

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. 7

VERSLAG

Vastgesteld 8 maart 2024

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave**blz.**

I.	Algemeen	3
1.	Inleiding	4
1.1	Middenhuur	6
1.1.1	<i>Aanleiding en achtergrond problematiek</i>	6
1.2	Dwingend WWS	9
1.2.1	<i>Aanleiding en achtergrond problematiek</i>	9
2.	Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen	10
2.1	Middenhuur	10
2.1.1	<i>Bestaande wetgeving en instrumenten</i>	10
2.1.2	<i>Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten</i>	10
2.1.3	<i>De exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten</i>	11
2.2	Dwingend WWS	12
2.2.1	<i>Bestaande wetgeving en instrumenten</i>	12
2.2.2	<i>Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten</i>	12
2.2.3	<i>Onderzochte en overwogen alternatieven</i>	12
3.	Hoofdpijnen van het voorstel	13
3.1	Middenhuur	13
3.1.1	<i>Bovengrenzen toekomstig laag- en middensegment</i>	13
3.1.2	<i>Reikwijdte</i>	14
3.1.3	<i>Aanpassingen binnen het WWS</i>	14

	3.1.4	Jaarlijkse huurprijsstijging	20
	3.1.5	Toewijzing	21
	3.1.6	Duur van de regulering	21
3.2		Dwingend WWS	21
	3.2.1	Toeziethoudende rol gemeenten	21
	3.2.2	Verbreding toegang huurders tot Huurcommissie	22
	3.2.3	Verplichte puntentelling bij aanvang van het huurcontract	23
	3.3	Gevolgen Huurcommissie	23
4.		Verhouding tot hoger recht	23
	4.1	Nationaal recht	23
	4.2	Internationaal en Europees recht	23
		4.2.1 Eigendomsrecht 64	24
		4.2.2 Vrij verkeer van diensten	25
5.		Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)	26
	5.1	Gevolgen voor de betaalbaarheid	26
		5.1.1 Middenhuurregulering	26
	5.2	Gevolgen voor de zelfstandige woningvoorraad	26
		5.2.1 Wijzigingen bestaande voorraad	26
		5.2.2 Gevolgen voor de business case	30
		5.2.3 Samenloop met andere beleidsmaatregelen	36
		5.2.4 Samenloop met gemeentelijk beleid	37
		5.2.5 Gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt	38
	5.3	Gevolgen voor huurders in de onzelfstandige woningvoorraad	39
6.		Uitvoering	39
	6.1	Gemeenten	39
7.		Financiële gevolgen (regeldruk e.d.)	40
		7.1.1 Evaluatie	40
8.		Evaluatie	40
	8.1	Middenhuur	40
9.		Advies en consultatie	40
	9.1	Adviescollege Toetsing Regeldruk	41
	9.2	Raad voor de Rechtspraak	42
	9.3	Overige reacties	42
		9.3.1 Tegengestelde belangen: lager rende- ment of betaalbare woonlasten	42
		9.3.2 Verduurzaming	43
		9.3.3 Lokaal beleid versus landelijk beleid ten aanzien van middenhuur	45
		9.3.4 Toetsingsmogelijkheden en toegang tot de Huurcommissie	45
		9.3.5 Overig en communicatie	46
10.		Inwerkingtreding en overgangsrecht 164	46
	10.1	Middenhuur	47

I. Algemeen

De leden van de PVV-fractie merken op dat er grote onrust is onder beleggers over deze wetswijziging. Kamerleden hebben veel reacties van aanbieders van middeldure huurwoningen die zeggen te stoppen met de verhuur omdat het rendement te laag zal worden. Daarom hebben deze leden de volgende vragen over de gevolgen van deze wet voor huurders en verhuurders: hoe groot is de groep huurders, die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en de komende jaren geen woning kunnen of willen kopen? Uit hoeveel procent bestaat deze groep? En zal deze groep huurders dalen of stijgen de komende jaren? Ook vragen zij hoeveel vraag er momenteel is naar middenhuurwoningen, en hoe groot het aanbod middenhuurwoningen zijn mocht de wet ingaan op 1 juli 2024.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben kennisgenomen van de Wet betaalbare huur. Naar aanleiding hiervan hebben deze leden nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de fractie van Nieuw Sociaal Contract (NSC) hebben kennisgenomen van de voorliggende Wet betaalbare huur. Tijdens het commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting van 31 januari 2023 heeft het lid Welzijn namens NSC reeds aangegeven dat het voor de NSC-fractie belangrijk is dat de wijzigingen een situatie opleveren waarbij investeringen in bestaand vastgoed en in nieuwbouw doorgang kunnen blijven vinden, malafide verhuurders stevig aangepakt worden en de huurder beschermd wordt. Deze leden realiseren dat het daarbij zoeken is naar een balans tussen deze doelen. Daarom hebben zij een aantal vragen.

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de voorgenomen 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). Deze leden onderschrijven het belang van deze wetswijziging. Wel hebben zij nog enkele vragen aan de regering.

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?

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de voorgenomen 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, ook wel de Wet betaalbare huur genoemd. Deze leden spreken hun grote waardering dat deze wetgeving nu voorligt. Zij zijn overtuigd van het grote belang van goede en betaalbare volkshuisvesting. De Grondwet erkent het grondrecht om ergens thuis te zijn indirect; in artikel 22 wordt gesteld dat de «bevordering van voldoende woongelegenheden» een «voorwerp van zorg der overheid» is. De opgave om te zorgen voor voldoende woningen, in welke vorm dan ook, is een zaak van algemeen belang. Dat maakt de crisis op de woningmarkt voor deze leden meer dan enkel een economisch of bestuurlijk vraagstuk. Volkshuisvesting betreft een sociale kwestie. Een huis is onderdeel van een gemeenschap in je wijk of de buurt.

