
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)

H

**TWEEDE VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE
VOOR BINNENLANDSE ZAKEN¹**

Vastgesteld 14 juni 2024

Het wetsvoorstel en de eerste schriftelijke vraag- en antwoordronde heeft in de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

1. Inleiding

De leden van de **BBB**-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van Wet betaalbare huur en hebben hierover vragen aan de regering.

De leden van de **VVD**-fractie bedanken de regering voor de nota naar aanleiding van het verslag.² Binnen drie dagen 114 bladzijden. Een forse inspanning. Complimenten aan de medewerkers van de minister voor deze prestatie. Maar dat geeft ook een dubbel gevoel. Heeft de regering zich voldoende tijd gegund om in het contact met de Chambre de réflexion nog eens goed alle ingebrachte argumenten te wegen? Sinds februari bevatten alle documenten over dit wetsvoorstel en de bijbehorende besluiten als een soort bijsluiter een passage over het belang van het doel van de wet en de noodzaak van een snelle

¹ Samenstelling:
Kemperman (BBB), Lagas (BBB) (*voorzitter*),
Kroon (BBB), Van Langen-Visbeek (BBB), Lieverse
(BBB), Fiers (GroenLinks-PvdA), Recourt
(GroenLinks-PvdA), Janssen-Van Helvoort
(GroenLinks-PvdA), Van Gorp (GroenLinks-PvdA),
Roovers (GroenLinks-PvdA), Geerdink (VVD), Van

den Berg (VVD), Meijer (VVD) (*ondervoorzitter*), Doornhof
(CDA), Prins (CDA), Van Toorenborg (CDA), Dittrich (D66),
Van Meenen (D66), Van Hattem (PVV), Nicolai (PvdD),
Nanninga (JA21), Janssen (SP), Talsma (CU), Dessing
(FVD), Schalk (SGP), Perin-Gopie (Volt), Van Rooijen
(50PLUS), Van der Goot (OPNL)

² *Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.*

behandeling. Waarom blijft onuitgesproken dat de regering daarnaast ook hecht aan een zorgvuldige beoordeling op uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid en rechtmatigheid, zodat de beoogde doelen ook gerealiseerd kunnen worden zonder bijkomende negatieve consequenties? Deze leden zijn zich bewust van de voorspelbaarheid van de antwoorden, en soms zijn de aan het woord zijnde leden en de regering het gewoon niet met elkaar eens, maar zij hebben vooruitlopend op het plenaire debat desondanks nog enkele vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de nota naar aanleiding van het verslag.³ Deze leden blijven een aantal vragen houden.

De leden van de **ChristenUnie**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de antwoorden van de regering op hun eerdere vragen. Naar aanleiding daarvan leggen deze leden de regering graag nog de volgende vragen voor.

Het lid van de **50Plus**-fractie heeft kennisgenomen van de antwoorden op de gestelde vragen in de nota naar aanleiding van het verslag en heeft nog een aantal (vervolg)vragen.

2. Vragen van de leden van de BBB-fractie

Vraag 1 - Betekenis en reikwijdte Legaliteitsbeginsel

Zoals herhaaldelijk uiteengezet in zowel de vragenronde in de Tweede Kamer alsook bij de vragenronde in de Eerste kamer op 31 mei 2024⁴ en door de Raad van State in haar advies d.d. 15 november 2023, maakt (de implementatie van) de Wet betaalbare huur inbreuk op een belangrijk basisbeginsel in ons recht, namelijk het verbod op terugwerkende kracht. De formele term voor dit verbod is "het legaliteitsbeginsel". Tot ongeloof van de leden van de BBB-fractie is uit de antwoorden van de regering op pagina's 21, 22, 23, 52 en 53 van de nota naar aanleiding van het verslag⁵ gebleken dat de regering niet bekend is met de inhoud en betekenis van het legaliteitsbeginsel en daaraan een geheel eigen en volstrekt onjuiste uitleg geeft. De regering geeft herhaaldelijk aan dat er bij de werking van de Wet betaalbare huur, "geen sprake is van terugwerkende kracht", nu de door de regering verwachte (onmiddellijke) aanpassing van de huurprijs na invoering van de Wet betaalbare huur, niet zal "terugwerken" tot aan de aanvangsdatum van de huurovereenkomst, maar vanaf het moment dat de verhuurder deze (desnoods onder dwang van de gemeente) aanpast op grond van een puntentelling (dus onmiddellijk ná de invoering van de Wet betaalbare huur of tot één jaar daarna). Voor de goede orde: geen enkel kamerlid heeft tot nu toe ooit verondersteld dat de Wet betaalbare huur op deze manier terugwerkende kracht heeft en dit is ook nimmer gesteld. Er lijkt dus in dit zeer late stadium sprake van een ernstig misverstand.

