



Position paper

VNG steunt voorstel tot regulering middenhuursector

De VNG wil dat de Wet betaalbare huur zo snel mogelijk door de Eerste en Tweede Kamer wordt aangenomen. Gemeenten zijn er een groot voorstander van dat de middenhuursector beter gereguleerd wordt. Het gebeurt nu te vaak dat, zeker in de bestaande voorraad, er excessieve huren worden gevraagd, terwijl die woningen enige jaren terug gewoon beschikbaar waren voor middeninkomens. De verhoging van de liberalisatiegrens en het dwingend maken van de huurprijsregulering gaat daar verandering in brengen. Wel benadrukt de VNG dat er niet te veel verruiming in het puntenstelsel moeten komen. Anders gaat het voornemen om de middenhuurwoningen te reguleren minder effect hebben dan gewenst.

Het wetsvoorstel van de minister voor VRO, zoals het nu op tafel ligt, omvat een verhoging van de liberalisatiegrens van € 808,06 naar € 1123,13¹. De VNG steunt dit voorstel. Het puntenstelsel of woningwaarderingstelsel (WWS) is een objectieve maatstaf waarbinnen vooral de geweldheid van de woning, woninggrootte en energieprestaties leidend zijn, met daarnaast een waardering voor voorzieningen in de woning. Het zorgt voor meer realiteitszin bij wat een redelijke huur is. En dat is niet een huurprijs die bepaald wordt op basis van wat de-gek-ervoor-geeft of waarbij potentiële huurders tegen elkaar moeten opbieden.

Middeninkomens in de knel

Wanneer een startende leraar of politieagent een huurwoning gaan huren is de kans groot dat zij meer dan 30% van hun inkomen aan maandelijkse huur gaan betalen. Gemeenten maken zich zorgen om de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de vrije huursector. De vrije huursector is in omvang gegroeid. Tussen 2015 en 2021 is het aantal dure particuliere huurwoningen gestegen van 90.000 woningen naar 239.000, een stijging van 166%². Lage middeninkomens kunnen overwegend een huurprijs tot € 1.000 betalen, maar in de dure huursector ontstaat bij bijna de helft van de huurders een probleem met de betaalbaarheid³.

² WoOn 2021

³ Programma betaalbaar wonen, mei 2022

Van huur naar koop

Gemeenten hebben de afgelopen jaren gemerkt dat veel koopwoningen werden opgekocht. Om dit tegen te gaan voeren steeds meer gemeenten een opkoopbescherming in. Een deel van de huidige huurvoorraad zal als gevolg van huurprijsregulering weer verkocht worden omdat ze gekocht zijn met de verwachting een hoog direct rendement te behalen. De VNG is van mening dat er tegen deze verkoop geen bezwaar is. Per saldo blijft de woningvoorraad gelijk. De VNG verwacht dat een deel van deze woningen terecht zal komen bij starters die de voorkeur hebben om te kopen in plaats van te huren.

Gemeenten zorgen voor meer middenhuur

Gemeenten zetten zich in voor betaalbare woonruimten op een manier die past binnen de traditie van de Nederlandse volkshuisvesting, namelijk door samen te werken, te investeren en door kaders mee te geven. Met het rijk is in de Woondeals de afspraak gemaakt dat ten minste tweederde betaalbaar wordt gebouwd. De afgelopen jaren had de woningbouw de wind mee. Maar ook in tijden van tegenwind blijven gemeenten investeren in nieuwe woongebieden, maken gemeenten afspraken met ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties, stellen zij eisen aan woningbouwprogramma's én blijven gemeenten zich inzetten om de bestaande voorraad betaalbaar en wijken leefbaar te houden. Volkshuisvesting vraagt om een brede benadering en een lange adem.

Om in de vraag naar middenhuur te kunnen voorzien zijn gemeenten de afgelopen 10 jaar aan de slag gegaan. Gemeenten hebben afspraken gemaakt met lange-termijn-investeerders en woningcorporaties voor de bouw en behoud van meer middenhuur met een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit. Daarvoor hebben zij lokaal normen ontwikkeld omdat ze op landelijk niveau niet bestonden. Dit ging bijvoorbeeld om eisen over hoe lang een woning middenhuur moet blijven en wat de minimale grootte zou moeten zijn. Gemeenten hebben weerstand ervaren tegen dit beleid, maar wat ze tevens zagen was dat de normen ook helderheid en zekerheid boden, een gelijk speelveld creëerden en partijen uitdaagden. Met als resultaat dat een steeds groter deel van de woningbouwproductie middenhuur is. En gemeenten gaan daarmee door.