De leden van de CDA-fractie waarderen daarom zeer de geest die spreekt uit de voorliggende wetgeving. Met deze wetgeving komen de belangen van huurders centraal te staan. Te lang al lopen huurders aan tegen te hoge huren, het überhaupt kunnen vinden van een huurwoning, en allerlei misstanden. Het is in de ogen van deze leden tijd voor een grote verschuiving zodat de belangen en het perspectief van huurders centraal komen te staan. Deze leden herkennen deze richting en inspanning in de voorliggende wetgeving en spreken hun waardering uit voor het vele werk wat hier aan verricht is. Zij hebben nog enkele vragen over het wetsvoorstel.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hechten aan het belang van gematigde huren, maar vragen eveneens aandacht voor het aanbod huurwoningen en de investeringsbereidheid van verhuurders. Zij hebben daarom ook vragen over het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met grote interesse kennis genomen van de Wet betaalbare huur. Deze leden zien in deze wet een belangrijke poging om huishoudens met middeninkomens een huur te laten betalen die past bij het inkomen én de kwaliteit van de woning die zij bewonen. Daarmee worden tevens misstanden van woekershuren bestreden. Bij het voorliggende wetsvoorstel heeft de ChristenUnie-fractie nog een aantal vragen.

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 flankeren pakket aan maatregelen benodigd is, maar constateren dat een dergelijk pakket ontbreekt. Zij vragen de regering hierop te reageren.

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.

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.

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

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.

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.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom er in de inleiding wordt gesproken over de rechtsbescherming van de huurder, terwijl dit voorstel tot gevolg kan hebben dat juist deze rechtsbescherming onder druk komt te staan. Kan de regering hierop nader reflecteren?

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?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe de middenhuurregulering er in andere landen uitziet. Kan de regering hier nader op in gaan? Is overwogen één van deze vormen ook in Nederland te introduceren? Hoe zou een regulering eruit zien als hetzelfde stelsel als in Duitsland wordt gekozen?

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

De leden van de VVD-fractie lezen dat in het wetsvoorstel Betaalbare huur in de Huisvestingswet direct wordt verwezen naar 186 punten in het woningwaarderingstelsel (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 leden van de VVD-fractie vragen welke afweging de regering heeft gemaakt om de meest recente aanpassingen zoals het verhogen van de nieuwbouwbouwopslag en jaarlijkse huurverhoging in het wetsvoorstel door te voeren.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de nieuwbouwopslag een structureel karakter kent of dat deze opslag slechts voor enkele jaren in het leven wordt geroepen. Kan de regering hier nader op ingaan?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe gemeenten deze wet in de praktijk gaan handhaven. Kan de regering hier een beschrijving van geven? Is deze wet nader afgestemd met de VNG? Zijn er naast de VNG ook individuele gemeenten benaderd? Zo ja, welke gemeenten zijn dit en hoe reageren zij op 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?

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de 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). Deze leden zijn positief over het feit dat de woningmarkt meer gereguleerd wordt. Zij constateren al jaren dat huren buiten het gereguleerde segment excessief hoog zijn en dat de kwaliteit van deze woningen ondermaats is. Het is positief dat steeds meer partijen de nadelen van de vrije woningmarkt erkennen en daar actie op ondernemen. Deze leden zijn van mening dat de Wet betaalbare huur een belangrijke stap is naar een einde van de wooncrisis. Zij constateren echter wel dat de huidige voorgestelde wet erg afgezwakt is. Zij hebben daarom veel vragen en zorgen.

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?

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?

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 maken onderdeel uit van een huishouden met een inkomen onder de 47.699 euro in het geval van alleenstaanden, en van onder de 52.671 euro in het geval van een meerpersoonshouden?
- Hoeveel daarvan maken onderdeel uit van een huishouden met een inkomen onder modaal?
- Hoeveel daarvan maken onderdeel uit van een huishouden met een modaal inkomen;
- Hoeveel daarvan maken onderdeel uit van een huishouden met een bovenmodaal inkomen?

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 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?

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?

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.

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?

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.

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 was per gemeente per jaar de gemiddelde doorlooptijd van die projecten, van acquisitie tot oplevering?

- Hoe lang lagen deze plannen voor acquisitie ter goedkeuring bij een gemeente of provincie?
- Van hoeveel van deze in 2022 en 2023 opgeleverde woningen de aankoop- of ontwikkelovereenkomst al voor 19 mei 2022 was getekend?
- Hoe zijn die woningen onderverdeeld, in aandeel sociale huur, middenhuur, vrije sector- en koopwoningen?

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?

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.

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

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 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?

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 thuishoren, worden verhuurd voor een huurprijs boven het middensegment.»

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 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?

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 leden van de VVD-fractie vragen de regering wat maximaal toegestane huurverhoging was in 2020 en 2021 voor gereguleerde huurwoningen.

Ook vragen deze leden:

- Hoeveel procent van de private verhuurders voerde in die periode een huurverhoging door die hoger was dan wettelijk is toegestaan?
- In hoeveel procent van de gevallen is deze verhoging voorgelegd aan de Huurcommissie? In hoeveel procent van die gevallen oordeelde de Huurcommissie in het voordeel van de huurder?
- Hoeveel procent van de private verhuurders voerde in die periode een huurverhoging door die lager was dan wettelijk toegestaan?

