeken naar het effect van het dwingend maken van het WWS op woningen die op basis van het aantal punten sociaal zouden moeten worden verhuurd.

De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe het initiatief van Nederland samen met andere Europese landen verloopt om bij de Europese Commissie te vragen om de Europese staatssteunregels verruimen en daardoor het bouwen van middenhuurwoningen door woningcorporaties te vergemakkelijken. Wanneer kunnen hier eerste resultaten van worden verwacht? Deze leden vragen zich daarnaast af wat de verwachte effecten zijn op het aantal middenhuurwoningen mocht de Europese Commissie akkoord gaan met het initiatief.

De Europese Commissie heeft mij laten weten in de eerste helft van 2024 in overleg te treden met de lidstaten om te kijken of, en zo ja welke, wijzigingen nodig zijn in de staatssteunregels. Nederland zal daar opnieuw pleiten voor meer ruimte in het staatsteunkader. Mocht er een verruiming komen die het mogelijk maakt om financiering van middenhuurwoningen te laten borgen door WSW dan blijkt uit berekeningen van Aedes dat corporaties hiermee het grootste aantal middenhuurwoningen kunnen realiseren (ca 68.000 t.o.v. 26.000 in de huidige situatie). De doelstelling van 50.000 middenhuurwoningen komt hiermee weer binnen bereik. Ik zal uw Kamer blijvend informeren over de stand van zaken in Brussel. Recent is hierover een brief naar uw Kamer gestuurd.¹⁰⁴ Voor de precieze stand van zaken verwijs ik daarnaar.

De leden van de NSC-fractie vragen of de regering aan kan geven hoe alleenstaande koopstarters in staat gesteld worden om een hypotheek te verkrijgen voor de in de tekst genoemde gemiddelde verkoopprijs (319.700 euro, peiljaar 2023) zodat de verschuiving van het segment middenhuur naar betaalbare koop ook daadwerkelijk middeninkomensgroepen blijft bedienen. De leden van de BBB vragen daarnaast in hoeverre de regering het als realistisch ziet dat de uitgeponde woningen ook daadwerkelijk gekocht kunnen worden door middeninkomens, in hoeverre de uitgeponde woningen terecht komen bij iemand met een middeninkomen en of de prijs van de woning en het salaris van iemand met een middeninkomen met elkaar in balans zijn en of de regering hier berekeningen van kan maken.

De gemiddelde verkoopprijs van woningen door beleggers aan koopstarters worden verkocht betrof in 2023 319.700 euro. Dit betreft dus niet de gemiddelde verkoopprijs van alle woningen, maar is specifiek de prijs die koopstarters betalen als zij een woning kopen van een belegger. Onder dit gemiddelde ligt er een variatie aan verkoopprijzen. Cijfers van het Kadaster laten zien in welke prijsklasse woningen die beleggers verkopen aan eigenaar-bewoners liggen, zie onderstaande tabel. De meeste verkochte woningen liggen in de prijsklasse 250–350.000 euro. Ook een groot deel ligt een prijsklasse lager (tussen de 200–250.000 euro) en een prijsklasse hoger (tussen de 350–450.000 euro). Woningen die verkocht worden aan koopstarters liggen vaker in lagere prijsklassen dan aan eigenaar-bewoners die niet koopstarter zijn.

¹⁰⁴ Kamerbrief van 28 maart over financiering middenhuur corporaties

Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 47.699 euro tot 62.191 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van 52.671 euro tot 82.921 euro.¹⁰⁵ Hoeveel een huishouden met een middeninkomen – al dan niet een starter – kan lenen, hangt af van verschillende factoren af, waaronder het precieze inkomen, de huishoudsamenstelling, de rente, eventuele schulden en het energielabel van de woning. Uitgaande van de ondergrens van een middeninkomen van 47.699 euro van een eenpersoonshuishouden, een rente van 4 procent, geen schulden en een energielabel C, kan een alleenstaande maximaal 213.000 lenen. Als gekeken wordt naar de bovengrens van een middeninkomen van 82.921, kan een meerpersoonshuishouden maximaal 381.000 euro lenen (rente van 4 procent, energielabel C, geen schulden). De maximale leenbedragen kunnen afhankelijk van de uitgangspunten hoger en lager uitvallen.

Kijkend naar de verkoopprijzen van beleggers en de maximale leenbedragen van huishoudens, is te zien dat – afhankelijk van het precieze inkomen en andere uitgangspunten – een groot deel van de woningen waarschijnlijk door een middeninkomen gekocht kan worden. Van de woningen waarvan de verkoopklasse bekend is, heeft ruim 60 procent een verkoopprijs onder de 350.000 euro. Deze cijfers laten niet zien wat het inkomen was van de kopers van de woningen, maar bovenstaande geeft een indicatie dat een groot deel van de verkochte woningen waarschijnlijk in het bereik van een middeninkomen ligt.

Kopertype	<200k	200k-250k	250k-350k	350k-450k	450k-550k	=>550k	Onbekend	Totaal
Koopstarter	1.100	1.600	2.600	1.400	400	500	200	7.600
Eigenaar bewoner – niet koopstarter	500	800	1.800	1.300	600	1.200	2.300	8.400
Totaal aan eigenaar-bewoners	1.600	2.300	4.400	2.600	1000	1.600	2.400	16.000

Bron: Kadaster

De leden van de BBB-fractie lezen: «Het is mogelijk dat een deel van de huidige verhuurders die een (veel) lagere huur moet gaan rekenen vervolgens besluit om de betreffende huurwoning(en) te verkopen. Het is aan de verhuurder om af te wegen wanneer hij tot verkoop overgaat» (pagina 82 memorie van toelichting). Deze leden vragen of de regering kan aangeven hoeveel verhuurders met een negatieve uitkomst van de opbrengst zullen blijven verhuren?

Ik ga ervan uit dat de leden doelen op een huurverlaging als gevolg van de wet wanneer gesproken wordt over een negatieve uitkomst. In de memorie van toelichting wordt inzicht geboden in de spreiding van de huurverlaging. De verwachting is dat woningen die als gevolg van de regulering van het wetsvoorstel betaalbare huur in huurprijs dalen, gemiddeld genomen met 190 euro per maand zullen dalen. Tegelijkertijd betekent dit ook dat er woningen zijn waarvan de huur meer of juist minder zal dalen. In figuur 5.1 van de memorie van toelichting is de spreiding van deze huurverlaging weergegeven. Bij een fors deel van de woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (42 procent). In 67 procent van de gevallen dalen de huurkomsten maximaal 200 euro per maand. In 11 procent dalen de huurkomsten meer dan 400 euro per maand.¹⁰⁶ Het risico op uitpanden door het wetsvoorstel betaalbare huur zal voornamelijk aan de orde zijn bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten gaan. Overigens moet hierbij vermeld

¹⁰⁵ Prijspeil 2024. Recente beleidsontwikkelingen zoals de differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en de aanpassing van de leennormen voor alleenstaanden dragen positief bij aan de mogelijkheden voor deze groep.

¹⁰⁶ Het betreft dan ongeveer 36.500 woningen van de 320.000 woningen die te maken hebben met een huurverlaging.

worden dat de keuze tot het blijven verhuren of uitponden afhangt van verschillende factoren, zoals de marktomstandigheden, waaronder ontwikkeling van de woningprijzen en de ontwikkeling van de rente. Ook andere beleidsmaatregelen – zoals in de fiscaliteit – zijn van invloed op de keuze van een investeerder.

De leden van de CDA-fractie herkennen de stelling dat een beperkte mate van uitponding als correctie kan worden gezien op de grote instroom van beleggers. Deze leden horen wel graag meer over hoe die correctie er uit zal zien, in welke mate die zal plaatsvinden en hoe die zal verlopen. Zij horen graag meer over hoe de regering deze correctie idealiter voor zich ziet. Verwacht de regering een stevige correctie in een korte tijd na ingang van de wet, of juist een uitgesmeerde correctie over langere tijd? Graag horen zij meer over wat de voorkeur heeft van de regering. Ook vragen zij om onderbouwde inschattingen over het verloop van deze correctie. De leden van de CDA-fractie zien een graag een overzicht van mogelijke acties van de zijde van de regering om deze correctie te beïnvloeden. Het gaat hierbij om mogelijke acties die voor ingang van de wet zijn te ondernemen, als acties die mogelijk zijn als de correctie een ongewenste of onverwachte wending neemt. Deze leden verwachten van het kabinet een concreet plan hoe de regering de correctie gaat beïnvloeden.

In paragraaf 5.2.1 ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwonwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponding (hoog, midden en laag).

In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

Ten aanzien van de keuze voor een verhuurder om al dan niet uit te ponden geldt dat het per direct ingaan van het dwingend maken van het WWS voor verhuurders van deze woningen een eerste moment om een keuze te maken tussen het aanhouden van de woning of het uitponden ervan. Het dwingend maken van het WWS raakt 163.000 woningen. De regulering van de middenhuur gaat in bij mutatie. Het moment van mutatie is voor deze verhuurders het meest logische moment om een keuze te maken tussen het doorverhuren van de woning of het uitponden ervan. Dit effect zal zich meer over de tijd uitsmeren en raakt uiteindelijk 157.000 woningen. Overigens betekent een voornemen tot uitponden niet dat de woning ook per direct wordt verkocht. Een belegger zal de woning uiteindelijk pas verkopen als hij er een juiste prijs voor krijgt en daarbij speelt ook mee of er nog een lopend contract met de huurder is, omdat verkoop in verhuurde staat meestal een lagere prijs oplevert. Ten aanzien van het tempo van uitponding geldt dat het dwingend maken van het WWS direct, of na één jaar na inwerkingtreding van de wet, ingaat. Dat is een eerste moment voor de verhuurder om een besluit te nemen in hoeverre de woning uitgepond zal gaan worden (waarbij geldt dat de huurder nog in deze woning zit en dat het aan de verhuurder is om een keuze te maken of de woning met of zonder huurder wordt verkocht). Aangezien de regulering pas bij mutatie ingaat zal er daarna een meer gespreid effect op zou kunnen treden als gevolg van de regulering.

De leden van het CDA vragen voorts naar mogelijke acties die genomen kunnen worden om een zekere mate van uitponding te mitigeren. Hierbij geldt dat maatregelen die uitponding tegen kunnen gaan altijd ten koste gaan van de betaalbaarheid van de huur. Omdat het kabinet van mening is dat er met dit wetsvoorstel een goed evenwicht is gevonden tussen het interessant houden om te blijven investeren in middenhuur aan de ene kant en de betaalbaarheid voor de huurder aan de andere kant, is het kabinet niet voornemens om maatregelen te treffen die dit evenwicht verstoren. Tegelijkertijd zal een deel van de met name particuliere verhuurders niet volledig op de hoogte zijn van de gevolgen van de wet voor de hoogte van hun huur. Daarmee zal deze groep uit angst voor bijvoorbeeld boetes vanuit de gemeente of onwetendheid over hun toekomstig rendement, er dan maar voor kiezen om de woning uit te ponden, terwijl het in de praktijk wellicht meevalt hoe groot de impact voor hen gaat zijn. Deze groep is juist gebaat bij goede voorlichting over de wet. Daarom zal ik in de communicatie specifiek aandacht besteden aan deze groep verhuurders en wat de gevolgen van de wet voor hen zijn. Ik zal daarbij kijken hoe ik deze groep het beste kan bereiken en op welke wijze ik hen het beste mee kan nemen in de gevolgen van de wet. Ook gezien het feit dat het kabinet van mening is, dat met het gemoderniseerde WWS er voldoende ruimte is voor verhuurders om een redelijke huur te (blijven) vragen.

De leden van de CDA-fractie horen ook graag meer over de invloed van de voorliggende wetgeving op kleinere verhuurders, die bijvoorbeeld als pensioenvoorziening twee of drie woningen verhuren. Deze leden verkrijgen graag meer inzicht in de verwachte effecten van verminderde inkomsten voor deze kleinere verhuurders. Ook zijn zij benieuwd naar het perspectief dat het kabinet deze kleinere verhuurders kan bieden. Deze leden merken op dat het juist positief is dat dergelijke kleinere verhuurders hun investeringen in woningen doen. Zij vragen welke plannen het kabinet heeft om deze verhuurders betrokken te houden, deze investeringen te behouden, en recht te doen aan deze verhuurders. Ook horen zij graag welke inspanningen de regering verricht om in gesprek te gaan met de kleinere verhuurders over hun zorgen en bezwaren.

In antwoord op de vraag over ondernemers die een woning verhuren, bijvoorbeeld als pensioenvermogen, wil ik een paar algemene opmerkingen maken.

Ook kleine particuliere verhuurders zijn welkom om een woning te verhuren. Wel geldt dat zij zich moeten houden aan de geldende huurprijsbescherming. Onder meer via botsproeven is gesproken met kleine particuliere verhuurders. Mede op basis van deze gesprekken zijn verschillende aanpassingen binnen het WWS gedaan waardoor ik van mening ben dat het nog steeds mogelijk is om te investeren in middenhuurwoningen. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, wordt buitenruimte beter gewaardeerd en zijn er modernere voorzieningen toegevoegd aan het WWS. Tot slot wordt voor het toekomstige stelsel box 3, waarvan de introductie per 2027 is beoogd voorgesteld dat voor verhuurwoningen een vermogenswinstbelasting zal gelden, waarbij pas bij verkoop belasting over de waardeontwikkeling wordt betaald. Het kabinet vindt dat zij hiermee voldoende recht heeft gedaan aan particuliere verhuurders. Voor (kleine particuliere) verhuurders die een redelijke huurprijs vragen is er dan ook nog steeds ruimte op de huurmarkt.

Met betrekking tot de nieuwbouwopslag van tien procent constateren de leden van de CDA-fractie dat er diverse manieren van monitoren van, en overleggen over, voldoende bouw van woningen in de middenhuur, bestaan of worden opgetuigd, maar dat de specifieke impact van dit

percentage lastig te kwantificeren is. De leden van het CDA vragen een inhoudelijke appreciatie van de voor en nadelen en mogelijke gevolgen als het percentage van de nieuwbouwopslag hoger zou zijn. Zij vragen de regering bovendien om gekwantificeerde en onderbouwde inschattingen van hoeveel tien procent nieuwbouwopslag aan nieuwe woningen gaat opleveren, evenals inschattingen bij andere percentages. Zij vragen de regering ook om dit in verband te brengen met de inschattingen over verwachte uitponding. Zij horen graag meer over deze samenhang. Zij vragen ook om een reflectie op de vraag of het percentage nieuwbouwopslag omhoog zou moeten als het scenario met relatief veel uitponding zich voor zou doen. Zij horen graag welke wettelijke mogelijkheden er zijn om hier op in te spelen, nu en na ingang van de wet.

Zoals de leden stellen is het lastig om te kwantificeren wat de specifieke impact is van de nieuwbouwopslag van 10 procent of van andere percentages. Een hogere opslag die voor meer nieuwbouwwoningen gehanteerd mag worden, kan de business case van investeerders verder verbeteren. Tegelijkertijd betekent dit dat de betaalbaarheid voor een groter aantal woningen vermindert. Een opslag van 10 procent maakt woningen voor lagere middeninkomens al minder toegankelijk. Dit geldt nog meer voor een nog hogere opslag. Bovendien wordt bij een hogere opslag het verschil met woningen waar de opslag niet voor geldt groter.

De vragensteller vraagt om gekwantificeerd en onderbouwd in te schatten hoeveel woningen de 10 procent nieuwbouwopslag gaat opleveren en dit ook te doen voor andere percentages. Het doel van de opslag is niet om extra woningbouw te realiseren, maar om de reguliere bouwstroom ongeacht de regulering te borgen. Het is namelijk erg afhankelijk per project in hoeverre een ruimere of hogere nieuwbouwopslag cruciaal is voor de totstandkoming van de woning. Er zijn andere instrumenten die de regering (heeft) in(ge)zet om woningbouw in den brede aan te jagen, zoals de Wbi, waarvan de zesde tranche nu beoordeeld wordt, en de SBI die afgelopen najaar aan projecten is toegekend.

Er kan wel gekeken worden naar de orde van grootte van wat een nieuwbouwopslag oplevert. Stel dat er nu voor een woning 1.000 euro huur gevraagd mag worden. Met de nieuwbouwopslag kan er dan 100 euro meer gevraagd worden, wat 1.200 euro per jaar betekent. Als wordt uitgerekend wat de huidige waarde daarvan is, is dat ongeveer 30 tot 35.000 euro. Ter vergelijking: voor de startbouwimpuls is de bijdrage per woning maximaal 12.500 euro inclusief btw. Deze bedragen zeggen op zichzelf niet of een project hierdoor wel of niet doorgaat, maar het geeft een orde van grootte. Een verdere verhoging van de nieuwbouwopslag levert logischerwijs een hogere bijdrage. Dit is wel onder het voorbehoud dat de huurder dit ook wil betalen; als de huur van deze woningen erg uiteen gaat lopen van de huur bij vergelijkbare woningen die niet in dezelfde periode zijn gebouwd, dan kan mogelijk niet de hele opslag gerekend worden.

Omdat het niet mogelijk is om precieze cijfers te geven aan het aantal extra woningen bij verschillende percentages nieuwbouwopslag, is het ook niet mogelijk om dit mee te nemen in een dynamisch model waarbij uitpondingen en nieuwbouw aan elkaar worden gekoppeld. In paragraaf 5.2.1 ga ik in op de dynamische effecten van uitponding en nieuwbouw.

De leden van de SGP-fractie lezen in het advies van de Raad van State dat het aantal woningen in de vrije sector dat wordt verhuurd door woningcorporaties de laatste jaren enorm is afgenomen. Waar is dat aan te wijten? Deelt de regering de mening dat woningcorporaties meer in het middenhuursegment moeten bouwen? Welke stappen zet de regering om dit te bewerkstelligen? Welke stimuleringsmaatregelen voor woningcorpo-

raties kunnen hierbij helpen? Deze leden zijn voorstander van het stimuleren van woningbouw door woningcorporaties in het middenhuursegment. Deelt de regering deze wens? Hoe kunnen zij beter in staat worden gesteld om middenhuurwoningen te bouwen?

Het aantal niet-DAEB woningen is in de periode 2017–2022 met circa 10.000 woningen afgenomen. Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren meer woningen verkocht dan dat er via nieuwbouw is toegevoegd aan de niet-DAEB woningvoorraad. In de recente meerjarenbegrotingen (dPi) van de woningcorporaties is echter een duidelijk een omslag te zien. Woningcorporaties geven aan dat de omvang van de niet-DAEB portefeuille in de periode 2023–2028 met bijna 19.000 woningen zal toenemen als gevolg van nieuwbouw. Tegelijkertijd worden er in deze periode ook woningen verkocht of gesloopt, waardoor de woningvoorraad in de niet-DAEB tak per saldo groeit met circa 13.300 woningen. In de Kamerbrief van 28 maart over financiering middenhuur corporaties presenteer ik een aantal maatregelen die een betere financiering en meer mogelijkheden biedt aan woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren. Het is aan een nieuw Kabinet om hierover een besluit te nemen.

De leden van de SGP-fractie krijgen diverse signalen dat verhuurders hun woningen gaan uitponden als gevolg van deze wet. Herkent de regering deze signalen? Zeker waar het gaat om grote institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, maken deze leden zich daar zorgen over. Hoe wordt dit gemonitord? En welke ruimte ziet de regering om dit risico te verkleinen?

Een veelgehoorde zorg bij de regulering van de middenhuur is dat het niet meer rendabel is om te verhuren in het middensegment en de regulering zou leiden tot een golf aan verkopen van huurwoningen (het zogeheten uitponden). Hier wil ik een aantal nuanceringen bij plaatsen.

Een aanzienlijk deel van de woningen dat straks in de middenhuur komt te vallen (60 procent), heeft al een huurprijs die onder de maximale huur volgens het WWS valt. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van de regulering van de middenhuur. Voor de andere 40 procent van de woningen die wel hun huurprijs aan het WWS zullen moeten aanpassen, geldt allereerst dat de middenhuurregulering pas ingaat bij bewonerswissel. De terugval in huurinkomsten voor de verhuurder manifesteert zich dan ook niet direct bij ingang van de wet.

Ook geldt dat niet iedere terugval in huurinkomsten een probleem voor voortzetting van de verhuur met zich meebrengt. De verwachting is dat de woningen waarvan de huurprijs moet worden bijgesteld, met gemiddeld 190 euro per maand moet dalen. Bij een fors deel van deze woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (42 procent). In 11 procent dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand. Het grootste risico op uitponing zit bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten. Dit zijn dan ook de woningen die nu voor een hoge huurprijs (duur) worden verhuurd en waarvan de huur dus ook niet betaalbaar is voor middeninkomens. Als dure huurwoningen verkocht worden betekent het dan ook niet dat het betaalbare huursegment krimpt of de betaalbaarheid in zijn algemeenheid verslechtert. Er zijn immers twee opties: (I) de huur wordt verlaagd en wordt daarmee betaalbaar voor middeninkomens, of (II) de huurwoning wordt verkocht en komt veelal beschikbaar in het betaalbare deel van de koopmarkt. In beide situaties neemt de betaalbaarheid toe en niet af. Daarnaast zijn de redenen voor eventueel uitponden van woningen divers, zoals de sterk gestegen rente op het moment dat de woning wordt gefinancierd met vreemd vermogen.

Niet alleen huurmaatregelen spelen hier een rol, maar ook fiscale maatregelen zoals de overdrachtsbelasting en belasting in box 3.

Ondanks de verhalen uit het veld blijkt uit cijfers van het Kadaster dat er geen verkoopgolf gaande is. De meest recente cijfers van het Kadaster laten zien dat beleggers minder woningen hebben verkocht in 2023 (33.400) dan in 2022 (43.700). Uiteraard vind ik, net als de leden van de SGP-fractie, het van groot belang dat er doorlopend gemonitord wordt. Naast de reguliere evaluatiemomenten, zal daarom doorlopend de nieuwproductie en de mate waarin woning worden uitgepondd in de gaten gehouden worden.

Ook is het goed om te benadrukken dat de meeste institutionele beleggers, waaronder pensioenfondsen, voornamelijk investeren in nieuwbouw. De regering heeft bij de vormgeving van de regulering van de middenhuur expliciet rekening gehouden om ervoor te zorgen dat het voldoende aantrekkelijk blijft om nieuwe middenhuurwoningen te bouwen. Zo krijgen goede energielabels extra punten, worden buitenruimtes beter gewaardeerd, zijn er extra voorzieningen toegevoegd aan het WWS en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2026 ligt een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS. Met deze aanpassingen is de regering van mening dat het nog steeds aantrekkelijk is om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. De regering verwacht dan ook niet dat het uitponden veel voor gaat komen bij partijen als pensioenfondsen.

De leden van de SGP-fractie wijzen de regering op het feit dat er diverse ondernemers zijn die één of enkele woningen verhuren, bijvoorbeeld als pensioenvermogen. Door deze wet kan het zijn dat de rendementen stevig dalen. Daarbij komt dat de belasting op vermogen ook is gestegen in de afgelopen jaren. Het aanhouden, en dus blijvend verhuren, van hun woning(en) wordt daardoor in sommige gevallen niet meer rendabel. Hoe heeft de regering oog gehouden voor de positie van ondernemers met enkele huurwoningen? Kan de regering inzicht geven in de mate waarin de negatieve gevolgen van de wet bij deze groep neerslaan? Tevens vragen deze leden naar maatregelen waarin de positie van deze groep kan worden verbeterd, ook op fiscaal gebied. Ook vragen zij of de regering bereid is de mate waarin het uitponden van huurwoningen door deze groep zich voordoet te monitoren, en zo nodig maatregelen te nemen om ongewenste effecten te voorkomen.

Ik wil in antwoord op de vraag over ondernemers die een woning verhuren, bijvoorbeeld als pensioenvermogen, een paar algemene opmerkingen maken. Allereerst wil ik een beeld schetsen van de inkomens- en vermogenspositie van particuliere verhuurders.

DNB heeft op basis van vertrouwelijke CBS-Microdata gekeken naar de vermogensopbouw van werknemers en zelfstandigen tussen de 35 en 66 jaar, waaronder vermogen in vastgoed. Met vastgoed wordt hier onroerend goed bedoeld anders dan de woning die als hoofdverblijf dient, bijvoorbeeld een tweede woning, vakantiehuis, beleggingspand en dergelijke. Om inzicht te krijgen welke zelfstandigen vermogen hebben in vastgoed, is het vermogen afgezet tegen de inkomenssituatie. De inkomenssituatie van zelfstandigen is in onderstaande grafiek per deciel weergegeven. Hieruit valt af te leiden dat zelfstandigen met de hoogste inkomens ook degenen zijn met het meeste vermogen in vastgoed. Het aantal zelfstandigen met vermogen in vastgoed is beperkt: in alle inkomensdecielen heeft minder dan de helft van de zelfstandigen enig vermogen in vastgoed (niet in de figuur). Het gemiddelde vermogen in vastgoed is ongeveer 80 duizend euro. De conclusie die het kabinet hieruit

trekt is dat met name zelfstandigen in de hoogste inkomensdecielen via vastgoed hun pensioen op proberen te bouwen.

Figuur 5.14 Vermogen in vastgoed per inkomensdeciël

	Direct rendement	Waardeontwikkeling	Totaal rendement
2022	2,6%	-1,0%	1,6%
2021	2,9%	12,2%	15,4%
2020	2,9%	5,3%	8,3%
2019	3,2%	10,1%	13,6%
2018	3,4%	14,7%	16,9%
3-jaar (2019 - 2022)	2,8%	5,4%	8,3%
5-jaar (2017 - 2022)	3,0%	8,1%	11,3%
10-jaar (2013 - 2022)	3,6%	6,5%	10,4%

Tabel 3 - MSCI Nederlandse woningindex¹³

In algemene zin geldt dat vastgoed op verschillende manieren kan worden ingezet als voorziening voor de oude dag.

- Allereerst kan er worden gespeculeerd op waardeverhoging van aangekocht vastgoed dat bij het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd of het moment waarop iemand wil stoppen met werken liquide kan worden gemaakt.
- Daarnaast kan via de huurinkomsten worden gespaard voor een oudedagsvoorziening of kunnen de huurinkomsten tijdens de oude dag als aanvulling op de AOW worden gebruikt.

Werknemers bouwen hun oudedagsvoorziening op als pensioen, in principe via de werkgever (het arbeidsvoorwaardelijk pensioen; de zogenaamde tweede pijler). Zelfstandigen zijn in beginsel zelf verantwoordelijk voor het opbouwen van een aanvullende oudedagsvoorziening. Een zelfstandige kan zo'n voorziening opbouwen via een individueel lijfrente-product in de zogeheten derde pijler. Daarnaast hebben zelfstandigen in een beperkt aantal gevallen de mogelijkheid om pensioen op te bouwen in de tweede pijler (net als werknemers). Opbouw van een oudedagsvoorziening door zelfstandigen (in zowel de tweede als derde pijler) wordt fiscaal gefaciliteerd. Met het wetsvoorstel Toekomst pensioenen wil de regering de opbouw van een oudedagsvoorziening voor zelfstandigen meer stimuleren.

Naast de hiervoor genoemde mogelijkheden van een oudedagsvoorziening in de tweede of derde pijler kunnen zelfstandigen ook voorzien in hun inkomen voor tijdens de oude dag via bijvoorbeeld het eigen vermogen, beleggingen of investeringen. Zo kunnen zelfstandigen, gegeven de waardeontwikkeling of de huurinkomsten, kiezen voor vastgoed als oudedagsvoorziening. Huurinkomsten als oudedagsvoorziening kunnen gezien worden als een redelijke garantie op een levenslange uitkering. Het voordeel van investeren in vastgoed boven andere manieren om te sparen voor de oude dag (via de tweede of derde pijler) kan zijn dat het vermogen nog relatief liquide is. Oudedagsvoorzieningen in de tweede en de derde pijler zijn niet liquide en komen pas tot uitbetalen op de pensioen- of AOW-gerechtigde leeftijd. Als de

zelfstandige middelen nodig heeft vóór het bereiken van de oude dag (bijv. als investering in zijn onderneming of als inkomen bij tegenvallende winst) kan hij zijn vastgoed liquideren. Daarnaast kan een zelfstandige speculeren op een mogelijk hoger rendement op vastgoed dan een oudedagsvoorziening via de tweede of derde pijler. Daar staat tegenover dat het rendement op vastgoed ook tegen kan vallen.

Gegeven het feit dat de opbouw van een oudedagsvoorziening via vastgoed geen fiscaal voordeel kent en dat het rendement (zowel de waardeontwikkeling als de huurinkomsten) kan fluctueren is het aan de verhuurder zelf om een afgewogen keuze te maken hoe hij in de opbouw van zijn oudedagsvoorziening wil voorzien. Overigens is het ook mogelijk om zowel te investeren in vastgoed en ook bijvoorbeeld in de derde pijler een lijfrente op te bouwen.

Met het wetsvoorstel is het nog steeds mogelijk om een oudedagsvoorziening op te bouwen via vastgoed. Echter moet er een redelijke huurprijs gevraagd worden en er geldt voorts dat er risico's zijn verbonden aan de opbouw via vastgoed. Wanneer een verhuurder – uit hoofde van de wet betaalbare huur – zijn huurinkomsten naar beneden moet bijstellen, dan heeft hij de keuze om ofwel het vastgoed door te exploiteren ofwel de woning uit te ponden. Doordat de regulering van de middenhuur ingaat bij nieuwe huurcontracten, kan een verhuurder die een woning heeft die thuishoort in het middensegment er altijd voor kiezen om de woning leeg op de koopmarkt te verkopen. Verhuurders die door het dwingend maken van het WWS hun huurprijs moeten verlagen kunnen ook nog steeds de woning na inwerkingtreding van de hand doen. Wel geldt dat als er een huurder in de woning zit, de nieuwe koper het huurcontract moet overnemen. Vanaf 2016 zijn de prijzen van koopwoningen met circa 70 procent gestegen.¹⁰⁷ Voor de meeste verhuurders is daardoor de huidige waarde van de woning hoger dan de aankoopwaarde, waardoor verkoop niet verlieslijdend is.

