



Consultatiereactie Wet Betaalbare Huur

Middels deze brief reageert Aedes vereniging van Woningcorporaties op de consultatie van de Wet Betaalbare Huur. De schaarste in de woningmarkt leidde de afgelopen jaren tot hoge, soms zelfs excessief hoge, huurprijzen in de vrije huursector. Aedes staat dan ook positief tegenover dit wetsvoorstel, waardoor huishoudens met een middeninkomen sneller een betaalbare woning kunnen huren en weer makkelijker in de buurt van hun werk of sociale leven kunnen wonen. In deze brief lichtten we verder toe waarom we achter dit wetsvoorstel staan. Vervolgens gaan we in op de mogelijk uitdaging die dit voorstel ook met zich meebrengt: wat als het aanbod aan middenhuur minder wordt? Tot slot gaan we in op een aantal aandachtspunten die we nog hebben bij de wet.

Goede stap naar meer betaalbare middenhuur

Zowel het doortrekken als het dwingend maken van het WWS moet ervoor zorgen dat woningzoekenden makkelijker een huurwoning vinden die ze kunnen betalen. Nu is dat, met name in grote steden, een enorme uitdaging. Wonen is méér dan een dak boven je hoofd: het gaat over je omgeving, je netwerk en een plek waar je je echt thuis kan voelen.

Voldoende aanbod voor middeninkomens

De afgelopen jaren zijn er meer vrije sector huurwoningen bijgekomen, maar vooral in het duurdere segment. In 2016 werd 80% van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2021 is dit nog maar 50% (en slechts 33% in de G4). Ook ging het aanbod vrije sector huurwoningen deels ten koste van betaalbare koop. Het aandeel buy-to-let steeg van 5% in 2009 naar 9% in 2020 (voor de G4 was dit maar liefst 18%).

De Wet Betaalbare Huur draagt er volgens Aedes aan bij dat er een groter segment kan ontstaan dat betaalbaar is voor middeninkomens. Deels doordat beleggers hun buy-to-let woningen weer als koopwoningen zullen verkopen, waardoor starters en middeninkomens de kans krijgen deze woningen te kopen. Maar ook voldoende middenhuur aanbod blijft van groot belang. Aedes denkt dat institutionele beleggers en zeker ook woningcorporaties hierin een grote rol kunnen spelen. Woningcorporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegd dat ze tot 2030 50.000 middenhuurwoningen willen realiseren. Nu moeten woningcorporaties dat doen vanuit de niet-DAEB-tak, wat betekent dat de investeringen ongeborgd en tegen marktconforme eisen gefinancierd moeten worden. Dit belemmert woningcorporaties om vaart te maken met de realisatie van de middenhuurwoningen. Daarom ziet Aedes graag dat middenhuur, net als sociale huur, kan worden ondergebracht in de DAEB-tak waardoor woningcorporaties snel meer middenhuurwoningen kunnen realiseren.

Aandachtspunten

We hebben nog een aantal aandachtspunten, die we hieronder toelichten.

Effecten modernisering WWS

Het moderniseren van het WWS-puntenstelsel brengt ook een aantal aandachtspunten met zich mee. Het is voor Aedes belangrijk dat er goed inzicht komt in eventuele ongewenste effecten. Zo krijgen hoge energielabels (A of beter) nog meer WWS-punten en lage energielabels (E of minder) minpunten



ten opzichte van de huidige situatie. Dit geeft een stimulans om de woning te verduurzamen, waarna er meer huur gevraagd kan worden. Aedes vraagt hierbij wel aandacht voor het effect op de totale woonlasten van de huurder, nu het mogelijk wordt een nog grotere huurprijsstijging door te voeren na verduurzaming. Hoe staat deze stijging in verhouding met de relatief lage besparing op de energierekening?

De stimulans om te verduurzamen kan een onbedoeld effect teweegbrengen door de nieuwe waardering van energielabels. Woningen die na verduurzaming label A of beter krijgen kunnen in de toekomst eerder door de 186-puntengrens gaan, terwijl ze op basis van de huidige waardering van energielabels binnen deze grens zouden blijven. Met andere woorden: de woning valt dan in de vrije huursector in plaats van het reguleerde middensegment. In het wetsvoorstel wordt niet toegelicht bij hoeveel woningen dit onbedoelde effect van verduurzamen straks (naar schatting) plaatsvindt. Het mag niet zo zijn dat middeninkomens straks minder snel een middenhuurwoning kunnen vinden doordat verduurzaming op basis van de hogere punten voor energielabels ervoor heeft gezorgd dat middenhuurwoningen alsnog in het de vrije huursector terecht kwamen.

Tot slot worden de buitenruimte anders gewaardeerd. Er komen méér categorieën de ze krijgen ook meer WWS-punten. Woningcorporaties hebben precieze gegevens over buitenruimten vaak niet in hun systemen staan. Het ligt dus niet in de lijn der verwachting dat veel corporaties dit (snel) in hun woningwaardering mee kunnen nemen.