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. Deze leden vragen de regering te specificeren bij hoeveel procent van de buy-to-let-aankopen het daadwerkelijk ging om situaties waarin een belegger concurreerde met een starter. Ook hebben zij in de beantwoording gelezen dat beleggers in de afgelopen 5 jaar 75.000 woningen zouden hebben opgekocht. Zij vragen de regering waarop deze cijfers zijn gebaseerd.

De leden van de VVD-fractie 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. Hoeveel woningen gingen er in die periode netto van koop naar huur?

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

De leden van de VVD-fractie vragen wat voor energielabels deze buy-to-let-woningen per gemeente gemiddeld hadden bij aankoop.

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

De leden van de VVD-fractie vragen bij hoeveel van de in 2023 door investeerders uitgepande woningen het ging om voormalige buy-to-let-woningen. Bij hoeveel ging het om voormalige build-to-let? Ook vragen deze leden:

- Wat per categorie (buy-to-let/build-to-let) in procenten de energielabelverdeling van deze woningen is, uitgesplitst per energielabel.
- Bij hoeveel van deze woningen per categorie met energielabel C of beter de verkopende investeerder in de afgelopen vijf jaar verduurzamingswerkzaamheden heeft uitgevoerd, wat de gemiddelde kosten van die verduurzamingen waren, en of die verduurzamingen zich hebben terugbetaald in een hogere verkoopopbrengst. Zo ja, valt dat resultaat gemiddeld negatief of positief uit voor de investeerder? Met hoeveel euro gemiddeld?

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 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?

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

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen per gemeente nu een huurprijs onder de 1.250 euro hebben.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen per gemeente een huurprijs tussen de 1250 en 1.500 euro hebben.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen per gemeente een huurprijs tussen de 1500 en 2.000 euro hebben.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen per gemeente een huurprijs van meer dan 2.000 euro hebben.

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

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 teniet gedaan worden.

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?

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 punten-aantal 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?

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?

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.

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.

De leden van de VVD-fractie lezen dat uit onderzoek van ABF Research blijkt dat er tot 2030 nog eens 74.000 middenhuurwoningen bijgebouwd moeten worden. Acht de regering deze doelstelling, door het invoeren van de middenhuurregulering, überhaupt nog haalbaar?

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.

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 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?

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

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

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 liberalisatiegrens werd gehandhaafd maar het WWS wel dwingend werd gemaakt voor gereguleerde woningen. Welke consequentie zou het doortrekken van de liberalisatiegrens naar 155 punten hebben? Welke consequentie zou het doortrekken van de liberalisatiegrens naar 165 punten hebben? Welke consequentie zou het doortrekken van de liberalisatiegrens naar 175 punten hebben?

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan toelichten in hoeverre is overwogen om het doortrekken van de liberalisatiegrens 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?

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 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.

2.1.3 De exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven hoeveel midden huurwoningen 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 huurbevrozingen en verduurzamingseisen voor beperking van het aantal gebouwde midden huurwoningen?

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 rekensom voorbij gaat aan de realiteit. Zo zullen de 140.000 toekomstige kopers met de huidige woningmarkt niet snel een koopwoning vinden. 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. In combinatie met de stijgende WOZ-waardes en verduurzaming zullen veel hoge kwaliteit woningen dus al snel buiten de gereguleerde voorraad vallen. Deze leden 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. Hoe voorkomt de regering dat woningen boven de 186 punten, niet nog duurder zullen blijven worden? Deelt de regering de mening dat meer woningen onder het gereguleerde segment laten vallen, juist beter aansluit op de behoefte van kwalitatief goede betaalbare woningen?

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. Deze leden 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.

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.

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?

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 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.

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 huurprijzbescherming zullen gaan vallen, gezien het feit dat de wet alleen van toepassing is op nieuwe huurcontracten.

De leden van de BBB-fractie vragen waarom ervoor is gekozen om alleen de twee jaar een opslag te geven van tien procent op nieuwbouw. Kan de regering uitwerken of het de businesscase van investeerders helpt door die tien procent langer dan twee jaar door te laten werken?

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?

2.2.3 Onderzochte en overwogen alternatieven

De leden van de VVD-fractie vragen of het alternatief ten aanzien van de huurcommissie niet een betere variant is om de huurregulering in te richten, mede met het oog op het eigendomsrecht. Kan de regering hierop reflecteren?

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.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren beperkte mogelijkheden die met name kleine gemeenten hebben in handhaving van de nieuwe wetgeving, en vragen of het voor dergelijke gemeenten niet wenselijker is de (handhavende) taken te beleggen bij een onafhankelijke organisatie met grote expertise, zoals de Huurcommissie.

3. Hoofdpijnen van het voorstel

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 merken voorts 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. Kan de regering hierop 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? Graag ontvangen deze leden van de VVD-fractie een reactie hierop.

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.

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? Wat is het verwachte gevolg van deze wet op de huurprijzen voor de 10 procent huurwoningen die overblijven in

de vrije sector? Wat doet de regering tegen het opbieden door kandidaat-huurders om een woning te kunnen bemachtigen?

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 voorruit gaan?

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 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% als voor de huurverhoging uitgegaan wordt van de CAO-loonontwikkeling + 1%.