De verhuurder kan het vrijkomende vermogen na verkoop in een andere investeringscategorie beleggen of – binnen de wettelijke voorwaarden voor premieaftrek in box 1 – in een oudedagsvoorziening in de derde pijler onderbrengen. Dus ongeacht wat een verhuurder besluit om met zijn panden te doen, hij heeft altijd de mogelijkheid tot opbouw van een oudedagsvoorziening. De gevolgen die voor de verhuurder voortvloeien uit de wet betaalbare huur doen daar geen afbreuk aan.

Ik zal de effecten van de huurprijsregulering en de mate van uitpolding doorlopend monitoren. Daarbij wordt ook gekeken naar de effecten voor en uitpolding van particuliere verhuurders. Er is geen inzicht in welke particuliere verhuurder de woning als pensioenvoorziening gebruikt. Ik kan daarom deze groep niet isoleren van de brede groep particuliere beleggers.

5.2.3 Samenloop met andere beleidsmaatregelen

De leden van de PVV-fractie vragen welke invloed de wijziging van box 3 gaat hebben op het toekomstige aanbod.

Het is vooralsnog niet goed mogelijk in te schatten welke invloed een nieuw box 3 stelsel op het aanbod heeft. Op dit moment is er volgens een berekening van het Ministerie van Financiën slechts een beperkt aantal woningen in het bezit van box 3 beleggers (150.000). Het overgrote deel van de beleggers op de woningmarkt is dus niet een box 3 belegger maar heeft bijvoorbeeld de huurwoning in een bv ondergebracht. Daarnaast zal toename of afname van het aanbod van veel meer factoren afhankelijk zijn dan de fiscale behandeling van de verhuurder. De rentestand is bijvoor-

¹⁰⁷ CBS Stateline: bestaande koopwoningen verkoopprijzen prijsindex = 2015

beeld een zeer belangrijke factor en ook overige economische omstandigheden spelen een belangrijke rol.

De leden van de VVD-fractie lezen in de memorie van toelichting dat onderzoek laat zien dat bijna alle (94 procent) private sociale woningen worden verhuurd tegen een hogere huurprijs dan nu al wettelijk is toegestaan. In hoeverre is deze stellingname gebaseerd op onderzoek dat op de feitelijke situatie van elk van de betreffende woningen is terug te voeren, dan wel dat sprake is van veronderstellingen en aannames, interpolaties en extrapolaties zónder dat de feitelijke situatie van de betreffende woningen is gekend? Geldt het antwoord op deze vraag op gelijke wijze voor de stellingname van de regering dat veertig procent van alle woningen die onder de middenhuur regulering komen te vallen een huurprijs heeft die boven het WWS ligt?

Voor dit onderzoek van ESB¹⁰⁸ is gebruik gemaakt van een dataset van huurwoningen die in het tweede kwartaal van 2022 op twee onlinehuurplatformen stonden: Pararius en huurwoningen.nl. De dataset omvat 5.498 woningen die, op basis van eigendomsinformatie van het Kadaster, geïdentificeerd konden worden als eigendom van natuurlijke personen. In deze dataset zaten circa 2.000 huurwoningen die in het huidige stelsel onder het WWS vallen (huidig gereguleerd segment). Van deze groep woningen wordt meer dan 94 procent verhuurd boven de maximale huurprijs. Kanttekening bij deze resultaten is dat de werkelijke WWS-punten niet bij auteurs van het artikel bekend zijn, en zij deze aan de hand van een proxy hebben geschat. Het is niet uitgesloten dat deze woningen in de praktijk meer of minder WWS-punten krijgen dan zij hebben aangenomen. Aangezien dit echter hooguit over enkele punten kan gaan, stellen de auteurs dat de conclusies overeind blijven. De stelling dat 40 procent van de woningen die onder de middenhuurregulering komt te vallen een huurprijs boven het WWS-maximum heeft, is gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland (WoON2021), een representatieve steekproef op basis van registerdata en enquêtes over de woonsituatie van alle huishoudens in Nederland.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering inzicht heeft op de negatieve effecten van de Wet betaalbare huur op investeringen door particuliere en institutionele investeerders in huurwoningen, in combinatie met de stapeling met andere maatregelen. Wat zijn die negatieve effecten?

In paragraaf 5.3 van de memorie van toelichting wordt ingegaan op de samenloop van effecten van het wetsvoorstel en andere maatregelen op investeerders. Hierbij zij aangegeven dat er (met of zonder dit wetsvoorstel) sprake is van een combinatie van maatregelen en omstandigheden, zoals de gestegen rente, die het rendement van verhuurders raakt. Het precieze effect van individuele maatregelen en het effect op verschillende verhuurders is moeilijk precies weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurders verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. In algemene zin kan worden gesteld dat lagere huurinkomsten er toe kunnen leiden dat particuliere of institutionele partijen minder investeren in de kwaliteit en het onderhoud van woningen of dat zij minder investeren in verduurzaming. Ook kan nieuwbouw minder aantrekkelijk worden als verhuurders een minder hoge huur kunnen vragen.

¹⁰⁸ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

Juist om dergelijke negatieve effecten tegen te gaan zijn er in de vormgeving van dit wetsvoorstel verschillende aanpassingen doorgevoerd om ervoor te zorgen dat investeren in middenhuur aantrekkelijk blijft. Het betreft onder andere de invoering van een nieuwbouwopslag, en de modernisering van het WWS waarmee investeringen in kwaliteit en verduurzaming worden beloond. Ook vanuit de fiscaliteit wordt hiernaar gekeken. In dat licht heeft de Staatssecretaris van Financiën aangegeven dat er voor het toekomstig stelsel box 3 een vermogenswinstbelasting voor vastgoed wordt voorgesteld.¹⁰⁹ Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardestijging pas bij verkoop belast.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering daarbij inzicht heeft in het negatieve effect van de Wet betaalbare huur met de verhoging van de overdrachtsbelasting van 2 naar 10,4 procent. De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering daarbij inzicht heeft in het negatieve effect van de Wet betaalbare huur met de beperking van de renteaftrek in de vennootschapsbelasting. De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering daarbij inzicht heeft in het negatieve effect van de Wet betaalbare huur met het heffen van belastingen op fictief rendement in box 3?

Allereerst wil het kabinet opmerken dat de overdrachtsbelasting stapsgewijs is verhoogd van 6 naar 10,4%. Per 1 januari 2021 is met de Wet differentiatie overdrachtsbelasting het tarief van 6 naar 8% verhoogd. Daarna is in het coalitieakkoord afgesproken om het tarief verder te verhogen naar 9%. Per 1 januari 2023 is het tarief verhoogd naar het huidige percentage van 10,4%.

Het kabinet heeft door SEO Economisch Onderzoek een onderzoek laten verrichten naar het effect van de stapeling van de verschillende maatregelen (onder andere van de overdrachtsbelasting, box 3 en de Wet betaalbare huur) op het rendement van beleggers. SEO heeft dit effect voor 30 voorbeeldwoningen in kaart gebracht. In een ESB artikel is het model van SEO toegepast op een dataset van 5.500 echte huurwoningen aangeboden op verhuurplatforms. Beide onderzoeken geven zo inzicht in het effect van de maatregelen op het rendement van verhuurders. Het niet mogelijk om het precieze effect van de genoemde maatregelen en het effect op verschillende verhuurders precies weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon.

Uit het SEO-rapport blijkt dat voor woningen die onder de middenhuur regeling vallen, de regulering van de middenhuur (het reguleren van de huur van woningen tot en met 186 WWS-punten) het grootste effect heeft op de netto-contante waarde van woningen, hoewel het effect per woning verschilt. Ook de WOZ-cap heeft een groot effect als een woning hierdoor wordt geraakt. Andere effecten zijn kleiner. Voor woningen die niet in het middenhuur segment vallen, hebben – afhankelijk van het type belegger – de aanpassing van de vpb-tarieven, de aanpassing van box 3, de actualisatie van de leegwaarderatietabel en de overdrachtsbelasting een negatief effect op de netto-contantewaarde. De tariefdifferentiatie in box 2, de verduurzamingsmaatregelen, en de afschaffing van de verhuurderheffing hebben – afhankelijk van het type belegger – een positief effect.

In een ESB artikel is het effect onderzocht op een (niet volledig representatieve) dataset van 5.500 echte huurwoningen. Het artikel is nadrukkelijk geen analyse van de gehele huurmarkt. De voorgestelde wet heeft alleen impact op middenhuur en sociale huurwoningen, met een mediaan

¹⁰⁹ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 170

rendementsverlies van 2,4 en 3,1 procentpunten respectievelijk; de groep particuliere geliberaliseerde huur heeft door de wet geen rendementsverlies. Belangrijke kanttekening is dat een groot deel van het rendementsverlies door de Wet betaalbare huur het gevolg is van het dwingend maken van het nu al geldende WWS voor sociale huur: uit het onderzoek blijkt dat 94 procent van de particuliere verhuurders van woningen die nu onder het WWS vallen, meer huur vraagt dan onder het WWS is toegestaan. De gestegen rente leidt tot een mediaan rendementsverlies van 1,7 procentpunten, met een nagenoeg gelijk effect op de verschillende verhuurgroepen. De verhoging van de overdrachtsbelasting raakt voornamelijk nieuwe particuliere investeerders, en heeft een mediaan rendementsverlies van 1,4 procentpunten. De aanpassingen binnen box 3 raken particuliere verhuurders met een mediaan rendementsverlies van 1,1 procentpunten, ongeveer gelijk voor alle verhuurgroepen.

De generieke renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting is in 2019 ingevoerd om te voldoen aan de eerste EU-richtlijn antibelastingontwijking (ATAD1) en in 2021 aangescherpt. In de bovengenoemde onderzoeken zijn alleen maatregelen genomen per 2023 en later meegenomen.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering daarbij inzicht heeft in het negatieve effect van de Wet betaalbare huur met de Wet vaste huurcontracten.

Het afschaffen van tijdelijk huurcontracten voorkomt dat tijdelijke huurcontracten worden gebruikt om na afloop van de periode de huurprijs te verhogen. Voor het daadwerkelijk dwingend maximeren van de huurprijzen en jaarlijkse huurprijsverhogingen en handhaving daarop blijft de Wet betaalbare huur noodzakelijk. De regering ziet het effect van beide wetten op de huurmarkt als positief.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering daarbij inzicht heeft in het negatieve effect van de Wet betaalbare huur met de Wet Nijboer.

De Wet maximeringhuurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (de zgn. Wet Nijboer) en de Wet betaalbare huur sluiten op elkaar aan door de maximale huurverhoging gelijk te stellen aan CAO + 1 procentpunt. De regering ziet een noodzaak de huurverhoging te maximeren en verwacht hiervan een positief effect.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering daarbij inzicht heeft in het negatieve effect van de Wet betaalbare huur met lokale opkoopverboden.

Bij het opstellen van het wetsvoorstel betaalbare huur heb ik ook gekeken de samenhang met de opkoopbescherming. De opkoopbescherming is een verbod op het verhuren van nieuw aangekochte goedkope en middeldure koopwoningen welke door gemeenten gebiedsgericht kan worden ingevoerd. Het doel hiervan is om starters en middeninkomens meer kans te geven op een betaalbare koopwoning. Gemeenten kunnen de opkoopbescherming invoeren in gebieden waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De opkoopbescherming heeft dus een ander doel dan het wetsvoorstel betaalbare huur. Wel is er samenhang tussen beide wetsvoorstellen. Gemeenten zagen veelal dat er goedkope en middeldure koopwoningen werden opgekocht door verhuurders, welke vervolgens als dure huurwoningen werden verhuurd. Dit terwijl veel starters en middeninkomens ook interesse hadden in deze koopwoning. De starters en middeninkomens die achter het net visten, waren vervolgens aangewezen op deze dure huurwoningen. Met de opkoopbescherming krijgen

juist de starters en middeninkomens weer meer kans op de koopmarkt. Met de invoering van het wetsvoorstel betaalbare huur kan het zijn dat gemeenten minder behoefte hebben aan een opkoopbescherming. Op het moment dat de woningen worden opgekocht voor de verhuur, moeten deze immers worden verhuurd voor een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Het is aan gemeenten om hier een afweging in te maken.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering daarbij inzicht heeft in het negatieve effect van de Wet betaalbare huur met de Wet goed verhuurderschap.

Het wetsvoorstel betaalbare huur wijzigt op een aantal onderdelen de Wet goed verhuurderschap. Zo wordt bijvoorbeeld het dwingend maken van het WWS in dit stelsel vastgelegd om het toezicht op de naleving van het WWS door gemeenten mogelijk te maken. In relatie tot deze wet verwacht het kabinet dan ook geen negatieve stapelingseffecten, omdat het niet om een stapeling gaat maar om een uitbreiding van de mogelijkheden om op te treden tegen te hoge huurprijzen in de Wet goed verhuurderschap.

De leden van de VVD-fractie hebben in de beantwoording van Kamer-vragen (ah-tk-20222023–1530) gelezen dat de regering stelt dat particuliere investeerders ongeveer 150.000 woningen bezitten in box 3. Deze leden vragen of de regering kan toelichten waarop deze cijfers zijn gebaseerd. Deze cijfers zijn gebaseerd op aangiftegegevens box 3 gecombineerd met de WOZ-gegevens van onroerende zaken, die beschikbaar zijn voor de Belastingdienst.

De leden van de VVD-fractie vragen wat gemiddelde rendement is dat particuliere investeerders in box 3 na invoering van de Wet betaalbare huur maken op sociale en middenhuurwoningen.

De leden van de VVD-fractie vragen voor hoeveel woningen die in box 3 worden verhuurd, het na invoering van de Wet betaalbare huur niet mogelijk zal zijn om een rendement van 6,04 procent te behalen.

De leden van de VVD-fractie vragen voor hoeveel particuliere investeerders in box 3 betekent het niet halen van 6,04 procent rendement na invoering van de Wet betaalbare huur dat ze meer belasting betalen dan ze aan rendement behalen. Hoeveel minder rendement behaalt deze groep in totaal in euro's dan ze aan box 3-belasting betalen?

Het is niet mogelijk om het gemiddelde rendement te berekenen van de particuliere investeerder. Elke investeerder heeft een andere wijze van financiering, eigendomsstructuur en beleggingshorizon en die gegevens zijn niet op persoonsniveau beschikbaar. Belangrijk om te benadrukken bij box 3 is dat niet alleen de huurinkomsten, maar ook de waardeinstijging van de woning telt als rendement. Het forfait in box 3 voor overige bezittingen, waaronder onroerend goed, is gebaseerd op een langjarig gemiddelde van de ontwikkeling van onder meer de huizenprijzen, oftewel het indirect rendement. Het forfait wordt gebaseerd op meerjarige cijfers om het effect van sterke waardeinstijging en waardedaling in een individueel jaar uit te middelen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de gemiddelde loan-to-value bij private investeerders in huurwoningen is. Is daarin een verschil te zien tussen particuliere en institutionele investeerders, en zo ja welke?

Er is geen complete en betrouwbare registratie beschikbaar van de actuele loan-to-value van private investeerders. Daarom kan ik deze vraag niet beantwoorden. Wel heb ik het Kadaster gevraagd onderzoek te doen naar de ontwikkelingen rond verhuurhypotheken.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven of de ingangsdatum van de Wet betaalbare huur qua timing afhankelijk gemaakt kan worden van de datum waarop oplossingen in werking treden

voor de huidige box 3-problematiek (fictief rendement ipv werkelijk rendement).

In reactie op een vraag van de leden van de ChristenUnie-fractie, paragraaf 2.1.2., heb ik geantwoord dat in de vormgeving van het wetsvoorstel rekening is gehouden met de investeringsbereidheid en sprake is van een gebalanceerd pakket waarmee problemen op het gebied van betaalbaarheid worden aangepakt en tegelijkertijd nieuwbouw doorgang kan blijven vinden. Ook investeerders roepen op tot snelle behandeling en duidelijkheid zodat de nieuwbouw doorgang kan vinden.

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de samenloop met deze wet en de fiscaliteit. De laatste tijd zijn er diverse fiscale maatregelen genomen die het rendement van verhuurders aantasten. Zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting en de verhoging van het tarief in box 3. Deze leden vragen hoe de regering voorkomt dat de stapeling van deze maatregelen de investeringsbereidheid te veel aantast. Tevens vragen zij of de regering voornemens is fiscale maatregelen te nemen die de investeringsbereidheid doen toenemen, of in ieder geval geen maatregelen voor te stellen die het rendement verder aantasten.

Zoals toegelicht in paragraaf 5.2.3. van de memorie van toelichting van het wetsvoorstel zijn naar het effect van de combinatie van verschillende beleidsmaatregelen, op het gebied van zowel wonen als fiscaliteit, voor verhuurders verschillende onderzoeken gedaan. In de vormgeving van de verschillende maatregelen is rekening gehouden met de investeringsbereidheid. In het conceptwetsvoorstel van het toekomstig stelsel box 3 wordt een vermogenswinstbelasting voor onroerend goed voorgesteld. Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardestijging pas bij verkoop belast. Verder wordt in het wetsvoorstel betaalbare huur een nieuwbouwopslag geïntroduceerd en het WWS gemoderniseerd om beter aan te sluiten bij de kwaliteit van nieuwbouwwoningen.

In reactie op de vraag of de regering voornemens is fiscale maatregelen te nemen die de investeringsbereidheid doen toenemen kan ik antwoorden dat de differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemene tarief van de overdrachtsbelasting voor onder andere de investeringen in woningen in 2024 geëvalueerd worden. De uitkomsten hiervan kunnen desgewenst bij het eerstvolgende geëigende besluitvormingsmoment worden meegenomen.

Ten slotte zijn er door het kabinet verscheidene maatregelen ingevoerd om belastingconstructies tegen te gaan zoals het heffen van overdrachtsbelasting op vastgoedaandelentransacties. Daarnaast wordt met ingang van 1 januari 2025 het regime voor de vastgoed-fbi (fiscale beleggingsinstelling) in de vennootschapsbelasting aangepast. Het is dan voor een fbi niet langer mogelijk om direct in Nederlands vastgoed te beleggen. De vastgoed-fbi's die per saldo door deze wet worden geraakt, beleggen beperkt in woningen. De wet bevat een vrijstelling van overdrachtsbelasting waar naar verwachting vastgoed-fbi's die in het bezit zijn van pensioenfondsen een beroep op doen. Omdat pensioenfondsen subjectief zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting, worden zij per saldo niet geraakt door de aanpassing van het regime voor de vastgoed-fbi. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de vastgoed-fbi's die in het bezit zijn van pensioenfondsen het meest in woningen beleggen.¹¹⁰

In de Voorjaarsnota 2023 is eveneens toegelicht dat het kabinet meer voorstellen in voorbereiding heeft in het kader van de aanpak van fiscale constructies die het rendement van sommige investeerders in woningen kunnen aantasten, namelijk kortdurende verhuurconstructies in de btw en belastingontwijking via de splitsingsvrijstelling in de overdrachtsbelasting. Het gaat hierbij nadrukkelijk om onwenselijke constructies waarbij

¹¹⁰ Kamerstukken II 2023/24, 36 422, nr. 3,

het aanpakken hiervan ook bijdraagt aan een gelijk en daarmee eerlijker speelveld voor alle investeerders op de woningmarkt. Het kabinet consulteert deze constructiemaatregelen, waardoor in de uitwerking en besluitvorming over deze maatregelen ook de input vanuit de sector meegewogen kan worden. In de Voorjaarsnota 2023 heeft het kabinet ook aangekondigd dat met het oog op constructiebestrijding de earningsstripingmaatregel per 1 januari 2025 wordt aangescherpt voor vastgoedlichamen met (aan derden) verhuurd vastgoed.

5.2.4 Samenloop met gemeentelijk beleid

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zouden ook graag ingaan op de uitwerking van landelijke regulering van de huurmarkt versus plaatselijke regulering zoals in een stad. Zo zijn er voorbeelden van steden, zoals Berlijn, waar regulering van de huren leidt tot een stijging van prijzen buiten het gereguleerde gebied. Is de regering van mening dat deze uitwerking anders uitvalt wanneer, zoals deze wet beoogt, gekozen wordt voor landelijke huurregulering? Met name de onmogelijkheid van een waterbedeffect lijkt deze leden voordelig.

Met de regulering van de middenhuur is er bewust voor gekozen om landelijk eenduidige regels te hanteren. Dit maakt dat het voor zowel huurders als verhuurders duidelijk is welke regels gelden. Ook zorgt een landelijke regulering ervoor dat er geen waterbedeffect kan ontstaan tussen gebieden, wat in zou houden dat de excessen opschuiven naar omliggende gebieden. Uiteraard ziet het kabinet wel dat er prijsverschillen zijn tussen regio's. Een woning gelegen in Amsterdam is doorgaans duurder dan wanneer dezelfde woning buiten de stad had gestaan. Met deze locatieverschillen wordt rekening gehouden doordat de WOZ-waarde onderdeel is van het puntensysteem (het WWS). Dit maakt dat er één landelijk systeem kan gelden, waarbinnen recht wordt gedaan aan de lokale verschillen die er bestaan.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de invloed is van de Wet betaalbare huur op de residuele grondprijzen.

Marktconforme grondprijzen zijn afhankelijk van de toekomstige opbrengsten en de kosten. Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten is de zogenaamde residuele grondprijzen. Als de huuropbrengsten lager worden door de wet betaalbare huur, dan heeft dit een negatief effect op grondprijzen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat per gemeente de gemiddelde kosten zijn voor een nieuwbouwhuurwoning. Hoe zijn de kosten van een nieuwbouwhuurwoningen opgedeeld?

Stichtingskosten verschillen per type woning, en variëren naar afwerking-niveau en verschijningsvorm. Zo is bijvoorbeeld bepalend of de woningen vrijstaand, aaneengesloten of gestapeld worden gerealiseerd. Daarbij kunnen verschillende afwerkingsniveaus worden gehanteerd voor gevels, woningen en eventuele gedeelde ruimten. De veelvoud aan afhankelijke variabelen maakt dat gemiddelden op het gevraagde niveau niet beschikbaar zijn omdat naar ons weten hier geen informatie over wordt bijgehouden. Wel is in het kader van de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties onderzocht wat de stichtingskosten voor een sociale huurwoning kunnen zijn.¹¹¹ Hieruit is gebleken dat de stichtingskosten voor een sociale huurwoning in 2023 ongeveer 260.000 euro bedragen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat per gemeente het aandeel is van de grondkosten. Hoe hebben de grondprijzen die door gemeenten werden gehanteerd zich per gemeente in 2022 en 2023 ontwikkeld?

¹¹¹ ORTEC Finance (2023) indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties

Ik heb geen cijfers van het aandeel van de grondkosten in de totale kosten van een nieuwbouw huurwoning per gemeente. In het rapport Tegenwind in Gebiedsontwikkeling¹¹² wordt inzicht gegeven in de recente ontwikkeling van de grondprijs als gevolg van de recente marktontwikkelingen. Ook over de door gemeenten gehanteerde grondprijzen heb ik geen cijfers. De Stec groep voert elk jaar een benchmark uit naar het gemeentelijk grondprijsbeleid. In de benchmark van december 2023¹¹³ constateren zij het volgende: «In de Afgelopen jaar (van 2022 naar 2023) bedroeg de gemiddelde grondprijsontwikkeling voor woningbouw gemiddeld +2,1 procent. Hiermee is de grondprijsstijging in vergelijking met 2021–2022 ruim gehalveerd.»

De leden van de VVD-fractie vragen wat per gemeente de verwachting is hoe de grondprijzen die gemeenten hanteren zich ontwikkelen in 2024 en 2025.

Ik beschik niet over informatie over grondprijzen per gemeente of inzicht in de verwachte ontwikkeling van de grondprijzen per gemeente. De Stec groep voert elk jaar een benchmark uit naar het gemeentelijk grondprijsbeleid. In de benchmark van december 2023¹¹⁴ constateren zij het volgende: «De verwachting voor aankomend jaar (2024) is dat gemeenten een grondprijsstijging voor woningbouw doorvoeren van gemiddeld + 0,23 procent, dus nagenoeg een vlakke lijn.»

De leden van de VVD-fractie vragen hoe vaak het op dit moment voorkomt dat partijen grond kopen voor speculatiedoeleinden. Deze leden vragen wat het effect zou zijn op het voorkomen van grondspeculatie als grondbestemmingswijzigingen naar wonen alleen wordt toegestaan voor grond in handen van gemeenten, provincies of het Rijk.

In het onderzoek «Ongebruikte grondposities»¹¹⁵ geven gemeenten aan dat in circa van 10 procent van de vertraagde woningbouwplannen wordt vermoed dat speculatieve overwegingen een rol spelen. Als wijzigen van de functie naar wonen alleen maar mogelijk is als de grond in handen is van de overheid, zou alle grond bestemd voor woningbouw minnelijk moeten worden verworven of onteigend worden alvorens de functie kan worden aangepast. In veel gevallen is de overheid immers nog geen eigenaar. Het verwerven van alle gronden die de functie wonen moeten krijgen zou een groot beslag leggen op het vermogen van overheden. En ten slotte zal het eerst verwerven van gronden alvorens de functie wonen toebedeeld kan worden een extra processtap zijn en tijd kosten met nadelige gevolgen voor de doorlooptijd van projecten.

Bovendien vrees ik dat het speculatie met grond eerder in de hand werkt dan dat het wordt voorkomen; de overheid moet de grond dan immers verwerven voordat de functie wonen aan de grond kan worden toebedeeld. Dat geeft een grondeigenaar macht in de onderhandelingen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat per gemeente de invloed is van de Wet betaalbare huur op de haalbaarheid van de business case voor nieuwhuurwoningen in het middensegment voor private investeerders. Is daarin een verschil te zien tussen institutionele en particuliere investeerders? Deze leden vragen hoeveel minder nieuwbouwwoningen tot 2030 worden verwacht door deze impact.

Ik heb geen inzicht in het effect per gemeente van de wet betaalbare huur op de haalbaarheid van de business cases voor nieuwhuurwoningen in het middensegment voor private investeerders. Ten eerste is er geen zicht

¹¹² Bijlage bij Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr.1123

¹¹³ Stec groep, Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2023–2024, 18 december 2023

¹¹⁴ Stec groep, Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2023–2024, 18 december 2023

¹¹⁵ Bijlage bij Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr.721

op alle individuele business cases. Deze hangen onder andere af van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. Ook de rendementseisen verschillen per regio, omdat de risico's (bijvoorbeeld ten aanzien van leegstand) kunnen verschillen. Het is dus ook niet mogelijk onderscheid te maken in het effect op de business case tussen institutionele en particuliere investeerders.

Wel is in de memorie van toelichting, paragraaf 5.2.2., in kaart gebracht wat het effect op de huurprijs is per regio. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er regionaal aanzienlijke verschillen zijn. In Oost-Nederland krijgt ongeveer 20 procent van de middenhuurwoningen op termijn te maken met een huurverlaging, in de G4 is dat ongeveer 60 procent.

Ten slotte is het goed te benoemen dat veel gemeenten momenteel zelf beleid voeren op middenhuur. Begin 2023 had 27 procent van de gemeenten een gemeentelijke middenhuurregulering. Op basis hiervan en/of via privaatrechtelijke overeenkomsten sturen gemeenten al op de huurprijzen van nieuwe middenhuurwoningen. In sommige gevallen is deze gemeentelijke regulering meer beperkend in de huurhoogte dan de landelijke regulering. In de business case van deze projecten is dus al rekening gehouden met een vorm van regulering. De landelijke regulering zorgt voor een eenduidige landelijke definitie.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel concrete nieuwe woningen per gemeente per jaar van 2013 en 2023 (nog) niet gerealiseerd zijn omdat gemeenten en provincies hier (nog) geen toestemming voor gaven. Deze leden vragen of bekend is hoeveel van deze woningen naar verwachting in ieder geval in de komende vijf jaar niet meer worden gebouwd, omdat de gemeente geen toestemming meer geeft of omdat de projectontwikkelaar inmiddels geen mogelijkheid meer ziet om door te gaan onder de huidige omstandigheden. Hoeveel plannen voor nieuwbouwwoningen liggen er nu per gemeente nu ter goedkeuring bij een gemeente of provincie? Hoe lang liggen die plannen daar nu al?

De interbestuurlijke monitoring is erop gericht alle woningbouwplannen in beeld te hebben die bestuurlijk voorbereid worden door de gemeenten door een wijzigingen van het omgevingsplan. Woningbouwplannen die vanuit projectontwikkelaars bij gemeenten worden voorgesteld maar die geen bestuurlijk draagvlak hebben worden niet in de monitoring opgenomen. Woningbouwplannen die wel onderdeel zijn van de gemeentelijke voornemens zijn wel onderdeel van de interbestuurlijke monitoring. Wanneer bij deze plannen sprake is van vertraging vanwege haperende besluitvorming en of marktomstandigheden, dan zijn de versnellingstafels waar marktpartijen en overheden elkaar ontmoeten, de plek om het gesprek aan te gaan over de vraag hoe er toch weer vaart in de uitvoering van de projecten kan komen.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel nieuwe huurwoningen er van 2013 tot en 2023 per jaar werden opgeleverd waarbij projectontwikkelaars of investeerders afspraken maakten met gemeenten over de huurprijzen van deze nieuwe woningen. In welke gemeenten staan deze woningen? Deze gegevens zijn niet bekend. Momenteel bezien we de mogelijkheden met IPO en VNG om in de periodieke uitvraag naar de plancapaciteit specifieker dan nu het geval is data uit te vragen zodat het geplande aantal middenhuurwoningen ook uit de plancapaciteit blijkt. Hierbij wordt bezien of tevens uitgevraagd kan worden in welke mate er sprake is van een zogenoemde instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar. Wel is bekend dat begin 2023 94 gemeenten een gemeentelijke middenhuurre-

geling hadden.¹¹⁶ Op basis hiervan en/of via privaatrechtelijke overeenkomsten kunnen gemeenten sturen op de huurprijzen van woningen. Er is geen registratie hoe vaak dit gebeurt.