Het legaliteitsbeginsel is (tot nu toe) voornamelijk in het strafrecht terug te vinden. Ter vergelijking het volgende. Stel dat mishandeling in de jaren 90 nog niet strafbaar zou zijn gesteld en wel ná de eeuwwisseling zou zijn opgenomen in het Wetboek van Strafrecht en men pleegde een dergelijk vergrijp in de jaren 90. Dan geldt dat de pleger na de eeuwwisseling niet alsnog (!) gestraft kan worden voor dit

³ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.

⁴ Kamerstukken I 2023/24, 36496, E.

⁵ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.

vergriep dat vóór de invoering van deze wet is gepleegd. Met andere woorden: in een rechtsstaat mag niemand worden veroordeeld voor een handeling die nog niet verboden was op het ogenblik waarop deze plaatsvond. Dit staat ook met zoveel woorden in artikel 16 van de grondwet: 'Geen feit is strafbaar dan uit kracht van een daaraan voorafgegane wettelijke strafbepaling.'

Dit beginsel geldt uiteraard eveneens in het civiele recht. Het huurrecht zoals dat thans is vastgelegd in artikelen 7:201 tot en met 7:310 van het Burgerlijk Wetboek is volledig gebaseerd op het uitgangspunt dat de regelgeving die gold en de bedoeling die partijen hadden bij aanvang van de huurovereenkomst, bepalend is voor de inhoud en reikwijdte van de rechten en plichten die partijen in een huurrelatie over en weer jegens elkaar hebben. Zo geldt bijvoorbeeld het bepaalde in artikel 7:204 lid 2 BW: het huurgenot waarop een huurder recht heeft, is "het huurgenot dat hij/ zij bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft".

Hetzelfde geldt voor het thans geldende Woningwaarderingssysteem (WWS): de geldende huurprijs is de huurprijs die bij aanvang van de huurovereenkomst is overeengekomen. Of deze destijds volgens het toentertijd geldende WWS rechtsgeldig was en of de betreffende woning op dat moment wel of niet als een sociale of geliberaliseerde woning moest worden aangemerkt, wordt tot in lengte der dagen altijd alleen maar bepaald aan de hand van het op dat moment (lees: het moment van aanvang van de huurovereenkomst) geldende WWS en niet op varianten en wijzigingen daarop in de daaropvolgende jaren.⁶

Voor de goede orde, contractspartijen gaan in een bepaald jaar een huurovereenkomst aan. Nu huurovereenkomsten duurovereenkomsten zijn met doorlopende periodieke verplichtingen over en weer en het bovendien naar Nederlands recht zeer moeilijk, zo niet (straks per 1 juli a.s.) onmogelijk is om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan, geldt in de praktijk voor zeer veel lopende huurovereenkomsten dat het aanvangsmoment jaren, zo niet tientallen jaren geleden is. Ongeacht het segment waarin: beide partijen gaan deze huurovereenkomst aan op basis van en in conformiteit met de regels die alsdan – in het aanvangsjaar – golden. Zo gold op dat moment bijvoorbeeld ook een bepaalde inkomensgrens voor de huurder om huurtoeslag te krijgen c.q. in aanmerking te komen voor een sociale ("gereguleerde") huurwoning.