De leden van de fractie van de SGP constateren dat de indexatie-data van de huurprijzen op basis van het WWS en de reguliere huurprijsstijgingen gelijk worden getrokken. Waarom worden gelijktijdig ook de grondslagen van beide variabelen niet gelijktrokken? Ofwel op basis van CPI ofwel op basis van CAO-ontwikkeling?

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.

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 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 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.

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.

De leden van de PVV-fractie vragen of het aantrekkelijk blijft om in duurdere gebieden voldoende woningen aan te bieden in het midden-segment. Hoe zorgt de regering ervoor dat er juist in duurdere steden voldoende aanbod blijft in het middensegment van huurwoningen? 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? Waarom acht zij een nieuwbouwopslag van tien procent als optimaal? Hoe verantwoordt zij dat huurders in een nieuwbouwwoning straks permanent tien procent meer huur moeten betalen dan huurders, in een vergelijkbare woning die al onderdeel is van de bestaande voorraad? Wat is er veranderd ten opzichte van eind 2022, toen een opslag van vijf procent nog redelijk werd geacht voor slechts vijf jaar vanaf oplevering?

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? Waarom houdt de regering vast aan een cap van 33 procent?

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 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 monumenten-beleid 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 huurprijsoopslag. 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?

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?

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 koolmonoxide-meters 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?

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 leden van de VVD-fractie vragen wat voor verschil de nieuwbouwopslag maakt van tien procent voor woningen met start-bouw tussen invoering van de wet en 1 januari 2026. Hoeveel extra woningen levert dit op?

De leden van de VVD-fractie vragen wat voor verschil een nieuwbouwopslag van tien procent zou maken als deze werd ingevoerd voor alle nieuwbouwprojecten waarvan start-bouw plaatsvindt na invoering van de wet. Hoeveel extra woningen zou dit opleveren?

De leden van de VVD-fractie vragen wat voor verschil een nieuwbouwopslag van vijftien procent zou uitmaken voor woningen met start-bouw tussen invoering van de wet en 1 januari 2026. Hoeveel extra woningen zou dit opleveren?

De leden van de VVD-fractie vragen wat voor verschil een nieuwbouwopslag van vijftien procent zou uitmaken voor alle woningen met start-bouw na invoering van de wet. Hoeveel woningen extra zou dit opleveren?

De leden van de VVD-fractie vragen wat voor verschil een nieuwbouwopslag van twintig procent zou uitmaken voor alle woningen met start-bouw na invoering van de wet. Hoeveel woningen extra zou dit opleveren?

De leden van de VVD-fractie vragen wat voor verschil een nieuwbouwopslag van 25 procent zou uitmaken voor alle woningen met start-bouw na invoering van de wet. Hoeveel woningen extra zou dit opleveren?

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 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?

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.

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.

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).

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. Zij vragen zich daarnaast 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? Zij vragen zich daarnaast af of de regering heeft overwogen twee WOZ-caps te laten gelden, één voor het sociale segment en een tweede voor het middensegment.

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 vragen zich af waarom er is besloten af te stappen van een tijdelijke opslag voor nieuwbouw-middenhuurwoningen en waarom deze permanent is geworden. Deze leden vragen zich af wat dit betekent voor de betaalbaarheid van nieuwbouw voor huurders met een middeninkomen?

De leden van de D66-fractie merken 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. Deze leden vragen zich af waarom ervoor is gekozen om deze opslag niet langer tien jaar te laten gelden, maar zolang de regulering geldt. Zij vragen zich af wat dit betekent voor de betaalbaarheid van nieuwbouw voor huurders met een middeninkomen?

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. 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 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? Deze leden 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?

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?

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. Is de regering bereid nog van deze extra huuropslag af te zien? Hoe denkt de regering te garanderen dat ook nieuwbouwwoningen voor mensen in het sociale en middensegment betaalbaar gaan blijven?

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. Waarom is voor 1 januari 2026 gekozen? Er zijn nu toch ook al nieuwbouwprojecten in vergevorderde fase, waarvan de bouw vanaf 1 januari 2026 begint? Hoe kunnen deze projecten anticiperen op de voorliggende wet? Is overwogen om de startdatum te verleggen, bijvoorbeeld naar 2027 of 2028? En hoe kijkt de regering aan tegen het voorstel om voor projecten die tussen 1 januari 2026 maar voor 1 januari 2028 starten met de bouw een nieuwbouwopslag van vijf procent te hanteren? Hoe apprecieert de regering een dergelijke staffel? Heeft de regering ook een lagere opslag maar voor een langere periode overwogen? Waarom is daar niet voor gekozen?

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 huurprijsofslag 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?

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de voorgestelde wijzigingen met betrekking tot het waarderen 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 verduurzamingsslag kunnen maken?

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 waarderen 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 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?

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 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 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. 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.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben de vrees dat verhuurders de modernisering van het WWS zullen aangrijpen om extra faciliteiten toe te voegen 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 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.

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.

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% naar gemiddelde CAO-loonstijging + 1%. Deze leden 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? 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 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 leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan toelichten wat de gevolgen zijn van de koppeling met de CAO-loonontwikkeling voor indexeringsindexering 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.

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?

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.

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.

