

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

903

Vragen van de leden **Inge van Dijk** en **Vedder** (beiden CDA) aan de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Rendement particuliere verhuurders onder druk»* (ingezonden 27 december 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 30 januari 2024).

Vraag 1

Wat vindt u van de conclusie van het onderzoek dat voor nieuwe verhuurders het netto rendement daalt van 8,1% naar 2,4% als gevolg van de stijgende rente, de Wet betaalbare huur en recente fiscale maatregelen?¹

Antwoord 1

In het artikel worden de gevolgen van de recent ingevoerde en aangekondigde beleidsmaatregelen, en de gestegen rente op het toekomstig rendement van een specifieke subset particuliere verhuurders onderzocht. In de dataset zijn huurwoningen in G4-steden (met hogere WOZ-waardes) oververtegenwoordigd en worden alle woningen tegen een actuele marktprijs verhuurd doordat ze in 2022 zijn aangeboden en gefinancierd tegen actuele rentes. Het onderzoek is daarmee geen analyse van de gehele huurmarkt. Op basis van het artikel kunnen derhalve ook geen algemene uitspraken worden gedaan over in hoeverre het rendement daalt als gevolg van marktomstandigheden en beleidsmaatregelen. Schommelingen in het rendement van investeerders zijn bovendien altijd afhankelijk van marktomstandigheden. De lage rente heeft de jaren ervoor juist geleid tot hoge rendement. Het onderzoek laat zien dat door de gestegen rente en (voorgenomen) beleid het mediaan nettorendement van deze groep particuliere verhuurders aanzienlijk daalt. Daarnaast zou van de bestaande verhuurders 26% en 9% van de nieuwe verhuurders de marktconforme rendementseis halen in het nieuwe scenario. Hoewel de onderzochte dataset niet representatief is voor de hele huurmarkt laat het artikel zien dat het effect van de stapeling van (aangekondigde) beleidsmaatregelen en de gestegen rente op het rendement van verhuurders aanzienlijk is.

¹ ESB, 20 december 2023, «Rendement particuliere verhuurders onder druk» (<https://esb.nu/rendement-particuliere-verhuurders-onder-druk>)

Ik ben van mening dat investeren in huurwoningen interessant moet blijven. Daarom bevat het wetsvoorstel betaalbare huur verschillende elementen om dit mogelijk te maken. Ten eerste kan er voor nieuwbouwprojecten een tijdelijke opslag van 10% worden gevraagd. Ten tweede wordt het woningwaarderingstelsel (WWS) aangepast zodat kwaliteit beter wordt gewaardeerd (zwaarder wegen energie labels, beter waarderen gemeenschappelijke buitenruimte). Ten derde kunnen woningen, zodra zij te maken krijgen met de WOZ-cap, maximaal terugvallen naar de bovengrens van de regulering, namelijk 186 punten. Ten slotte kunnen verhuurders voor de maximale huurprijsstijging uitgaan van CAO + 0,5%. Het wetsvoorstel betaalbare huur zal ik op korte termijn aan uw Kamer sturen, zodat de inwerkingtreding per 1 juli 2024 kan plaatsvinden. Betrokken partijen houden daar immers rekening mee in hun financiële en organisatorische aanpak. Ook vanuit de fiscaliteit wordt er gekeken naar de stapeling. In dat licht heeft de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst – aangegeven dat er voor het toekomstig stelsel box 3 uit wordt gegaan van een vermogenswinstbelasting voor vastgoed.

Vraag 2

Wat vindt u van de conclusie van het onderzoek dat terwijl in het nul-scenario nog 93% van de verhuurders boven de rendementseis uitkwamen, nu in de nieuwe situatie slechts 9% van de woningen van nieuwe verhuurders aan de rendementseis voldoet en 26% van de woningen van zittende verhuurders?

Antwoord 2

Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 3

Wat vindt u ervan dat de effecten het grootst zijn voor de sociale en middenhuur?