Dat die inkomensgrens en het puntenaantal volgens het WWS in de loop van de daaropvolgende jaren steeds weer opnieuw van overheidswege is aangepast als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld indexatie ten behoeve van inflatiecorrectie, doet er niet aan af dat in de huurrelatie tussen partijen voor altijd de regels zullen gelden, die golden bij het aangaan van de huurovereenkomst. Daaronder dus ook begrepen: de wettelijke regel dat een huurder binnen 6 maanden de aanvangshuurprijs kan laten toetsen en deze met terugwerkende kracht tot aan die aanvangsdatum zou kunnen laten aanpassen als deze niet klopt. Onder de toenmalige (en thans nog steeds geldende) regels is ook begrepen dat ná die 6 maanden de huurder dat niet meer kan doen en dat vanaf dat moment de geldende huurprijs de legale en correcte huurprijs is. Dat de regering dus voortdurend – zonder onderbouwing – stelt dat verhuurders bewust te hoge prijzen hebben afgesproken terwijl zij wisten of hadden moeten weten dat dat niet mocht, en zelfs dat "verhuurders hiervan jaren ten onrechte hebben kunnen profiteren"⁷ is simpelweg niet juist. Hetzelfde geldt overigens omgekeerd. Zo heeft de omstandigheid dat een huurder na aanvang

⁶ Zo wordt de liberalisatiegrens ieder jaar opnieuw weer vastgesteld.

⁷ Zie bijvoorbeeld pagina's 3, 54, 78 en 97 van de nota n.a.v. het verslag (steeds weer opnieuw een identieke tekst).

van de huurovereenkomst vele malen meer is gaan verdienen met als gevolg dat hij de inkomenstoets die gold bij aanvang van de huurovereenkomst per heden nooit meer zou kunnen doorstaan, evenmin enig effect voor de geldigheid/ rechtmatigheid van een lopende huurovereenkomst.

Samengevat: het huurrecht zoals vastgelegd in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is dusdanig ingericht dat de beoordeling van rechten en plichten tussen huurders en verhuurders over en weer altijd worden gewogen en beoordeeld (ook door Kantonrechter en Huurcommissies) op basis van hetgeen partijen hebben bedoeld bij het aangaan van de huurovereenkomst.

Wat de regering nu met de invoering van de Wet betaalbare huur voor het eerst in de geschiedenis van het huurrecht (en overigens ook ieder ander civiel recht) bewerkstelligt, is dat van overheidswege contractbreuk tussen burgers wordt opgelegd. Met andere woorden: een derde partij (de overheid in de hoedanigheid van een gemeente) legt contractspartijen op dat zij bestaande civiele afspraken per direct dan wel binnen een jaar na invoering van de Wet betaalbare huur, moeten aanpassen aan nieuw in te voeren wetgeving die nog niet bestond bij aanvang van de huurovereenkomst, op straffe van een boete aan verhuurderszijde. Dit is dus een ernstige en zeer vergaande inbreuk op het legaliteitsbeginsel. Tot nu toe is immers bepalend voor de huurrelatie tussen partijen, de aanvang van de huurovereenkomst en de op dat moment geldende regelgeving. Niet regelgeving die jaren dan wel tientallen jaren later van toepassing wordt, laat staan veel later ingevoerde regelgeving met onmiddellijke dwingende werking.

Daar komt nog eens bij dat alle verhuurders direct na invoering van de Wet betaalbare huur te allen tijde op eerste verzoek van een gemeente kunnen aantonen dát zij aan deze wet voldoen (zij moeten een puntentelling volgens het nieuw in te voeren WWS kunnen produceren). In tegenstelling tot de werking van het strafrecht, waarin justitie niet alleen een verdachte moet opsporen maar ook moet kunnen bewijzen dat die verdachte een delict heeft gepleegd, geldt straks na invoering van de Wet betaalbare huur, dat de "verdachte" (lees: verhuurder) zélf bewijs moet vergaren (met behulp van expertise die de gemiddelde burger zelf niet in huis heeft) om aan te tonen dat hij wél aan de wet voldoet. Anders gezegd: de gemeente kan de blote niet-bewezen stelling poneren dat een burger in algemene zin iets fout doet en de burger moet na invoering van de Wet betaalbare huur een negatief feit bewijzen, namelijk dat hij de wet niet schendt.

Begrijpt de regering nu dat de Tweede en Eerste Kamerleden, alsook de Raad van State in haar advies van 15 november 2023 steeds weer opnieuw de stelling hebben ingenomen dat er met invoering van de Wet betaalbare huur voor het eerst in de geschiedenis van onze rechtsstaat het legaliteitsbeginsel ernstig zal worden geschonden en waarom dat dus zo is?