De leden van de ChristenUnie-fractie maken zich zorgen over de gekozen maatstaf voor de jaarlijkse huurprijsstijging op CAO-loonontwikkeling +1%, omdat daarmee ceteris paribus de woonquote van huurders steeds hoger zal worden. Deze leden vragen nader te duiden waarom in het licht van de woonquote niet gekozen is voor een huurprijsstijging ter hoogte van inflatie plus 1%. Zij vragen waarom de benadering uit de wet Nijboer losgelaten is. Zij vragen de regering te reageren op een voorstel om de jaarlijkse huurprijsstijging vast te stellen op de CAO-loonontwikkeling +1% óf de inflatie plus 1%, waarbij de laagste van deze twee gehanteerd wordt. 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.

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 uitgepongd worden?

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).

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.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de regering een termijn van vijf jaar heeft gekozen voor de terugkerende evaluatie van de Wet betaalbare huur.

3.2 Dwingend WWS

3.2.1 Toezichthoudende rol gemeenten

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn blij dat het WWS met het aannemen van deze wet dwingend wordt, in plaats van afdwingbaar. Deze leden vinden het verstandig om gemeenten de instrumenten te geven voor het handhaven van het WWS. Echter maken zij zich wel zorgen over de capaciteit bij gemeenten. Er staan geen extra middelen tegenover deze zwaarwegende taak die gemeenten erbij krijgen. Waarom is dat niet het geval, zoals dat wel bij de Huurcommissie wordt gedaan? Is de regering bereid om een verhuurdersregister in te voeren om gemeenten te helpen bij de uitvoering?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe en of er getoetst is of gemeenten, en met name kleinere gemeenten, de rol als toezichthouder wel aankunnen. Waarom is er voor gekozen deze rol bij gemeenten te leggen?

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe gemeenten in staat gesteld worden deze extra taken waar te maken qua menskracht.

De leden van de SGP-fractie constateren dat gemeenten er een toezichthoudende rol bij krijgen, namelijk het toezien op de maximale huurprijzen en in het verlengde daarvan het aantal WWS-punten van een huurwoning. Hoe worden gemeenten hierbij ondersteund? Zijn gemeenten voldoende geëquipeerd om deze extra taken uit te voeren, en zo ja, op welke wijze is dit geborgd?

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? Is er sprake van overgangsrecht voor lopende huurcontracten met een te hoge huur, ook als er sprake is van tussenkomst van gemeenten?

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.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de afschrikwekkende werking van handhaving door gemeenten groot genoeg is. Deze leden vragen of van handhaving door een onafhankelijke autoriteit met expertise en eigenstandige bevoegdheden geen grotere afschrikwekkende werking zal uitgaan.

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.

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.

3.2.2 Verbreding toegang huurders tot Huurcommissie

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn van mening dat iedere huurder ten allen tijde diens recht moet kunnen halen. Deze leden vinden het dan ook goed dat de 6-maandentermijn voor geliberaliseerde contracten geschrapt wordt. Echter is de huurcommissie nog steeds niet beschikbaar voor huurders die in een woning zitten die qua puntenaantal in de vrije sector zitten. Deze huurders kunnen nog steeds weinig doen tegen te hoge servicekosten, gebreken en te grote huurverhogingen, anders dan een complexe en dure stap naar de rechter. Waarom kan de toegang tot de huurcommissie niet ook verleend worden aan huurders in de vrije sector? Hoe verhouden de potentiële maatschappelijke kosten van rechtszaken zich ten opzichte van de potentiële kosten van het werk van de huurcommissie, wanneer deze ook voor huurders in de vrije sector toegankelijk is?

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

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

De leden van de VVD-fractie vragen de regering in welke uitbreiding van de huurcommissie is voorzien?

De leden van de D66-fractie vragen zich af of de huurcommissie voldoende geëquipeerd is om de gevolgen van de invoering van deze wet te ondervangen? Is er voldoende ondersteuning voor de huurcommissie? Deze leden vragen zich af wat er eventueel nodig is om de Huurcommissie beter te ondersteunen hierin.

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 nieuwbouwwontwikkeling.

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.

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

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat de hogere legeskosten ad 500 euro indien verhuurders bij de huurcommissie in het ongelijk worden gesteld nog steeds niet kostendekkend zijn. Deze leden vragen met welk bedrag de leges wel kostendekkend zou zijn. Zij verwonderden zich over de redenering van de regering dat het tot kostendekkend niveau verhogen van de leges de toegankelijkheid van de huurcommissie voor verhuurders en huurders zou bemoeilijken. Zij vragen de regering dit uit te leggen. Zij vragen zich ook af waarom de zeer uitzonderlijke situatie in de coronacrisis wordt opgevoerd als argument om niet op legesbasis te financieren.

4. Verhouding tot hoger recht

4.1 Nationaal recht

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

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. De Afdeling adviseert zelfstandig te motiveren hoe het wetsvoorstel zich daarmee verhoudt. Deze leden vragen in hoeverre het wetsvoorstel voldoet aan het in artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn opgenomen discriminatieverbod, daar waar het wetsvoorstel de exploitatiemogelijkheden voor verhuurders die tot en met 1 januari 2026 nieuw in aanbouw te nemen woningen nadrukkelijk vergroot ten opzichte van verhuurders die hun bestaande woningen netjes als huurwoning blijven exploiteren en zelfs ten opzichte van verhuurders die bestaande (huur)woningen op hoog niveau renoveren en verduurzamen. Kan het wetsvoorstel tevens de toets van artikel 14 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) doorstaan? Hoe verhoudt het wetsvoorstel zich tot het evenredigheidsvereiste in de Dienstenrichtlijn? Kan de regering ook nader ingaan op de toets die zij toepast om te voldoen aan artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM en de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) daarover? Welke objectiveerbare maatstaven zijn

hierin meegenomen? Wordt ook het door investeerders te behalen rendement en de investeringsbereidheid van investeerders hier deel van uit?