Normen voor een minimale kwaliteit middenhuur

Maar de bouw van middenhuurwoningen is een druppel op een gloeiende plaat. Het grootste deel van de woningvoorraad staat er immers al. Er zijn in Nederland meer dan 8 miljoen woningen, waarvan ruim 650.000 huurwoningen in de vrije huursector. We zien dat er excessen zijn op de vrije huurmarkt, maar de invloed van gemeenten op de prijsontwikkeling in de bestaande voorraad is beperkt. De VNG vindt het daarom nu tijd voor de volgende stap. Het rijk moet normen stellen wat de minimale kwaliteit van een middenhuurwoning in de bestaande voorraad moet zijn. Deze duidelijkheid is nodig voor huurders, verhuurders, ontwikkelaars, beleggers en gemeenten. Daarom ondersteunt de VNG dit wetsvoorstel.

Handhaving woningwaarderingstelsel door gemeenten

Een belangrijk wetsonderdeel voor gemeenten is het dwingend maken van het WWS. Het WWS wordt straks handhaafbaar door gemeenten en daarmee verplicht om toe te passen. Gemeenten willen deze taak op zich nemen in aanvulling op de taken die de Huurcommissie nu heeft. Dat betekent ook dat gemeenten straks kunnen handelen in situaties waarbij de huurder dit niet of niet zonder ondersteuning kan. Dit is een extra instrument om wijken en buurten leefbaar te houden. Gemeenten zien dit als een belangrijke aanvulling op hun nieuwe bevoegdheden op grond van de Wet goed verhuurderschap zoals deze vanaf 1 juli 2023 van kracht zijn. Bijvoorbeeld in de praktijk waarbij sommige verhuurders huurders intimideren als zij naar de huurcommissie gaan om de huurprijs te laten toetsen. Intimidatie is altijd lastig om aan te tonen, maar met het dwingend maken van het WWS krijgt de gemeente een extra middel om op te treden tegen verhuurders die zich niet als een goed verhuurder gedragen.

Resumerend: De Wet betaalbare huur is een voorstel dat meer realiteitszin terugbrengt op de uit het lood geslagen huurmarkt en gemeenten instrumenten geeft om buitensporige huurprijzen aan te pakken en uiteindelijk te voorkomen. Marktpartijen die langjarig willen investeren geven aan dat vooral de onzekerheid weggenomen moet worden. Dit is een pleidooi wat de VNG van harte kan ondersteunen en daarmee spreekt de VNG de hoop uit dat het uiteindelijke wetsvoorstel snel op instemming van het parlement kan rekenen, zodat er weer vooruit gekeken kan worden.

Belangrijke aandachtspunten voor de verdere behandeling van de wet:

1 De VNG roept op om terughoudend te zijn met extra punten en opslagen

In het voorstel wordt het WWS op enkele onderdelen verruimd of gemoderniseerd. Zo worden buitenruimte en hoge energielabels hoger gewaardeerd en gaat de WOZ-waarde weer zwaarder meetellen. Een aantal gemeenten maakt zich hier zorgen over omdat het ervoor zorgt dat, zeker in de grote steden en in betere wijken (met hoge WOZ-waarden) relatief kleine sobere nieuwbouwwoningen meteen in het geliberaliseerde segment kunnen worden verhuurd. Zeker wanneer ze voldoen aan moderne energieprestaties. Een nieuwbouwwoning met minimaal een A++-label kan in gemeenten als Amsterdam en Utrecht vanaf 50 m² al in het dure segment verhuurd worden. Met verruiming in het WWS worden belangrijke groepen woningzoekenden, zoals gezinnen, niet meer bediend door nieuwbouw. De VNG pleit ervoor om geen opslag toe te passen. Een opslag heeft gevolgen voor de betaalbaarheid van woningen, terwijl daar niet direct een betere kwaliteit tegenover staat. En bovendien vrezen wij dat het voor huurders en gemeenten lastig zal zijn om te achterhalen of de opslag terecht is. Een deel van deze woningen komt, hoewel gereguleerd, in het dure prijssegment te vallen. Het is gemeenten niet duidelijk hoe om te gaan met deze woningen in het kader van de afspraken voor tweede betaalbaare woningbouw.