De leden van de VVD-fractie vragen bij hoeveel van bovenstaande projecten de stapeling van de Wet betaalbare huur en gemeentelijke eisen ervoor zal zorgen dat de huuropbrengsten lager uitvallen dan in eerste instantie mogelijk was op basis van of alleen de afspraken met de gemeenten of alleen de Wet betaalbare huur. Deze leden vragen of dit soort afspraken met gemeenten na invoering van de Wet betaalbare huur komen te vervallen.

Er is geen inzage in hoeveel van de bovenstaande projecten de stapeling van de Wet betaalbare huur en gemeentelijke eisen ertoe kunnen leiden de huuropbrengsten lager uitvallen dan in eerste instantie mogelijk was op basis van of alleen de afspraken met de gemeenten of alleen de Wet betaalbare huur.

Lokale afspraken komen niet te vervallen bij lopende projecten na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. De reeds gemaakte lokale afspraken blijven dus van kracht, zolang deze afspraken vallen binnen de landelijke regelgeving. Op het moment dat de landelijke regelgeving tot een lagere toegestane huurprijs dan de tussen gemeenten en ontwikkelende partijen overeengekomen maximale huurprijs verplicht, geldt de lagere huurprijs conform de landelijke regulering. Bij nieuwe projecten geldt dat er aanvullende gemeentelijke afspraken in het middensegment mogen worden gemaakt, mits dit niet de kaders van de landelijke regulering doorkruist.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven of de Wet betaalbare huur ingrijpt in reeds getekende privaatrechtelijke overeenkomsten op het gebied van woningbouw(ontwikkeling).

Gemeenten en ontwikkelaars kunnen privaatrechtelijk afspraken gemaakt hebben over onder meer de huurprijzen van de op te leveren woningen. Het wetsvoorstel betaalbare huur geldt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Dit betekent dat het wetsvoorstel ook geldt voor nieuwgebouwde of nieuw te bouwen woningen waar privaatrechtelijk afspraken over zijn gemaakt. De privaatrechtelijke afspraken blijven gelden, zolang deze vallen binnen de landelijke regelgeving. Als bijvoorbeeld de privaatrechtelijk afgesproken huurprijs hoger is dan het WWS voorschrijft, zal de huurprijs naar beneden moeten worden aangepast. Als de woning al wordt verhuurd, gaat de regulering van de middenhuur in bij een nieuw huurcontract. Bij een woning die nog te huur moet worden aangeboden, gaat de regulering direct in. Er is dan immers geen sprake van een bestaand huurcontract. Op het moment dat de privaatrechtelijk afgesproken huurprijs lager is dan het WWS voorschrijft, blijft de privaatrechtelijk afgesproken huurprijs gelden.

5.2.5 Gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben een aantal vragen en opmerkingen over de uitwerking van het wetsvoorstel op verschillende (doel)groepen. Deze leden verwachten dat door de regulering mensen andere keuzes gaan maken in de woonruimte die zij zoeken. Is de regering het eens dat, hoewel mensen andere keuzes maken in hun woonvoorkeur – ze gaan bijvoorbeeld groter wonen of op een andere locatie – dit niet veroorzaakt wordt door opportunisme zoals door sommige economen beweerd, maar mensen juist ruimte biedt om stappen te maken in hun leven die ze tot noch toe hebben uitgesteld? Deze leden zijn juist erg blij dat een te hoge prijs mensen niet langer tegenhoudt om bijvoorbeeld een

¹¹⁶ Capital Value (2023) Overzicht Inventarisatie lokale middenhuurregulering

grotere woning te kiezen zodat nagedacht kan worden over samenwonen of kinderen. In hoeverre denkt de regering dat de wet kan leiden tot optimalere allocatie van woonruimte omdat sommige woningen nu bezet zijn door mensen die anders willen wonen maar in de huidige vrije sector geen geschikte betaalbare woning kunnen vinden?

Ik ben het met de leden van GroenLinks-PvdA eens dat het huidige gebrek aan betaalbare woonruimte ertoe leidt dat mensen niet de stappen in hun leven kunnen zetten die zij wel zouden willen zetten. Zo stellen mensen belangrijke levenskeuzes als samenwonen of gezinsuitbreiding uit, omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden. Ook kan het gebrek aan betaalbare woonruimte ertoe leiden dat mensen geen woning kunnen vinden in de stad waar zij werken. Uiteraard zal er veel vraag zijn naar de gereguleerde huurwoningen. Het is echter niet zo dat deze vraag er nu niet al is. Mensen willen bijvoorbeeld wel dichterbij hun werk wonen, maar kiezen toch om ver te reizen omdat er geen aanbod in de buurt van hun werk is. Of zij kiezen ervoor om elders een baan te zoeken. Onderwijs, gezondheidszorg, veiligheid en andere maatschappelijke sectoren in steden ondervinden op dit moment de problemen van het tekort aan betaalbare woningen. Uit onderzoek van Regioplan blijkt dat de helft van de ondervraagde leraren die graag in Amsterdam wil (blijven) werken, de woningmarkt als belemmering ziet bij het solliciteren op een vacature in het Amsterdamse onderwijs. Het kabinet is van mening dat situatie op de woon- en huurmarkt belemmerend werkt voor middeninkomens om voor een nieuwe baan een passende woning te vinden. Met het wetsvoorstel betaalbare huur zet het kabinet zich er voor in dat middeninkomens toegang (blijven) hebben tot woningen in kraptegebieden, zodat deze mensen ook daar de stappen in hun leven kunnen maken die zij zouden willen maken.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering bij het beoordelen van de doorstroming op de woningmarkt ook het effect van uitponden heeft meegenomen.

De leden van de VVD vragen in hoeverre er bij het beoordelen van de doorstroming op de woningmarkt ook rekening is gehouden met het effect van uitponding. In de memorie van toelichting heb ik in paragraaf 5.2.5 aangegeven dat met het wetsvoorstel het voor middeninkomens aantrekkelijker wordt om door te stromen naar het middensegment. Temeer daar gemeenten nu ook de mogelijkheid krijgen om middeninkomens toe te wijzen aan middenhuurwoningen. Tevens wordt ingegaan op kansen van middeninkomens om door te stromen naar de koopmarkt. Als gevolg van het wetsvoorstel kan deze groep – als gevolg van een lagere huur – meer sparen voor een koopwoning. De memorie van toelichting laat voorts zien wat de kansen van deze groep zijn op een koopwoning in Nederland.

In paragraaf 5.2.1 ga ik uitvoerig in op wat uitponding betekent voor de kansen van middeninkomens op een passende woning. In zekere zin kan uitponding leiden tot doorstroming vanuit het huursegment naar de koopmarkt. In de memorie van toelichting licht ik toe welke woningen de grootste kans hebben om te worden uitgepond en welke groepen ervan profiteren als deze woningen op de koopmarkt terecht komen. De conclusie is dat de woningen die worden verkocht door beleggers veelal in dezelfde prijscategorie vallen als de woningen waar koopstarters en middeninkomens naar op zoek zijn. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners een verkoopprijs had onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat deze werd gekocht van een belegger. Derhalve kan worden gesteld dat uitponding de kansen vergroot voor starters en middeninkomens om een koopwoning te bemachtigen.

De leden van de VVD- fractie zijn benieuwd of de regering contact heeft gezocht met organisaties na aanleiding van berichtgeving over het uitponden van woningen om na te vragen waarom de organisatie een groot deel van haar woningen wil uitponden. Waarom wel, waarom niet? De leden van de VVD vragen of er contact is geweest met organisaties naar aanleiding van berichtgeving over uitpoding. Ik weet niet op welke organisaties de leden specifiek doelen, maar ga ervan uit dat het hier Heimstaden en European Residential Management (ERES) betreft. In het nader rapport wordt uiteengezet in wat de beweegredenen zijn van beide partijen om (een deel van) hun bezit in Nederland uit te ponden. Waar ERES eerder alleen nog een strategisch review deed om te bepalen wat zij met hun bezit willen doen is inmiddels duidelijk dat zij hun woningportefeuille willen uitponden.¹¹⁷ Alhoewel de wet betaalbare huur voor beide partijen van invloed is op hun portefeuille is m.n. de gestegen rente en daarmee de gestegen kosten voor herfinanciering een probleem dat tot gevolg heeft dat er woningen worden uitgepond.

In het verlengde hiervan is er onderzoek gedaan door Finance Ideas naar de positie van institutionele partijen in Nederland. In dit rapport heeft Finance Ideas tevens gekeken naar de positie van zowel Heimstaden als ERES op de Nederlandse markt. Uit dit rapport blijkt dat beide partijen relatief veel gebruik maken van vreemd vermogen, dat door de gestegen rente herfinanciering duur is en dat de waarde van beide partijen de laatste tijd (sterk) is gedaald.

Er is naar aanleiding van berichten in de media contact geweest met beide partijen om van hen te horen wat de achterliggende redenen zijn om (een deel van) hun bezit uit te ponden. Partijen geven in aanvulling op hetgeen hierboven is beschreven aan, dat de onzekerheid over het woonbeleid en de fiscaliteit ook een rol speelt.

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven waarom de verwachting is dat zeventig procent van de huidige huurders in de middenhuur snel willen doorstromen naar een koopwoning, terwijl het de bedoeling is van deze regering dat er veel meer betaalbare middenhuurwoningen bijkomen en de huidige zeer hoge mutatiegraad vooral veroorzaakt wordt door te hoge huurprijzen.

Dit percentage is gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland 2021 (WoON). De basis van het WoON is een zeer uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van 18 jaar en ouder. Voor het WoON 2021 zijn bijna 46.700 personen ondervraagd. Het is een belangrijke bron van informatie over de woonsituatie en woonwensen van Nederlandse huishoudens. Wanneer binnen dit onderzoek specifiek wordt gekeken naar de huidige populatie dat in een middenhuurwoning woont, is te zien dat van de jongeren tot 35 jaar 51 procent er de afgelopen twee jaar is komen te wonen. Onder deze groep jongeren wil meer dan 70 procent weer door verhuizen, het liefst (86 procent) naar een koopwoning. Dit laat zien dat de middenhuursector voor veel jongeren een opstap is richting een koopwoning. Juist om die reden is het belangrijk dat er een voldoende groot middenhuursegment is. Hierdoor kunnen middeninkomens die willen kopen sparen voor een koopwoning. De mutatiegraad in de private middenhuur (36 procent) is een stuk lager dan de mutatiegraad in de private dure huur (47 procent). Huurders in het dure huursegment verhuizen dus sneller door dan huurders in een middenhuurwoning. Daar speelt de hoge huurprijs logischerwijs een rol. Daarnaast heeft bijna 30 procent van de recent verhuisde huurders in de private huursector een tijdelijk huurcontract met een maximale looptijd

¹¹⁷ Zie ook FD 7 maart 2023 «Canadese belegger krijgt bijna zeventuizend Nederlandse woningen niet verkocht»

van twee jaar. Ook dit zorgt ervoor dat de mutatiegraad in de private sector relatief hoog is.

De leden van de D66-fractie merken op dat in het wetsvoorstel staat dat het expliciet is geregeld dat wanneer gemeenten een vergunningsplicht voor middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening opnemen, gemeenten ook daadwerkelijk middeninkomens moeten aanwijzen als categorie van woningzoekenden die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor deze middenhuurwoningen. Deze leden vragen zich af hoe dit precies geregeld is, hoe dit in de praktijk voor gemeenten werkt en of zij ook kunnen sturen op bepaalde doelgroepen zoals bijvoorbeeld starters.

Naast het weer betaalbaar maken van de middenhuursector, is een van de doelen van dit wetsvoorstel dat de juiste doelgroep, zijnde middeninkomens, ook daadwerkelijk in deze woningen terecht kan. Omdat de bevoegdheid tot het stellen van regels over woonruimteverdeling belegd is bij gemeenten, wijzigt dit wetsvoorstel de Huisvestingswet 2014. Hierin wordt vastgelegd dat als gemeenten in een lokale huisvestingsverordening regels stellen over de verdeling van woningen in de middenhuur, zij in ieder geval verplicht zijn om eenpersoonshuishouden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan 62.191 euro en een meerpersoonshuishouden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan 82.921 euro in aanmerking te laten komen voor een huisvestingsvergunning. Om recht te doen aan de lokale omstandigheden, hebben gemeenten de bevoegdheid om deze bedragen hoger (maar niet lager) vast te stellen. Het staat gemeenten uiteraard vrij om binnen de groep van woningzoekenden die aan deze inkomenseisen voldoen nadere voorrangsregels te introduceren, bijvoorbeeld door het verlenen van voorrang aan vitale beroepsgroepen of aan huishoudens met lokale binding. In dit kader kan ook voorrang verleend worden aan starters.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te reageren op de constatering dat de huidige hoge huurprijzen ertoe leiden dat huurders genoeg nemen met kleinere woningen of opties zoals woningdelen. Deze leden constateren dat het verlagen van de huren deze prikkel zal wegnemen, waardoor de kans groot is dat huurders grotere woningen zullen betrekken of ervoor kiezen om alleen te wonen. Zij vragen de regering dit effect te wegen in het licht van de wens om meer woningdelen te verwezenlijken.

Het effect dat de leden van de ChristenUnie-fractie beschrijven kan ik mij voorstellen. Als gevolg van dit wetsvoorstel zullen meer woningen, zowel bestaand als nieuwbouw, weer betaalbaar worden en beschikbaar komen voor de doelgroep. Tegelijkertijd blijft er in de komende jaren een groot tekort aan woonruimte bestaan. Een van de oplossingen voor dit probleem is het woningdelen. Om deze reden is het dus óók van belang om woningdelen makkelijker te maken. Beide zaken kunnen naast elkaar bestaan, en dus zal ik mij ook voor beide zaken blijven inzetten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te reageren op de constatering dat de huidige hoge huurprijzen ertoe leiden dat huurders sneller geneigd zullen zijn om een koopwoning te bemachtigen, waardoor de doorstroming in de huurmarkt vergroot wordt. Deze leden constateren dat het verlagen van de huren deze prikkel zal wegnemen, waardoor de kans groot is dat huurders langer in hun huurwoning zullen blijven wonen. Zij vragen de regering dit effect te wegen in het licht van de wens om doorstroming op de woningmarkt te behouden.

Ik ben het met de leden van de CU-fractie eens dat het belangrijk is om te zorgen voor voldoende doorstroming op de woningmarkt. In de huidige huurmarkt is geen sprake van een gezonde doorstroming. Het

wetsvoorstel betaalbare huur zorgt daarentegen juist voor een gezonde doorstroming.

Het vrije huursegment kent een grotere omloopsnelheid van de woningen, de zogenoemde mutatiegraad. Zo verhuisde in 2019 en 2020 13 procent van de huurders in corporatiewoningen (gereguleerd en middenhuur), 27 procent in de private gereguleerde huur, 36 procent in de private middenhuur en 47 procent in de private dure huur. De mutatiegraad in de vrije huursector is mede hoog doordat in die sector de afgelopen jaren steeds vaker tijdelijke huurcontracten werden gebruikt. Op het moment dat deze huurders gedwongen moeten verhuizen, bijvoorbeeld omdat een tijdelijk contract afloopt, kan dit tot veel stress leiden. De schaarste maakt ook dat mensen nu allang blij zijn als ze een woning hebben weten te bemachtigen, ondanks dat deze woning helemaal niet past bij het inkomen van deze persoon. Het kabinet is daarom van mening dat er in het huidige vrije huursegment geen sprake van een gezonde doorstroming, maar van een situatie waarin de hoge doorstroming het gevolg is van het aanbieden van tijdelijke contracten. Het kabinet vindt het daarom ook niet onwenselijk dat mensen langer in een middenhuurwoning blijven wonen. Tegelijkertijd verwacht het kabinet niet dat mensen even lang in een middenhuurwoning blijven wonen als dat nu het geval is in de sociale huur. In brede zin geldt dat mensen met een middeninkomen vaker op zoek zijn naar een koopwoning.

Ik ben het eens met de stelling van de leden van de CU-fractie dat de huidige hoge huurprijzen maken dat kopen vaak interessanter is dan huren in het vrije huursegment. Echter ligt dit niet alleen aan de hoogte van de huurprijzen. Een koopwoning is namelijk ook een manier om kapitaal op te bouwen. Voor veel middeninkomens is een koopwoning dan ook het einddoel. Dat bewoners in het middensegment binnen een redelijke termijn weer willen doorstromen wordt ook ondersteund door de cijfers over de wensen van mensen die recent in een middenhuurwoning zijn gaan wonen. Het overgrote deel van deze mensen wil uiteindelijk doorstromen naar een koopwoning. Wanneer wordt gekeken naar de huidige populatie die woont in een middenhuurwoning is te zien dat van de jongeren tot 35 jaar 51 procent er de afgelopen twee jaar is komen te wonen. Uit onderzoek onder deze groep jongeren blijft dat meer dan 70 procent van deze groep weer door wil verhuizen. Hiervan wil 86 procent doorstromen naar een koopwoning. Het wetsvoorstel betaalbare huur bevordert doorstroming naar een koopwoning, doordat een meer betaalbare huur er toe leidt dat middeninkomens meer kunnen sparen en zo meer kans maken wanneer zij een koopwoning willen.

Daarnaast vindt er op dit moment weinig doorstroming plaats tussen de huidig gereguleerde huursector en de vrije huursector. Dit komt doordat het gat tussen de gereguleerde huur en de vrije huur momenteel dermate groot is, dat het een te grote stap is voor middeninkomens en hogere inkomens die in een gereguleerde huurwoning zitten. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt dit gat kleiner, waardoor doorstromen voor deze groepen aantrekkelijker wordt. De regering is er daarom juist van overtuigd dat het wetsvoorstel leidt tot een gezondere doorstroming op de woningmarkt.

5.3 Gevolgen voor huurders in de onzelfstandige woningvoorraad

De leden van de PVV-fractie vragen wat voor invloed de wet heeft bij meerdere huurders die samen één woning delen.

Onderdeel van het wetsvoorstel is de modernisering en dwingend maken van het WWS voor onzelfstandige woonruimte (WWSO). Deze modernisering van het WWSO bestaat uit twee onderdelen: de technische

modernisering van het stelsel door de toevoeging van verschillende rubrieken en de verhoging van de maximale huurprijsgrenzen met 25 procent. Door de modernisering van het WWSO kunnen de maximale huurprijzen van individuele onzelfstandige woonruimten veranderen. Door de generieke verhoging van de maximale huurprijs met 25 procent wordt het WWSO-maximum voor alle onzelfstandige woonruimten hoger.

Voor een deel van de bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimte zal de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs nog steeds hoger zijn dan de nieuwe maximale toegestane huurprijs. De huurder heeft dan recht op huurverlaging en kan de verhuurder, indien deze de huur niet uit zichzelf verlaagd conform de nieuwe norm, verzoeken om de huur te verlagen. Indien de verhuurder de huurprijs niet wijzigt, kan de huurder zich tot de Huurcommissie of tot de gemeente wenden om de verhuurder de huurprijs te laten verlagen.

Er zijn ook gevallen waarbij de modernisering van het WWSO ertoe leidt dat de maximale toegestane huurprijs hoger wordt dan de huidige huurprijs. De wijziging kan er dan toe leiden dat de maximaal toegestane huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst hoger is dan het geval is onder het reeds geldende WWSO. Dit heeft pas effect bij het ingaan van een nieuw huurcontract. De huurprijs van een zittende huurder mag namelijk alleen verhoogd worden met de reguliere jaarlijkse huurverhoging. Alleen bij een nieuwe huurder, door nieuwbouw of bij mutatie, kan de hogere huur op basis van het WWSO gerekend worden.

Ook wordt de definitie van een zelfstandige woning aangescherpt waardoor er een duidelijker onderscheid komt wanneer een woning volgens het WWS en wanneer volgens het WWSO gewaardeerd moet worden. Dit moet leiden tot eenduidige jurisprudentie in de toekomst. Deze was tot nu toe verdeeld omdat soms werd gekeken naar de aard van het contract en soms werd gekeken naar de aard van de feitelijke woonsituatie. Hierbij kan contractueel een situatie gecreëerd worden waarin het lijkt alsof er sprake is van één zelfstandige woning, terwijl in praktijk de woning gedeeld wordt door meerdere huurders. Een onzelfstandig huurcontract kan niet liberaliseren en geniet altijd huurprijsbescherming. Het kabinet heeft in de aanscherping van de definitie gekozen om naar de feitelijke woonsituatie te kijken, door als voorwaarde te stellen dat het om een duurzaam gemeenschappelijk huishouden moet gaan. Dit sluit aan bij de reeds geldende definitie in de Huisvestingswet.

De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe het kan dat de onzelfstandige voorraad zo slecht in beeld is waardoor de effecten van het dwingen maken van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) slecht te overzien zijn. Deze leden vragen zich af welke maatregelen genomen gaan worden om dit te verbeteren, bijvoorbeeld door onzelfstandige woonruimten vast te gaan leggen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)?

Op basis van de jaarlijkse verantwoordingsinformatie (dVI) van corporaties, de Landelijke monitor studentenhuisvesting¹¹⁸ en het Woononderzoek Nederland (WoON) is een beperkte inschatting te maken van de aantallen en huurprijs van onzelfstandige woonruimte. Hierdoor is het slecht mogelijk om de effecten van het dwingend maken en het moderniseren van het WWSO te kwantificeren.

¹¹⁸ Kences / Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties / ABF Research Landelijke monitor studentenhuisvesting 2023

Vanuit mijn stelselverantwoordelijkheid voor de nationale geo-informatie infrastructuur en de geobasisregistraties daarbinnen, ben ik van plan om met betrokken partijen in overleg gaan over de aanbevelingen en wensen voor aanpassingen van de BAG. Daarbij is het van belang dat die aanpassingen goed passen in de functionele uitgangspunten die gelden voor de basisregistratie en in de ontwikkeling van het datafundament voor de fysieke leefomgeving.

Een eerste stap die ik hierbij voor ogen heb is om samen met de stakeholders, zoals de VNG en de gemeenten, een verkenning uit te laten voeren hoe de BAG een goede informatiebasis kan vormen voor de monitoring van de woningbouwopgave. Het versterken van regie op de woningmarkt vereist actuelere en uitgebreidere sturingsinformatie dan nu beschikbaar is en een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de BAG of koppeling aan de BAG kan daarin een belangrijke rol spelen. Hierbij geldt dat niet voor elke toepassing de complete informatiebehoefte door de BAG afgedekt kan worden, maar de data in de BAG bevat wel de mogelijkheid om andere databronnen te koppelen op basis van unieke koppelsleutels.

In dit licht zal ik met medeoverheden bezien of beschikbaarheid van gegevens over onzelfstandige wooneenheden – die voor het dwingend maken of modernisering van het WWSO wenselijk zijn – het beste binnen de BAG als basisregistratie kan worden gerealiseerd, of door koppeling van andere databronnen aan de BAG.

6. Uitvoering

6.1 Gemeenten

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of nader kan worden onderbouwd waarom dit wetsvoorstel geen invloed heeft op de uitvoeringslasten van gemeenten, met het oog op de meldingen die huurders kunnen maken bij de gemeenten.

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat het onderdeel van het wetsvoorstel dat ziet op de regulering van het middensegment – meer specifiek het ophogen van de liberalisatiegrens – zelf geen uitvoeringslasten voor gemeenten met zich meebrengt. Reden hiervoor is dat alle meldingen over te hoge huurprijzen die huurders (zowel in het lage- als het middenhuursegment) kunnen indienen bij de gemeente zijn toegelicht en becijferd in het onderdeel van de memorie van toelichting dat ziet op het dwingend maken van het WWS. De raming van de uitvoeringslasten voor gemeenten zijn onderzocht middels een onderzoek op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet. De uitkomsten hiervan zijn verder toegelicht in paragraaf 8.1. van de memorie.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom er niet beschreven is wat voor invloed het wetsvoorstel heeft op de regeldruk voor ondernemers en particuliere verhuurders. Kan de regering hier nader op ingaan?

De regeldruk voor verhuurders is toegelicht in paragraaf 5.4 van de memorie van toelichting. In deze paragraaf is toegelicht dat dit wetsvoorstel voor alle verhuurders regeldrukeffecten met zich mee brengt. De regeldrukeffecten verschillen per verhuurder, om die reden wordt onderscheidgemaakt tussen woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders zijn natuurlijke personen die een huurwoning in eigendom hebben, maar ook grotere professionele particuliere beleggers vallen in het uitgevoerde onderzoek onder die definitie. Daarmee zijn de door de leden van de

VVD-fractie benoemde groepen weldegelijk meegenomen in het onderzoek naar de regeldrukeffecten.

7. Financiële gevolgen (regeldruk e.d.)

7.1.1 Evaluatie

De leden van de CDA-fractie vragen of gemeenten voldoende capaciteit en financiële middelen hebben voor het handhaven op overtredingen van het WWS, welke plannen er zijn om op werving en opleiding in te zetten en op welke manier de regering hierover met gemeenten en provincies overlegt. Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik naar de beantwoording van vragen over de capaciteit van gemeenten, onder paragraaf 3.2.1 – toezichthoudende rol gemeenten.

Het is aan gemeenten zelf om plannen te maken voor de werving en opleiding van personeel. Wel is er onderzoek gedaan naar de financiële middelen die nodig zijn voor gemeenten om dat handhavende taken voldoende uit te voeren. Zie de verdere toelichting daarop onder paragraaf 3.2.1.

8. Evaluatie

Deze wet wordt pas na vijf jaar geëvalueerd, zo lezen de leden van de SGP-fractie. De gevolgen van de wet zijn zeer waarschijnlijk ook al eerder te zien. Zeker daar waar het gaat om de hoogte van de huren en de mate waarin huurwoningen verkocht worden. Is de regering bereid een extra evaluatiemoment in te voegen, bijvoorbeeld na twee jaar, waarin in ieder geval genoemde indicatoren gemeten worden?

Allereerst is het goed om op te merken dat het wetsvoorstel betaalbare huur ook wijzigingen aanbrengt in de bestaande Wet goed verhuurderschap, om zodoende het toezicht op de naleving van het WWS bij de gemeente te beleggen. Deze wet is op 1 juli 2023 in werking getreden en zal na drie jaar, op 1 juli 2026, geëvalueerd worden op de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk. De aanpassingen die het wetsvoorstel betaalbare huur aanbrengt in de Wet goed verhuurderschap zullen daarbij ook geëvalueerd worden. Kortom, deze aanpassingen worden zowel meegenomen in de evaluatie van het wetsvoorstel betaalbare huur als ook in de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap.

Daarnaast verwacht ik dat het effect van de regulering van de middenhuur niet binnen twee jaar volledig zichtbaar is, aangezien de regulering van de middenhuur pas geldt bij nieuwe huurcontracten. Huurders en verhuurders met bestaande huurcontracten in dit segment worden dus niet geraakt door deze wet. Ook indien de verhuurder besluit om de woning te verkopen, mag het huurcontract met de huidige huurder niet worden verbroken: koop breekt namelijk geen huur. Wel wordt de mate waarin wordt uitgepand en de effecten op de nieuwbouwproductie, naast de periodieke evaluatie, doorlopend in de gaten gehouden worden. Dit kan ertoe leiden dat de periodieke evaluatie naar voren wordt gehaald. Op voorhand ben ik dus van mening dat het niet logisch is om eerder te evalueren dan in onderstaand schema wordt weergegeven.

Tabel 8.1 Evaluatiemomenten

Onderdeel	Evaluatiebepaling
Wetsvoorstel betaalbare huur	Enmalig na vijf jaar
Besluit betaalbare huur – artikel dat toeziet het ophogen van de liberalisatiegrens (regulering middenhuur)	Elke vijf jaar

Onderdeel	Evaluatiebepaling
Besluit betaalbare huur – overige artikelen Wet goed verhuurderschap (inclusief aanpassingen die worden doorgevoerd met de wet betaalbare huur)	Enmalig na vijf jaar Enmalig in 2026

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering waarom zij het Besluit betaalbare huur slechts eenmalig na vijf jaar evalueert, en of het niet wenselijker is dit vervolgens regelmatig te herhalen, bijvoorbeeld om de vijf of tien jaar.

Met het ontwerpbesluit betaalbare huur worden verschillende aanpassingen gedaan in het Besluit huurprijzen woonruimte. Zo wordt met dit besluit de middenhuur gereguleerd wat inhoudt dat liberalisatiegrens wordt opgehoogd naar woningen tot en met 186 punten (circa 1.100 euro). Voor deze middenhuurregulering geldt dat er niet alleen binnen 5 jaar wordt geëvalueerd op de noodzaak en effectiviteit ervan, maar vervolgens ook elke volgende 5 jaar. Op basis van deze evaluaties kan de regering bepalen of de marktomstandigheden dermate zijn veranderd waardoor de regulering van het middensegment niet meer noodzakelijk is en aanpassing, al dan niet afschaffing, van de regulering van het middensegment nodig is.

De overige onderdelen uit het ontwerpbesluit betaalbare huur zien voornamelijk toe op aanpassingen aan het WWS. Het gaat dan onder meer over aanpassingen die zorgen dat het WWS objectiever en eenvoudiger is ten behoeve van de uitvoering. Het gaat dan bijvoorbeeld over verduidelijkingen van definities en toelichtingen. Deze aanpassingen zijn ook bij veranderende marktomstandigheden nog steeds noodzakelijk. Voor deze onderdelen van het besluit is een eenmalige evaluatie na 5 jaar voldoende. Bij de vijfjaarlijkse evaluatie wil ik de focus leggen op de grootste wijziging: namelijk het optrekken van de liberalisatiegrens (de regulering van de middenhuur). Overigens kan de vijfjaarlijkse evaluatie van de regulering van de middenhuur wel leiden tot aanpassingen aan het WWS. Zo kan een uitkomst van de evaluatie zijn dat bepaalde onderdelen in het WWS zwaarder of minder zwaar mee moeten wegen.

