Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijkrelaties
[redacted]
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Datum
4 april 2023
Kenmerk
TLE/U202300272
Telefoon

Bijlage(n)
-

Onderwerp
Reactie VNG internetconsultatie wetsvoorstel betaalbare huur

Geachte [redacted],

Een groeiende groep woningzoekenden is steeds minder goed in staat om op eigen kracht betaalbare en passende woonruimte te vinden. Gemeenten zetten zich er voor in dat nieuwe woningen toegevoegd worden en dat bestaande woningen betaalbaar blijven. Tegelijkertijd lopen ook gemeenten tegen de grenzen aan van wat mogelijk is. Wij staan daarom achter de voorstellen zoals ter consultatie is voorgelegd. Met deze brief zullen wij nader reageren op deze voorstellen, doen wij u enkele aanbevelingen en geven wij ook een aantal aandachtspunten mee.

Maatregelen op de woningmarkt hebben er, in samenspel met een groeiende vraag naar woonruimte, toe geleid dat de betaalbaarheid van de huursector de afgelopen 10 jaar sterk onder druk is komen te staan. Als gevolg daarvan ontbreekt bij veel woningzoekenden het perspectief op een betaalbare woning. Bovendien onderschrijven wij uw analyse dat de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen afgenomen is mede doordat meer beleggers woningen gekocht hebben om deze te verhuren. Veel woningen die te maken zullen krijgen met deze regelgeving behoorden tot vrij recent nog tot de gereguleerde huursector. Met de verhoging van de liberalisatiegrens vindt een welkome correctie plaats. Ons inziens zal dit bijdragen aan het bieden van meer perspectief voor woningzoekenden met een middeninkomen.

Uw voorstel bevat twee onderdelen, namelijk het reguleren van middenhuur en het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel (WWS).

Middenhuur
Wij vinden het een goed voorstel dat de grens voor huurprijsregulering, nu nog de 'liberalisatiegrens' geheten, verlegd wordt van € 808,06 naar € 1.021,02 (prijspeil 2023), waarmee de werking van het WWS uitgebreid en de positie van huurders versterkt wordt. Dit draagt er in onze optiek aan bij dat woningen met een huurprijs worden verhuurd die een directere relatie heeft

met de kwaliteit van de woning. Hiermee wordt enerzijds voorkomen dat woningen die nu nog tot het lage en middensegment behoren verdwijnen naar het dure huursegment of dat er excessieve huren worden gevraagd voor een deel van de woningen in het huidige vrije huursegment. Anderzijds beschermt het ook de huurders tegen jaarlijkse hoge huurstijgingen. Zo lang de schaarste voortduurt moet deze regulering worden voortgezet. Wij hebben bij dit onderdeel van het wetsvoorstel vijf voorstellen voor verbetering en een aandachtspunt:

1. Sinds 1 mei 2022 is er een zogenaamde WOZ-cap van toepassing binnen het WWS. Een woning kan daardoor niet uitsluitend vanwege een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden. Blijft de woning onder de liberalisatiegrens dan is er geen aftopping en telt de WOZ-waarde onbegrensd mee. In uw voorstel schuift de grens, waarbij deze cap of aftopping toegepast moet worden, mee naar de nieuwe reguleringsgrens. Een deel van de voorraad die nu nog in het sociale of laagsegment verhuurd wordt komt daardoor terecht in het middensegment, terwijl dit niet gerechtvaardigd wordt op grond van de kwaliteit van de woning. Met name in steden met een hoge marktdruk kunnen daardoor woningen met een slechte tot matige kwaliteit, toch duur verhuurd worden. Ook zorgt deze wijze van aftoppen ervoor dat een duurzame woning soms een lagere huur heeft dan wanneer exact dezelfde woning niet verduurzaamd wordt, maar net onder de liberalisatiegrens blijft. Wij stellen daarom voor om dit effect tegen het licht te houden. Wat ons betreft is de oplossing voor dit probleem dat voor elke woning de WOZ-waarde begrensd wordt op maximaal 1/3^{e} van het totale aantal punten, en niet uitsluitend voor woningen die geliberaliseerd kunnen worden als gevolg van een hoge WOZ-waarde. De omgevingskwaliteit en locatie worden door de WOZ-waarde daarmee meegenomen in de huurprijs, maar niet in een mate dat de huur voor een aanzienlijk deel bepaald wordt door de plek waar de woning staat.