Begrijpt de regering nu ook dat de Tweede en Eerste Kamerleden tot nu nooit de stelling hebben ingenomen dat zij zich verzetten tegen "aanpassing van een huurprijs met terugwerkende kracht tot aan de aanvangsdatum" maar dat sprake is van inbreuk op het legaliteitsbeginsel, terwijl dit beginsel (tot nu toe) burgers nu juist beschermt tegen "straf" (i.e. boeteoplegging door overheidsinstanties) voor het aangaan van een contractuele relatie die volgens de tot nu toe geldende wet- en regelgeving legaal is en ná invoering van de Wet betaalbare huur niet meer?

Ziet de regering in dat het veel te ver voert, alsmede praktisch onhaalbaar en niet te handhaven is dat diezelfde burgers (althans uitsluitend verhuurders en niet de huurders) ook nog eens zélf geacht wordt om

te bewijzen dat zij voldoen aan de Wet betaalbare huur c.q. het vernieuwde WWS en wel direct na de invoering daarvan op ieder door de gemeente gewenst moment?

Kan de regering alsnog, onderbouwd met cijfers die betrekking hebben op incasso-zaken, jurisprudentie en schuldhelpverleningsdossiers van gemeenten, aantonen en uitleggen waarom deze vergaande inbreuk op het legaliteitsbeginsel gerechtvaardigd zou zijn of worden doordat – zoals zij voortdurend stelt – huurders hun huur tegenwoordig in veel gevallen niet meer zouden kunnen opbrengen? Oftewel: waaruit blijkt nu eigenlijk dat huurders in Nederland hun huur niet meer kunnen betalen en hoe verhoudt deze niet-onderbouwde algemene stelling zich tot de voorgenomen ernstige schending van de meest basale beginselen in ons recht?

Kan de regering toelichten waarom zij op pagina 51 van de nota naar aanleiding van het verslag voor woningen die thans geliberaliseerd zijn en na invoering van de Wet betaalbare huur als “laag-woningen” hebben te gelden, wél (enigszins) rekening houdt met het legaliteitsbeginsel⁸ door te stellen dat verhuurders van (alléén) dit soort woningen “ten tijde van het aangaan van het huurcontract in het geheel geen rekening hebben kunnen houden met de regulering” en zij daarom dus voor die categorie een jaar overgangsrecht laat gelden (en voor laagsegment woningen die in het laagsegment blijven, niet)?

Waarom is de regering niet van mening dat het vanzelfsprekend voor alle verhuurders in Nederland geldt dat zij bij aanvang van lopende huurovereenkomsten geen rekening hebben kunnen houden met een wet die toen nog niet bestond maar vele jaren zo niet decennia later pas wordt of is ingevoerd? Geen enkele contractspartij in welke verhouding dan ook kan toch ooit rekening houden met mogelijk toekomstige dwingendrechtelijke overheidsregels?

Waarom kan de regering niet gewoon de nieuwe regelgeving van toepassing verklaren op vanaf nu te sluiten nieuwe huurovereenkomsten, ongeacht op welk segment de betreffende huurovereenkomsten betrekking hebben? Welk belang en van wie verzet zich hiertegen? Anders gezegd: welk belang rechtvaardigt de inbreuk op het legaliteitsbeginsel en waaruit blijkt dit dan?

Ziet de regering niet in dat uitsluitend in zeer uitzonderlijke gevallen (zoals bijvoorbeeld ten tijde van de coronapandemie) op grond van wetgeving die geldt voor noodsituaties, regelgeving kan worden ingevoerd die inbreuk maakt op het legaliteitsbeginsel en daarmee op het eigendomsrecht? Welk uitzonderlijk geval of welke noodsituatie doet zich dan nu voor in onze samenleving en waar blijkt dit uit?

Beseft de regering dat in het civiele recht op grond van artikel 6:258 BW⁹ alleen in zeer uitzonderlijke gevallen “geen ongewijzigde instandhouding van een overeenkomst van partijen kan worden gevegd” en dat dit artikel feitelijk voor het eerst in de wetsgeschiedenis in de praktijk van nut is geweest doordat de Hoge Raad dit artikel heeft gebruikt (in plaats van het huurrecht) voor het creëren van een formule voor een verdeling van de schade die huurders en verhuurders hebben geleden door de veelvuldige sluiting van winkels en horecagelegenheden op last van de overheid?¹⁰

⁸ De regering beseft niet dat zij in deze passage zélf in werkelijkheid een beroep doet op het legaliteitsbeginsel.

⁹ (Partiële) ontbinding overeenkomst bij “onvoorziene omstandigheden”.