Antwoord 3

Vrijwel alle sociale huurwoningen in de dataset (94%) worden nu verhuurd tegen een hogere huurprijs dan op basis van het WWS gerechtvaardigd is. Het dwingend maken van het WWS brengt deze woningen terug in het sociale segment. Dit onderstreept daarmee de noodzaak van het dwingend maken van het WWS via het wetsvoorstel betaalbare huur. Vooral in de grote steden komen er steeds minder middenhuurwoningen beschikbaar. Huurwoningen worden steeds vaker in het dure segment aangeboden. Daardoor dreigen deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar te worden. Veel maatschappelijk relevante beroepen worden ingevuld door mensen met een middeninkomen. Het is van belang dat deze mensen een betaalbare huurwoning kunnen vinden in de stad waar zij werken. Daarom wordt met het wetsvoorstel betaalbare huur de huurprijsbescherming uitgebreid naar het middensegment. Dat ook deze woningen in huur dalen is een wenselijk effect. In de memorie van toelichting van het wetsvoorstel betaalbare huur zal ik uitgebreid ingaan op de stapeling van maatregelen en waar de huurverlaging het grootste effect heeft.

Vraag 4

Wat betekent het sterk verlaagde rendement als gevolg van de maatregelen volgens u voor de aantrekkelijkheid van investeringen in vastgoed door beleggers met het oog op verhuur, voor elk van de sectoren (sociale huur, middenhuur en particuliere geliberaliseerde huur)?

Antwoord 4

De beleidsmaatregelen en de gestegen rente zorgen voor een lager rendement voor een deel van de particuliere verhuurders. Voor een gedeelte is dit ook wat beoogd wordt met de fiscale maatregelen. Investeren in huurwoningen werden minder belast ten opzichte van andere vermogenscategorieën. Over het algemeen leidt dit ertoe dat investeren in vastgoed minder aantrekkelijk wordt. De mate waarin is echter sterk afhankelijk van de individuele situatie. Dit hangt onder andere af van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. Daarnaast profiteren investeerders ook van de stijgende huizenprijzen (het indirecte rendement op de huurwoning).

Tegelijkertijd wil ik onderstrepen dat we investeerders nodig hebben om de grote woningbouwopgave te halen. Daarom ben ik in 2023 in gesprek gegaan met investeerders en beleggers op de woningmarkt. Ook heb ik een inventarisatie laten doen naar het investeringsklimaat. Binnenkort zal ik de Kamer per brief informeren over de uitkomsten hiervan en de vervolgstappen.

Vraag 5

Wat voor gevolgen heeft het sterk verlaagde rendement volgens u voor het aanbod van sociale huur, middenhuur, en particuliere geliberaliseerde huur, dat wil zeggen, in hoeverre zijn mensen nog in staat een passende huurwoning te vinden als beleggers stoppen woningen te verhuren omdat dit niets meer oplevert?

Antwoord 5

Zoals hierboven genoemd verschilt het effect op het rendement van de beleidsmaatregelen en de rente per individuele belegger. Een individuele belegger zal een afweging maken of het te verwachten rendement nog voldoende is. Deze afweging zal betekenen dat sommige beleggers de verhuurde woning door blijven exploiteren. Bij anderen kan dit ertoe leiden dat zij hun huurwoning gaan verkopen en er dus wordt uitgepond. Op basis van het artikel is niet te zeggen in welke mate dit zal gebeuren. Het artikel kijkt zoals gezegd naar een specifieke set van verhuurders die niet representatief is voor de gehele huurmarkt. Tot verkoop overgaan is uiteindelijk een individuele investeringsbeslissing van een particuliere verhuurder. Dit is bijvoorbeeld ook afhankelijk van het rendement wat gehaald kan worden op andere beleggingsinstrumenten. Met name particuliere verhuurders zullen in theorie sneller acteren op veranderde marktomstandigheden door hun kortere investeringshorizon en hogere rendementseis.