2. U stelt voor om de inkomensgrenzen die gemeenten moeten hanteren landelijk vast te leggen. Wij hebben de voorkeur om de Huisvestingswet op dit punt niet te wijzigen en in de geest van deze wet die bevoegdheid bij gemeenten te laten. Gemeenten kunnen goed op basis van hun Woonvisie bepalen bij welke inkomensgroep de prioriteit ligt en stemmen dit bij herzieningen van de Huisvestingsverordening ook af met particuliere verhuurders, corporaties, provincies en regiogemeenten. Bovendien kan de verwarrende situatie ontstaan dat gemeenten voor woningen die de gemeente wel tot het middensegment rekent, maar volgens het WWS niet zijn, moeten voldoen aan andere inkomenscriteria.

3. Gemeenten zetten in op het bouwen van meer middenhuur. Steeds meer gemeenten hebben beleid gemaakt dat specifiek gericht is op dit segment. Gemeenten geven grond uit en maken afspraken met beleggers, ontwikkelaars en corporaties. Het is van belang dat deze maatregel de woningbouw niet te veel belemmert. In uw voorstel wordt het WWS gemoderniseerd en komt er een tijdelijke prijsopslag voor projecten die reeds in de planvormingsfase zitten en waarbij de bouw voor 1 januari 2025 start. Wij zijn het ermee eens dat hiervoor een opslag wordt gehanteerd. Daarbij vinden we het ook nodig dat de huidige afspraken die gemeenten hebben gemaakt zoveel mogelijk gehandhaafd kunnen blijven. Wanneer afspraken ter discussie komen te staan of niet meer gehandhaafd kunnen worden, dan zorgt dit voor onnodige vertraging in de woningbouwproductie. Het is nu al zo dat een deel van met name particuliere sociale huurwoningen in het gereguleerde segment vallen omdat dit bijvoorbeeld bij de grond- of erfpachtuitgifte zo vastgelegd is, ook als de woning volgens het WWS niet gereguleerd is. Wij verwachten dat dit principe in de nieuwe situatie ook het uitgangspunt wordt voor middenhuur. Een gemeente kan daarbij dus lokaal eisen stellen die strenger zijn dan de landelijk geldende

huurprijsbescherming. Dit moet voor alle partijen duidelijk zijn. Omwille van de voortgang van de woningbouwproductie is de markt gebaat bij helderheid en zekerheid. Wij onderschrijven de noodzakelijkheid van het reguleren van het middensegment, maar vinden het van groot belang voor alle partijen die betrokken zijn bij de woningbouw dat het politieke besluitvormingsproces snel doorlopen wordt.

4. De energielabels worden deels zwaarder gewaardeerd in het voorliggende wetsvoorstel. De zwaardere waardering van labels A en hoger juichen wij toe. Zo wordt investeren in nieuwbouw haalbaarder. Label B levert wat ons betreft nul punten op, vanaf label C en lager zijn wat ons betreft alleen nog negatieve punten een optie. Label B en lager komen alleen in de bestaande voorraad voor. Huurders van deze woningen worden nu geconfronteerd met hoge energiekosten. Het loont dan voor al deze woningen om te investeren in goede labels óf de huur laag te houden.

5. Wij zijn het ermee eens dat de regelingen waarbij een extra hoge huur gevraagd mag worden uitgefaseerd worden. Deze regelingen zorgen niet voor extra kwaliteit, maar zijn vooral een prikkel gebleken om kleiner te bouwen. U stelt voor om ze te beëindigen in 2039 en 2042. Omwille van duidelijkheid voor huurder en verhuurder en in verband met de toekomstige gemeentelijke handhavingstaken is ons advies om de uitfasering naar voren te halen, of deze uitzonderingsregels bij invoering van de wet te beëindigen.

6. U stelt voor om de grens voor huurprijsregulering te verhogen. Dit is net zoals de oude grens in het hele land hetzelfde grensbedrag. De VNG is voorstander van het regionaal differentiëren van de grens, met 187 punten als minimum. Er zijn woningmarktregio's waar een hogere grens dan 187 punten gerechtvaardigd is vanwege de druk op de woningmarkt en de problemen die bijvoorbeeld grotere huishoudens hebben bij het vinden van een passende woning. Dit pleit er wat ons betreft voor om in het wetsvoorstel de mogelijkheid te creëren om de grens regionaal te differentiëren.