¹⁰ HR 24 december 2021, ECLI:NL:PHR:2021:902.

Kan de regering uitleggen waarom er volgens haar nu een hele wet moet worden ingevoerd die exact het bepaalde in artikel 6:258 BW bewerkstelligt, zónder dat er in de verste verte ook maar sprake is van "onvoorzienne omstandigheden" (zoals de coronapandemie, oorlog of een natuurramp)?

Vraag 2 - Schending legaliteitsbeginsel veroorzaakt ernstige inbreuk op het eigendomsrecht met als resultaat: niemand kan/ wil nog verhuren in Nederland, laat staan bouwen

De Wet betaalbare huur heeft tot resultaat heeft dat bestaande huurcontracten tussen partijen worden "opengebroken" en een derde partij (de gemeente) in de huurrelatie wordt betrokken (schending legaliteitsbeginsel). Hiermee wordt één van de essentialia van een lopende huurovereenkomst tussen burgers (i.e. de betalingsverplichting) "aangetast" terwijl de huurovereenkomst veelal al jaren/ decennia van kracht is, en wordt zodoende tevens ernstige inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van verhuurders. Het demissionaire kabinet heeft bij de behandeling van het wetsvoorstel herhaaldelijk erkend dat het eigendomsrecht wordt geschonden, dus deze inbreuk is een gegeven. Verhuurders kunnen feitelijk na invoering van de Wet betaalbare huur – in combinatie met het reeds geldende huurrecht - niet meer daadwerkelijk beschikken over het gehuurde, laat staan dat zij erop kunnen bouwen en vertrouwen dat hetgeen in de huurovereenkomst staat sinds aanvang daarvan, daadwerkelijk in de toekomst nog behoeft te worden nageleefd door huurders (hetgeen in alle andere sectoren natuurlijk het basis uitgangspunt is: "pacta sunt servanda").

Het is onbegrijpelijk en bovendien ronduit onverantwoord dat het (demissionair) kabinet niet in ziet dat een dergelijk ingrijpen in de markt in bestaande_huurverhoudingen (!) dit natuurlijk per definitie tot gevolg heeft dat daarmee iedere ondernemerszin bij woningeigenaren in de toekomst, wordt weggevaagd. Dit nog los van het feit dat voor de meeste "kleinere" beleggers geldt dat zij na invoering van de Wet betaalbare huur in veel gevallen op faillissement zullen afstevenen omdat zij geen kant meer uit kunnen. Ter vergelijking het volgende.

Stelt u zich voor dat de overheid zou ingrijpen in de koopmarkt/ hypotheekmarkt en een wet zou gaan invoeren die ervoor zorgt dat bestaande hypothecaire leningovereenkomsten en de daarin vastgelegde renteafspraken van de ene op de andere dag op last van gemeenten (of andere overheden) kunnen worden opengebroken. Daarbij hanteert de wetgever dan als (niet cijfermatig onderbouwde maar slechts gevoelsmatige) motivatie dat die rentelasten niet meer "betaalbaar" zijn voor woningeigenaren en bovendien verduurzaming als gevolg daarvan wordt belemmerd. Stelt u zich voor dat de wetgever van mening is, dat dit toch gerechtvaardigd is omdat hypotheekhouders al jaren zo goed als geen rente meer voldoen over spaargeld van hun klanten, die rente zelf in hun zak houden, en zichzelf, gezien de werkelijke rentestanden, "verrijken" en "profiteren" van hun contractanten. Stelt u zich verder voor dat daarbij wordt bepaald dat niet de contractant (de leningnemer) maar de gemeente als derde partij (per direct zonder overgangsrecht) de bevoegdheid krijgt om af te dwingen dat banken zich houden aan gloednieuwe regels (waarvan de juridische implicaties en uitwerking in de praktijk bijna niet meer te overzien zijn door de gemiddelde leek). Het zou in dit voorbeeld volstrekt helder zijn dat de overheid zo'n wet nooit zou maken, laat staan bedenken.

Precies dit gebeurt nu wel in de huurwoningmarkt met invoering van de Wet betaalbare huur. De invoering van deze wet gaat zonder meer ontwrichtend uitpakken voor de toch al zeer schaarse woningvoorraad. Dit is zelfs nu al het geval zonder invoering ervan als gevolg van het enkele voornemen daartoe. De partij die daar dupe van is, is vooral de huurder zelf. Bestaande verhuurders kunnen de rol van verhuurder niet meer vervullen en nieuwe verhuurders zullen er niet komen. Het lijkt erop dat de wetgever dit maar niet kan of wil inzien.