8.1 Middenhuur

De leden van de VVD-fractie vragen de regering waarom het in het huidige gereguleerde segment mogelijk is dat er te dure huren worden gevraagd en dit niet wordt aangepakt. De leden van de VVD-fractie vragen de regering toe te lichten welke garanties er zijn dat er geen excessen meer zullen optreden met het uitbreiden van het gereguleerde segment. Deze leden nemen namelijk waar dat er nu ook al excessen optreden in het gereguleerde segment.

De huidige huurprijsbescherming gaat uit van het principe van contractvrijheid: partijen *mogen* een hogere huurprijs overeenkomen dan het maximum dat het WWS voorschrijft. De huurprijsbescherming werkt zo dat huurders van woningen met een kwaliteit tot een bepaalde grens (liberalisatiegrens: 879,66 euro op 1 januari 2024) een lagere huurprijs kunnen afdwingen op grond van het WWS na ingang van het huurcontract. Dit levert in de praktijk een hybride systeem op: de maximale huurprijs is wel afdwingbaar maar niet dwingend. Dat is de reden dat er op grote schaal hogere huren worden gevraagd dan het WWS voorschrijft, ook in het segment waar de huurprijsbescherming al geldt. Om die reden wordt met dit wetsvoorstel niet alleen de huurprijsbescherming uitgebreid naar het middensegment, maar wordt de bescherming ook versterkt door het dwingend maken van het WWS.

Als gevolg van het dwingend worden van het WWS worden de maximale huurprijzen op grond van het WWS de norm. Daarnaast krijgen gemeenten het instrumentarium om te handhaven op de maximale huurprijzen. Daarmee lopen verhuurders die een te hoge huurprijs vragen na inwerkingtreding van de wet het risico op een boete.

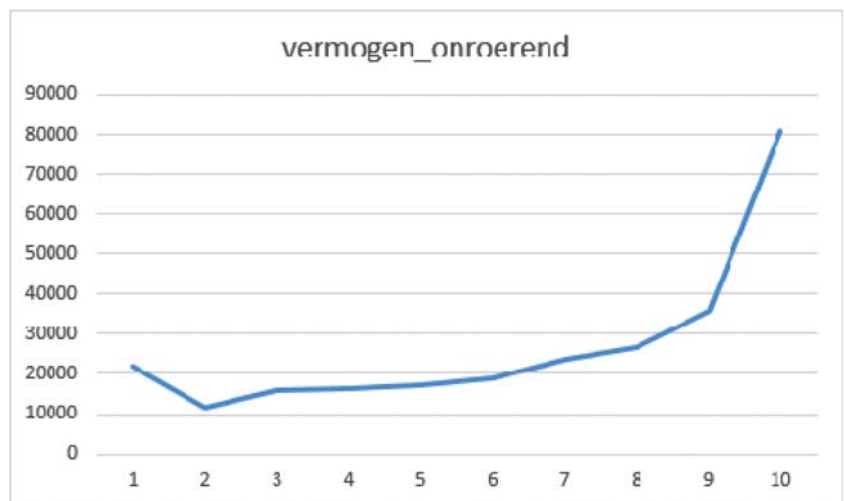
De twee onderdelen van het wetsvoorstel versterken elkaar dus: het uitbreiden van de huurprijsbescherming (regulering middenhuur) wordt effectiever door de combinatie met het versterken van de werking (dwingend WWS). Andersom heeft het dwingend maken van de huurprijsbescherming meer effect omdat het toepassingsgebied is vergroot als gevolg van de regulering middenhuur.

De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat juist excessieve huurprijzen aangepakt moeten worden. Deze leden vragen de regering in hoeveel, van de gevallen in Nederland, er naast een hoge woonquote echt sprake is van excessieve huurprijzen kijkend naar de woning in plaats van het inkomen van de bewoner.

Het doel van de uitbreiding van de huurbescherming is dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Dit staat los van de woonquote.

Voor het dwingend maken van het WWS geldt dat van de 1,1 miljoen woningen die tot 145 WWS-punten hebben, er circa 163.000 een huurprijs boven het maximum van het WWS hebben. Hiervoor geldt dat deze verhuurders zich niet aan de huidige regelgeving houden, huurders hun recht niet halen en is daarmee een excessieve huurprijs. Het overgrote deel hiervan zit bij private verhuurders. Gemiddeld komt de huurverlaging bij deze 163.000 woningen uit op 145 euro per maand per woning. In onderstaande tabel wordt getoond hoe de hoogte van de verwachte huurverlagingen varieert. Daaruit blijkt dat veruit de meeste van deze woningen (47 procent) als gevolg van het dwingend maken van het WWS met minder dan 100 euro in huur worden verlaagd. Daarnaast dient 29 procent van de 163.000 woningen die te duur worden verhuurd tussen de 100 en 200 euro in huur te worden verlaagd. 14 procent moet tussen de 200 en 300 euro verlagen, en minder dan 10 procent met bedragen hoger dan dat.

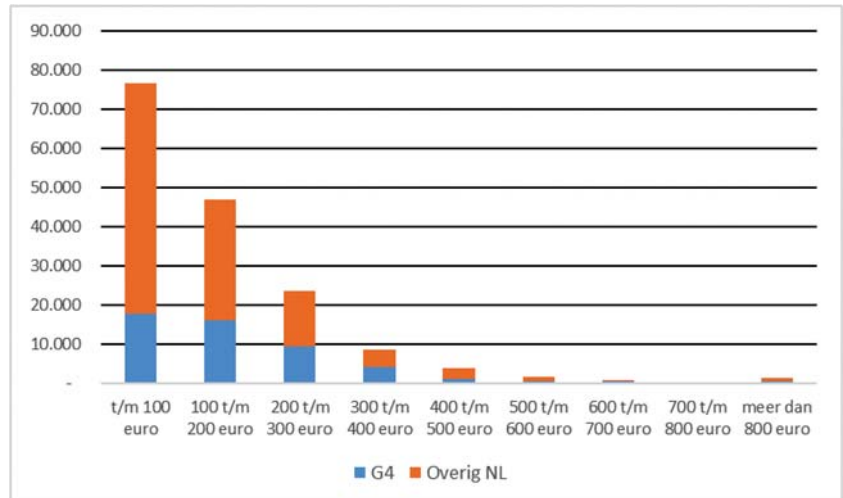
Figuur 8.1 Spreiding huurverlaging door dwingend maken WWS



Bron: WoOn21

Door de voorgestelde regulering van de middenhuur gaan bij een bewonerswissel circa 157.000 woningen in prijs naar beneden, met gemiddeld ongeveer 240 euro per maand. In onderstaand figuur is de spreiding van deze huurverlaging weergegeven. Bij een fors deel van de woningen is de huurverlaging door de regulering van de middenhuur minder dan 100 euro per maand (37 procent). In 58 procent van de gevallen dalen de huurinkomsten maximaal 200 euro per maand. In 18 procent dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand. De grootste daling van huurinkomsten vindt plaats bij woningen in de G4.

Figuur 8.2 Spreiding huurverlaging door regulering middenhuur



Bron: WoON2021

De inschatting is dat wanneer het wetsvoorstel betaalbare huur volledig is doorgewerkt, de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden is gegaan. Indien minder grof wordt afgerond, komt dit getal uit op circa 320.000 woningen. Dit komt overeen met de som van de effecten van de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS.

9. Advies en consultatie

De leden van de VVD-fractie merken op dat de Afdeling advisering van de Raad van State expliciet overwoog ervan uit te gaan dat het wetsvoorstel nog opnieuw aan haar zou worden voorgelegd voor advies. Dit schreef de Afdeling, gelet op de aankondiging van de Minister op 9 november 2023 dat hij het besluit dat bij het wetsvoorstel hoort nog wilde aanpassen. Kan de regering aangeven waarom naar aanleiding hiervan dit deel niet nogmaals aan de Afdeling is voorgelegd, terwijl de Afdeling daar zo expliciet had verzocht?

De leden van de VVD-fractie vragen tevens te motiveren waarom de regering kennelijk de mening is toegedaan dat de gekozen handelwijze in lijn is met Aanwijzing 7.15 van de aanwijzingen voor de regelgeving, waarin expliciet is vastgelegd dat de Afdeling advisering over ingrijpende wijzigingen opnieuw wordt gehoord. Juist omdat de Afdeling zo nadrukkelijk aangeeft in haar advies dat zij wenst dat zij opnieuw wenst te worden geconsulteerd, vragen deze leden naar een reflectie van de regering hierop in het licht van het belang van een goede kwaliteit van wetgeving. Is de regering bereid dit alsnog te doen in het licht van het bovenstaande, en is de regering ook bereid te bezien of de Afdeling bereid is te adviseren over de vraag of het voorliggende wetsvoorstel in de huidige vorm proportioneel is aan het doel dat met het wetsvoorstel

wordt nagestreefd en meer in het bijzonder of met het voorstel een fair balance wordt bereikt?

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het advies van de Raad van State. De Raad van State adviseerde het wetsvoorstel betaalbare huur zoals dat aan hen werd voorgelegd niet bij de Kamer in te dienen, tenzij het werd aangepast. In het geval het voorstel werd aangepast, adviseerde de Raad van State het voorstel nogmaals aan hen voor te leggen. Deze leden vragen welke afweging de regering heeft gemaakt om van dit advies af te wijken. Kan de regering dit toelichten? In haar advies heeft de Raad van State expliciet aangegeven dat als haar advies leidt tot ingrijpende wijzigingen in het wetsvoorstel, die aanpassing opnieuw aan haar dient te worden voorgelegd: «De Minister heeft op 9 november 2023, voorafgaand aan de advisering door de Afdeling, aangekondigd het bij dit wetsvoorstel behorende besluit aan te willen passen dat op enkele punten afwijkt van de toelichting bij dit wetsvoorstel. De reikwijdte en implicaties hiervan zijn nog niet duidelijk. De Afdeling gaat ervan uit dat indien dit leidt tot ingrijpende wijzigingen in het wetsvoorstel, dit opnieuw aan haar wordt voorgelegd voor advies»

Waarom heeft de regering deze wijzigingen in het wetsvoorstel opnieuw aan de Raad van State ter advisering voorgelegd? Is de regering het eens dat de Raad van State hierdoor is gepasseerd en zo nee waarom niet?

Zowel de leden van de VVD-fractie als de leden van de PVV-fractie vragen of wetsvoorstel opnieuw aan de Raad van State wordt voorgelegd omdat het ingrijpend gewijzigd zou zijn met het ontwerpbesluit betaalbare huur. De leden van de VVD-fractie vragen daarbij hoe het bij dit wetsvoorstel behorende besluit zich verhoudt tot het advies van de Raad van State en of dit deel nog aan de Raad van State wordt voorgelegd. Hierbij vragen de leden van de VVD-fractie ook of de gekozen handelwijze in lijn is met Aanwijzing 7.15 van de Aanwijzingen voor de regelgeving, waarin expliciet is vastgelegd dat de Afdeling advisering over ingrijpende wijzigingen opnieuw wordt gehoord. Het deel waar de leden van de VVD-fractie en PVV-fractie naar vragen moet nog worden voorgelegd aan de Raad van State. Hier lijkt mogelijk sprake van een misverstand dat ik graag wegneem. Het bij het wetsvoorstel horende ontwerpbesluit betaalbare huur is aan uw Kamer voorgehangen en wordt hierna «pas» aangeboden aan de Raad van State voor advies. De Raad van State heeft enkel geadviseerd over het wetsvoorstel. Het ontwerpbesluit betaalbare huur wijzigt met name het bestaande Besluit huurprijzen woonruimten waarin het WWS is vervat. Op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldt hiervoor een voorhangprocedure, die bepaalt dat de het besluit vóórdat deze aan de Raad van State kan worden aangeboden moet worden voorgehangen aan beide Kamers. Dat is nu gebeurd. Het is niet mogelijk reeds advies te vragen aan de Raad van State voordat het ontwerpbesluit bij beide kamers is voorgehangen. Daarmee ligt het wetsvoorstel mét advies van de Raad van State ter behandeling voor en het ontwerpbesluit betaalbare huur zónder advies van de Raad van State ter voorhang voor.

Het ontwerpbesluit betaalbare huur zal dus nog worden aangeboden ter advies aan de Raad van State. Hiermee is er dus ook geen sprake van spanning met aanwijzing 7.15. Ten aanzien van het wetsvoorstel zijn geen ingrijpende wijzigingen aangebracht na het advies van de Raad van State waardoor deze niet opnieuw hoeft te worden voorgelegd. De regering heeft naar aanleiding van het advies van de Raad van State uitgebreid opvolging gegeven aan dit advies en aanvullingen en nadere toelichtingen gegeven in de memorie van toelichting, naar aanleiding van het uitvoerige nader rapport van het kabinet in reactie op het advies van de Raad van State. Concluderend is er opvolging gegeven aan het advies van de Raad van State, is het wetsvoorstel materieel niet ingrijpend gewijzigd,

en wordt het ontwerpbesluit betaalbare huur na de voorhangperiode voorgelegd aan de Raad van State ter advies.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre interne juristen van het Rijk een opinie hebben gegeven over de juridische houdbaarheid van de Wet betaalbare huur in zijn huidige vorm en bij het hanteren van een puntengrens hoger dan 186. Indien dit het geval is, vragen deze leden de regering toe te lichten wat hun opinie is.

Hier kan ik over opmerken dat bij grote wetgevingsprocessen als deze altijd veel interne juristen betrokken zijn die onderzoek doen, adviseren en voorstellen voor wetteksten en toelichting opstellen. Dit proces heeft geleid tot het wetsvoorstel met bijbehorende memorie van toelichting dat nu bij uw Kamer voorligt. In de memorie van toelichting is uiteengezet dat de voorgestelde regulering, mede in het licht van Europees en internationaalrechtelijke verplichtingen, houdbaar is. In algemene zin merk ik op dat onder de ministeriële verantwoordelijkheid ik als Minister verantwoordelijk ben voor gemaakte afwegingen en dat het niet in de reden ligt bij dossiers opinies van (individuele) ambtenaren te openbaren afgezien van het feit dat beslisnota's wel worden openbaar gemaakt.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de regering externe juristen om een opinie heeft gevraagd over de juridische houdbaarheid van de Wet betaalbare huur in zijn huidige vorm en bij het hanteren van een puntengrens hoger dan 186. Indien dit het geval is, vragen deze leden de regering toe te lichten wat hun opinie is.

Het kabinet heeft het wetsvoorstel in openbare (internet) consultatie gebracht waarmee breed gevraagd is aan burgers en bedrijven om te reageren. Deze consultatie stond voor eenieder open. In consultatie is door velen, waaronder juristen, gereageerd. Daar is bij de uitwerking van het uiteindelijk ontwerp dankbaar gebruik van gemaakt. De verwerking van de consultatie is opgenomen in hoofdstuk 10 van de memorie van toelichting. Er is niet gericht aan een externe partij gevraagd om een additioneel of specifiek juridisch advies.

De leden van de VVD-fractie vragen welke opties voor de jaarlijkse huurverhoging er in het wetsvoorstel Betaalbare huur zijn opgenomen voor huurovereenkomsten waarin geen huurverhogingsbeding is opgenomen en of de regering dit kan toelichten.

Voor geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt al dat als er geen huurverhogingsbeding in de huurovereenkomst of algemene bepalingen is opgenomen, de verhuurder de huur niet kan verhogen. Daar verandert de Wet betaalbare huur niets aan. De wet bepaalt alleen wat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging is. Wanneer die huurverhoging hoger uitkomt dan het wettelijk maximum, wordt de overeengekomen huurverhoging «afgekap» op het wettelijk maximum.

De leden van de VVD-fractie vragen of de adviezen van de Raad voor de Rechtspraak, de VNG, individuele gemeenten, de Woonbond, Aedes, Vastgoed Belang, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, Neprom en het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) alsnog naar de Kamer worden gestuurd.

De adviezen van de genoemde partijen zijn onderdeel van de openbare internetconsultatie. Hieronder de adviezen per genoemde partij:

- Raad voor de Rechtspraak: <https://www.rechtspraak.nl/SiteCollectionDocuments/2023-21-advies-wet-betalbare-huur.pdf>
- Vereniging Nederlandse Gemeenten: <https://vng.nl/sites/default/files/2023-04/consultatiereactie-vng-wet-betalbare-huur.pdf>
- Woonbond: <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/reactie/2627e619-d4a6-498c-91ac-448fffcbae78>

- Aedes: <https://aedes.nl/media/document/consultatiereactie-wet-betaalbare-huur-aedes>
- Vastgoed Belang: <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/reactie/5e0c6b05-d995-41b4-9a1e-9c187c7f7306>
- Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland: <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/reactie/69bcd6e6-fa65-4684-ae7b-546b24ffe9e2>
- Neprom: <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/reactie/80607744-ed4c-47fc-ac66-48731b891265>
- Adviescollege Toetsing Regeldruk: <https://www.atr-regeldruk.nl/wp-content/uploads/2023/04/37-U027-Min-BZK-Wet-betaalbare-huur-w.g.pdf>

Gemakshalve zijn de reacties ook als bijlagen bij dit verslag toegevoegd.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering welke maatregelen er worden getroffen om aan de specifieke behoefte aan huurwoningen van ouderen met een koopwoning te kunnen voldoen en op welke wijze daar in dit wetsvoorstel of door andere maatregelen op de woningmarkt aandacht aan wordt besteed?

De leden van de CDA-fractie stellen een vraag over de doorstroom van ouderen van koop- naar huurwoningen. Uit de monitor ouderenhuisvesting 2022 blijkt dat 58 procent van de ouderen die vertrekt uit een koopwoning weer naar een koopwoning verhuist en slechts 42 procent naar een huurwoning. De onderzoeken waarnaar in de vraag verwezen wordt¹¹⁹, stellen dat indien kwalitatief hoogstaande en duurzame huurwoningen beschikbaar komen, ook ouderen in een koopwoning daar mogelijk naartoe zouden willen verhuizen. Ook stellen de onderzoekers dat er nog meer onderzoek nodig is naar deze behoefte. Binnen het programma wonen en zorg voor ouderen (BZK en VWS) worden corporaties en de markt gestimuleerd om ook in het (sociale) huursegment voldoende woningen voor ouderen te bouwen. Daarnaast wordt met banken en hypotheekverstrekkers een convenant gesloten met als doel ouderen tijdig inzicht te geven in hun financiële mogelijkheden en het verbeteren van financiële oplossingen voor passend wonen, inclusief de overstap van koop naar huur. Het wetsvoorstel betaalbare huur ziet niet op specifieke maatregelen voor ouderen die van een koop- naar een huurwoning zouden willen.

9.1 Adviescollege Toetsing Regeldruk

De leden van de VVD-fractie vragen waarom de regering het wetsvoorstel indient, ondanks het feit dat de ATR kritisch is. De leden vragen of het advies van de ATR alsnog gedeeld kan worden met de Kamer.

Op 29 maart 2023 heeft de ATR haar advies uitgebracht. In paragraaf 10.1 van de memorie van toelichting is een reactie gegeven op het advies van de ATR. De regering is van mening dat zij voldoende extra onderbouwing heeft gegeven om de zorgen van de ATR te ondervangen en dat zij daar waar nodig het voorstel op een adequate wijze heeft aangepast. Daarom is het voorstel ingediend bij uw Kamer. Het advies van de ATR is als bijlage bij dit verslag gevoegd. Eveneens is het advies online te vinden.¹²⁰

De leden van de CDA-fractie merken op dat er al veel is gebeurd op het gebied van huren. Recente maatregelen zoals onder andere de Wet goed verhuurderschap, de maximale stijging van de huren, de Wet vaste

¹¹⁹ F. Schilder (PBL) en C. Huisman (CBS), 2023, Demografische ontwikkelingen en de vraag naar vastgoed, in: Real Estate Research Quarterly en J. Conijn, 2021, Naar een toekomstgerichte private huursector, in: Real Estate Research Quarterly.

¹²⁰ <https://www.atr-regeldruk.nl/wp-content/uploads/2023/04/37-U027-Min-BZK-Wet-betaalbare-huur-w.g.pdf>

huurcontracten en fiscale maatregelen hebben allen een impact. Deze leden vinden het daarom belangrijk dat er voldoende oog is voor de impact van deze stapeling aan maatregelen voor verhuurders. Het kabinet stelt in reactie op de opmerkingen die door de Raad van State werden gemaakt over de stapeling van maatregelen dat zij oog heeft voor de stapeling waar verhuurders tegenaan lopen. De leden van de CDA-fractie vragen de regering om hier verder op in te gaan en met name uiteen te zetten hoe de stapeling van maatregelen en de effecten daarvan gemonitord zal worden voor- en nadat de wet in werking is getreden. Hoe wordt daarbij aandacht besteed aan de mogelijk verschillende cumulatieve impact die de maatregelen hebben op verschillende soorten verhuurders?

In paragraaf 5.3 van de memorie van toelichting wordt ingegaan op de samenloop van effecten van de Wet betaalbare huur. De regering geeft hierbij aan dat er (met of zonder dit wetsvoorstel) sprake is van een combinatie van maatregelen en omstandigheden, zoals de gestegen rente, die het rendement van verhuurders raakt. Het precieze effect van individuele maatregelen en het effect op verschillende verhuurders is moeilijk precies weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurders verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. In de vormgeving van dit wetsvoorstel is op verschillende manieren rekening gehouden met investeringsbereidheid. Het betreft onder andere de invoering van een nieuwbouwopslag, en de modernisering van het WWS waarmee investeringen in kwaliteit en verduurzaming worden beloond. Ook vanuit de fiscaliteit wordt hiernaar gekeken. In dat licht heeft de Staatssecretaris van Financiën aangegeven dat er voor het toekomstig stelsel box 3 een vermogenswinstbelasting voor vastgoed wordt voorgesteld.¹²¹ Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardestijging pas bij verkoop belast.

De effecten van de samenloop van beleid en macro-economische omstandigheden op de woningbouw van middenhuurwoningen zullen worden gemonitord door de productie van middenhuurwoningen te blijven volgen. Het doel is dat corporaties en institutionele partijen tot en met 2030 ieder ten minste 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen. Daarnaast is het door middel van gegevens van het Kadaster mogelijk om de aan- en verkopen van verhuurders te volgen. In deze rapportage wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten verhuurders: particulier, bedrijfsmatig en woningcorporaties.

9.2 Raad voor de Rechtspraak

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering alsnog een advies kan vragen aan de Raad voor de rechtspraak, mede gelet op de vraagtekens over de werklast van het wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie vragen ook of de regering alsnog een advies kan vragen aan de Raad voor de rechtspraak, mede gelet op de vraagtekens over de werklast van het wetsvoorstel. De Raad voor de rechtspraak is – conform de wettelijke adviestaak uit artikel 95 van de Wet op de rechtelijke organisatie – om advies gevraagd en heeft ook advies gegeven. Dit artikel geeft de Raad de taak regering en Staten-Generaal te adviseren over «algemeen verbindende voorschriften en te voeren beleid van het Rijk op het terrein van de rechtspleging». Het wetsvoorstel geeft de Raad voor de rechtspraak geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen en de Raad voorziet op voorhand geen grote

¹²¹ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 170

problemen. Mochten de werklastgevolgen in de toekomst per saldo substantieel blijken te zijn, dan behoudt de Raad zich het recht voor om hierop bij de regering terug te komen. Het advies van de Raad voor de rechtspraak is door hen zelf openbaar gemaakt. De regering is in een aparte paragraaf van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (paragraaf 10.2 op pagina 118) ingegaan op het advies van de Raad.

9.3 Overige reacties

9.3.1 Tegengestelde belangen: lager rendement of betaalbare woonlasten *De leden van PVV-fractie vragen wat voor directe gevolgen de wet voor huidige (ver)huurders van monumentale panden heeft.*

De leden van de PVV-fractie vragen naar de directe effecten voor de verhuur van monumenten. Dat is vooral afhankelijk van het overgangsregime dat van toepassing is. Provinciale en gemeentelijke monumenten vallen onder hetzelfde overgangsregime als de rest van de huurwoningen. Afhankelijk van in welk segment zij vallen, is een ander overgangsregime van toepassing. Zie hiervoor de vraag van de PVV-fractie onder 2.1.1 en pagina 58 van de memorie van toelichting. Voor alle woningen die gereguleerd zijn, geldt dat het nieuwe WWS van toepassing wordt. Afhankelijk van het toepasbare overgangsregime komen monumentale huurwoningen in het gereguleerde segment terecht. Voor rijksmonumenten geldt aanvullend dat zij tot mutatie blijven beschikken over de 50 WWS-punten. Bij mutatie gaan zij over naar de 30 procent maximale huurprijsopslag in plaats van de 50 WWS-punten. Dit overgangsrecht is bedoeld om het effect van puntenopslag naar prijsopslag over tijd uit te spreiden. Voor het directe effect op de huurprijs (feitelijk effect), wordt verwezen naar de vragen hierover van de D66- en SGP-fracties onder 3.1.3.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering hoeveel woningen er in 2023 in totaal door investeerders werden uitgepand op basis van Kadaster-cijfers, of dit meer of minder was dan in 2022 en of het in beide jaren gaat om de gegevens over een volledig jaar. De leden van de VVD-fractie vragen hoe het aantal uitpandingen door investeerders in 2023 zich verhoudt tot het aantal verkopen door investeerder in dat jaar. Bij hoeveel procent van de verkopen het ging om een uitpanding en hoe dit zich verhoudt zich dat tot eerdere jaren.

Onderstaande tabel laat het totaal aantal verkopen door investeerders zien over de periode 2014–2023. Tevens is weergegeven hoeveel woningen er verkocht werden aan eigenaar bewoners en wat de verhouding tussen die twee cijfers is. Het betreffen allemaal volledige jaren. Het aandeel woningen dat verkocht wordt aan eigenaar bewoners fluctueert. In 2023 ligt het aandeel verhoudingsgewijs het hoogste. Dat komt met name doordat het totaal aantal verkopen is gedaald, terwijl de verkopen aan eigenaar bewoners iets zijn gestegen. Verhoudingsgewijs gaan er dus meer woningen naar eigenaar bewoners. Dit valt onder meer te verklaren doordat beleggers een stuk minder woningen zijn gaan aankopen. Hierdoor nemen de kansen voor eigenaar-bewoners toe.

Tabel 9.1 Totaal aantal verkopen door investeerders

	Totale verkopen investeerders	Totale verkopen investeerders aan eigenaar bewoners	Verhouding
2014	42.200	13.500	32%
2015	43.500	13.400	31%
2016	46.000	15.800	34%
2017	52.300	16.400	31%
2018	55.300	14.600	26%
2019	50.900	14.100	28%

	Totale verkopen inveesters	Totale verkopen inveesters aan eigenaar bewoners	Verhouding
2020	64.800	14.700	23%
2021	40.100	16.400	41%
2022	43.700	14.100	32%
2023	33.400	16.000	48%

Bron: Kadaster

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het aantal uitpodingen in 2023 zich verhoudt tot het aantal woningen dat in hetzelfde jaar bij mutatie werd wederverhuurd en hoe dat zich verhoudt tot andere jaren.

Op grond van de mutatiegraad per segment kan worden ingeschat dat er per jaar circa 170.000 private huurwoningen worden wederverhuurd. Dit aantal ligt dus hoger dan de aantallen verkopen van investeerders, zoals die in de vorige vraag zijn weergegeven.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen er naar verwachting van 2024 tot 2030 worden uitgepand en hoe dat zich verhoudt tot het aantal nu al bestaande huurwoningen dat in diezelfde periode naar verwachting wordt wederverhuurd.

Zoals eerder aangegeven kan op grond van de mutatiegraad per segment worden ingeschat dat er per jaar circa 170.000 private huurwoningen worden wederverhuurd.

In paragraaf 5.2.1 ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwonnieking (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitpanding (hoog, midden en laag). In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepand neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepand neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen van institutionele investeerders momenteel onderdeel zijn van een uitpandstrategie, en worden dus uitgepand na opzegging van huurder, op termijn te koop aangeboden aan zittende huurder of in het geval van een onaangeboden complex na opzegging van de huurder tijdelijk verhuurd of op leegstand gezet in afwachting op splitsing en/of vve-oprichting. Deze leden vragen hoe dat aantal zich verhoudt tot een jaar geleden. Deze leden vragen wat in procenten de energielabelverdeling van deze woningen is, uitgesplitst per energielabel. Deze leden vragen wat de gemiddelde mutatiegraad van deze woningen is. Deze leden vragen hoeveel van deze woningen zich momenteel bevinden al in een aangebroken complex. Deze leden vragen hoeveel van deze woningen zich een jaar geleden al bevonden in een aangebroken complex.