7. Bij de modernisering van het WWS brengt u geen wijzigingen aan in de waardering van gemeenschappelijke ruimten binnen het WWS. Bij woonconcepten waarbij de woning relatief klein is zien we dat er soms een groot belang wordt gehecht aan goede en ruimere gemeenschappelijke binnenruimten. Bijvoorbeeld bij ouderenhuisvesting of woningen voor aandachtsgroepen. Omdat dit nu niet meegewogen wordt in het WWS zijn business cases niet in alle gevallen sluitend te krijgen. Dit speelt al in het sociale segment en wordt straks ook een aandachtspunt in het middensegment. Wij zien hier een spanningsveld tussen enerzijds het betaalbaar houden van woonruimte voor de doelgroep en anderzijds het meenemen van extra voorzieningen in de huurprijs van een woning. Ook ligt hier een relatie met de actuele debatten over te hoge servicekosten. Wij vragen uw aandacht voor dit dilemma en willen graag met u, verhuurders en huurders in gesprek hoe we hier de juiste balans kunnen vinden en mogelijk het WWS op kunnen aanpassen.

Dwingend maken WWS

Gemeenten zien dat niet alle verhuurders zich aan het WWS houden. Dit komt nog vaker voor sinds dat het toepassen van tijdelijke huurcontracten eenvoudiger is geworden en de schaarste aan woonruimte verder toegenomen is. Wij vinden dat indien het WWS op een woning van toepassing is, huurder en verhuurder zich daaraan moeten houden. Wij zijn het daarom eens met het voorstel

om het WWS niet alleen afdwingbaar, maar ook dwingend te maken. Ook bij dit deel van het wetsvoorstel zien wij enkele verbetermogelijkheden.

1. In uw voorstel krijgen gemeenten een belangrijke extra taak. Zij moeten reeds in het kader van goed verhuurderschap mogelijk maken dat huurders bij een meldpunt terecht kunnen en gemeenten hebben de verplichting om hierop te handhaven. Hier komt nog een extra taak bij met betrekking tot de handhaving van het WWS. Wij zijn het daar in principe mee eens. Gemeenten komen in de dagelijkse praktijk schrijnende situaties tegen waartegen niet opgetreden kan worden. Bijvoorbeeld bij woningen die slecht onderhouden zijn, maar waar wel een zeer hoge huurprijs gevraagd wordt. Of bij hulp aan huurders die extra ondersteuning nodig hebben, echter een te hoge huur betalen en de stap naar de huurcommissie niet durven te zetten. We maken ons echter nog wel zorgen over de uitvoering. Het is vanzelfsprekend dat het rijk onderzoekt wat de kosten zijn die hiermee gemoeid zijn en voor welk bedrag gemeenten gecompenseerd worden voor de uitvoering van deze nieuwe taak. Echter met compensatie alleen zijn we er nog niet. Bij veel gemeenten ontbreekt de expertise of zal het niet lukken om de capaciteit hiervoor tijdig uit te breiden. Gemeenten zullen keuzes moeten maken welke handhavingstaken opgepakt kunnen worden. De uitvoering staat onder druk. Met een aantal ingrepen kan de uitvoeringslast voor gemeenten vereenvoudigd worden:
   - Allereerst vragen wij u het WWS nader tegen het licht te houden op onderdelen die niet eenduidig zijn en waarover snel interpretatieverschillen zijn. Een voorbeeld hiervan is de prijsopslag in geval van extra investeringen omdat een woonruimte gelegen is in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het is hier onduidelijk wat die extra investeringen zijn. Nu is voor verhuurders vaak al onduidelijk hoe dit toegepast moet worden.
   - Grote gemeenten zijn beter in staat om de benodigde kennis en kunde te organiseren in hun nieuwe rol bij het dwingend maken van het WWS. Binnen deze organisaties kunnen medewerkers worden opgeleid tot het doen van puntentellingen. Voor veel kleine gemeenten is dit lastiger. Enerzijds zullen zij minder meldingen krijgen van te hoge huren, anderzijds hebben zij beperktere mogelijkheden om de kennis over het WWS voldoende te borgen. Wij verwachten dat deze gemeenten meer gebruik zullen maken van de mogelijkheid om een verklaring van de Huurcommissie op grond van artikel 5, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte op te vragen. Dat betekent dat de capaciteit van de Huurcommissie hiervoor op orde moet zijn en zij binnen een korte termijn een verklaring kunnen afgeven. Wij vragen u met ons en de huurcommissie duidelijke afspraken te maken over doorlooptijden en capaciteit.
   - Wij willen als VNG tevens met u onderzoeken op welke manieren gemeenten kunnen samenwerken in de uitvoering. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeenschappelijke regelingen of door kleine gemeenten aansluiting te laten zoeken bij de expertise die bij centrumgemeenten wel beschikbaar is. Er zijn hierin verschillende vormen denkbaar. Dit kan ook bijdragen aan een efficiënte uitvoering van de andere taken in het kader van de Wet goed verhuurderschap.
   - Verschillende gemeenten kennen al zogenaamde Huurteams. Op een laagdrempelige manier ondersteunen zij huurders bij het verhelpen van problemen met hun verhuurder. Nu zijn zij vaak een voorportaal bij het voorleggen van geschillen bij Huurcommissie. Gemeenten verwachten dat zij ook een rol kunnen gaan vervullen bij het dwingend maken van het WWS en de klachten die binnenkomen bij meldpunten. Wij vragen u met ons in gesprek te gaan of een dergelijke functie niet in elke gemeente moet bestaan en hoe dit dan gefaciliteerd kan worden.