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?

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. 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 constateren dat de regering terecht aangeeft dat de nieuwe maatregelen in het kader van de Dienstenrichtlijn bij de Europese Commissie moeten worden genotificeerd. In de memorie van toelichting is aangegeven dat dat kennelijk nog niet is gebeurd. Waarom is dat nog niet gebeurd? Deze leden wijzen erop dat gedurende deze notificatieperiode het wetsvoorstel niet door de Tweede Kamer kan worden behandeld, zoals ook gebeurde met andere regels die volgens beleid van het Rijk niet eens naar de Kamer worden gestuurd als de notificatieperiode nog niet is afgelopen (zie bijv. Kamerstuk 36 222, nr. 13). Graag ontvangen deze leden een reactie hierop.

4.2.1 Eigendomsrecht 64

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering kan uitleggen waarom zij in het commissiedebat de Staat van de Volkshuisvesting d.d. 31 januari 2024 heeft uiteengezet dat een huurprijsbevrozing leidt tot een inbreuk van op het eigendomsrecht van verhuurders. Kan de regering vervolgens uitleggen hoe dát recht op eigendom zich verhoudt tot de gedwongen verlaging van de huren in het bestaande middensegment als gevolg van de Wet betaalbare huur?

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. Kan de regering dit toelichten?

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

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?

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 geregleerde middenhuurwoningen tegen te gaan door het 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?

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.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen die nu in het vrije segment vallen, een verhuurder na de overgangperiode 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 geregleerde 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 gemiddeld 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 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 uitpanden vergroten?

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven hoe de nieuwbouwopslag in de WWS zich verhoudt tot de doorbouwgarantie.

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 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.

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 de regering daarmee slechts een deel van de beleggers op de

woningmarkt ondersteunt en dat de regering daarmee het discriminatieverbod van artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn overtreedt.

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?

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)?

Ook wijzen de leden van de SGP-fractie 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?

5.1.1 Middenhuurregulering

De leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te geven waarom huurders met nu lopende huurcontracten die niet tegen hun verhuurder in het verweer durven te komen in het geval van te hoge huren dit wel zouden doen na inwerkingtreding van de wet, terwijl de nieuwbouw van middenhuurwoningen tegenvalt en rekening gehouden moet worden met verlies van middenhuurwoningen door uitponden, waardoor er geen reëel alternatief bestaat voor deze huurders.

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. Deelt de regering de mening dat het wetsvoorstel Betaalbare huur hiermee leidt tot een droeve herverdeling van de schaarste? Zo nee waarom niet?

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering kan toelichten waarom uitpounding 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? Kent de regering in dit kader het rapport van het IPO van de hand van Korevaar en van Dijk 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? Waarom is de regering van mening 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?

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

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 rechtens niet afdwingbaar streven? Hoe is in dit verband het persbericht te begrijpen 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»? Deze leden 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? Voorts vragen zij hoe de in de NPA gemaakte afspraken met de woning-

corporaties 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)?

De leden van de VVD-fractie vragen voorts 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.» Kan deze stelling nader 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? Kan de regering daarbij in het bijzonder stilstaan bij de staat waarin beleggers (uitgesplitst naar institutioneel, bedrijfsmatig en particulier) woningen verkopen: «leeg & vrij van huur» respectievelijk «in verhuurde staat». Kan de regering daarbij ook in het bijzonder stilstaan bij de ontwikkeling van de zogeheten mutatiegraad ingeval beleggers hun woningen leeg & vrij van huur verkopen (= uitponden)? Kan de regering daarbij in het bijzonder stilstaan bij de invloed die de onlangs aangenomen Wet vaste huurcontracten op de beslissing tot uitponden heeft?

De leden van de VVD-fractie vragen tevens bij de beantwoording van deze 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. Wat is de verklaring voor deze omslag?

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel procent van de in 2023 door investeerders uitgeponde 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?

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.

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 woningprijseffecten»?

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

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.

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 uitgepond 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 uitgepond dan verwacht – met die middelen voldoende in handen heeft om betekenisvolle ingrepen te doen.

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.

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

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te reageren op de constatering dat de woningen die eventueel uitgepond 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 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.

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.

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.

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.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering alle zorgen van institutionele beleggers beoordeelt ten aanzien van de business case. 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?

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?

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 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 geëngaat 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 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.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel bouwvergunningen er per jaar zijn afgegeven van 2020 tot en met 2023.

De leden van de VVD-fractie vragen wat per jaar de verwachting is voor het aantal afgegeven bouwvergunningen voor 2024 tot 2030.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huurwoningen particuliere 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?

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?

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?

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?

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel geld er in totaal nodig is om het woningtekort binnen vijf 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 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 nieuw-

bouwhuurwoningen. 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.

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?

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?

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.

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.

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?

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?

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?

De leden van de VVD fractie vragen of de regering kan toelichten welke vormen van directe en indirecte overheidssteuning 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?

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?

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?

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?

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 leden van de NSC-fractie verzoeken de regering aan te 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 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.

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.

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.

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? 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 leden van de BBB-fractie vragen in hoeverre de regering het als realistisch ziet dat de uitgeponde woningen ook daadwerkelijk gekocht kunnen worden door middeninkomens. In hoeverre komen de uitgeponde woningen terecht bij iemand met een middeninkomen, is de prijs van de woning, en het salaris van iemand die een middeninkomen heeft in balans, kan de regering hier berekeningen van maken?