Indien een belegger toch besluit de woning te verkopen is dit niet in alle gevallen een probleem. Bijvoorbeeld als de woning wordt aangekocht door een doorstromer of een starter met een middeninkomen. Het is echter zorgelijk wanneer het aandeel middenhuurwoningen sterk zou afnemen de komende jaren. De ontwikkelingen op de huurmarkt zullen de komende jaren worden gemonitord, waarmee de Wet betaalbare huur elke vijf jaar wordt geëvalueerd.

De meest recente cijfers van het Kadaster laten zien dat op dit moment geen sprake is van een uitpondgolf. Het totaal aantal verkopen van beleggers over heel het jaar 2023 is zelfs lager dan in 2022. In 2022 lag het totaal aantal verkopen op bijna 44 duizend woningen, in 2023 is dit gedaald naar ruim 33 duizend woningen.

| | | Totale verkopen beleggers ¹ | |
|-------------|---------|--|--------|
| 2019 | | 50.866 | |
| 2020 | | 64.767 | |
| 2021 | | 40.080 | |
| 2022 | | 43.652 | |
| | H1 2022 | | 18.712 |
| | H2 2022 | | 24.940 |
| 2023 | | 33.409 | |
| | H1 2023 | | 13.000 |
| | H2 2023 | | 20.500 |

¹ Zowel particulier als bedrijfsmatig, institutioneel.

Afgerond op honderdtallen

Daarnaast is te zien dat het aantal aankopen is gedaald: van ruim 37 duizend in 2022 naar 19 duizend in 2023. Per saldo betekent dit dat beleggers meer woningen hebben verkocht dan aangekocht. Hier hoort wel de notie bij dat de vrije huursector in de voorgaande jaren sterk is gegroeid.

| Totale aankopen beleggers¹ | | | |
|--|---------|--------|--------|
| 2019 | | 50.674 | |
| 2020 | | 70.168 | |
| 2021 | | 30.071 | |
| 2022 | | 37.601 | |
| | H1 2022 | | 17.267 |
| | H2 2022 | | 20.334 |
| 2023 | | 19.134 | |
| | H1 2023 | | 8.100 |
| | H2 2023 | | 11.000 |

¹ Zowel particulier als bedrijfsmatig, institutioneel.

Afgerond op honderdtallen

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 (wonen en fiscaliteit) een rol spelen. Een deel van de (voorgenomen) maatregelen van dit kabinet raakt het rendement van beleggers en dit, in combinatie met autonome ontwikkelingen, kan ertoe dat leiden dat het rendement van een verhuurder onder het doelrendement valt. Uit cijfers van het Kadaster over alle transacties in Nederland in 2023, blijkt dat een groot deel van de woningen die beleggers verkopen, wordt gekocht door eigenaar-bewoners. In 2023 ging circa 15% naar doorstromers, 22% naar koopstarters en 10% naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus bijna de helft van de verkochte woningen naar eigenaar-bewoners. In 2022 was dit nog 32% (waarvan 12% koopstarter).

Het is overigens van cruciaal belang dat er genoeg nieuwe, betaalbare woningen worden gebouwd. Hiertoe moet ook investeren in de middenhuur rendabel blijven, zelfs als de marktomstandigheden tegen zitten. Daarom bevat het wetsvoorstel verschillende maatregelen die het partijen mogelijk maakt om middenhuurwoningen te blijven realiseren. Specifiek voor de nieuwbouw bevat het wetsvoorstel een tijdelijke nieuwbouwopslag van 10 procent toe te passen voor middenhuurwoningen die worden opgeleverd ná inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2026 is gestart. Daarnaast wordt het WWS gemoderniseerd. Hiermee sluit het WWS beter aan bij de tegenwoordig gewenste kwaliteit van een middenhuurwoning. Zo worden goede energielabels (A of hoger) beter gewaardeerd en worden (gemeenschappelijke) buitenruimten beter gewaardeerd. Ook stijgt de bestaande WOZ-cap mee met de liberalisatiegrens, waardoor vooral woningen in de middenhuur beter gewaardeerd worden dan nu het geval is. Zoals eerder genoemd hebben marktpartijen zich bij deze vormgeving gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 nieuwe middenhuurwoningen te gaan realiseren. Dat komt bovenop de 50.000 middenhuurwoningen die corporaties gaan bouwen. Via de regiodeals worden per regio afspraken gemaakt om middenhuurwoningen te realiseren. Daarmee worden er minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad. Ook met de regulering middenhuur is daarom de verwachting dat nieuwbouw doorgang blijft vinden.

