

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. 14

AMENDEMENT VAN HET LID BECKERMAN

Ontvangen 19 april 2024

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel V, onderdeel A, wordt na onderdeel 1 een onderdeel ingevoegd, luidende:

1a. Aan het tweede lid wordt een zin toegevoegd, luidende: Dit bedrag is ten minste de maximale huurprijs behorende bij een krachtens artikel 10, eerste lid, bepaalde waardering van 231 punten.

Toelichting

De indiener is het oneens met de manier waarop de Minister de bovengrens voor het dwingend woningwaarderingssysteem (WWS) heeft bepaald. 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. De indiener is van mening dat deze rekensom voorbijgaat 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 meer focus gelegd op energielabels. 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. Met een hogere bovengrens van 231 punten zullen meer woningen gereguleerd worden en dus ook betaalbaarder zijn.

In de memorie van toelichting geeft de regering zelf argumenten, die volgens de indiener juist een hogere bovengrens zouden moeten ondersteunen. Namelijk:

1. Een steeds groter deel van de vrijkomende vrije huurwoningen komt in het dure huursegment terecht. In 2016 werd 80 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit 45 procent. In de G4 gemeenten kwamen in 2022 slechts 30 procent van de vrijgekomen vrije huurwoningen in het middensegment terecht. De verwachting is dat dit percentage zonder regulering steeds verder zal dalen, waardoor het middensegment steeds verder afneemt. Daarnaast betekent dit dat er weinig woningen net boven de grens van het huidige gereguleerde segment worden aangeboden. Dit verslechtert de betaalbaarheid en leidt bovendien tot minder doorstroming uit het sociale segment.

2. Dit wordt versterkt doordat huren bij een bewonerswissel fors omhoog zijn gegaan. In de periode 2017 tot en met 2022 was de gemiddelde maandelijkse huurprijsstijging in het vrije segment bij mutatie ruim 100 euro. In de G4 was deze maandelijkse huurprijsstijging ruim 160 euro, met een uitschieter van 230 euro in 2018.

3. Ook staat de prijs steeds minder in verhouding tot de kwaliteit van de woning. In 2018 had 28 procent van de midden huurwoningen een hogere huurprijs 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.

Kortom een uitgebreide regulering en verruimde bescherming voor huurders is wenselijk om het doel van de wet te behalen.

Beckerman