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?

De leden van de CDA-fractie herkennen de stelling dat een beperkte mate van uitpounding 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. 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. 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. Graag horen deze leden een inhoudelijke appreciatie van de voor en nadelen en mogelijke gevolgen als dit percentage 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.

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 woningcorporaties 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?

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?

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.

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.

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?

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?

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?

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.

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 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.

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.

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. 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?

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?

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).

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.

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.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de invloed is van de Wet betaalbare huur op de residuele 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?

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?

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.

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.

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 inves-

teerders? Deze leden vragen hoeveel minder nieuwbouwwoningen tot 2030 worden verwacht door deze impact.

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 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?

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.

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).

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 opportunistische 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 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?

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-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 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.

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.

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.

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.

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.

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)?

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.

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?

7. Financiële gevolgen (regeldruk e.d.)

7.1.1 Evaluatie

De leden van de CDA-fractie wijzen erop dat het dwingend maken van het woning-waarderingsstelsel (WWS) waarschijnlijk ook zal zorgen voor meer regeldruk voor gemeenten. De gemeenten krijgen namelijk de taak om toezicht te houden en te handhaven op overtredingen van de maximale huurprijzen volgens het WWS. Deze leden vragen de regering in te gaan op de capaciteit die voor deze taken nodig is bij de gemeenten. In hoeverre is die capaciteit in voldoende mate aanwezig? Welke maatregelen worden er getroffen om ervoor te zorgen dat gemeenten over voldoende capaciteit beschikken om hun toezichthoudende en handhavende rol goed uit te kunnen voeren? Deze leden horen ook graag of gemeenten voldoende financiële middelen hebben om de met deze wetgeving gepaarde gaande activiteiten uit te voeren. Hetzelfde geldt voor de hoeveelheid personeel op gemeentelijk en provinciaal niveau. Deze leden vragen of er genoeg personeel is bij gemeenten en provincies en welke plannen er zijn om op verwerving en opleiding in te zetten. Ook horen deze leden graag op welke manier de regering overleg voert met gemeenten en provincies over voldoende capaciteit, financiële middelen en personeel.

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?

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.

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 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.

9. Advies en consultatie

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? 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. Zo ja, deze leden vragen de regering toe te lichten wat hun opinie is.

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 bij het hanteren van een puntengrens hoger dan 186. Zo ja, deze leden vragen de regering toe te lichten wat hun opinie is.

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. Zo ja, deze leden vragen de regering toe te lichten wat hun opinie is.

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 bij het hanteren van een puntengrens hoger dan 186. Zo ja, deze leden vragen de regering toe te lichten wat hun opinie is.

De leden van de VVD-fractie vragen welke opties voor de jaarlijkse huurverhoging er in het wetsvoorstel Wet Betaalbare huur zijn opgenomen voor huurovereenkomsten waarin geen huurverhogingsbeding is opgenomen. Kan de regering dit toelichten?

De leden van de VVD-fractie merken op dat in de memorie van toelichting een aantal keren wordt gerefereerd aan adviezen van verschillende organisaties. Deze adviezen zijn echter niet bijgevoegd aan de memorie van toelichting. Kunnen alle 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 leden van de CDA-fractie lezen in het advies van de Raad van State dat recent onderzoek laat zien dat er vooral onder ouderen die een eigen woning bezitten een «intrinsieke» behoefte bestaat aan huurwoningen. De Raad van State stelt dat wanneer er in deze behoefte kan worden voorzien, ook de doorstroming op de woningmarkt op gang kan komen. Deze leden vragen de regering welke maatregelen er worden getroffen om aan de specifieke behoefte aan huurwoningen van ouderen met een koopwoning te kunnen voldoen. Op welke wijze wordt daar in dit wetsvoorstel of door andere maatregelen op de woningmarkt aandacht aan besteed?

9.1 Adviescollege Toetsing Regeldruk

De leden van de VVD-fractie lezen dat de ATR zeer kritisch is op het indienen van het wetsvoorstel. Waarom dient de regering het wetsvoorstel dan alsnog in?

De leden van de VVD-fractie vragen of het advies van de ATR alsnog gedeeld kan worden met de Kamer.

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 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?

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 werklust van het wetsvoorstel.

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 VVD-fractie vragen de regering hoeveel woningen er in 2023 in totaal door investeerders werden uitgepand op basis van Kadaster-cijfers. Was dat meer of minder dan in 2022? Gaat het in beide jaren 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 ging het om een uitpanding? Hoe verhoudt zich dat tot eerdere jaren?

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het aantal uitpandingen in 2023 zich verhoudt tot het aantal woningen dat in hetzelfde jaar bij mutatie werd wederverhuurd. Hoe verhoudt dat zich tot andere jaren?

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningen er naar verwachting van 2024 tot 2030 worden uitgepand. Hoe verhoudt zich dat tot het aantal nu al bestaande huurwoningen dat in diezelfde periode naar verwachting wordt wederverhuurd?

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 aangeboden complex. Deze leden vragen hoeveel van deze woningen zich een jaar geleden al bevonden in een aangeboden complex.

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. Hoeveel van die woningen waren voormalige buy-to-let-woningen en hoeveel daarvan waren voormalige build-to-let-woningen?

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 huurwoningen. Hoeveel van die woningen waren voormalige buy-to-let-woningen en hoeveel daarvan waren voormalige build-to-let-woningen?