Vraag 6

Als uit Figuur 2 is af te leiden dat, zelfs als de gestegen rentes (waar we geen invloed op hebben) buiten beschouwing worden gelaten, nieuwe verhuurders door de stapeling van maatregelen alsnog niet aan de rendementseis kunnen voldoen, waarom zijn deze maatregelen dan in deze combinatie genomen, en zijn deze effecten niet eerder voorzien?

Antwoord 6

Het kabinet heeft oog voor de stapeling van maatregelen en heeft daarom SEO onderzoek laten doen naar de financiële effecten van maatregelen op partijen die overwegen woningen te kopen om te verhuren of op partijen die reeds woningen bezitten die ze verhuren (Kamerstuk 27 926, nr. 374). In reactie op dit onderzoek heb ik toegezegd rekening te houden met de

stapeling van maatregelen in de uitwerking van het wetsvoorstel betaalbare huur en het toekomstige stelsel box 3. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 1 houd ik expliciet rekening met het feit dat het met het wetsvoorstel betaalbare huur voor investeerders interessant moet blijven om te investeren in middenhuur.

Vraag 7

Vindt u deze nieuw ontstane situatie wenselijk met het oog op de huidige woningcrisis?

Antwoord 7

Een betaalbare huurwoning in Nederland is de afgelopen jaren voor veel mensen steeds minder vanzelfsprekend geworden. Een deel van de huurders heeft moeite iedere maand de woonlasten op te brengen. Steeds vaker worden er huurprijzen gevraagd die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Met name in de grote steden komen minder huurwoningen in het middenhuursegment beschikbaar maar worden die in het dure segment aangeboden, waardoor deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar dreigen te worden. Deze problematiek vraagt om versterking van de rechtsbescherming van de huurder. Daarom wil ik de bestaande huurprijzbescherming op basis van het WWS voor het lage, of «sociale» segment, verder uitbreiden naar het middensegment zodat deze ook gaat gelden voor mensen met een middeninkomen.

Vraag 8

Wat is volgens u nodig om het aanbod niet in te laten zakken met het oog op de generieke rendementseis; moeten verhuurders daarop uit kunnen komen of daar enigszins boven zitten?

Antwoord 8

De generieke rendementseis geldt in praktijk niet voor elke individuele huurwoning, omdat dit afhangt van de voorkeuren van individuele beleggers en 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 zal het effect van de stapeling voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 1 bevat het wetsvoorstel betaalbare huur verschillende maatregelen om het investeren in middenhuurwoningen aantrekkelijk te houden.

Vraag 9

Wat zijn maatregelen die volgens u kunnen worden overwogen om verhuurders weer op of boven de rendementseis uit te laten komen?

Antwoord 9

In het antwoord op vraag 1 heb ik toegelicht welke maatregelen worden genomen om het investeren in huurwoningen rendabel te houden.

Vraag 10

In hoeverre zou het effect hebben op het nettorendement voor nieuwe en bestaande verhuurders na de gestegen rente en maatregelen, als het rendement op vastgoed in box 3 weer wordt teruggebracht op de oude situatie van 30% heffing over 4% rendement?

Antwoord 10

Figuur 4 van het artikel laat het effect zien van de verschillende maatregelen en de gestegen rente op het rendement. Hierin is te zien dat het mediaan rendementsverlies door het nieuwe box 3-tarief 1,1 procentpunt bedraagt. Dit geldt zowel voor nieuwe verhuurders als voor zittende verhuurders. Wanneer het box 3-tarief wordt verlaagd naar 30 procent heffing over 4 procent forfaitair rendement, zal dit rendementsverlies lager zijn. Dit levert echter budgettaire derving op waar dekking voor nodig is en waarbij het niet mogelijk is de derving binnen box 3 op te vangen.