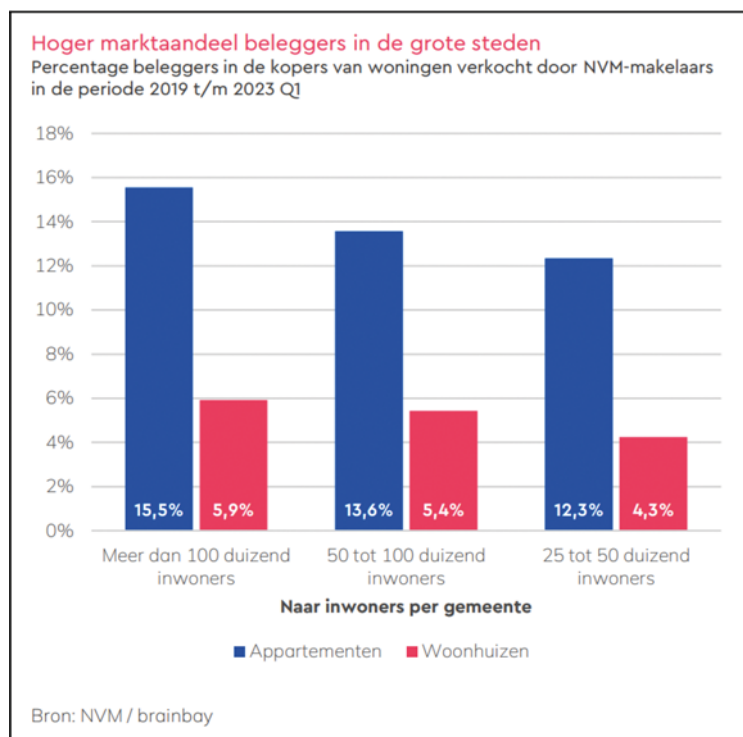
Van Heimstaden en ERES is bekend dat zij momenteel een uitpandstrategie hebben. Van andere institutionele investeerders heb ik geen signalen ontvangen dat zij van plan zijn (een deel van) hun portefeuille uit te panden. Heimstaden heeft in oktober 2023 aangegeven om in totaal 12.000 van de 13.500 woningen uit te panden, waarvan zij de komende twee jaar alvast 2.500 woningen willen verkopen. ERES heeft in maart

2024 aangegeven te kijken naar de verkoop van zijn totale portefeuille van 6.900 woningen. De portefeuille van Heimstaden bestaat voor 14 procent uit label A of hoger, 45 procent label B en C en 41 procent label D of lager. Voor ERES is er geen openbare data beschikbaar over de verdeling van energielabels.¹²² Over de mutatiegraad en hoeveel woningen zich in een aangebroken complex bevinden, is geen openbare informatie voorhanden.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen er van 2019 tot en met 2023 per jaar te koop werden aangeboden via Pararius en Funda die voor verkoop nog werden aangeboden als huurwoningen. De leden vragen hoeveel van die woningen voormalige buy-to-let-woningen en voormalige build-to-let-woningen waren.

In de periode 2019 tot en met het eerste kwartaal van 2023 is 7,4 procent van alle door NVM-makelaars verkochte bestaande bouwwoonwoningen gekocht door een belegger. Zie ook bijgaand figuur die aangeeft hoe groot het aandeel belegger is op de koopmarkt.¹²³

Figuur 9.1 Percentage beleggers in de kopers van woningen verkocht door NVM-makelaars



Er is verdere geen specifieke data beschikbaar over hoeveel van die woningen voormalige *buy-to-let*-woningen waren en hoeveel daarvan voormalige *build-to-let*-woningen waren.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen er van 2019 tot en met 2023 per jaar te koop werden aangeboden via Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)- en Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO)-makelaars die voor verkoop nog werden aangeboden als

¹²² Finance Ideas, 2024, Institutioneel investeringsklimaat Nederlandse huurwoningen, een beschouwing vanuit binnenlandse en buitenlandse institutionele beleggers

¹²³ NVM, 2023, Buy-to-let woningen, analyse van de wetgeving voor beleggers op de woningmarkt

huurwoningen. De leden vragen hoeveel van die woningen waren voormalige buy-to-let-woningen en voormalige build-to-let-woningen waren.

Uit openbare gegevens van de NVM en de VBO is niet af te leiden welke partij de betreffende woningen heeft verkocht. Het Kadaster kan wel het type verkoper en het type koper in beeld brengen. In paragraaf 5.2.1 ga ik daar naar aanleiding van een vraag van de leden van de VVD uitgebreid op in.

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het feit dat universiteiten – met name in Amsterdam – in grote getalen contracten hebben afgesloten met corporaties om buitenlandse studenten woonruimte te garanderen. Deze leden vragen hoe het kan dat een buitenlandse student gegarandeerd is van een gesubsidieerde woning terwijl een Nederlandse student jaren op een wachtlijst staat. De leden vragen of de regering er voorstander van is dat universiteiten geen gesubsidieerde corporatiewoningen mogen onttrekken aan Nederlandse studenten die jarenlang tevergeefs op wachtlijsten staan en of de regering het met de leden van de VVD-fractie eens is dat de huisvesting van buitenlandse studenten een rol is van marktpartijen in plaats van corporaties.

Internationale studenten hebben een bijzondere huisvestingsbehoefte doordat zij direct bij aankomst huisvesting nodig hebben. Daarom sluiten veel hoger onderwijsinstellingen overeenkomsten met zowel sociale als commerciële huisvesters om ervoor te zorgen dat deze huisvesting ook beschikbaar is. Ondanks deze afspraken zijn lang niet alle internationale studenten bij aankomst van huisvesting voorzien. Steeds meer universiteiten waarschuwen daarom internationale studenten niet naar Nederland te komen als zij van tevoren geen huisvesting hebben geregeld.

Het huisvesten van zowel Nederlandse als internationale studenten valt onder de kerntaken van woningcorporaties. De corporaties die studenten-huisvesting verhuren, reserveren vaak een deel van hun voorraad voor internationale studenten. Zij houden hierbij goed in het oog dat er ook voor Nederlandse studenten aanbod beschikbaar is. Zij maken het daardoor voor zowel Nederlandse als internationale studenten mogelijk hun studie te volgen. De regering ziet daarom geen reden om de huisvesting van buitenlandse studenten volledig aan de markt over te laten.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering toe te lichten hoe zij denkt een balans te hebben gevonden voor zowel de huidige verhuurders als investeerders, terwijl dit niet uit de internetconsultatie is gebleken.

De internetconsultatie heeft 1819 reacties opgeleverd. Het grootste deel van de binnengekomen reacties (circa 80 procent) is ingediend door particuliere verhuurders. De regering is van mening dat er met dit wetsvoorstel een goede balans is gevonden tussen het meer betaalbaar maken van middenhuur voor middeninkomens aan de ene kant en het interessant houden voor beleggers om te investeren in middenhuur aan de andere kant. Het aantal reacties van een bepaalde groep is voor de regering niet leidend in het bepalen van waar het evenwicht zou moeten liggen. Daarnaast wil de regering opmerken dat het wetsvoorstel na de internetconsultatie nog op verschillende punten is gewijzigd om tegemoet te komen aan de zorgen van verhuurders. Het betreft dan onder meer de tijdelijke nieuwbouwopslag die naar 10 procent is gegaan, de periode om in aanmerking te komen voor de nieuwbouwopslag is verlengd, het feit dat transformatie onder de nieuwbouwopslag is komen te vallen, dat een verhuurder door de cap op de woz tot maximaal 186 punten kan terugvallen, dat er technische reparatie heeft plaatsgevonden waardoor verhuurder geen half jaar indexatie missen, dat de huurprijsstoetsing meer

voorzienbaar is geworden, verdere objectivering van het WWS waardoor een gezamenlijke buitenruimte en de kwaliteit van het sanitair en keuken beter wordt gewaardeerd en dat de maximale huurprijsstijging op CAO+1 procent is komen te liggen.

De leden van de VVD-fractie vragen waarom de regering niet of nauwelijks aanpassingen heeft gedaan aan het wetsvoorstel na de internetconsultatie welke vol zat met bezwaren.

De veronderstelling dat het wetsvoorstel na de internetconsultatie niet of nauwelijks aan is gepast is onjuist. Zo zijn, mede naar aanleiding van diverse bezwaren en adviezen, diverse aanpassingen doorgevoerd die tot meer evenwicht hebben gezorgd in de belangen van huurders en verhuurders. Zo zijn er verschillende aanpassingen gedaan aan het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals de aanpassingen aan de nieuwbouwopslag en het beter waarderen van de kwaliteit van de middenhuur in het WWS. Daarnaast zijn er aanpassingen gedaan aan het wetsvoorstel betaalbare huur, waaronder de toegestane huurverhoging van CAO + 1 procentpunt. Voor een volledig overzicht van hoe om is gegaan met onder meer alle reacties uit de internetconsultatie verwijs ik naar hoofdstuk 10 van de memorie van toelichting.

De leden van de VVD-fractie vragen wat het effect gaat zijn van het niet voldoen aan de wensen van bijvoorbeeld NEPROM en IVBN op de nieuwbouw en omvang van het middenhuursegment in Nederland. Deze leden vragen de regering dit toe te lichten.

Zoals eerder aangegeven is in het voorstel nadrukkelijk rekening gehouden met het aantrekkelijk houden van nieuwbouw. Eerder hebben IVBN en NEPROM commitment uitgesproken om bij deze vormgeving zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te bouwen tot en met 2030. Bovendien zijn er – vooral vanwege de tegenwind – op verzoek van IVBN en NEPROM nog aanvullende aanpassingen gedaan (zoals het verhogen van de nieuwbouwopslag en het verruimen van de maximale jaarlijkse huurverhoging). IVBN en NEPROM vragen in hun persbericht van 7 februari 2024 op 4 elementen nog aanvullende aanpassingen. De genoemde voorstellen van IVBN en NEPROM binnen het WWS (verlengen nieuwbouwopslag, WWS tabel indexeren met CAO+1 procent en het verhogen van het aantal punten bij energielabels B en C) acht het kabinet echter niet wenselijk, omdat dit tegen de systematiek van het WWS ingaat en de betaalbaarheid vermindert. Wat betreft de oproep van de partijen om de overdrachtsbelasting te verlagen, gaat het kabinet de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief dit jaar evalueren. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar.

Op meerdere punten is het voorstel dus al aangepast om nieuwbouw meer rendabel te maken. Aanvullende wijzigingen in dit voorstel acht het kabinet niet wenselijk en nodig. Het kabinet is van mening dat een middenhuurwoning een interessante investering blijft met een hoge verhuurzekerheid. Voor investeerders is het interessant om in verschillende type woningen te investeren, waaronder middenhuur. Op langere termijn zal bij de vormgeving van projecten rekening gehouden worden met de regulering, waarbij bijvoorbeeld gekeken kan worden naar de mix aan woningen binnen het project, naar eventuele andere eisen die gesteld worden of naar de grondprijs. Het kabinet verwacht daarom dat de marktpartijen minstens 50.000 woningen zullen bouwen.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering hoe het past dat in het commissiedebat van 31 januari 2024 de regering geen uitspraken wilt doen over een redelijk rendement op het verhuren van een woning, maar wel uitspraken doet over een acceptabele woonquote, om vervolgens te stellen dat er een fair balance is gevonden tussen de belangen van

huurders en verhuurders. Deze leden zijn benieuwd hoe deze fair balance tot stand is gekomen en vragen de regering dit nader toe te lichten. De positie van de woningzoekende, in een schaarse markt, is niet gelijk aan die van de verhuurder. Een woningzoekende kan er niet voor kiezen om geen woning te hebben. Wonen is immers een eerste levensbehoefte. Een eigenaar van een woning daarentegen kan bij het aflopen huurcontract ervoor kiezen of de woning opnieuw te verhuren. De woning kan ook zelf worden bewoond of worden verkocht. In dit licht kan het rendement van verhuurder niet gelijk worden gewogen met de woonquote. Wel is een bepaalde mate van evenwicht richting verhuurders van belang. Voldoende aanbod is immers nodig is voor het goed functioneren van de woningmarkt. Daarom is bij de vormgeving van de middenhuurregulering veel aandacht geweest voor de gevolgen voor verhuurders middels botsproeven en aanvullende onderzoeken naar business cases. In paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting wordt uitgebreid ingegaan op het eigendomsrecht in relatie tot het wetsvoorstel en hoe wordt beoogd een fair balance na te streven tussen de belangen van huurders en verhuurders.

De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe de regering kijkt naar het idee van de VNG om de bovengrens van regulering, met een minimum van 186 punten, lokaal vast te stellen.

De VNG heeft aangegeven het wenselijk te vinden om de mogelijkheid te creëren om de bovengrens van de regulering van 186 punten regionaal te kunnen differentiëren, met de landelijke grens als minimum. Dit zou betekenen dat er ook bij bestaande bouw huurprijsregulering zou gaan gelden boven de 186 punten indien de gemeente een hogere grens zou invoeren. In de vormgeving van de landelijke regulering is nadrukkelijk een balans gezocht tussen de bescherming van de huurder, het aanbod van huurwoningen en de investeringsbereidheid. Het verder optrekken van deze grens komt weliswaar ten goede aan de betaalbaarheid van de huurder, maar gaat ten koste van de aantrekkelijkheid voor beleggers of ontwikkelende partijen om te willen investeren in middenhuur. Door de grens op 186 punten te zetten is het kabinet van mening dat hiermee een balans is gevonden. Ook is het wenselijk om via landelijke regelgeving eenduidigheid te bieden. Dit zorgt voor duidelijkheid bij de huurder en verhuurder. Daarom voorziet dit wetsvoorstel niet in de mogelijkheid voor gemeenten om een andere grens dan 186 punten te kiezen.

Daarnaast laat het wetsvoorstel betaalbare huur ruimte voor gemeenten om bij nieuwbouwprojecten aanvullende gemeentelijke afspraken in het middensegment te maken met ontwikkelaars, mits hierdoor de kaders van de landelijke regulering niet doorkruist worden. Dat kan bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst, waarbij wordt afgesproken dat woningen met een op puntenaantal hoger dan 186 punten voor een afgesproken periode voor een middenhuurprijs verhuurd worden. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld grotere woningen gerealiseerd worden met een huurprijs passend bij middenhuur.

9.3.2 Verduurzaming

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel extra punten de verschillende energielabelsprongen van E-, F- en G-labels naar respectievelijk A-, B- en C-labels opleveren na verduurzaming op in het WWS zoals dat geldt na invoering van de Wet betaalbare huur, ten opzichte van het huidige WWS, opgesplitst in de categorieën woningen met een oppervlakte kleiner dan 25 vierkante meter, tussen de 25 en 40 vierkante meter en groter dan 40 vierkante meter? De leden van de VVD-fractie vragen wat deze sprongen per labelsprong na wederverhuur aan extra huur opleveren voor woningen die na verduurzaming minder dan 187 punten hebben, na aftrek van het gemiddelde verschil tussen WWS-huur en markthuur. De leden

van de VVD-fractie vragen wat deze verbeteringen aan gemiddelde huurstijging opleveren bij zittende huurders volgens de regels van de Huurcommissie.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de gemiddelde mutatiegraad van gereguleerde woningen is waarbij een verduurzaming bij zittende huurder is doorgevoerd. De leden van de VVD-fractie vragen wat per labelsprong de gemiddelde kosten zijn voor het doorvoeren van energiebesparende maatregelen van deze labelsprongen. Hoe lang zou het duren om die kosten terug te verdienen, met inachtneming van de gemiddelde mutatiegraad van gereguleerde woningen na verduurzaming en de huurstijging na aftrek van het gemiddelde verschil tussen WWS-huur en markthuur?

Voor het verschil tussen labels in de oude en nieuwe voorgestelde situatie per oppervlakteklasse uitgesplitst zie hiervoor de beantwoording van de vraag van de ChristenUnie-fractie over energielabels onder paragraaf 3.1.3.

De aftrekpunten voor de slechte energielabels stimuleren tot het doorvoeren van energiebesparende maatregelen. Een verhuurder kan zelf afwegen in welke mate hij energiebesparende maatregelen wil doorvoeren. Zo kan hij volstaan met een beperkt aantal maatregelen, bijvoorbeeld als hij slechts een deel van de aftrekpunten teniet wenst te doen.

Tabel 9.2 Gemiddelde kosten energielabelsprongen

Van energielabel G naar	Gemiddelde investering	
	corporatiewoning	Private verhuurder
D	¹	8.330
E	6.860	6.350
F	3.550	3.970
Gemiddeld	5.060	5.370

¹ te weinig onderzoeksdata beschikbaar

Van energielabel F naar	Gemiddelde investering	
	corporatiewoning	Private verhuurder
E	5.250	5.330
F	3.010	3.080
Gemiddeld	3.210	3.980

Van energielabel E naar	Gemiddelde investering	
	corporatiewoning	Private verhuurder
D	2.940	3.080
Gemiddeld	2.940	3.080

Bron: berekening ABF 31 mei 2022, analyse op basis van huurvoorraad begin 2020 met gebruik van verschillende registerbestanden binnen de CBS-microdata, aangevuld met enkele (externe) microdatabestanden, waaronder WOZ-bezitstabel (dVi), RVO-database met afgemelde energielabels. en default labels (Vesta MAIS, PBL)

De duur om die kosten terug te verdienen, met inachtneming van de gemiddelde mutatiegraad van gereguleerde woningen na verduurzaming en de huurstijging na aftrek van het gemiddelde verschil tussen WWS-huur en markthuur zijn sterk afhankelijk van het exploitatiebeleid van de verhuurder. Zo kan een verhuurder bij zijn exploitatie uitgaan van het te realiseren indirecte rendement en tevens rekening houden met het directe rendement door een eventueel hogere huur.

Zo besteedde de NVM aandacht aan een onderzoek¹²⁴ waaruit een indirect rendement bleek van gemiddeld 7,2 procent t.o.v. dezelfde woning met het oude label.

Tabel 9.3 Indirect rendement van oud naar nieuw energielabel

		Nieuw label						
		A+ en beter	A	B	C	D	E	F
Oud label	A	2,2%						
	B	5,1%	2,8%					
	C	7,7%	5,4%	2,5%				
	D	10,4%	8,0%	5,0%	2,5%			
	E	¹	10,4%	7,3%	4,7%	2,1%		
	F	¹	¹	8,3%	7,1%	4,5%	2,3%	
	G	¹	¹	¹	8,3%	5,7%	3,5%	1,3%

¹ labelsprong weggelaten omdat deze in de praktijk minder realistisch is.

Voorbeeld:

Blijkens het CBS¹²⁵ bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde 2023 van een woning in Amsterdam 517.000 euro.

- Een dergelijke woning van een private verhuurder met energielabel G kan worden verduurzaamd naar energielabel D voor gemiddeld 8.330 euro.
- Deze investering van 8.330 euro zou een waardestijging van 5,7 procent betekenen hetgeen overeenkomt met een waardestijging van circa 29.469 euro.

Een verhuurder kan daardoor de energiebesparende maatregelen direct terugverdienen door het indirecte rendement bestaande uit waardestijging.

Voor het directe rendement in de vorm van een hogere huur is rekening te houden met de volgende aspecten:

- Het overgangsrecht in relatie tot de mutatiegraad.
 - Voor huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs houdt dit in, dat de huurprijs geliberaliseerd blijft zolang de huurder niet verhuist. Zolang de huurder niet verhuist, zal dit wetsvoorstel niet leiden tot een ander direct rendement voor de verhuurder; de huurder zal de marktprijs blijven betalen. Het vrije huursegment kent een mutatiegraad in 2019 en 2020 van 13 procent van de huurders in corporatiewoningen (gereguleerd en middenhuur), 27 procent in de private gereguleerde huur, 36 procent in de private middenhuur en 47 procent in de private dure huur.
 - Voorts geldt dat het directe rendement van investeringen afhankelijk is van de afspraak die de verhuurder met de zittend huurder kan maken. De in het voorbeeld genoemde investering van 8.330 euro is daardoor terug te verdienen binnen circa 5 jaar door een hogere huurprijs van 139 euro per maand. Voor de huurder kan dit aantrekkelijk zijn, omdat een verbetering van energielabel G naar energielabel D leidt tot een lagere energierekening.
- Op het moment dat er wel een nieuwe huurder is na inwerkingtreding van het voorgehangen ontwerpbesluit is een wijziging van het WWS relevant waar het gaat om de puntenwaardering voor het energielabel. Dit ontwerpbesluit leidt tot 10 aftrekpunten voor energielabel G. Een meergezinswoning met energielabel D krijgt 11 punten. Verbetering van energielabel G naar energielabel D leidt dus tot een toename van 21 punten. Een woning met energielabel G en 140 punten krijgt

¹²⁴ <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/effect-van-beter-energielabel/>

¹²⁵ CBS (2023), Gemiddelde WOZ-waarde woningen 16,4 procent hoger

daardoor na de verbetering 161 punten. Het daarmee gepaarde verschil in maximale huurprijs bedraagt per 1 juli 2024 circa 136 euro per maand:

Maximale huurprijs 161 punten	€ 996,10
Maximale huurprijs 140 punten	€ 860,17
Vershil	€ 135,93

Dit betekent dat de verhuurder zijn investering kan terugverdienen in circa 5,5 jaar door het directe rendement in de vorm van de hogere huurprijs.

Inzake de markthuurl van de woning zijn diverse benaderingen mogelijk. Eén benadering is toegepast door SEO in het onderzoek «stapelend maatregelen huurmarkt». ¹²⁶ Dit rapport is toegezonden bij brief van 12 mei 2023. Dit rapport toont in tabel 9.4 de gevolgen inzake de markthuurl voor een aantal voorbeeldwoningen.

Tabel 9.4 Gevolgen markthuurl voor aantal voorbeeldwoningen

No	m ²	Type en energielabel	WOZ Waarde ¹	Bouwjaar	Regio	WWS punten ²	WWS huur	Markt-huur
1	70	MGW A	170.000	2003	IJmond	148	804	975
2	130	MGW B	175.000	2002	Zuidoost-Noord-Brabant	198	1.090	1.031
3	70	MGW D	180.000	1991	Zaanstreek	129	696	954
4	100	EGW C	182.000	1991	Utrecht (gemeente)	180	987	1.122
5	100	MGW D	210.000	1919	Agglomeratie 's- Gravenhage	159	867	1.253
6	60	MGW A++	213.000	2018	Amsterdam	156	850	1.129
7	80	EGW E	213.000	1952	Noordoost-Noord- Brabant	153	833	952
8	60	MGW E	223.000	1960	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	123	661	1.057
9	65	EGW A+	228.000	2016	Groot-Amsterdam	177	970	1.017
10	100	EGW F	228.000	1942	Oost-Groningen	168	918	1.114
11	90	EGW B	240.000	2007	Het Gooi en Vechtstreek	190	1.044	1.149
12	90	EGW A	250.000	1998	Zuidwest-Friesland	195	1.072	907
13	80	EGW A+	255.000	2016	Noordoost-Noord- Brabant	192	1.055	1.102
14	90	EGW E	276.000	1918	Zuidoost-Friesland	171	935	1.132
15	140	EGW C	280.000	1976	Overig Zeeland	229	1.266	1.312
16	80	EGW B	280.000	1998	Zuidwest-Gelderland	188	1.032	1.166
17	80	MGW A	281.000	2010	Amsterdam	174	953	1.384
18	90	MGW E	288.000	1956	Delfzijl en omgeving	156	850	1.014
19	70	MGW A++	300.000	2017	Agglomeratie Haarlem	179	981	1.210
20	90	EGW A	320.000	1997	Agglomeratie 's- Gravenhage	206	1.135	1.232
21	80	EGW E	330.000	1980	Alkmaar en omgeving	172	941	1.019
22	120	EGW E	336.000	1970	Noord-Drenthe	205	1.129	1.090
23	110	EGW F	348.000	1948	Utrecht	194	1.067	1.272
24	120	EGW C	355.000	1983	Alkmaar en omgeving	222	1.226	1.160
25	100	EGW B	387.000	1980	Het Gooi en Vechtstreek	220	1.215	1.279
26	110	EGW A	400.000	1992	Groot-Amsterdam	234	1.295	1.324
27	130	EGW B	410.000	2002	Noord-Limburg	248	1.375	1.159
28	100	MGW A++	450.000	2.019	Zuidoost-Zuid-Holland	223	1.232	1.222
29	90	EGW F	468.000	1.903	Het Gooi en Vechtstreek	197	1.084	1.352
30	90	MGW A	525.000	2.002	Oost-Zuid-Holland	220	1.215	1.140

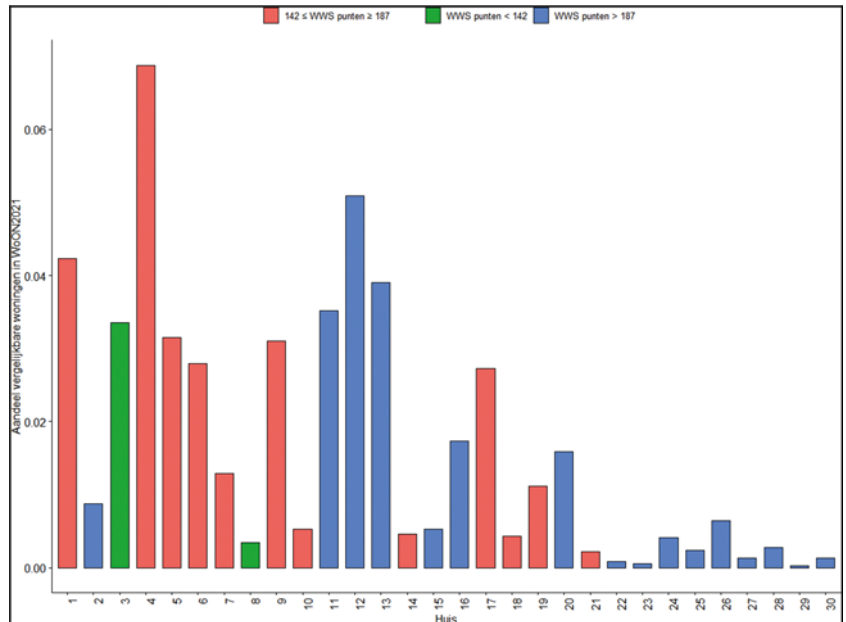
¹ Aanname is dat de aankoopwaarde gelijk is aan de WOZ waarde.

² De punten van de woningen zijn op versimpelde wijze bepaald. Karakteristieken als badkamer, keuken etc. zijn niet meegenomen. Ook extra punten voor stadsgezicht zijn geen onderdeel van de karakteristieken van woningen. Alleen aantal vierkante meters, energielabel en WOZ waarde zijn meegenomen. Verder is er een opslag van 17 punten voor MGW en 31 punten voor EGW woningen toegepast.

SEO heeft in dit rapport tevens aangegeven hoe vaak de voorbeeldwoningen voorkomen in het WoON 2021:

¹²⁶ Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374

Figuur 9.2. Aandeel voorbeeldwoningen



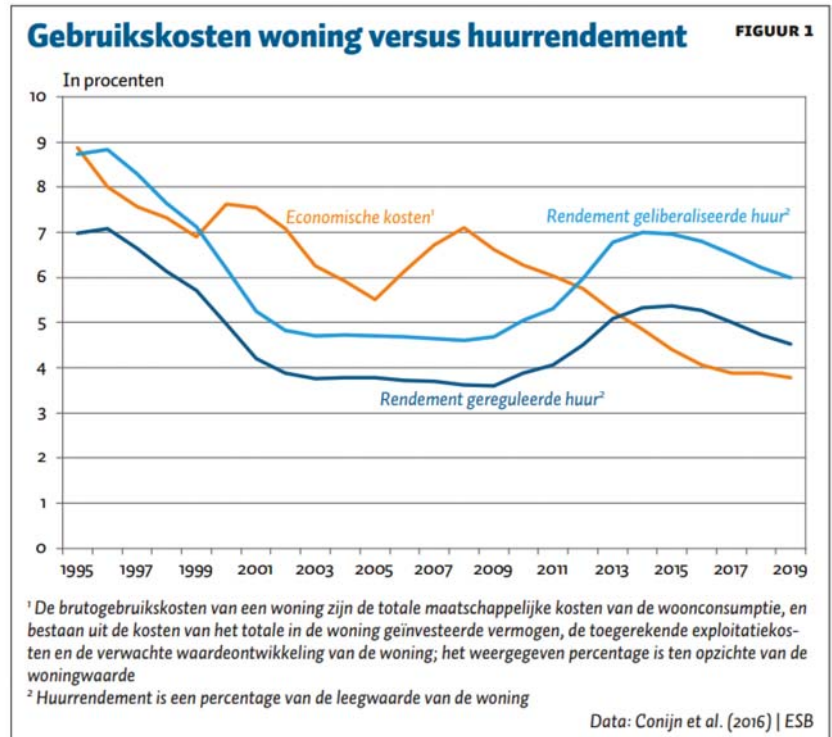
Bron: WoON21

Dit figuur laat bijvoorbeeld zien dat woning 4 het meest voorkomt in WoON2021. Dit is gedaan door het percentage woningen te bepalen dat op zowel WOZ-waarde, als woonoppervlak en energielabel binnen een bepaalde bandbreedte van de voorbeeldhuizen liggen. Hierbij is een bandbreedte gebruikt van +/- 25.000 euro voor de WOZ waarde, +/- 20 m² voor het woonoppervlak en +/- één niveau bij het energielabel. Bij energielabel zijn A+++, A++, A+ en A als één niveau genomen. Gerekend op deze manier vertegenwoordigt de set 25,6 procentpunt van de totale woonpopulatie. Bij gebruik van een bandbreedte van +/- 20.000 euro voor de WOZ waarde, +/- 15 m² voor het woonoppervlak en +/- één niveau bij het energielabel, daalt dit percentage naar 12,9 procentpunt.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de gemiddelde rendementseisen zijn die private verhuurders per labelsprong aanhouden voor een verduurzaming.

Het is niet te zeggen wat de gemiddelde rendementseisen zijn voor verduurzaming per labelsprong. Het is in de eerste plaats aan de verhuurder zelf om te bepalen welk rendement zij redelijk vinden voor hun investeringen. Dit hangt af van veel verschillende factoren, waaronder het risicoprofiel van de woning, de risico-inschatting van de investeerder, de beleggingshorizon, de financieringsmix en de rente op de internationale kapitaalmarkten.

Figuur 9.3 Gebruikskosten per woning versus huurrendement



Bron: ESB Schilder et al, 106(4793), 21 januari 2021

De leden van de VVD-fractie vragen wat per label sprong de maximale kosten zijn die een verhuurder per woning kan investeren in verduurzaming in een woning die na verduurzaming minder dan 187 punten heeft, uitgaande van de hierboven genoemde huurprijsstijging, rendementseisen en mutatiecijfers.