Handhaving

Gemeenten kunnen reeds, via de inzet van huurteams, de huurder helpen hun recht te halen bij de huurcommissie of kantonrechter. Als gevolg van de Wet Goed Verhuurderschap kunnen huurders straks met hun klachten terecht bij het meldpunt van de gemeente. Huurders weten namelijk niet altijd de weg naar de Huurcommissie te vinden. Als gevolg van de Wet Betaalbare Huur, zoals deze nu in consultatie ligt, kunnen gemeenten straks niet alleen doorverwijzen naar de Huurcommissie, maar ook zelf ingrijpen bij een te hoge huurprijs. Daarnaast kunnen gemeenten ook op basis van eigen waarneming gaan handhaven om druk te gaan zetten op malafide verhuurders om de algemene verplichtingen na te komen.

Aedes vindt het goed dat de gemeente een nadrukkelijker rol krijgt en we ondersteunen het idee dat gemeenten aan de orde kunnen stellen dat de huur te hoog is. Zowel bij woningen van woningcorporaties als woningen van andere verhuurders. Daarbij pleiten we er wel voor dat het uiteindelijke oordeel over het puntenaantal dat een woning heeft, in geschilprocedures, bij de huurcommissie te laten. We zien dat discussies over de vraag hoeveel punten een woning precies heeft soms ingewikkeld zijn, omdat een deel van de punten niet helemaal objectief te geven zijn. De Huurcommissie heeft de kennis en de wettelijk afgewogen procedureregels in huis om hier een goede inhoudelijke afweging in te maken.

Adequaat toezicht op de regels is natuurlijk van groot belang. Het is echter ook goed om te kijken naar een balans tussen de hoeveelheid werk die dit met zich meebrengt en het risico op overtreding van de regels, zeker bij woningcorporaties. Hierbij nemen we ook de uitspraken van minister De Jonge in het



debat 22 februari jl. in acht, waarbij hij aangaf dat hij bij de introductie van de Wet Goed Verhuurderschap – waar deze wet onderdeel van wordt – “geen bureaucratie [wil] organiseren daar waar dat niet nodig is”. Daarom willen we ter overweging meegeven om het toezicht door de Aw ‘risicogericht’ te doen, zoals ze dat nu ook bij andere vormen van toezicht doen. De Aw heeft voldoende instrumenten vanuit de Woningwet om hierop toe te zien en indien nodig sancties op te leggen. Hierbij gaan we ervan uit dat de Aw dit alleen ‘risicogericht’ doet, zoals ze dat nu ook bij andere vormen van toezicht doen. Een alternatief zou nog zijn het handhavinginstrumentarium bij de gemeente te leggen. Aedes wil echter zoveel mogelijk voorkomen dat er dubbel toezicht ingeregeld wordt.

Financiering Huurcommissie

Voorheen werd de verhuurdersbijdrage voor de Huurcommissie op grond van de gegevens uit de verhuurderheffing van het voorafgaande jaar geïnd. Ook niet-woningcorporaties droegen daardoor nog enigszins bij. Dit is nu niet meer mogelijk omdat de verhuurderheffing is afgeschaft. Daarom stelt het wetsvoorstel dat er een alternatieve heffingsgrondslag moet worden vormgegeven die zoveel mogelijk aansluit op de huidige praktijk.

Er is geen register van particuliere verhuurders. Er wordt nu een verkenning gestart naar de wenselijkheid en haalbaarheid van een huurregister voor deze verhuringen zodat zij in de toekomst wél kunnen bijdragen aan de financiering van de Huurcommissie. De tijdelijke oplossing is dat corporaties de volledige verhuurdersbijdrage voor de Huurcommissie betalen.

Aedes vindt het onjuist dat particuliere verhuurders nu helemaal niet meer de Huurcommissie financieren, maar echt onuitlegbaar dat woningcorporaties nu de volledige verhuurdersbijdrage op zich moeten nemen. Er zullen immers genoeg geschilbeslechtingen plaatsvinden over de verhuringen van particuliere verhuurders. Aedes roept daarom ook op vaart te maken met het huurregister zodat particuliere verhuurders ook hun eerlijke deel van de bijdrage kunnen betalen. In de tussentijd zou de bijdrage vanuit algemene middelen moeten worden verhoogd, en de bijdrage van verhuurders – lees: corporaties – moeten worden verlaagd.

Ruimere periode voor aanvangshuurprijsstoetsing

Het wetsvoorstel geeft huurders van alle huurwoningen de mogelijkheid om een actuele huurprijsstoetsing aan te vragen bij de Huurcommissie. Bij woningen t/m 186 WWS-punten kan de Huurcommissie vervolgens een uitspraak doen om eventueel te huur te verlagen naar de maximale huurprijs op basis van het aantal WWS-punten. De huurder krijgt de te veel betaalde huur echter niet terug als hij of zij ná 6 maanden na ingang van het huurcontract naar de huurcommissie stapt (de aanvangshuurprijsstoetsing)

Aedes vindt dat deze periode van zes maanden langer moet worden. Op dit moment mag de verhuurder meer huur vragen dan de maximale huur aangezien het WWS niet dwingend maar afdwingbaar is. Met de Wet Betaalbare Huur wordt het WWS dwingend. Meer huur vragen dan de maximale huur is straks verboden. Dan is het logisch dat de huurder de te veel betaalde huur ook terugkrijgt.