Vraag 11

In hoeverre zou het effect hebben op het nettorendement voor nieuwe en bestaande verhuurders na de gestegen rente en maatregelen, als je de overdrachtsbelasting voor niet-eigen woningen terugbrengt naar een lager percentage, bijvoorbeeld 4%, 6% of 8%?

Antwoord 11

Zoals in figuur 4 van het artikel te zien is het mediaan rendementsverlies van het gestegen algemene tarief van de overdrachtsbelasting (OVB) 1,4 procentpunt. Een verlaging van het algemene tarief van de OVB zal het rendementsverlies verminderen, maar enkel voor nieuwe verhuurders. Zij betalen OVB bij de aankoop van een woning, terwijl zittende verhuurders deze kosten al hebben betaald. Hoe groter de verlaging van het algemene OVB-tarief, hoe lager het rendementsverlies door deze maatregel. Gegeven het lage mediaan nettorendement voor nieuwe verhuurders in het nieuwe scenario (2,4 procent) zal een verlaging van het algemene tarief van de OVB onvoldoende zijn om de generieke rendementseis te behalen. Daarnaast levert een verlaging een budgettaire derving op waar dekking voor nodig is.

Vraag 12

In hoeverre zou het verhuurders helpen hun vastgoed van box 3 naar box 2 over te hevelen, als je daarover bijvoorbeeld eenmalig geen overdrachtsbelasting zou heffen?

Antwoord 12

In het artikel wordt enkel gekeken naar particuliere verhuurders met hun bezittingen in box 3. We kunnen daarom geen uitspraken doen over het verschil in rendement wanneer verhuurders hun woningen naar box 2 zouden verplaatsen. Geschat wordt dat particuliere verhuurders ca. 150.000 woningen in box 3 verhuren. Dit is 5% van het totale aantal van 3,1 miljoen huurwoningen in Nederland (volgens Woon 2021).

De andere 85% particuliere beleggers heeft hun woningen ondergebracht in box 1 of box 2. Inderdaad geldt voor het verplaatsen naar box 2 dat het algemene OVB-tarief van toepassing is op de verkrijging die zich daarbij voordoet. Beleidsmatig is er geen aanleiding om te voorzien in eenmalige vrijstelling van OVB. Daarbij zal een dergelijke vrijstelling leiden tot een derving waarvoor dekking gevonden zal moeten worden.

Vraag 13

In hoeverre zijn er mogelijkheden om de modernisering van het woningwaarderingsstelsel dusdanig vorm te geven dat het meer rendabel wordt om te verhuren?

Antwoord 13

Als onderdeel van het wetsvoorstel betaalbare huur wordt het WWS gemoderniseerd. Hierdoor sluit het WWS beter aan bij de kwaliteit van een middenhuurwoning. Zo worden goede energielabels (A of hoger) beter gewaardeerd, wordt de privé buitenruimte beter gewaardeerd en wordt er een waardering opgenomen voor gemeenschappelijke buitenruimte. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid om de woning te koelen gewaardeerd. Daarnaast stijgt de bestaande WOZ-cap mee met de liberalisatiegrens, waardoor vooral woningen in de middenhuur beter gewaardeerd worden dan nu het geval is. De werking van de WOZ-cap verandert. Voorheen zorgde de WOZ-cap dat het aantal WWS-punten voortkomende uit de WOZ-waarde op maximaal 33% van het totale puntenaantal van de woning uitkwam. Dit betekent dat het totaalaantal punten onder de liberalisatiegrens zou uitkomen. De nieuwe werking van de WOZ-cap zorgt ervoor dat het totale puntenaantal niet verder kan zakken dan 186, ook als dit op basis van 33% lager uit zou komen. Tevens kan er voor nieuwbouwprojecten een tijdelijke opslag van 10% worden gevraagd en kunnen verhuurders voor de maximale huurprijsstijging uitgaan van CAO + 0,5%. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het meer rendabel wordt om een woning volgens het WWS te verhuren.