Zoals hiervoor aangegeven heeft de verhuurder direct een positief indirect rendement als hij investeert in verbetering van energielabel G naar energielabel D. De vraag wat de verhuurder kan investeren gezien het lagere directe rendement is in algemene zin niet te beantwoorden. Ook bij een lager direct rendement is het goed mogelijk te investeren, juist met het oog op het indirecte rendement. Hoeveel de verhuurder daadwerkelijk maximaal kan investeren zal echter afhankelijk zijn van de specifieke situatie, zoals de financieringsmogelijkheden die hij in de concrete situatie heeft.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen met een D-, E-, F- of G-label er momenteel zijn. Deze leden vragen of de regering deze aantallen kan uitsplitsen per label.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering, in aanvulling op boven gestelde vraag, hoeveel daarvan in handen zijn van particuliere verhuurders. Hoeveel is in handen van institutionele verhuurders? Hoeveel is in handen van woningcorporaties? Bij hoeveel daarvan is het realistisch om aan te nemen dat het mogelijk is om ze te verduurzamen tot energielabel A of beter? Voor hoeveel CO₂-uitstoot zorgen die woningen in totaal? Hoeveel procent van de totale Nederlandse CO₂-uitstoot is dat?

Voor het aantal huurwoningen met een D-E, F- of G-label wordt verwezen naar het rapport Regulering middenhuur op basis van WWS, ABF 1 maart

2023, r2022–0058KGO. Dit rapport is toegezonden als bijlage bij de brief van 12 mei 2023.¹²⁷ Dit rapport bevat het volgende overzicht.

Tabel 9.5 energielabels corporatie- en private sector

Energielabel	Corporatie	Privaat	Totaal
A	218.000	527.000	745.000
B	110.000	387.000	497.000
C	193.000	621.000	814.000
D	148.000	322.000	470.000
E	204.000	146.000	350.000
F	76.000	51.000	127.000
G	41.000	28.000	69.000
Totaal	2.082.000	990.000	3.072.000

Het wordt realistisch geacht om alle woningen met een energielabel E,F of G uiterlijk in 2028 zodanig te verduurzamen dat dit leidt tot een energielabel D of beter, met uitzondering van monumentale huurwoningen en van voor sloop bestemde huurwoningen. Hierbij wordt gewezen op de brief van 19 januari 2024.¹²⁸ In deze brief wordt ook verwezen naar de nationale prestatieafspraken met woningcorporaties waarin is afgesproken dat naast het uitfaseren van slechte energielabels, ook 675.000 woningen vergaand verduurzaamd (toekomstklaar met de standaard voor woningisolatie als referentie) moeten worden geïsoleerd. Verder is afgesproken dat 450.000 huurwoningen geheel aardgasvrij worden gemaakt. Voor deze aantallen is het realistisch aan te nemen dat ze worden verduurzaamd tot energielabel A of beter. Tot slot is afgesproken in woningen met label D of beter, minimaal hybride warmtepompen installeren op vervangingsmomenten, mits niet binnen 10 jaar overgegaan wordt op een warmtenet. Voor de particuliere huursector staat in het Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving (PVGO) dat er 315.000 huurwoningen worden verduurzaamd naar de isolatiestandaard tot en met 2030.

Voor de totale Nederlandse CO₂-uitstoot wordt verwezen naar de Klimaat en Energieverkenning (KEV) waarmee het Planbureau voor de Leefomgeving jaarlijks rapporteert. De Minister voor Klimaat en Energie heeft de Tweede Kamer de KEV 2023 toegezonden bij zijn brief van 26 oktober 2023.¹²⁹

Met de KEV schetst het PBL-bijdrage van de gebouwde omgeving woningen aan de totale CO₂-uitstoot. DE KEV 2023 bevat hiervoor de tabel 9.6.

¹²⁷ Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374

¹²⁸ Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 380

¹²⁹ Kamerstukken II 2023/24, 32 813, nr. 1307

Tabel 9.6 ESR-emissies per sector

ESR- emissies per sector in megaton CO ₂ -equivalenten ¹ op basis van maatregelen waarvan een effectinschatting gemaakt kon worden		
Sector	KEV 2022: raming met vastgesteld en voorgenomen beleid	KEV 2023: raming met vastgesteld, voorgenomen en geagendeerd beleid
Elektriciteit	3	4 - 4
Industrie	110	104 - 115
Gebouwde omgeving	199	173 - 190
Mobiliteit	308	262 - 297
Landbouw (inclusief glastuinbouw)	245	236 - 245
Totaal ²	865	794 - 834

Bron: KEV 2023; De hier genoemde emissies zijn berekend op basis van de GWP-waardes uit het Fifth Assessment Report (AR5) van het IPCC.

De bandbreedtes per sector laten zich niet bij elkaar optellen tot de nationale totale bandbreedte in 2030 omdat de nationale totale bandbreedte rekening houdt met interacties in onzekerheden tussen sectoren. De sector gebouwde omgeving maakt ruwweg 20 procent tot 25 procent uit van het totaal.

In de KEV 2023 is ingegaan op de CO₂-reductie als gevolg van alle klimaatmaatregelen. In de KEV 2022 was al rekening gehouden met prestatieafspraken met de woningcorporaties waarin is afgesproken dat woningcorporaties uiterlijk in 2028 alle E-, F- en G-labels uit de sector laten verdwijnen en dat zij tot en met 2025 in totaal 500 miljoen euro extra investeren in zonnepanelen en hybride warmtepompen in woningen met een D-label of beter. Bovenstaand beschreven aanvullende prestatieafspraken met de woningcorporaties naar aanleiding van de volledige afschaffing van de verhuurderheffing waren in de KEV 2022 als geagendeerd beleid meegenomen met een additioneel effect van 0,7 tot 1,5 megaton CO₂-emissiereductie.

De KEV 2023 geeft voorts een effectinschatting aan, dat de broeikasgasuitstoot van de gebouwde omgeving wordt teruggebracht naar een niveau van 12 tot 18 megaton CO₂-equivalenten in 2030. De plannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de reductie zijn: de normering van hybride warmtepompen, de update van erkende maatregelenlijsten in de energiebesparingsplicht, en het verduurzamen van huurwoningen en utiliteitsgebouwen met een slecht energielabel.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering om toe te lichten hoe belangrijk de verduurzaming van Nederlandse huurwoningen is voor het behalen van de Parijsklimaatdoelstellingen.

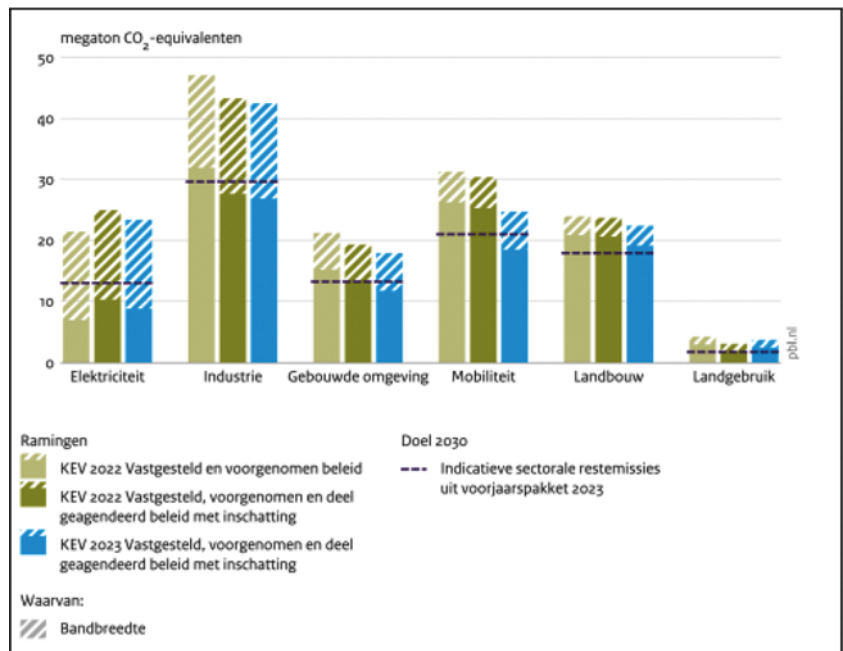
Om de doelen van het Klimaatakkoord van Parijs te halen zijn afspraken in Europa gemaakt. De EU-lidstaten hebben met elkaar afgesproken dat de EU in 2030 minimaal 55 procent minder moet uitstoten. De doelstellingen voor Nederland zijn verwerkt in het Integraal Nationaal Plan Energie en Klimaat 2021–2030.

Het Planbureau voor de Leefomgeving rapporteert jaarlijks met de Klimaat en Energieverkenning (KEV). In de KEV schetst het PBL de ontwikkelingen van de broeikasgasemissies en het energiesysteem in Nederland in het verleden, het heden en de toekomst.

De Minister voor Klimaat en Energie heeft de Tweede Kamer de KEV 2023 toegezonden bij zijn brief van 26 oktober 2023 (TK 2023–2024, 32 813, nr. 1307).

In de KEV 2023 is het onderstaand figuur opgenomen.

Figuur 9.4 Broeikasgasemissie en restemissie per sector, 2030



Bron: KEV 2023

Inzake de gebouwde omgeving geeft de KEV 2023 een effectinschatting aan, dat voor alle klimaatplannen de broeikasgasuitstoot worden teruggebracht naar een niveau van 12 tot 18 megaton CO₂-equivalenten in 2030. De plannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de reductie zijn: de normering van hybride warmtepompen, de update van erkende maatregelenlijsten in de energiebesparingsplicht, en het verduurzamen van huurwoningen en utiliteitsgebouwen met een slecht energielabel.

Het PVGO gaat nader in op de te bereiken CO₂-besparing in de gebouwde omgeving.

Voor de gebouwde omgeving komt de CO₂-reductie doelstelling overeen met het minder gebruiken van aardgas. Dit is zo afgesproken in het Klimaatakkoord bij de verdeling tussen sectoren: alleen de CO₂ van aardgasverbranding in gebouwen telt mee in de gebouwde omgeving. Energiegebruik door warmtebedrijven en voor elektriciteitsopwekking telt mee bij de sectoren industrie en elektriciteit. Ook het opwekken van elektriciteit (bijvoorbeeld door zonnepanelen) wordt meegeteld bij de sector elektriciteit. Voor de gebouwde omgeving komt de reductie van daarom overeen met het verminderen van het aardgasgebruik van 7 miljard m³ aardgas. Dit is ruim de helft van het huidige gebruik van ca 12,5 miljard m³ aardgas (temperatuurgecorrigeerd: 12,6 miljoen m³ in 2020). Naast aardgasreductie is het noodzakelijk ook het gebruik van overige energiebronnen, zoals warmte en elektriciteit, te beperken. Maatregelen die leiden tot minder energievraag, zoals Ledverlichting of verbetering van de prestatie van elektrische apparaten waaronder warmtepompen, zijn daarom van belang.

Concreet heeft dit geleid tot de volgende doelstellingen die in 2030 moeten zijn behaald:

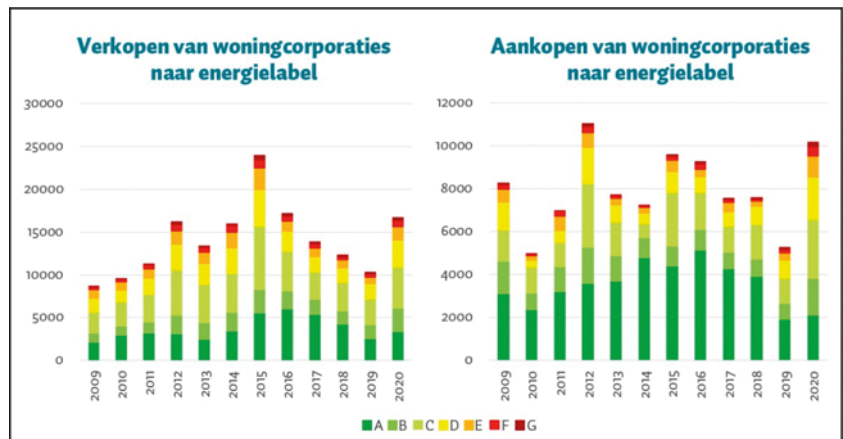
- Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitsfaseren slechte labels (E, F en G):
 - 1,5 miljoen koopwoningen
 - 1 miljoen huurwoningen worden geïsoleerd naar de Standaard voor woningisolatie.
- Uitsfaseren slechte labels in de utiliteitsbouw:
 - Voor 2027 verduurzamen van de 15 procent gebouwen met slechtste energieprestatie, energielabel G conform de nieuwe labelclassificatie tot minimaal energielabel C (60.000 gebouwen).
 - Voor 2030 verduurzamen van gebouwen met energielabel F conform de nieuwe labelclassificatie tot minimaal energielabel C (60.000 gebouwen).
- Overstappen op duurzame installaties of een warmtenet:
 - 1 miljoen geïnstalleerde hybride warmtepompen in de bestaande bouw.
 - Realiseren van 500.000 nieuwe aansluitingen op een warmtenet in de bestaande bouw (in woningequivalenten).
- Grotere inzet duurzame bronnen: Bijmengen van 1,6 BCM groen gas, dit komt neer op 2,9 Mton CO₂-reductie per 2030.

De verduurzaming van de huurwoningen leidt dus tot een substantiële bijdrage om de doelen van het Klimaatakkoord van Parijs te halen.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen met D-, E-, F- of G-label zijn tussen 2013 en 2023 per jaar afgestoten door woningcorporaties. Hoe verhoudt zich dat tot huurwoningen met een C-label of beter? Aan wie werden deze woningen verkocht?

Het kadaster geeft een overzicht (Verkopen woningcorporaties: alle data op een rij – Kadaster.nl zakelijk) van het aantal door woningcorporaties verkochte en aangekochte woningen per energielabel.

Figuur 9.5 Verkopen en aankopen van woningcorporaties naar energielabel

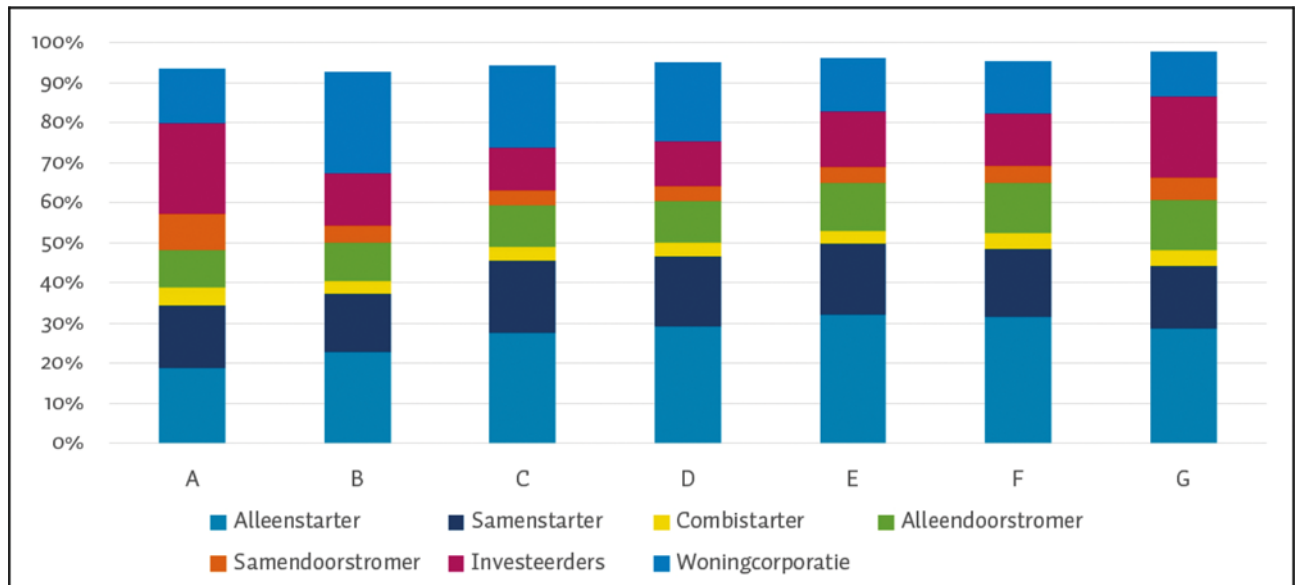


Woningcorporaties verkopen met name woningen met label C of lager en ook een kleiner aantal woningen met label A of B zoals te zien is in de eerste figuur. De laatste jaren lijken corporaties weer iets vaker een woning met een lager label te verkopen. In 2020 zijn woningcorporaties relatief veel woningen met een lager label gaan aankopen, mogelijk zijn dit woningen met een koopgarantregeling.

Woningcorporaties verkopen de woningen met een relatief mindere energieprestatie vaker aan koopstarters, zoals te zien is in de figuur hieronder. Ruim 45 procent van de verkochte woningen met een energielabel C of lager is verkocht aan een koper. 69 procent van alle woningen die koopstarters van een woningcorporatie kopen heeft een

label C of lager. Echter, het grootste deel (31 procent) hiervan heeft energielabel C.

Figuur 9.6 Verkopten van woningcorporaties naar type koper per energielabel



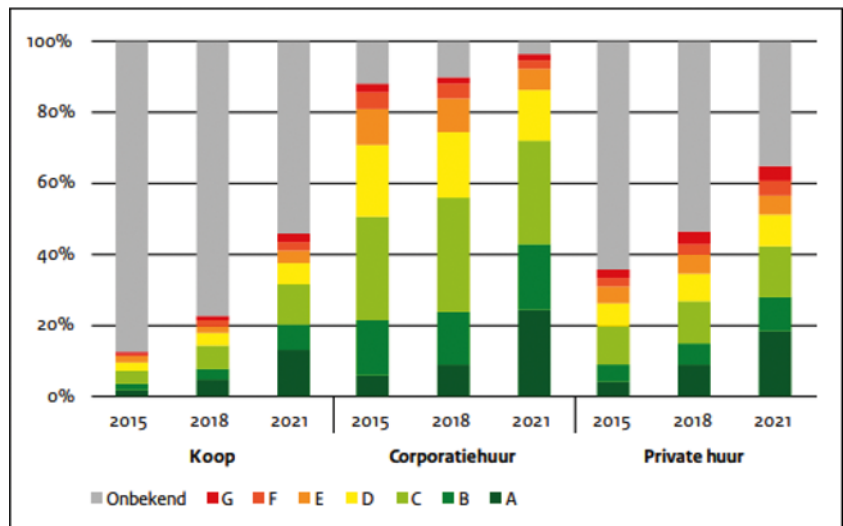
De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen met een D-, E-, F- of G-label zijn er van 2019 tot en met 2023 per jaar verduurzaamd door particuliere investeerders naar een label C of beter. Deze leden vragen of de regering deze aantallen kan uitsplitsen naar de volgende categorieën. Hoe vaak ging het daarbij om voormalige corporatiewoningen? Hoe vaak ging het daarbij om huurwoningen afkomstig van institutionele verhuurders? Hoe vaak ging het daarbij om huurwoningen afkomstig van andere particuliere verhuurders? Hoe vaak ging het daarbij om buy-to-let-woningen? Hoe vaak ging het daarbij om huurwoningen die door de particuliere verhuurder zelf ontwikkeld zijn? De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen met een D-, E-, F- of G-label zijn er van 2019 tot en met 2023 per jaar verduurzaamd door institutionele investeerders naar een label C of beter. Deze leden vragen of de regering deze aantallen kan uitsplitsen naar de volgende categorieën. Hoe vaak ging het daarbij om voormalige corporatiewoningen? Hoe vaak ging het daarbij om huurwoningen afkomstig van institutionele verhuurders? Hoe vaak ging het daarbij om huurwoningen afkomstig van andere particuliere verhuurders? Hoe vaak ging het daarbij om buy-to-let-woningen? Hoe vaak ging het daarbij om huurwoningen die door de particuliere verhuurder zelf ontwikkeld zijn?

Uit het WoON blijkt, uitgaande van de geregistreerde energielabels, dat er in de woningvoorraad van private huursector sinds 2015 het aandeel van het aantal woningen met een goed energielabel toeneemt. Het aandeel woningen met een energielabel C of beter nam tussen 2015 en 2021 toe van circa 20 procent naar 43 procent. Het aandeel woningen met een energielabel D, E, F of G nam toe van circa 16 procent naar circa 22 procent.

Er zijn geen gegevens beschikbaar die inzicht geven in de door de leden van de VVD-fractie gevraagde onderscheid tussen voormalige corporatiewoningen, institutionele verhuurder, andere particuliere verhuurders, buy to let of door particuliere verhuurders zelf ontwikkelde woningen. Wel is

bekend, dat IVBN aangeeft, dat bij de aangesloten leden de 86 procent van de voorraad in 2021 beschikte over een energielabel A, B, of C, respectievelijk 47 procent, 18 procent, 21 procent.¹³⁰ Ook geeft de IVBN aan, dat IVBN-leden de afgelopen jaren gemiddeld 8.000 woningen per jaar realiseerden. Gelet op de bouweisen voor nieuwbouwwoningen zullen dat alle woningen zijn met een energielabel A of beter.

Figuur 9.7 Verdeling van geregistreerde energielabels naar type eigendom



Bron: WoOn21

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen met een D-, E-, F- of G-label van 2019 tot en met 2023 per jaar zijn verduurzaamd door particuliere investeerders naar een label C of beter. Deze leden vragen of de regering deze aantallen kan uitsplitsen naar de volgende categorieën: voormalige corporatiewoningen, huurwoningen afkomstig van institutionele verhuurders, huurwoningen afkomstig van andere particuliere verhuurders, buy-to-let-woningen en huurwoningen die door de particuliere verhuurder zelf ontwikkeld zijn.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen er naar verwachting per jaar tot 2030 door particuliere investeerders worden verduurzaamd. Deze leden vragen of de regering deze aantallen kan uitsplitsen naar de volgende categorieën: voormalige corporatiewoningen, huurwoningen afkomstig van institutionele verhuurders, huurwoningen afkomstig van andere particuliere verhuurders, buy-to-let-woningen en huurwoningen die door de particuliere verhuurder zelf ontwikkeld zijn. De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen er naar verwachting per jaar tot 2030 door institutionele investeerders worden verduurzaamd. Deze leden vragen of de regering deze aantallen kan uitsplitsen naar de volgende categorieën: voormalige corporatiewoningen, huurwoningen afkomstig van institutionele verhuurders, huurwoningen afkomstig van andere particuliere verhuurders, buy-to-let-woningen en huurwoningen die door de particuliere verhuurder zelf ontwikkeld zijn.

ABF ¹³¹ heeft in 2022 een prognose uitgevoerd uitgaande van 1) de voorraadmutaties door sloop en nieuwbouw, en 2) uitgaande van verduurzaming van de voorraad.

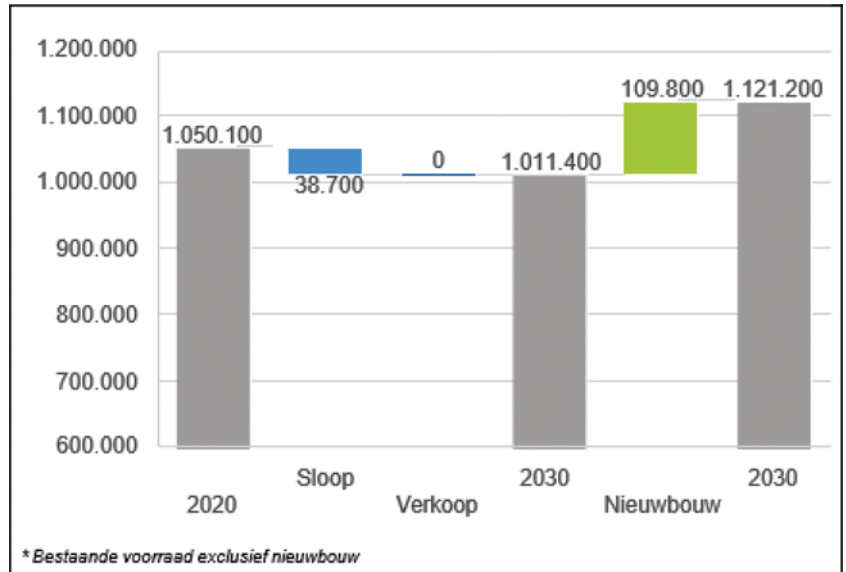
¹³⁰ <https://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfoID=1472>

¹³¹ Rapportage huurregelgeving slechte energielabels, ABF 31 mei 2022 | r2022-0010RS

De voorraadmutaties door sloop en nieuwbouw

In onderstaand figuur worden de verwachte voorraadmutaties in de private huursector getoond. De verwachting is dat er in de periode 2020–2030 bijna 39.000 private huurwoningen gesloopt zullen worden. De veronderstelling is dat het saldo aan- en verkoop uitkomt op nul. Naar verwachting zullen er bijna 110.000 private huurwoningen gebouwd worden in de periode 2020–2030. Per saldo neemt de private huurvoorraad toe met 71.100 woningen.

Figuur 9.8 Voorraadmutaties tussen 2020 en 2030 in de private huursector



Bron: ABF (Socrates opgaven en middelen 2021)

Van de woningen die gesloopt of verkocht zullen worden, is vervolgens de verdeling naar energielabel bepaald. Bij de sloopkans wordt rekening gehouden met het bouwjaar van de woningen, waardoor woningen met slechtere energielabels een grotere kans hebben om gesloopt te worden dan woningen met een relatief goed energielabel. Omdat nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan strenge energieprestatie-eisen zullen deze allemaal energielabel A (of beter) hebben.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de voorraadmutaties per energielabel in de private huursector. De verwachting hier is dat 21.500 woningen met label E of slechter gesloopt worden in de periode 2020–2030. Dit is een afname van 6 procent. Zoals eerder vermeld wordt bij het saldo aan- en verkoop aangenomen dat dit uitkomt op nul. Bovendien is de verwachte (energetische) kwaliteit van de aan- en verkoopwoningen naar verwachting vergelijkbaar waardoor deze transacties naar verwachting nagenoeg geen effect hebben op de ontwikkeling van de energielabels in de private huursector. In de periode 2020–2030 zullen naar verwachting 109.800 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden in de private huursector, die allemaal energielabel A zullen hebben. Het aantal private huurwoningen met label A neemt daardoor toe met maar liefst 54 procent.

Tabel 9.6 Voorraadmutaties per energielabel in de private huursector

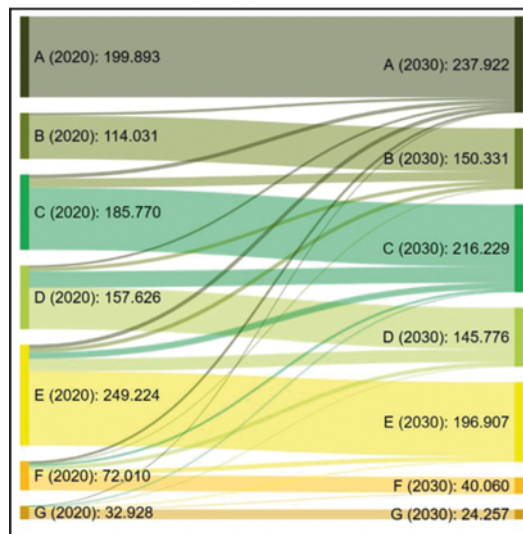
Stand Voorraadmutaties 2020 – 2030 Stand

Label	2020	Sloop	Verkoop	Nieuwb.	Saldo	2030
A	199.900	0	0	109.800	109.800	309.700
B	115.800	– 1.800	0	0	– 1.800	114.000
C	191.800	– 6.100	0	0	– 6.100	185.800
D	167.100	– 9.400	0	0	– 9.400	157.700
E	260.300	– 11.100	0	0	– 11.100	249.200
F	79.000	– 7.000	0	0	– 7.000	72.000
G	36.300	– 3.400	0	0	– 3.400	32.900
Totaal	1.050.100	-38.700	0	109.800	71.100	1.121.200

Verduurzaming van de voorraad

Naast voorraadmutaties (sloop, verkoop en nieuwbouw) zullen ook ingrepen in de bestaande voorraad leiden tot een verbetering van de energielabels. Om de «autonome» ontwikkeling van dergelijke ingrepen in de bestaande huurwoningvoorraad te ramen, wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de Klimaat- en Energieverkenning (KEV) van het Planbureau voor de Leefomgeving.

In onderstaand figuur worden de ontwikkelingen getoond voor de private huursector. In deze huursector zullen naar verwachting 201.000 woningen een labelsprong maken in de periode 2020–2030. Naar verwachting worden 37.800 woningen verduurzaamd naar energielabel A en 43.200 woningen naar energielabel B, respectievelijk 19 en 21 procent van alle woningen die een labelsprong maken. Het aantal private huurwoningen met energielabel C zal toenemen. Van de private huurwoningen met energielabel E, F en G in 2020 zullen respectievelijk 66.200, 33.000 en 8.600 woningen een beter energielabel krijgen.

Figuur 9.9 Ontwikkeling tussen 2020 en 2030 van energielabels in de bestaande voorraad van de private huursector

Bron: PBL/TNO (KEV), CBS Huurenquête

In onderstaande tabel wordt de begin- en eindsituatie voor de private huursector getoond door de voorraadmutaties en door verbetering in de voorraad. Het aantal private huurwoningen met label E, F of G neemt af van 375.600 tot een aantal van 261.200 in 2030, een afname van bijna 114.500 woningen. Zoals hiervoor beschreven bestaat deze afname uit 21.500 sloop en uit 92.900 verbeteringen in de bestaande voorraad. Waar

in 2020 nog 35,8 procent van de private huurwoningen label E of slechter had, zal dit gedaald zijn tot 23,3 procent in 2030. Opvallend in de private huursector is vooral de enorme groei van het aantal woningen met energielabel A, van 199.900 in 2020 naar 347.500 in 2030. Dit is een toename van bijna 75 procent, grotendeels het gevolg van nieuwbouw (verantwoordelijk voor circa 55 procent van de groei). Daarnaast is ook een duidelijke toename te zien in het aantal private huurwoningen met energielabel B en C, respectievelijk 30,2 procent (van 115.800 naar 150.700) en 12,6 procent (van 191.800 naar 215.900). Ter vergelijking, in de corporatiesector neemt het aantal woningen met energielabel B toe met slechts 3,4 procent (van 460.000 naar 475.800) en neemt het aantal woningen met energielabel C zelfs af met 20,3 procent (van 656.200 naar 523.300).