2 De VNG vindt het noodzakelijk dat gemeenten, net zoals nu, ruimte houden om eisen te stellen aan middenhuur

Het zal nodig blijven, zeker vanwege de verdere verruiming van het WWS, voor sommige gemeente om eisen te stellen aan de nieuwbouw van middenhuur, bijvoorbeeld bij gronduitgifte of wijzigingen in het bestemmingsplan. De VNG benadrukt dat de mogelijkheden voor gemeenten om eisen te stellen over bijvoorbeeld de instandhoudingstermijn en de grootte van nieuwbouwwoningen in het middensegment niet mogen worden beperkt. Dit zodat er gestuurd kan worden op de nieuwbouw, zeker waar het gaat om de toevoeging van woningen die juist moeten bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt.

3 De VNG signaleert een ongewenste verschuiving van sociale huur naar middenhuur

Met het voorstel van de minister blijft middenhuur in de meeste gevallen ook middenhuur. Een woning komt als gevolg van het verhogen van de liberalisatiegrens niet ineens in de sociale huursector terecht. Tenzij een woning slechte energieprestaties heeft of wanneer het WWS niet nageleefd werd. De VNG vindt het zorgelijk dat veel sociale huurwoningen naar het middensegment verschuiven. Dit komt doordat in dit voorstel de WOZ-waarde pas bij 186 punten wordt afgetopt (in plaats van bij circa 143 punten). De particuliere goedkope huursector zal in de steden met hoge woningprijzen hierdoor verder krimpen. Dat beperkt de mogelijkheden voor lage middeninkomens om betaalbare woonruimte te vinden. De VNG is van mening dat dit een ongewenst effect is en pleit er voor dat bij elke woning de WOZ-waarde begrensd wordt op maximaal een derde van het totale aantal punten, en niet uitsluitend voor woningen die geliberaliseerd kunnen worden als gevolg van een hoge WOZ-waarde.

4 De VNG wil capaciteit voor de handhaving en voldoende tijd voor invoering

Deze wet zorgt voor meer handhavingstaken voor gemeenten. Het rijk moet daarvoor in financiële middelen voorzien. Deze moeten voldoende zijn. Voor met name kleinere gemeenten is het noodzakelijk dat zij toegang houden tot verklaringen van de Huurcommissie. De Huurcommissie hoort dan wel voldoende capaciteit te hebben om deze vraag van gemeenten op te pakken.

En gemeenten vragen nadrukkelijk om voldoende tijd om de ambtelijke organisatie voor te bereiden op deze taak. De VNG zal bij de invoering van de wet een rol gaan spelen door gemeenten actief te ondersteunen, zoals de VNG dat nu ook doet bij de Wet goed verhuurderschap. Mede vanwege de krappe arbeidsmarkt verwacht de VNG dat gemeenten nog meer moeten samenwerken bijvoorbeeld door expertise en uitvoeringscapaciteit te delen. De VNG wil hier met het rijk kijken naar de mogelijkheden. Tot slot pleit de VNG ervoor om een huurregister in te voeren waarin huurcontracten worden vastgelegd. Dit draagt bij aan een effectieve uitvoering van de Wet goed verhuurderschap en de nieuwe taken voor gemeenten op grond van deze nieuwe wet en geeft een accurater inzicht in de actuele huurprijzen.

5 De VNG vindt dat corporaties meer moeten investeren in middenhuur.

Met deze wet worden minimale normen vastgelegd voor middenhuurwoningen. Om meer middenhuur te realiseren moet er nadrukkelijker gekeken gaan worden naar de rol die corporaties hierbij kunnen oppakken, naast

de huidige taak die zij hebben voor goedkope huurwoningen. Dit zorgt voor een gevarieerde samenstelling van woonwijken en geeft een positieve impuls aan de leefbaarheid en doorstroming. Er zijn verschillende mogelijkheden hiervoor denkbaar, zoals het introduceren van nieuwe varianten van borgstelling tot het aanspreken van de niet-DAEB-middelen van woningcorporaties. De VNG is zeer bereid om daarover mee te denken en roept het rijk op hier voortvarend de regie te pakken.

14 december 2023