Vraag 14

Hoe kan het volgens u dat op grond van het onderzoek 94% van de huurwoningen onder het gereguleerde segment (WWS), toch tegen een hogere huurprijs lijken te worden verhuurd dan wettelijk is toegestaan?

Antwoord 14

Dit is geen representatieve dataset voor heel Nederland en bovendien een momentopname, waardoor het percentage van 94% naar verwachting boven het landelijk gemiddelde uitkomt. Vanwege het schaarse aanbod is in de G4 de prikkel om gereguleerde woningen te duur te verhuren groot. Uit cijfers van het WoON2021, de grootste huurenquête van Nederland, blijkt dat circa 50% van de particuliere huurwoningen in het gereguleerde segment te duur verhuurd wordt. Dit gebeurt met gemiddeld 150 euro per maand boven het WWS-maximum. Hoewel dit percentage lager ligt dan 94%, is het een significante toename ten opzichte van de jaren 2017–2020, waarin volgens de huurenquête van het CBS geïndiceerd werd dat circa 20% van de particuliere huurwoningen in het gereguleerde segment boven het WWS-maximum verhuurd werd.

Desalniettemin is dit precies de reden dat ik het WWS dwingend wil maken als onderdeel van de wet betaalbare huur. We zien dat de bestaande huurprijsbescherming op dit moment onvoldoende bescherming biedt. Momenteel is in Nederland sprake van een afdwingbaar WWS. Dit betekent dat wanneer een woning die voor een huurprijs wordt verhuurd die hoger is dan de kwaliteit van de woning rechtvaardigt, een huurder zelf zijn recht moet halen via een procedure bij de Huurcommissie. Niet elke huurder weet hiervan af en niet elke huurder wil en kan een procedure starten. Veel huurders zijn zich nog onvoldoende bewust van de al bestaande rechten en mogelijkheden. Vaak spelen ook bijvoorbeeld de relatie met de verhuurder en de tijdelijkheid van een contract een rol bij de terughoudendheid van huurders. Als sprake is van een geliberaliseerd contract voor een woning die eigenlijk in het gereguleerde segment thuishoort, moet de huurder op basis van huidige regelgeving binnen 6 maanden na aanvang van het contract naar de Huurcommissie stappen. Een huurder die te laat is, zit vast aan een huurprijs die hoger is dan het WWS op basis van de kwaliteit van de woning voorschrijft. Het te duur verhuren van een gereguleerde woning kent daarnaast geen sanctie, waardoor het loont voor malafide verhuurders om de woning na een eventuele huurverlaging door de Huurcommissie opnieuw te duur te verhuren.

Vraag 15

Wat wilt u doen aan deze te hoge huurprijzen?

Antwoord 15

Het wetsvoorstel betaalbare huur helpt op twee manieren huurders beter te beschermen tegen te duur verhuurde woningen. Enerzijds wordt de huurbescherming uitgebreid naar het middensegment (t/m 186 WWS-punten, circa 1.123 euro huur per maand). Hierdoor krijgen meer huurwoningen in Nederland te maken met huurbescherming. Hieronder vallen ook veel woningen die in het middensegment verhuurd worden voor een prijs die volgens het WWS niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Anderzijds wordt de werking van de huurprijsbescherming versterkt en de huurder beter beschermd doordat het WWS van een afdwingbaar stelsel een dwingend stelsel wordt. Dit betekent dat verhuurders wettelijk verplicht worden zich aan de maximale huurprijzen op grond van het dwingende WWS te houden. Hiermee verschuift de verantwoordelijkheid voor een huurprijs die overeenkomt met de kwaliteit van de woning naar de verhuurder. De verhuurder wordt verantwoordelijk voor de hoogte van de huurprijs en moet de huurder bij het aangaan van een huurcontract een volledige puntentelling overleggen. Zo ontstaat vooraf duidelijkheid voor huurder en verhuurder over de maximale huurprijs en de rechten die de huurder heeft.