Tabel 9.7 Verdeling energielabels van de voorraad in de private huursector in 2020 en 2030.

Energielabel	2020 Aantal	Verdeling	2030 Aantal	Verdeling	2020–2030 Saldo
A	199.900	19,0%	347.500	31,0%	+ 147.600
B	115.800	11,0%	150.700	13,4%	+ 35.000
C	191.800	18,3%	215.900	19,3%	+ 24.100
D	167.100	15,9%	145.800	13,0%	– 21.300
E	260.300	24,8%	196.800	17,6%	– 63.500
F	79.000	7,5%	40.100	3,6%	– 38.900
G	36.300	3,5%	24.300	2,2%	–12.100
Totaal	1.050.100	100%	1.121.100	100%	+ 71.000

Bron: ABF (Socrates opgaven en middelen 2021, Syswov), PBL/TNO (KEV), CBS Huurenquête.

Er zijn geen gegevens beschikbaar die inzicht geven in de door de leden van de VVD-fractie gevraagde onderscheid tussen voormalige corporatiewoningen, institutionele verhuurder, andere particuliere verhuurders, of buy to let. Wel blijkt dat het bij door particuliere verhuurders zelf ontwikkelde woningen gaat om 109.800 woningen. Deze woningen zullen gezien de bouweisen beschikken over een energielabel A of beter. IVBN geeft aan, dat IVBN-leden de afgelopen jaren gemiddeld 8.000 woningen per jaar realiseerden. Daarvan uitgaande zou het bij deze categorie om circa 80.000 woningen gaan van institutionele beleggers en bijna 30.000 woningen van andere private verhuurders.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen van private investeerders er nu in Nederland zijn met D-, E-, F- of G-label en hoeveel van die woningen zich in een aangebroken complex in een vve bevinden op 1 januari 2022, nu en per jaar tot 2030.

Voor het aantal huurwoningen van private verhuurders wordt verwezen naar het rapport Regulering middenhuur op basis van WWS, ABF 1 maart 2023, r2022–0058KGO. Dit rapport is toegezonden als bijlage bij de brief van 12 mei 2023 (TK 2022–2023, 27 926, nr. 374).

Tabel 9.8 Energielabels corporatie- en private sector

Energielabel	Corporatie	Privaat	Totaal
A	218.000	527.000	745.000
B	110.000	387.000	497.000
C	193.000	621.000	814.000
D	148.000	322.000	470.000
E	204.000	146.000	350.000
F	76.000	51.000	127.000
G	41.000	28.000	69.000
Totaal	2.082.000	990.000	3.072.000

De leden van de VVD-fractie vragen wat de invloed is van uitponden van woningen in nu nog onaangebroken complexen op de kans dat deze in de nabij toekomst verduurzaamd worden nadat er een vve is gecreëerd. Deze leden vragen de regering toe te lichten hoeveel jaar het gemiddeld zal duren totdat de huidige grooteigenaar bij doorzetten van een uitpondstrategie een minderheidsbelang heeft in de vve zodat de vve in aanmerking komt voor een lening van het Warmtefonds.

De vraag van de VVD heeft in de eerste plaats betrekking op de besluitvormingsprocessen bij VVE's. Hierbij wordt gewezen op de brief van 5 september 2023 (TK 30 196, nr. 817). Zoals aangegeven in die brief is een VVE-versnellingsagenda in voorbereiding.

Deze agenda leidt ertoe, dat een VVE sneller tot besluitvorming kan komen. Zoals in die brief is aangegeven wordt de wet gewijzigd zodat voor alle VvE's een meerderheid van 50 procent +1 van de stemmen gaat gelden voor het nemen van een besluit voor verduurzamingsmaatregelen. Hiervoor is geen opkomsteis (quorum) vereist op de vergadering. VvE's hanteren nu vaak deze opkomsteis en een verhoogde meerderheid van 2/3 of 3/4 van de stemmen. Zoals aangegeven in die brief streeft de Minister van BZK ernaar halverwege 2024 een wetsvoorstel waarin de versnelling van de verduurzaming van VvE-gebouwen tot uiting komt in internetconsultatie te brengen. De inwerkingtreding van het wetsvoorstel zal naar verwachting niet eerder zijn dan in 2026. Dit betekent dat de door de leden van VVD-fractie aangeduide situatie minder van belang zal zijn bij het verduurzamen van een complex dat in handen is van een VVE.

De VvE-Energiebespaarlening via Warmtefonds is thans aan te vragen door VvE's met commerciële verhuur (zgn. gemengde VvE's). Hiervoor gelden specifieke voorwaarden, één daarvan is dat het bezit van de commerciële verhuurder(s) maximaal 50 procent bedraagt. Het tempo van uitpounding verschilt sterk van casus tot casus en hier is geen algemene uitspraak over te doen. Met de financiers van het Warmtefonds wordt onderzocht of een verdere verruiming mogelijk is. Tevens zal de hiervoor aangegeven wetswijziging aanleiding geven om de voorwaarden opnieuw te bezien om in aanmerking te komen voor een VvE-energiebespaarlening via het Warmtefonds.

De leden van de VVD-fractie vragen van hoeveel woningen met E-, F- of G-label die nu al minder dan 148 WWS-punten hebben, of die dat in huidige staat zullen hebben na invoering van de Wet betaalbare huur doordat ze in punten terugvallen, de verhuurder direct na invoering of na een overgangsperiode aan de zittende huurder een huurverlaging zal moeten doorvoeren op basis van het energielabel. De leden vragen bij hoeveel woningen dit leidt tot de situatie dat het voor de zittende huurder financieel aantrekkelijk wordt om niet in te stemmen met verduurzaming van de woning omdat ze met E-, F- en G-labels een huurverlaging krijgen. Op basis van het WoON2021 zijn er circa 239.000 woningen met een E-, F-, of G-label met minder dan 145 punten (stand 2021) c.q. 148 punten (stand nu), waarvan ongeveer 44.000 woningen een huurverlaging zouden moeten krijgen als gevolg van het dwingend maken van het WWS. Voor hoeveel woningen het voor de huurder aantrekkelijk wordt om niet met verduurzaming in te stemmen is op grond van het WoON2021 niet te bepalen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat het verwachte effect is van minpunten voor E-, F- en G-labels voor huurwoningen waarbij verduurzaming na invoering van de Wet betaalbare huur financieel niet meer mogelijk is binnen de gangbare rendementseisen.

Momenteel is het niet de verwachting dat huurwoningen niet meer verduurzaamd kunnen worden. De aanpassingen in het WWS, in het bijzonder de waardering van energielabels, zorgen juist voor een prikkel

om te investeren in de verduurzaming van huurwoningen. Enerzijds loont het om te verduurzamen om zo snel mogelijk van de negatieve waardering van E, F en G-labels af te komen en meer huur te mogen rekenen. Anderzijds, als verduurzaamd wordt tot een goed label, mag meer huur worden gerekend. Het verschil tussen een G- en een A-label is 50 WWS-punten (ongeveer 300 euro per maand). In het huidige WWS is dat 36 WWS-punten (ongeveer 216 euro per maand). Daarnaast is sprake van indirect rendement in de vorm van waardestijging van de woning.

9.3.3 Lokaal beleid versus landelijk beleid ten aanzien van middenhuur
De leden van de D66-fractie merken op dat sommige steden, bij gebrek aan landelijke regels, de afgelopen jaren hebben geprobeerd zelf de middenhuur zoveel mogelijk te reguleren, onder andere door af te spreken bij nieuwbouw dat woningen een minimale periode betaalbaar moeten blijven en niet verkocht mogen worden binnen een bepaalde termijn.

De leden vragen af of er voor gemeenten ruimte in de wet blijft voor lokaal beleid.

Voorliggend wetsvoorstel verzet zich er niet tegen dat bij nieuwe bouwprojecten in het middensegment privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt tussen marktpartijen en gemeenten, zolang deze afspraken binnen de kaders van de landelijke regulering vallen. Hoewel gemeenten hier ruimte voor houden, is het wenselijk om bij aanvullende eisen bij nieuwe projecten rekening te houden met de haalbaarheid van projecten. Wel heeft het kabinet in het ontwerpbesluit betaalbare huur aangekondigd om de maximale huurgrens bij middenhuur zoals landelijk gedefinieerd, als maximale huurprijs te stellen voor het stellen van regels voor nieuwe woningen in de woningbouwcategorie middenhuur in het omgevingsplan. Zo ontstaat er een eenduidige maximum grens voor middenhuur. Daarnaast worden in het voorgenomen besluit regie dat nu in consultatie ligt regels opgenomen over de bevoegdheid van gemeenten om regels in het omgevingsplan te stellen over de instandhouding van nieuw te bouwen middenhuurwoningen. Dit komt dus aan de orde bij de behandeling in uw Kamer van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, die ik bij uw Kamer heb ingediend in samenhang met het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting.

9.3.4 Toetsingsmogelijkheden en toegang tot de Huurcommissie
De leden van de BBB-fractie vragen of puntentellingen door tussentijdse wijzigingen van het WWS en energielabels negatief beïnvloed kunnen worden en wat de potentiële gevolgen zijn van herkeuring bij een oud energielabel voor de hoogte van de huurprijs.

Bij *ex nunc*-toetsing wordt gekeken naar het WWS zoals dat geldt op het moment van huurprijs-toetsing, in tegenstelling tot aanvangshuurprijs-toetsing waarbij gekeken wordt naar het WWS op het moment van aanvang van het contract. Tussentijdse wijziging van het WWS, bijvoorbeeld in het geval van de waardering van energielabels, kan negatief uitpakken voor het puntentotaal van een woonruimte. Indien door de verlaging van het puntentotaal de gevraagde huur hoger komt te liggen dan de maximale huurprijs op grond van het WWS, dan moet de verhuurder de huurprijs verlagen tot het (nieuwe) maximum. Dit geldt ook voor herkeuringen van energielabels: indien daardoor het puntentotaal wijzigt kan dit ervoor zorgen dat de maximale huurprijs stijgt of daalt. Als daardoor de maximale huurprijs niet meer gerespecteerd wordt, is dat een overtreding van de (gewijzigde) Wet goed verhuurderschap. Dan moet de verhuurder de huurprijs aanpassen zodat deze in lijn is met het maximum op grond van het WWS.

9.3.5 Overig en communicatie

Welke invloed gaat de uitspraak van de Hoge Raad over de extra huurverhogingen in de vrije sector hebben op de huurwoningen in de vrije sector, zo vragen de leden van de PVV-fractie.

Dat moet worden afgewacht. De prejudiciële vragen die aan de Hoge Raad zijn gesteld hebben betrekking op contractuele huurverhogingsbedingen in de algemene voorwaarden. Er zijn geen raakvlakken of gevolgen voor de Wet betaalbare huur. Welk mogelijk effect de antwoorden van de Hoge Raad in de toekomst gaan hebben, kan het kabinet niet voorspellen.

Waarom beperkt de regering in haar reactie op genoemde zorgen in het advies van de Raad van State tot de in het Nader rapport en in de media aangekondigde wijzigingen waarmee volgens de regering het investeren in nieuwbouw op peil gehouden blijft? Waarom gaat de regering niet in op de zorgen van de Raad van State over de negatieve impact van het wetvoorstel op de bestaande bouw?

In het Nader rapport, pt.4a, gaat de regering in op de gevolgen van het wetsvoorstel voor de bestaande voorraad. In paragraaf 5.2.1 van de memorie van toelichting wordt dit nader toegelicht. Voorts ga ik deze paragraaf ook in op vragen van de leden van de VVD-fractie over de dynamische effecten van uitponding op de bestaande bouw.

De leden van de PVV-fractie vragen naar een reactie op het advies van de Raad van State en de standpunten van Vastgoed Belang, Korevaar van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR) en hoogleraar Boelhouwer van de Technische Universiteit Delft, dat de maatregelen in het wetsvoorstel hun doel voorbij zouden schieten, omdat daarmee verhuurders gedwongen worden uit te ponden en bestaande huurwoningen van de markt verdwijnen. De leden vragen of de regering van mening is dat daardoor de huisvesting van huurders in het middensegment die niet willen of kunnen kopen onder druk komt te staan.

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is beschreven hoe is gekomen tot de balans tussen de betaalbaarheid voor de huurder aan de ene kant en het interessant houden om te investeren in de middenhuur aan de andere kant. De door de leden genoemde personen en organisaties kijken veelal alleen naar het aanbod aan huurwoningen en gaan niet in op de betaalbaarheidsproblemen die huurders in de vrije sector nu ervaren. In tegenstelling tot hetgeen o.a. Vastgoedbelang zegt ben ik van mening dat deze wet huurders helpt, aangezien het de betaalbaarheid van huren in het middenhuursegment verbetert en ertoe leidt dat de voorraad aan middenhuurwoningen aansluit bij de vraag van middeninkomens hiernaar. Het kabinet herkent de notie dat verhuurders gedwongen worden om hun woningen te verkopen niet. Met de modernisering en vereenvoudiging van het WWS heeft het kabinet het WWS aangepast zodat kwaliteit die in de middenhuur wordt aangeboden ook gewaardeerd wordt in het WWS.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering (cijfermatig) kan onderbouwen waarom uitponden niet tot krimp zal leiden.

In paragraaf 5.2.1 ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponding (hoog, midden en laag).

In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog

toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuur-voorraad. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

10. Inwerkingtreding en overgangsrecht

De leden van de BBB-fractie vragen zich af hoe dit wetsvoorstel ingrijpt op bestaande huurcontracten. In noot 263 lezen deze leden de dat de kwaliteit van de woning bij toetsing van de huurprijs leidend is. De vastgestelde huurprijs bij aanvang van het huurcontract is dus leidend. In de tabel net boven deze noot lezen deze leden dat woningen met een kwaliteit die hoort tot de middenhuur (tussen 145 en 186 punten) pas onder dit wetsvoorstel gaan gelden bij nieuwe huurcontracten. De leden vragen of het klopt dat wanneer een huurder zich tot de Huurcommissie wendt en verzoekt tot aanpassing van de middenhuur, de Huurcommissie de huurprijs naar beneden vaststelt vanaf het moment van uitspraak van de Huurcommissie en of dit betekent dat wel degelijk ingegrepen kan worden in bestaande middenhuurcontracten.

Het wetsvoorstel betaalbare huur zorgt voor de regulering van de middenhuur en zorgt ervoor het WWS dwingend wordt. Met de regulering van de middenhuur wordt de huurprijsbescherming uitgebreid van de huidige liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024) naar een nieuwe middenhuurgrens (huidig: 1.123,13, prijspeil januari 2024). Voor middenhuurwoningen gaat de regulering gelden voor nieuwe huurcontracten, die na inwerkingtreding van de wet worden afgesloten, en dus niet voor reeds lopende huurcontracten. Voor de lopende huurcontracten in het middensegment geldt dus geen maximale huurprijs op grond van het WWS. Er kan dan ook niet ingegrepen worden in bestaande huurcontracten van woningen die straks in de middenhuur komen te vallen. Met het dwingend maken van het WWS wordt de bestaande huurprijsbescherming versterkt: die geldt nu voor woningen met een kwaliteit op basis van het WWS tot circa 145 punten (lage huursegment). Dat deel van de wet gaat ofwel per direct in: bij woningen met een huidige huurprijs tot 879,66 euro (prijspeil 2024). Ofwel na een jaar: bij woningen met een kwaliteit tot circa 145 punten (lage huursegment) en een huurprijs hoger dan 879,66 euro (prijspeil 2024). Dat deel van de wet geldt dus ook voor lopende huurcontracten, die afgesloten zijn voor inwerkingtreding van het wetsvoorstel.

De leden van de BBB vragen wat dit betekent voor monumenten en wat het overgangsrecht betekent voor deze verhuurder en zijn investering in het cultureel erfgoed.

Voor de vraag met betrekking tot het overgangsrecht, wordt verwezen naar het antwoord op de vraag van de PVV-fractie onder 9.3.1. Voor de vraag over investeringen in monumenten wordt verwezen naar de vraag van de NSC-fractie hierover onder 4.2.2.

Daarnaast vragen de leden van de BBB-fractie zich af of de afschaffing van het toekennen van vijftig punten aan monumenten er voor zorgt dat er een bepaalde mate van verpaupering optreedt. De leden vragen wat de wet voor effect heeft op monumenten, die verhuurd worden, maar waarbij tegelijkertijd een slecht energielabel aanwezig is en de vijftig punten vervallen. Ook vragen de leden hoeveel monumenten in deze situatie terechtkomen en wat dit betekent voor de procentuele verhuur van deze monumenten.

Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er verpaupering optreedt bij de verhuur van monumenten. Allereerst omdat voor rijksmonumenten, maar zeker ook voor gemeentelijke en provinciale monumenten instandhoudingsplicht geldt die niet afhankelijk is van het WWS. Aanpassingen aan

monumenten zijn verder vergunningsplichtig. Hieronder vallen ook onderhouds- en restauratiewerkzaamheden, waarvoor de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit richtlijnen heeft opgesteld. Vergunningen worden verleend door de gemeente waarbij de monumentencommissie een belangrijke rol speelt. Aanvullend spelen ook welstandscommissies een rol in het voorkomen van verpaupering. Het ligt daarom absoluut niet voor de hand dat verpaupering optreedt. De BBB-fractie vraagt welk effect de wet heeft op monumenten met een slecht energielabel. In den brede wordt aangenomen, ook door de monumentensector zelf, dat veruit de meeste monumenten beschikken over een slecht label (E, F of G). In de huidige situatie geldt dat (rijks)monumenten op basis van hun bouwjaar vaak een label G krijgen. Zij halen binnen het WWS dus geen punten voor het energielabel. Met het ontwerpbesluit betaalbare huur worden negatieve waarderingen ingevoerd voor EFG-labels. Voor alle type monumenten (rijks, gemeentelijk en provinciaal) wordt een uitzondering gemaakt waardoor zij geen negatieve punten kunnen krijgen voor EFG-labels. Dit wordt gedaan omdat het verduurzamen van monumenten maatwerk vereist en daarom een negatieve waardering als minder terecht wordt gezien. Tegelijkertijd blijven de extra punten voor goede labels wel van toepassing op monumenten. Het hebben van een slecht energielabel heeft voor monumenten daarom geen negatief effect ten opzichte van de huidige situatie. Volgens cijfers van ABF Research worden in Nederland ruim 16.000 rijksmonumenten verhuurd. Gezien het bouwjaar van monumenten, het ontbreken van de energielabelplicht voor monumenten de afgelopen jaren, het maatwerk dat het kost om dergelijke monumenten te verduurzamen en signalen uit de sector zelf, ligt het voor de hand dat het overgrote deel hiervan over een slecht energielabel beschikt. Het is onduidelijk hoeveel van deze rijksmonumenten zich straks in het gereguleerde segment bevinden. Omdat de *business case* enorm verschilt van rijksmonument tot rijksmonument en vaak op tientallen jaren is gestoeld, wordt geen grote verandering voorzien in het aandeel verhuurde rijksmonumenten. Voor de financiële effecten wordt verwezen naar de vragen die hierover gesteld zijn door de leden van de D66- en SGP-fracties onder 3.1.3.

10.1 Middenhuur

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering gaat doen voor de zittende huurders in de 400 duizend woningen, die met dit wetsvoorstel gereguleerd worden. De leden vragen welke opties het ministerie en de gemeenten hebben om voor deze groep maatregelen te treffen en of voor de toekomstige gereguleerde middenhuur ook een overgangsjaar ingevoerd kan worden, vergelijkbaar met die bij de woningen met een prijs boven de liberalisatiegrens en kwaliteit die hoort in het lage segment.

Het ingrijpen in bestaande huurcontracten waarvan de reeds bestaande (huurprijs)norm niet overtreden wordt, is een regulering van het eigendomsrecht die niet gerechtvaardigd kan worden. De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben hierover een soortgelijke vraag gesteld welke is beantwoord bij paragraaf 3.1.2 Reikwijdte. Ik verwijs u graag naar de beantwoording van deze vraag.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

Gemeente	Bruto nieuwbouw 2022	Bruto nieuwbouw 2023
Aa en Hunze	99	130
Aalsmeer	103	251
Aalten	72	52
Achtkarspelen	54	110
Alblasserdam	34	24
Albrandswaard	110	37
Alkmaar	649	600
Almelo	209	441
Almere	1.817	1.664
Alphen aan den Rijn	706	778
Alphen-Chaam	12	69
Altena	377	179
Ameland	81	32
Amersfoort	763	842
Amstelveen	487	45
Amsterdam	8.337	6.125
Apeldoorn	521	620
Arnhem	791	912
Assen	428	220
Asten	90	123
Baarle-Nassau	12	55
Baarn	48	137
Barendrecht	255	35
Barneveld	248	593
Beek (L.)	43	3
Beekdaelen	49	58
Beesel	29	17
Berg en Dal	164	225
Bergeijk	94	126
Bergen (L.)	44	41
Bergen (NH.)	109	48
Bergen op Zoom	491	626
Berkelland	124	94
Bernheze	176	350
Best	139	127
Beuningen	48	138
Beverwijk	279	138
Bladel	142	60
Blaricum	44	5
Bloemendaal	90	115
Bodegraven-Reeuwijk	226	124
Boekel	57	102
Borger-Odoorn	180	138
Borne	28	166
Borsele	150	88
Boxtel	248	115
Breda	898	1.092
Bronckhorst	65	146
Brummen	131	156
Brunssum	56	103
Bunnik	196	30
Bunschoten	119	124
Buren	114	78
Capelle aan den IJssel	96	177
Castricum	81	220
Coevorden	232	108
Cranendonck	37	122
Culemborg	228	230
Dalfsen	183	136
Dantumadiel	23	11
De Bilt	79	26
De Fryske Marren	89	184
De Ronde Venen	165	182
De Wolden	57	43
Delft	688	1.404
Den Helder	128	221
Deurne	165	163

Gemeente	Bruto nieuwbouw 2022	Bruto nieuwbouw 2023
Deventer	567	547
Diemen	140	105
Dijk en Waard	803	551
Dinkelland	99	99
Doesburg	51	61
Doetinchem	177	347
Dongen	247	47
Dordrecht	494	800
Drechterland	153	124
Drimmelen	208	143
Dronten	260	112
Druten	96	62
Duiven	89	11
Echt-Susteren	173	170
Edam-Volendam	119	294
Ede	1.041	749
Eemnes	30	181
Eemsdelta	760	430
Eersel	66	90
Eijsden-Margraten	64	144
Eindhoven	2.301	1.238
Elburg	13	43
Emmen	348	310
Enkhuizen	56	28
Enschede	829	469
Epe	69	90
Ermelo	217	329
Etten-Leur	523	373
Geertruidenberg	285	39
Geldrop-Mierlo	196	145
Gemert-Bakel	148	140
Gennep	127	66
Gilze en Rijen	117	259
Goeree-Overflakkee	251	376
Goes	264	257
Goirle	105	36
Gooise Meren	552	130
Gorinchem	247	191
Gouda	414	311
Groningen (gemeente)	2.177	1.631
Gulpen-Wittem	6	34
Haaksbergen	91	82
Haarlem	550	1.434
Haarlemmermeer	845	500
Halderberge	128	55
Hardenberg	450	249
Harderwijk	436	314
Hardinxveld-Giessendam	30	76
Harlingen	197	78
Hattem	65	33
Heemskerk	202	110
Heemstede	42	35
Heerde	32	63
Heerenveen	120	158
Heerlen	209	237
Heeze-Leende	67	154
Heiloo	35	103
Hellendoorn	39	101
Helmond	478	886
Hendrik-Ido-Ambacht	161	161
Hengelo (O.)	278	485
Het Hogeland	- 127	149
Heumen	60	43
Heusden	188	200
Hillegom	141	175
Hilvarenbeek	88	68
Hilversum	236	179
Hoeksche Waard	453	562
Hof van Twente	91	143
Hollands Kroon	256	200

Gemeente	Bruto nieuwbouw 2022	Bruto nieuwbouw 2023
Hoogeveen	137	90
Hoorn	349	281
Horst aan de Maas	321	90
Houten	349	118
Huizen	53	28
Hulst	74	79
IJsselstein	102	13
Kaag en Braassem	267	346
Kampen	457	250
Kapelle	27	16
Katwijk	285	151
Kerkrade	171	19
Koggenland	158	70
Krimpen aan den IJssel	0	48
Krimpenerwaard	345	159
Laarbeek	56	100
Land van Cuijk	561	362
Landgraaf	34	82
Landsmeer	14	10
Lansingerland	99	692
Laren (NH.)	34	20
Leeuwarden	749	915
Leiden	1123	1361
Leiderdorp	175	59
Leidschendam-Voorburg	493	67
Lelystad	557	591
Leudal	105	59
Leusden	298	62
Lingewaard	150	146
Lisse	61	69
Lochem	160	128
Loon op Zand	67	90
Lopik	31	31
Losser	103	87
Maasdriel	139	134
Maasgouw	201	59
Maashorst	226	326
Maassluis	207	408
Maastricht	1.145	1.641
Medemblik	73	52
Meerssen	7	11
Meerijst	390	672
Meppel	93	224
Middelburg (Z.)	401	301
Midden-Delfland	11	46
Midden-Drenthe	82	140
Midden-Groningen	377	220
Moerdijk	118	250
Molenlanden	243	203
Montferland	153	133
Montfoort	28	17
Mook en Middelaar	0	85
Neder-Betuwe	105	152
Nederweert	77	36
Nieuwegein	370	324
Nieuwkoop	92	107
Nijkerk	320	284
Nijmegen	1.160	1.851
Nissewaard	259	279
Noardeast-Fryslân	185	73
Noord-Beveland	143	72
Noordenveld	3	128
Noordoostpolder	278	460
Noordwijk	180	354
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	148	51
Nunspeet	177	228
Oegstgeest	70	132
Oirschot	43	56
Oisterwijk	117	111
Oldambt	245	288

Gemeente	Bruto nieuwbouw 2022	Bruto nieuwbouw 2023
Oldebroek	91	115
Oldenzaal	103	95
Olst-Wijhe	77	191
Ommen	86	77
Oost Gelre	166	170
Oosterhout	447	273
Ooststellingwerf	43	39
Oostzaan	11	7
Opmeer	17	114
Opsterland	69	123
Oss	465	448
Oude IJsselstreek	95	112
Ouder-Amstel	28	8
Oudewater	70	73
Overbetuwe	147	194
Papendrecht	59	28
Peel en Maas	181	110
Pekela	19	12
Pijnacker-Nootdorp	259	210
Purmerend	829	206
Putten	215	57
Raalte	234	135
Reimerswaal	108	87
Renkum	41	39
Renswoude	6	29
Reusel-De Mierden	147	95
Rheden	42	17
Rhenen	75	42
Ridderkerk	173	151
Rijssen-Holten	68	203
Rijswijk (ZH.)	239	609
Roerdalen	119	46
Roermond	181	288
Roosendaal	178	210
Rotterdam	2.672	3.629
Rozendaal	9	3
Rucphen	281	81
Schagen	342	310
Scherpenzeel	15	7
Schiedam	390	275
Schiermonnikoog	13	1
Schouwen-Duiveland	51	65
's-Gravenhage (gemeente)	2.954	2.035
's-Hertogenbosch	1.084	1.081
Simpelveld	0	14
Sint-Michielsgestel	144	112
Sittard-Geleen	337	330
Sliedrecht	18	44
Sluis	- 235	229
Smallingerland	280	218
Soest	107	186
Someren	142	87
Son en Breugel	70	9
Stadskanaal	9	1
Staphorst	49	74
Stede Broec	142	70
Steenbergen	97	202
Steenwijkerland	92	131
Stein (L.)	17	32
Stichtse Vecht	131	242
Súdwest-Fryslân	165	55
Terneuzen	265	323
Terschelling	20	34
Texel	44	16
Teylingen	262	126
Tholen	122	117
Tiel	136	206
Tilburg	1.413	959
Tubbergen	49	82
Twenterand	97	161

Gemeente	Bruto nieuwbouw 2022	Bruto nieuwbouw 2023
Tynaarlo	83	122
Tytsjerksteradiel	111	100
Uitgeest	20	10
Uithoorn	62	93
Urk	111	41
Utrecht (gemeente)	3.192	2.017
Utrechtse Heuvelrug	87	297
Vaals	13	6
Valkenburg aan de Geul	- 6	20
Valkenswaard	119	184
Veendam	91	72
Veenendaal	183	545
Veere	100	87
Veldhoven	149	405
Velsen	161	148
Venlo	396	458
Venray	256	141
Vijfheerenlanden	428	850
Vlaardingen	527	626
Vlieland	44	6
Vlissingen	135	472
Voerendaal	29	26
Voorne aan Zee	167	178
Voorschoten	34	6
Voorst	82	- 91
Vught	84	167
Waadhoeke	153	73
Waalre	80	35
Waalwijk	229	159
Waddinxveen	443	442
Wageningen	208	357
Wassenaar	24	128
Waterland	92	13
Weert	272	248
West Betuwe	229	188
West Maas en Waal	63	207
Westerkwartier	155	183
Westerveld	191	53
Westervoort	21	50
Westerwolde	41	43
Westland	721	578
Weststellingwerf	107	153
Wierden	87	120
Wijchen	148	186
Wijdemeren	35	50
Wijk bij Duurstede	26	49
Winterswijk	79	108
Woensdrecht	35	57
Woerden	232	363
Wormerland	95	27
Woudenberg	202	104
Zaanstad	449	851
Zaltbommel	125	59
Zandvoort	113	21
Zeewolde	199	358
Zeist	285	105
Zevenaar	132	69
Zoetermeer	327	662
Zoeterwoude	8	203
Zuidplas	357	296
Zundert	153	159
Zutphen	371	215
Zwartewaterland	127	36
Zwijndrecht	85	7
Zwolle	338	758
Totaal	90.208	88.045