- Wij pleiten ervoor om een huurregister in te voeren waarin huurcontracten worden geregistreerd, aanvullend op het opnemen van een puntenberekening in het huurcontract. Nederland kent nu nog geen huurregister. Op dit moment wordt er in het kader van herzieningen in het belastingstelsel door het Ministerie van Financiën onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een huurregister. Het registeren van huurcontracten in een huurregister maakt onder andere de handhaving op het dwingend maken van het WWS eenvoudiger.

We stellen voor om 2 jaar naar inwerkingtreding van de wet te onderzoeken welke kosten voor gemeenten met dit voorstel daadwerkelijk gemoeid zijn en we willen aan de hand daarvan bepalen of de rijksbijdrage dekkend is en en/of op welke punten de wet nog verbeterd moet worden.

2. Corporaties horen zich vanwege hun kerntaak, het zorgen voor betaalbare woonruimte voor lage inkomens, te houden aan het WWS. Het is voor ons daarmee vanzelfsprekend dat ook corporatiewoningen onder de reikwijdte van deze wet komen te vallen. Wij stellen wel vraagtekens of het juist is dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hierop moet gaan toezien. In tegenstelling tot de andere vereisten in de Wet goed verhuurderschap verwachten wij namelijk dat ook huurders van corporatiewoningen zich zullen melden vanwege een te hoge huur. De andere normen uit de Wet goed verhuurderschap kunnen gewaarborgd worden door bijvoorbeeld een zorgvuldige klachtenprocedure bij de corporatie. Hier gaat het echter om huurprijsgeschillen waarbij huurders zich normaal tot de huurcommissie moeten wenden. Dit onderscheid toont wat ons betreft aan dat hier ook een ander handhavingsregime bij past. Hoewel dit een aanzienlijke taakverzwaring betreft voor gemeenten, stellen wij voor om nader te onderzoeken of deze taak bij gemeenten belegd kan worden in plaats van bij de Aw. Op andere vlakken houden gemeenten reeds toezicht op de corporaties, bijvoorbeeld in het kader van de bouwregelgeving en de Huisvestingswet.

3. Tot slot merken wij op dat regulering van de kale huurprijzen ertoe leidt dat een deel van de verhuurders via servicekosten toch een hogere huur probeert te vragen. Bij de Wet goed verhuurderschap is een amendement aangenomen waarmee gemeenten kunnen handhaven op te hoge servicekosten. Wij vragen u uitdrukkelijk om ook de grondslag voor de servicekosten, namelijk het Besluit servicekosten tegen het licht te houden. Ook dit zal er aan bijdragen dat woningen niet voor te hoge huren worden verhuurd.

Wij verwachten dat u met onze consultatiereactie het wetsvoorstel verder kunt aanscherpen.

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

A.J. Vermuë
Directeur Beleid