Daarnaast gaan gemeenten erop toezien dat verhuurders zich aan deze regels houden en kunnen hierop handhaven. Een te duur verhuurde woning in het gereguleerde laag- of middensegment zal daardoor bij handhaving leiden tot in eerste instantie een waarschuwing, maar bij herhaling tot boetes die kunnen oplopen tot meer dan 20.000 euro. Bij herhaaldelijke, ernstige overtredingen kan een hogere boete worden opgelegd van maximaal

€ 90.000 of kan de gemeente ingrijpen middels beheerovername. Op deze manier is er voor de verhuurder een risico op serieuze bestuursrechtelijke sancties op het moment dat een verhuurder een woning te duur verhuurt. Ook wordt het handelingsperspectief voor de huurder uitgebreid: de gang naar de Huurcommissie wordt vereenvoudigd en toegankelijker gemaakt. Huurders kunnen als gevolg van dit wetsvoorstel te allen tijde de Huurcommissie vragen om de huurprijs te toetsen en zo nodig te verlagen. Hiermee wordt voorkomen dat huurders die niet direct zelf actie ondernemen na zes maanden vastzitten aan een geliberaliseerd huurcontract voor een woning die op basis van de kwaliteit eigenlijk in het lage- of middenhuursegment thuishoort.

Aanpalend wordt ook de tijdelijkheid van huurcontracten aan banden gelegd met de Wet vaste huurcontracten. Hiermee is het in veel gevallen niet meer mogelijk een tijdelijk contract aan te bieden. Met een vast contract staat de huurder sterker in de schoenen om gebruik te maken van huurprijsbescherming.

Vraag 16

Hoe wilt u voorkomen dat huurders deze huurprijzen ook daadwerkelijk gaan betalen?

Antwoord 16

Zoals toegelicht onder vraag 15, gaat het dwingend maken van het WWS hierin het grootste verschil maken: verhuurders worden gedwongen zich te houden aan de maximale huurprijzen op grond van het WWS en lopen een risico op beboeting door de gemeente indien zij dit niet doen. Ook de positie van de huurder wordt hiermee verder versterkt.

In aanvulling daarop gaan andere maatregelen ook bijdragen aan de versterking van de reikwijdte en kwaliteit van huurprijsbescherming. Om huurders hierin te ondersteunen moeten alle gemeenten in Nederland ten gevolge van de Wet goed verhuurderschap een meldpunt Goed verhuurderschap inrichten. Hier kunnen huurders misstanden melden op basis waarvan gemeenten een onderzoek kunnen instellen en eventueel handhaven. Ook kunnen gemeenten proactief controleren op plekken waar zij vermoeden dat te duur verhuurd wordt. Voor gemeenten wordt een samenwerking opgezet voor het uitwisselen van kennis en kunde rondom deze handhaving.

Aanvullend is het van belang dat huurders, verhuurders en gemeenten het WWS eenvoudiger kunnen begrijpen en toepassen. Daarom is als onderdeel van de Wet betaalbare huur een objectivering en vereenvoudiging van het WWS ingevoegd. Hierbij wordt het WWS herzien middels objectievere maatstaven, regels en voorwaarden die daarnaast eenvoudiger te begrijpen zijn. Zo zijn er extra meetinstructies, definities en voorbeeldberekeningen toegevoegd zodat het nieuwe WWS eenduidiger is. Er wordt naar gestreefd dat huurder, verhuurder, gemeente en Huurcommissie onafhankelijk van elkaar een woning moeten kunnen betreden en met dezelfde puntentelling naar buiten komen lopen. Een eenduidig WWS maakt het voor huurder inzichtelijker of zij te veel huur betalen. Het is van belang dat huurders en verhuurders op de hoogte zijn van deze nieuwe regels. Daarom zal er richting inwerkingtreding van het wetsvoorstel op landelijk niveau een campagne gestart worden om huurders en verhuurders hiervan bewust te maken.