**ENERGIELABELS VAN WONINGEN DIE EIGENAAR BEWONERS
AAN INVESTEERDERS VERKOCHTEN**
Periode: 2019–2023

Gemeente	geen label	A en beter	B, C, D	E, F, G	Totaal
's-Gravenhage	965	125	787	628	2505
's-Hertogenbosch	68	73	168	71	380
Aa en Hunze	19	2	10	9	40
Aalsmeer	10	29	25	11	75
Aalten	4	6	27	15	52
Achtkarspelen	10	1	26	12	49
Alblasserdam	3	1	7	3	14
Albrandswaard	9	10	7	6	32
Alkmaar	48	42	122	61	273
Almelo	80	25	148	138	391
Almere	71	294	167	0	532
Alphen aan den Rijn	54	27	103	57	241
Alphen-Chaam	10	8	14	5	37
Altena	26	7	33	23	89
Ameland	3	0	6	7	16
Amersfoort	55	112	128	40	335
Amstelveen	49	39	146	96	330
Amsterdam	650	379	1030	420	2479
Apeldoorn	65	56	198	105	424
Arnhem	125	39	247	155	566
Assen	56	20	95	21	192
Asten	13	2	20	9	44
Baarle-Nassau	12	3	11	3	29
Baarn	8	1	29	15	53
Barendrecht	8	22	17	4	51
Barneveld	32	36	74	14	156
Beek	6	1	15	20	42
Beekdaelen	20	4	24	28	76
Beesel	8	3	8	7	26
Berg en Dal	10	4	14	13	41
Bergeijk	9	5	16	12	42
Bergen (L.)	5	3	7	3	18
Bergen (NH.)	25	12	54	34	125
Bergen op Zoom	46	13	96	50	205
Berkelland	29	8	19	10	66
Bernheze	9	15	24	11	59
Best	13	7	34	13	67
Beuningen	19	1	14	2	36
Beverwijk	11	7	47	17	82
Bladel	15	8	17	5	45
Blaricum	11	6	9	11	37
Bloemendaal	11	2	13	25	51
Bodegraven-Reeuwijk	16	12	23	18	69
Boekel	8	4	5	2	19
Borger-Odoorn	8	3	13	9	33
Borne	6	4	13	3	26
Borsele	13	5	9	10	37
Boxtel	16	9	20	8	53
Breda	106	131	254	105	596
Brielle	17	9	31	7	64
Bronckhorst	17	2	20	12	51
Brummen	4	2	14	8	28
Brunssum	32	13	49	28	122
Bunnik	10	3	9	12	34
Bunschoten	12	9	33	13	67
Buren	18	3	16	13	50
Capelle aan den IJssel	10	20	67	19	116
Castricum	8	14	20	11	53
Coevorden	16	4	47	16	83
Cranendonck	10	3	24	16	53
Culemborg	11	1	17	6	35
Dalfsen	11	5	12	6	34
Dantumadiel	4	0	5	4	13
De Bilt	15	5	40	35	95
De Fryske Marren	38	8	49	19	114

Gemeente	geen label	A en beter	B, C, D	E, F, G	Totaal
De Ronde Venen	16	16	29	16	77
De Wolden	11	2	11	8	32
Delft	50	13	83	86	232
Den Helder	40	7	84	54	185
Deurne	20	5	27	4	56
Deventer	78	28	88	84	278
Diemen	6	19	29	15	69
Dijk en Waard	30	25	54	12	121
Dinkelland	12	9	14	13	48
Doesburg	1	1	3	5	10
Doetinchem	21	33	74	19	147
Dongen	14	9	30	13	66
Dordrecht	105	14	116	106	341
Drechterland	6	11	17	5	39
Drimmelen	12	2	25	15	54
Dronten	9	19	23	11	62
Druten	10	9	20	9	48
Duiven	3	7	15	1	26
Echt-Susteren	21	3	35	17	76
Edam-Volendam	16	2	26	16	60
Ede	64	62	150	57	333
Eemnes	8	4	3	4	19
Eemsdelta	83	9	126	61	279
Eersel	9	3	22	4	38
Eijsden-Margraten	25	2	10	14	51
Eindhoven	153	110	268	109	640
Elburg	7	7	18	7	39
Emmen	88	22	176	70	356
Enkhuizen	21	6	18	13	58
Enschede	145	28	271	169	613
Epe	14	6	28	15	63
Ermelo	21	14	33	8	76
Etten-Leur	14	9	64	11	98
Geertruidenberg	18	5	15	8	46
Geldrop-Mierlo	15	8	27	8	58
Gemert-Bakel	13	18	9	8	48
Gennep	8	8	15	14	45
Gilze en Rijen	10	3	18	4	35
Goeree-Overflakkee	30	7	24	26	87
Goes	17	14	40	10	81
Goirle	7	3	10	7	27
Gooise Meren	42	8	86	73	209
Gorinchem	19	18	58	22	117
Gouda	40	13	73	44	170
Groningen	279	95	394	227	995
Gulpen-Wittem	11	1	10	16	38
Haaksbergen	13	4	16	5	38
Haarlem	117	57	117	99	390
Haarlemmermeer	33	65	118	37	253
Halderberge	13	8	19	15	55
Hardenberg	35	15	42	31	123
Harderwijk	13	13	54	6	86
Hardinxveld-Giessendam	2	2	10	6	20
Harlingen	20	2	21	11	54
Hattem	5	2	1	3	11
Heemskerk	8	5	13	8	34
Heemstede	13	11	16	16	56
Heerde	9	1	5	10	25
Heerenveen	23	10	67	30	130
Heerlen	78	17	216	115	426
Heeze-Leende	9	8	8	2	27
Heiloo	3	5	8	5	21
Hellendoorn	9	6	17	2	34
Hellevoetsluis	20	4	47	5	76
Helmond	28	33	66	29	156
Hendrik-Ido-Ambacht	6	6	11	6	29
Hengelo	44	26	114	60	244
Het Hogeland	37	5	49	49	140
Heumen	1	1	11	2	15
Heusden	16	8	38	18	80
Hillegom	9	3	12	9	33

Gemeente	geen label	A en beter	B, C, D	E, F, G	Totaal
Hilvarenbeek	7	4	13	8	32
Hilversum	57	11	134	81	283
Hoeksche Waard	40	12	87	31	170
Hof van Twente	23	11	26	13	73
Hollands Kroon	26	17	26	20	89
Hoogeveen	39	15	111	50	215
Hoorn	40	35	118	27	220
Horst aan de Maas	15	5	20	13	53
Houten	9	10	14	6	39
Huizen	15	6	45	8	74
Hulst	22	1	18	23	64
IJsselstein	8	8	10	11	37
Kaag en Braassem	13	14	24	10	61
Kampen	35	11	50	51	147
Kapelle	5	3	6	6	20
Katwijk	15	25	45	19	104
Kerkrade	45	9	53	41	148
Koggenland	4	7	19	9	39
Krimpen aan den IJssel	3	4	5	6	18
Krimpenerwaard	22	5	38	27	92
Laarbeek	5	2	11	7	25
Land van Cuijk	29	33	73	16	151
Landgraaf	18	5	33	34	90
Landsmeer	14	5	11	4	34
Lansingerland	13	14	26	11	64
Laren	15	2	11	9	37
Leeuwarden	145	24	190	179	538
Leiden	98	34	110	79	321
Leiderdorp	6	7	15	8	36
Leidschendam-Voorburg	53	6	112	87	258
Lelystad	85	50	235	6	376
Leudal	25	6	36	17	84
Leusden	5	4	4	5	18
Lingewaard	11	22	38	15	86
Lisse	10	7	16	3	36
Lochem	18	12	17	14	61
Loon op Zand	8	1	19	7	35
Lopik	5	2	7	7	21
Losser	8	7	18	8	41
Maasdriel	17	8	20	12	57
Maasgouw	14	2	16	13	45
Maashorst	27	35	86	19	167
Maassluis	7	4	25	11	47
Maastricht	109	25	174	90	398
Medemblik	27	13	32	15	87
Meerssen	13	2	12	12	39
Meierijstad	47	32	103	25	207
Meppel	26	11	37	16	90
Middelburg	43	5	48	37	133
Midden-Delfland	11	4	6	3	24
Midden-Drenthe	21	4	17	4	46
Midden-Groningen	63	12	75	50	200
Moerdijk	16	5	40	16	77
Molenlanden	24	8	25	15	72
Montferland	8	12	18	17	55
Montfoort	5	1	8	4	18
Mook en Middelaar	3	0	9	0	12
Neder-Betuwe	14	6	7	7	34
Nederweert	11	10	17	6	44
Nieuwegein	11	37	48	5	101
Nieuwkoop	9	5	15	8	37
Nijkerk	16	8	29	19	72
Nijmegen	98	49	175	86	408
Nissewaard	43	12	88	25	168
Noardeast-Fryslân	29	5	39	29	102
Noord-Beveland	8	8	8	11	35
Noordenveld	18	10	29	10	67
Noordoostpolder	35	16	79	18	148
Noordwijk	37	19	60	38	154
Nuenen, Gerwen en Neder- wetten	5	7	21	8	41

Gemeente	geen label	A en beter	B, C, D	E, F, G	Totaal
Nunspeet	18	6	15	13	52
Oegstgeest	9	9	11	25	54
Oirschot	15	6	11	5	37
Oisterwijk	22	23	33	15	93
Oldambt	46	3	59	65	173
Oldebroek	5	5	15	11	36
Oldenzaal	7	8	43	17	75
Olst-Wijhe	4	5	4	6	19
Ommen	10	5	15	5	35
Oost Gelre	27	9	33	14	83
Oosterhout	18	16	52	19	105
Ooststellingwerf	17	1	17	15	50
Oostzaan	2	0	6	3	11
Opmeer	3	1	13	4	21
Opsterland	9	5	14	16	44
Oss	49	28	137	45	259
Oude IJsselstreek	18	7	25	25	75
Ouder-Amstel	4	6	15	5	30
Oudewater	7	1	3	5	16
Overbetuwe	10	9	25	12	56
Papendrecht	7	6	27	16	56
Peel en Maas	16	5	23	21	65
Pekela	25	0	34	25	84
Pijnacker-Nootdorp	9	17	18	7	51
Purmerend	30	39	89	20	178
Putten	9	14	20	15	58
Raalte	10	8	11	11	40
Reimerswaal	16	3	27	21	67
Renkum	18	5	20	15	58
Renswoude	1	5	6	1	13
Reusel-De Mierden	6	7	7	5	25
Rheden	20	3	46	33	102
Rhenen	8	5	5	6	24
Ridderkerk	25	10	28	24	87
Rijssen-Holten	24	8	35	13	80
Rijswijk	47	8	64	47	166
Roerdalen	9	3	13	11	36
Roermond	51	30	76	47	204
Roosendaal	48	14	130	54	246
Rotterdam	787	203	944	627	2561
Rucphen	11	2	7	20	40
Schagen	24	21	48	20	113
Scherpenzeel	3	4	5	2	14
Schiedam	125	9	150	139	423
Schiermonnikoog	0	1	1	1	3
Schouwen-Duiveland	34	16	21	25	96
Simpelveld	6	1	11	11	29
Sint-Michielsgestel	12	6	20	9	47
Sittard-Geleen	69	24	105	107	305
Sliedrecht	8	2	10	10	30
Sluis	58	17	56	63	194
Smallingerland	30	10	92	34	166
Soest	19	11	33	27	90
Someren	9	8	15	8	40
Son en Breugel	7	1	24	5	37
Stadskanaal	21	5	41	34	101
Staphorst	9	5	4	4	22
Stede Broec	1	5	20	8	34
Steenbergen	16	6	25	23	70
Steenwijkerland	15	12	43	24	94
Stein	9	1	9	8	27
Stichtse Vecht	30	21	37	20	108
Súdwest-Fryslân	72	15	96	89	272
Terneuzen	60	10	130	82	282
Terschelling	5	0	4	7	16
Texel	30	7	16	14	67
Teylingen	13	25	25	8	71
Tholen	21	4	21	18	64
Tiel	24	8	30	23	85
Tilburg	135	117	279	196	727
Tubbergen	14	4	12	9	39

Gemeente	geen label	A en beter	B, C, D	E, F, G	Totaal
Twenterand	19	8	16	16	59
Tynaarlo	13	4	26	9	52
Tytsjerksteradiel	16	1	26	10	53
Uitgeest	1	3	10	3	17
Uithoorn	13	12	29	15	69
Urk	9	1	5	8	23
Utrecht	215	182	377	218	992
Utrechtse Heuvelrug	22	7	40	16	85
Vaals	12	3	11	7	33
Valkenburg aan de Geul	13	4	17	18	52
Valkenswaard	11	14	26	15	66
Veendam	29	1	56	23	109
Veenendaal	25	10	48	20	103
Veere	36	13	26	25	100
Veldhoven	24	25	58	14	121
Velsen	10	9	32	34	85
Venlo	61	21	120	79	281
Venray	33	14	39	11	97
Vijfheerenlanden	19	9	26	16	70
Vlaardingen	102	8	119	100	329
Vlieland	3	1	1	1	6
Vlissingen	79	12	78	59	228
Voerendaal	5	0	8	8	21
Voorschoten	12	4	11	6	33
Voorst	9	1	7	7	24
Vught	16	3	33	27	79
Waadhoeke	41	7	48	47	143
Waalre	14	10	11	9	44
Waalwijk	23	13	54	33	123
Waddinxveen	5	7	21	9	42
Wageningen	21	13	37	25	96
Wassenaar	14	4	46	33	97
Waterland	4	8	14	7	33
Weert	27	14	78	33	152
Weesp	21	0	43	27	91
West Betuwe	13	19	25	20	77
West Maas en Waal	10	7	8	15	40
Westerkwartier	23	10	36	17	86
Westerveld	6	7	9	5	27
Westervoort	2	4	10	0	16
Westerwolde	19	2	21	13	55
Westland	48	30	100	76	254
Weststellingwerf	11	3	18	6	38
Westvoorne	8	4	13	7	32
Wierden	11	8	18	10	47
Wijchen	9	20	26	6	61
Wijdemeren	22	11	20	11	64
Wijk bij Duurstede	14	4	13	4	35
Winterswijk	25	7	55	35	122
Woensdrecht	11	4	22	10	47
Woerden	21	23	34	11	89
Wormerland	4	4	4	4	16
Woudenberg	7	8	5	2	22
Zaanstad	66	63	132	101	362
Zaltbommel	20	5	19	12	56
Zandvoort	19	6	28	32	85
Zeewolde	16	9	19	0	44
Zeist	32	9	47	28	116
Zevenaar	15	17	29	13	74
Zoetermeer	21	19	66	24	130
Zoeterwoude	3	0	2	3	8
Zuidplas	11	8	31	12	62
Zundert	22	13	36	21	92
Zutphen	26	5	34	29	94
Zwartewaterland	24	3	18	11	56
Zwijndrecht	25	7	47	39	118
Zwolle	51	38	120	58	267
Geen koppeling met gemeente	142	4	30	64	240
Totaal	11.231	5.343	18.172	10.350	45.096

**BEWOONDE HUURWONINGEN DOOR PARTICULIERE
Huishoudens naar gemeente en huurklasse**

	huurwo- ningen onder 1.250 euro	huurwo- ningen tussen de 1.250 en 1.500 euro	Huurwo- ningen tussen de 1.500 en 2.000 euro	Huurwo- ningen boven de 2.000 euro	Totaal
Aa en Hunze	2.370				2.370
Aalsmeer	3.860	120			3.980
Aalten	2.880				2.880
Achtkarspelen	4.010				4.010
Alblasserdam	2.980				2.980
Albrandswaard	2.920				2.920
Alkmaar	19.770	170			19.940
Almelo	13.600				13.600
Almere	28.800	390	170		29.360
Alphen aan den Rijn	16.250	180			16.430
Alphen-Chaam	810				810
Altena	6.390				6.390
Ameland	430				430
Amersfoort	26.100	490	160		26.750
Amstelveen	16.450	1.070	1.140	620	19.280
Amsterdam	242.300	15.040	16.680	7.390	281.410
Apeldoorn	26.160	160			26.320
Arnhem	38.520	380	160		39.060
Assen	11.810				11.810
Asten	1.790				1.790
Baarle-Nassau	710				710
Baarn	3.560				3.560
Barendrecht	5.250				5.250
Barneveld	6.120	120			6.240
Beek (L.)	2.070				2.070
Beekdaelen	3.910				3.910
Beemster	880				880
Beesel	1.870				1.870
Berg en Dal	5.420				5.420
Bergeijk	1.480				1.480
Bergen (L.)	1.480				1.480
Bergen (NH.)	3.690				3.690
Bergen op Zoom	11.190				11.190
Berkelland	5.350				5.350
Bernheze	3.100				3.100
Best	3.320				3.320
Beuningen	3.130				3.130
Beverwijk	7.770				7.770
Bladel	1.930				1.930
Blaricum	1.320				1.320
Bloemendaal	2.200		110		2.310
Bodegraven-Reeuwijk	3.700				3.700
Boekel	970				970
Borger-Odoorn	2.620				2.620
Borne	2.790				2.790
Borsele	2.210				2.210
Boxmeer	3.600				3.600
Boxtel	4.750				4.750
Breda	32.830	630	260	110	33.830
Brielle	2.340				2.340
Bronckhorst	3.960				3.960
Brummen	3.040				3.040
Brunssum	4.760				4.760
Bunnik	1.430				1.430
Bunschoten	1.820				1.820
Buren	2.440				2.440
Capelle aan den IJssel	13.230				13.230
Castricum	3.390				3.390
Coevorden	4.150				4.150
Cranendonck	2.120				2.120
Cuijk	3.800				3.800
Culemborg	4.220				4.220

	huurwo- ningen onder 1.250 euro	huurwo- ningen tussen de 1.250 en 1.500 euro	Huurwo- ningen tussen de 1.500 en 2.000 euro	Huurwo- ningen boven de 2.000 euro	Totaal
Dalfsen	2.690				2.690
Dantumadiel	2.650				2.650
De Bilt	6.470	130			6.600
De Fryske Marren	6.250				6.250
De Ronde Venen	5.510	130			5.640
De Wolden	2.150				2.150
Delft	27.700	500	220		28.420
Den Helder	11.380				11.380
Deurne	4.210				4.210
Deventer	18.380				18.380
Diemen	7.300	530	260		8.090
Dinkelland	2.280				2.280
Doesburg	2.320				2.320
Doetinchem	9.690				9.690
Dongen	3.040				3.040
Dordrecht	20.650	160			20.810
Drechterland	1.890				1.890
Drimmelen	2.840				2.840
Dronten	4.940				4.940
Druten	2.420				2.420
Duiven	3.330				3.330
Echt-Susteren	3.720				3.720
Edam-Volendam	3.110				3.110
Ede	14.420	180			14.600
Eemnes	960				960
Eemsdelta	7.810				7.810
Eersel	1.810				1.810
Eijsden-Margraten	2.170				2.170
Eindhoven	55.760	1370	620	140	57.890
Elburg	3.010				3.010
Emmen	16.740				16.740
Enkhuizen	3.020				3.020
Enschede	33.730	170			33.900
Epe	4.400				4.400
Ermelo	3.400				3.400
Etten-Leur	6.150				6.150
Geertruidenberg	3.200				3.200
Geldrop-Mierlo	5.670				5.670
Gemert-Bakel	3.670				3.670
Gennep	2.080				2.080
Gilze en Rijen	3.590				3.590
Goeree-Overflakkee	6.790				6.790
Goes	6.450				6.450
Goirle	2.640				2.640
Gooise Meren	7.980	240	180	120	8.520
Gorinchem	7.790				7.790
Gouda	13.490	140			13.630
Grave	1.380				1.380
Groningen (gemeente)	60.480	730	270		61.480
Gulpen-Wittem	1.900				1.900
Haaksbergen	2.640				2.640
Haarlem	30.220	1.450	990	360	33.020
Haarlemmermeer	18.710	740	320		19.770
Halderberge	4.020				4.020
Hardenberg	6.550				6.550
Harderwijk	7.490				7.490
Hardinxveld- Giessendam	2.280				2.280
Harlingen	3.030				3.030
Hattem	1.530				1.530
Heemskerk	6.360				6.360
Heemstede	3.210	150	110	120	3.590
Heerde	2.170				2.170
Heerenveen	8.360				8.360
Heerhugowaard	6.500				6.500
Heerlen	21.880				21.880
Heeze-Leende	1.290				1.290

	huurwo- ningen onder 1.250 euro	huurwo- ningen tussen de 1.250 en 1.500 euro	Huurwo- ningen tussen de 1.500 en 2.000 euro	Huurwo- ningen boven de 2.000 euro	Totaal
Heiloo	2.460				2.460
Hellendoorn	3.760				3.760
Hellevoetsluis	5.690				5.690
Helmond	17.810				17.810
Hendrik-Ido-Ambacht	3.190				3.190
Hengelo (O.)	15.330				15.330
Het Hogeland	6.310				6.310
Heumen	1.830				1.830
Heusden	5.490				5.490
Hillegom	2.870				2.870
Hilvarenbeek	1.350				1.350
Hilversum	16.550	560	240	110	17.460
Hoeksche Waard	10.090	150			10.240
Hof van Twente	4.230				4.230
Hollands Kroon	5.460				5.460
Hoogeveen	8.230				8.230
Hoorn	11.930	130			12.060
Horst aan de Maas	3.780				3.780
Houten	5.990	160			6.150
Huizen	6.960	120			7.080
Hulst	2.840				2.840
IJsselstein	4.590				4.590
Kaag en Braassem	3.630				3.630
Kampen	7.340				7.340
Kapelle	1.140				1.140
Katwijk	8.400	170			8.570
Kerkrade	9.860				9.860
Koggenland	1.700				1.700
Krimpen aan den IJssel	4.730				4.730
Krimpenerwaard	7.350				7.350
Laarbeek	2.650				2.650
Landerd	1.420				1.420
Landgraaf	6.010				6.010
Landsmeer	1.440				1.440
Langedijk	2.640				2.640
Lansingerland	5.740	170			5.910
Laren (NH.)	1.200				1.200
Leeuwarden	27.560				27.560
Leiden	29.790	960	460	130	31.340
Leiderdorp	4.020				4.020
Leidschendam- Voorburg	13.460	470	200	110	14.240
Lelystad	11.680				11.680
Leudal	2.960				2.960
Leusden	3.530				3.530
Lingewaard	4.900				4.900
Lisse	3.370				3.370
Lochem	3.830				3.830
Loon op Zand	3.240				3.240
Lopik	1.270				1.270
Losser	2.580				2.580
Maasdriel	2.580				2.580
Maasgouw	2.220				2.220
Maassluis	6.430				6.430
Maastricht	31.330	610	350	150	32.440
Medemblik	5.090				5.090
Meerssen	2.120				2.120
Meerijstad	9.410	120			9.530
Meppel	5.960				5.960
Middelburg (Z.)	8.200				8.200
Midden-Delfland	1.920				1.920
Midden-Drenthe	3.790				3.790
Midden-Groningen	9.670				9.670
Mill en Sint Hubert	1.180				1.180
Moerdijk	5.060				5.060
Molenlanden	4.820				4.820
Montferland	4.840				4.840

	huurwo- ningen onder 1.250 euro	huurwo- ningen tussen de 1.250 en 1.500 euro	Huurwo- ningen tussen de 1.500 en 2.000 euro	Huurwo- ningen boven de 2.000 euro	Totaal
Montfoort	1.260				1.260
Mook en Middelaar	810				810
Neder-Betuwe	2.830				2.830
Nederweert	1.880				1.880
Nieuwegein	11.430	110			11.540
Nieuwkoop	2.880				2.880
Nijkerk	4.580				4.580
Nijmegen	40.320	510	190		41.020
Nissewaard	15.050				15.050
Noardeast-Fryslân	5.970				5.970
Noord-Beveland	770				770
Noordenveld	3.530				3.530
Noordoostpolder	5.670				5.670
Noordwijk	5.960	190			6.150
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	2.190				2.190
Nunspeet	3.430				3.430
Oegstgeest	2.580	150			2.730
Oirschot	1.520				1.520
Oisterwijk	3.630				3.630
Oldambt	5.840				5.840
Oldebroek	2.600				2.600
Oldenzaal	4.880				4.880
Olst-Wijhe	2.050				2.050
Ommen	1.820				1.820
Oost Gelre	2.790				2.790
Oosterhout	8.900				8.900
Ooststellingwerf	3.430				3.430
Oostzaan	1.220				1.220
Opmeer	1.110				1.110
Opsterland	3.220				3.220
Oss	13.610				13.610
Oude IJsselstreek	5.260				5.260
Ouder-Amstel	2.430				2.430
Oudewater	1.150				1.150
Overbetuwe	5.780				5.780
Papendrecht	4.680				4.680
Peel en Maas	4.350				4.350
Pekela	1.840				1.840
Pijnacker-Nootdorp	5.330	190			5.520
Purmerend	13.820	130			13.950
Putten	2.860				2.860
Raalte	4.440				4.440
Reimerswaal	2.360				2.360
Renkum	4.800				4.800
Renswoude	490				490
Reusel-De Mierden	1.040				1.040
Rheden	8.190				8.190
Rhenen	2.600				2.600
Ridderkerk	8.610				8.610
Rijssen-Holten	3.980				3.980
Rijswijk (ZH.)	12.480	170			12.650
Roerdalen	2.100				2.100
Roermond	11.790				11.790
Roosendaal	11.460				11.460
Rotterdam	175.400	3.300	1.880	590	181.170
Rozendaal					
Rucphen	2.960				2.960
Schagen	5.580				5.580
Scherpenzeel	1.010				1.010
Schiedam	16.560	120			16.680
Schiermonnikoog	180				180
Schouwen-Duiveland	4.640				4.640
's-Gravenhage (gemeente)	125.450	3.620	2.070	1.240	132.380
's-Hertogenbosch	30.770	670	300		31.740
Simpelveld	1.630				1.630
Sint Anthonis	940				940

	huurwo- ningen onder 1.250 euro	huurwo- ningen tussen de 1.250 en 1.500 euro	Huurwo- ningen tussen de 1.500 en 2.000 euro	Huurwo- ningen boven de 2.000 euro	Totaal
Sint-Michielsgestel	2.620				2.620
Sittard-Geleen	16.680				16.680
Sliedrecht	4.150				4.150
Sluis	2.920				2.920
Smallingerland	9.140				9.140
Soest	6.550	120			6.670
Someren	1.950				1.950
Son en Breugel	1.660				1.660
Stadskanaal	5.230				5.230
Staphorst	1.120				1.120
Stede Broec	2.500				2.500
Steenbergen	2.810				2.810
Steenwijkerland	5.970				5.970
Stein (L.)	2.930				2.930
Stichtse Vecht	8.390	170	120		8.680
Súdwest-Fryslân	12.680				12.680
Terneuzen	6.860				6.860
Terschelling	630				630
Texel	1.840				1.840
Teylingen	4.820	120			4.940
Tholen	2.790				2.790
Tiel	7.160				7.160
Tilburg	44.070	350	130		44.550
Tubbergen	1.930				1.930
Twenterand	4.110				4.110
Tynaarlo	2.860				2.860
Tytsjerksteradiel	3.360				3.360
Uden	6.440				6.440
Uitgeest	1.430				1.430
Uithoorn	4.680				4.680
Urk	1.180				1.180
Utrecht (gemeente)	71.290	3.430	1.560	380	76.660
Utrechtse Heuvelrug	6.160				6.160
Vaals	2.850				2.850
Valkenburg aan de Geul	2.620				2.620
Valkenswaard	5.400				5.400
Veendam	4.080				4.080
Veenendaal	10.590				10.590
Veere	1.570				1.570
Veldhoven	5.960	120			6.080
Velsen	12.140				12.140
Venlo	17.620				17.620
Venray	6.180				6.180
Vijfheerenlanden	8.210				8.210
Vlaardingen	16.780				16.780
Vlieland	280				280
Vlissingen	8.780				8.780
Voerendaal	1.470				1.470
Voorschoten	3.540	110			3.650
Voorst	2.890				2.890
Vught	4.190				4.190
Waadhoeke	5.820				5.820
Waalre	1.690				1.690
Waalwijk	7.680				7.680
Waddinxveen	4.340				4.340
Wageningen	8.850				8.850
Wassenaar	3.860	140	190	410	4.600
Waterland	2.040				2.040
Weert	6.930				6.930
Weesp	3.490	140			3.630
West Betuwe	5.120				5.120
West Maas en Waal	2.080				2.080
Westerkwartier	6.470				6.470
Westerveld	1.760				1.760
Westervoort	2.540				2.540
Westerwolde	3.050				3.050
Westland	12.630				12.630

	huurwo- ningen onder 1.250 euro	huurwo- ningen tussen de 1250 en 1.500 euro	Huurwo- ningen tussen de 1500 en 2.000 euro	Huurwo- ningen boven de 2.000 euro	Totaal
Weststellingwerf	3.720				3.720
Westvoorne	1.540				1.540
Wierden	2.360				2.360
Wijchen	5.230				5.230
Wijdemeren	2.770				2.770
Wijk bij Duurstede	2.790				2.790
Winterswijk	3.310				3.310
Woensdrecht	2.230				2.230
Woerden	6.590				6.590
Wormerland	2.320				2.320
Woudenberg	1.350				1.350
Zaanstad	28.580	370	140		29.090
Zaltbommel	3.260				3.260
Zandvoort	3.320				3.320
Zeewolde	2.470				2.470
Zeist	11.460	260	130		11.850
Zevenaar	6.830				6.830
Zoetermeer	23.480	170			23.650
Zoeterwoude	.940				.940
Zuidplas	5.310				5.310
Zundert	1.830				1.830
Zutphen	8.960				8.960
Zwartewaterland	2.070				2.070
Zwijndrecht	8.250				8.250
Zwolle	25.560	170			25.730
Totaal	2.912.230	43.820	29.610	1.1980	2.997.640