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. Is de regering er voorstander van dat universiteiten geen gesubsidieerde corporatiewoningen mogen onttrekken aan Nederlandse studenten die jarenlang tevergeefs op wachtlijsten staan? Is de regering het met de leden van de VVD-fractie eens dat de huisvesting van buitenlandse studenten een rol is van marktpartijen in plaats van corporaties? 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 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 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. 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 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.

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?

De leden van de VVD-fractie vragen wat de gemiddelde rendementsseisen zijn die private verhuurders per labelsprong aanhouden voor een verduurzaming.

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.

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?

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.

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?

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?

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 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. 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 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. 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 van private investeerders er nu in Nederland zijn met D-, E-, F- of G-label. Hoeveel van die woningen bevonden zich op 1 januari 2022 in een aangebroken complex in een vve? Hoeveel van die woningen bevinden zich nu in een aangebroken complex in een vve? Hoeveel van die woningen zullen zich per jaar tot 2030 in een aangebroken complex in een vve bevinden?

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 uitpoundstrategie een minderheidsbelang heeft in de vve zodat de vve in aanmerking komt voor een lening van 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, zal de verhuurder direct na invoering of na een overgangperiode aan de zittende huurder een huurverlaging moeten doorvoeren op basis van het energielabel. Bij hoeveel woningen leidt dit 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?

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.

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 bepaald termijn. Deze leden vragen zich af of er voor gemeenten ruimte in de wet blijft voor lokaal beleid.

9.3.4 Toetsingsmogelijkheden en toegang tot de Huurcommissie

Kan de regering aangeven of een ex-nunc toetsing van de puntentelling door de tussentijdse wijzigingen van het WWS en de energie labels negatief beïnvloed kunnen worden, en kan de regering aangeven wat de potentiële gevolgen zijn wanneer oude energie labels bijvoorbeeld door herkeuring ervoor zorgen dat de huurprijs verlaagd moet worden (met als

gevolg dat het rendement op een huurwoning negatief wordt), zo vragen de leden van de BBB-fractie.

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. 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 zal 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? 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 wetsvoorstel op de bestaande bouw?

Kan de regering uitleggen waarom in onder meer de media is aangegeven dat het wetsvoorstel de heilige graal zal zijn voor de huurders terwijl uit onder meer 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 duidelijk wordt dat de maatregelen in het wetsvoorstel – het doortrekken van het WWS – hun doel voorbij schieten omdat daarmee verhuurders gedwongen worden uit te ponden en bestaande huurwoningen van de markt verdwijnen en de huurders dus de dupe worden van het wetsvoorstel? Zo nee waarom niet? En is de regering met de leden van de PVV-fractie van mening dat daardoor de huisvesting van huurders in het middenhuursegment juist onder druk komt te staan, de huisvesting van huurders die niet willen of kunnen kopen? Zo nee waarom niet? Kan de regering onderbouwen waarom uitponden niet tot krimp zal leiden of daar cijfermatige onderbouwing voor is?

10. Inwerkingtreding en overgangsrecht 164

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. Wanneer een huurder zich tot de Huurcommissie wendt en verzoekt tot aanpassing van de middenhuur omdat de huurder van mening is dat de huur te hoog is vastgesteld in verband met de kwaliteit van de woning, kan dan gelden dat de Huurcommissie deze huurprijs naar beneden vast stelt en de middenhuur wel wordt verlaagd vanaf het moment van uitspraak van de Huurcommissie? Betekent dit dan dat wel degelijk ingegrepen kan worden in bestaande midden huurcontracten? En wat betekent dit voor monumenten? Renovatie en aanpassingen aan klimaateisen zijn bij monumenten vaak veel duurder. Dit wordt niet of beperkt meegenomen in

het vaststellen van de huurprijs. Wat betekent het overgangsrecht voor deze verhuurder? Ziet die ook zijn investering in ons cultureel erfgoed niet terug in de huurpenningen?

Daarnaast vragen de leden van de BBB-fractie zich af of de afschaffing van het toekennen van 50 punten aan monumenten er voor zorgt dat er een bepaalde mate van verpaupering optreedt. Kan de regering aangeven wat deze wet voor effect heeft op monumenten die verhuurd worden, maar waarbij tegelijkertijd een slecht energielabel aanwezig is (verduurzaming is beperkt in verband met wet en regelgeving) en waarbij die 50 punten vervallen? Kan de regering daarnaast ook aangeven hoeveel monumenten in deze situatie terecht komen, en wat dit betekent voor de procentuele verhuur van deze monumenten?

10.1 Middenhuur

De leden van de SP-fractie zijn teleurgesteld dat dit wetsvoorstel niks verandert voor de zittende huurders. De 400.000 woningen die met dit wetsvoorstel gereguleerd worden staan niet leeg. Hierin wonen miljoenen mensen die in merendeel te veel betalen. Deze leden kunnen niet sparen voor een koopwoning, als er al een beschikbaar is. Wat gaat de regering voor deze huurders doen? Welke opties hebben het ministerie en gemeenten om hier wel maatregelen voor te treffen? Voor woningen met een prijs boven de liberalisatiegrens en kwaliteit die hoort in het lage huursegment (tot circa 145 punten), is het wel gelukt om het eigendomsrecht in te perken en een overgangsjaar in te voeren. Kan dit ook alsnog ook voor de toekomstige gereguleerde middenhuur?

De fungerend voorzitter van de commissie,
Peter de Groot

Adjunct-griffier van de commissie,
Morrin