Het ziet er bovendien naar uit dat de regering niet beseft dat de Wet betaalbare huur, waarmee het legaliteitsbeginsel en het eigendomsrecht worden geschonden, feitelijk de laatste wet- en regelgeving in het huurrecht vormt die de deur helemaal dicht doet voor verhuurders. Zij kunnen feitelijk niet meer beschikken over hun eigendom, laat staan dit beheren. Immers, feitelijk is tot nu toe het enige gegeven ten aanzien waarvan verhuurders met lopende huurcontracten op grond van de reeds bestaande wet- en regelgeving nog konden bouwen, de wetenschap dat huurders een specifieke betalingsverplichting hebben als tegenprestatie voor daarmee in verhouding staand huurgenot. Met die tegenprestatie kunnen verhuurders immers voldoen aan hun eigen verplichtingen, waaronder het überhaupt in stand houden/onderhouden van de huurwoning. Dit gegeven is na invoering van de Wet betaalbare huur per direct verdwenen. Op grond van de thans geldende huurwet- en regelgeving is na invoering van de Wet betaalbare huur de optelsom van verhoudingen tussen huurders en verhuurders in lopende én nog nieuw te sluiten contracten, simpel samengevat als volgt:

- Een verhuurder kan een lopende huurovereenkomst (vrijwel) nooit met succes opzeggen en sowieso niet zonder rechterlijke tussenkomst, aangezien voor opzegging een van de limitatief opgesomde opzeggronden zich moet voordoen (zoals dringend eigen gebruik) waarvan Kantonrechters in de praktijk zo goed als nooit oordelen dat die zich echt voordoen (artikel 7:271 en 7:274 BW);
- Een verhuurder kan met ingang van 1 juli a.s. nooit meer een tijdelijke huurovereenkomst aangaan. Dit is sinds 2016 op grond van de wet Doorstroming huurmarkt tijdelijk mogelijk geweest maar die wet is afgeschaft met als resultaat dat verhuurders altijd alleen maar kunnen verhuren voor onbepaalde tijd (uitzonderingen daargelaten, die nog steeds niet door het demissionaire kabinet zijn vastgesteld);
- Een verhuurder kan een huurovereenkomst ook niet ontbinden in geval van wanprestatie aan de zijde van huurder; daarvoor moet hij verplicht een kostbare procedure voeren bij de Kantonrechter die vrijwel altijd oordeelt dat de wanprestatie ontbinding niet rechtvaardigt (artikel 7:231 BW);
- Een verhuurder kan sinds 2021 ook niet meer op een normale manier de huur bij een wanbetalende huurder incasseren, want hij moet om ontvankelijk te zijn bij de rechter, op grond van de Wet Schuldhelpverlening eerst een (langdurig) traject bij de gemeente doorlopen zodat de huurder de kans krijgt om met hulp van de gemeente nog betalingsafspraken te maken en steun te ontvangen;
- Als de verhuurder dan uiteindelijk wel bij de Kantonrechter terecht kan voor de inmiddels hoog opgelopen schuld, dan verleent de Kantonrechter de huurder vrijwel in alle gevallen – herhaaldelijk – een wettelijke “terme de grace” (artikel 7:280 BW) oftewel de mogelijkheid om achterstanden in te lopen en in ieder geval zal een Kantonrechter vrijwel nooit de betalingsachterstand ernstig genoeg achten om over te gaan tot ontbinding en ontruiming;
- Een verhuurder kan op grond van de wet de huurprijs nooit aanpassen, behoudens door middel van inflatiecorrectie mits overeengekomen, welke mogelijkheid thans onderwerp is van prejudiciële vragen bij de Hoge Raad die mogelijk zullen resulteren in onmogelijkheid tot afdwingen van inflatiecorrectie (i.e. indexatie) voor bestaande contracten; indexatie is bovendien sinds de disproportionele uitkomsten van de CPI indexen tijdens de energiecrisis door de overheid “gecapt” voor zowel sociale als geliberaliseerde woningen¹¹;

¹¹ Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten (Wmhgh).

- Een verhuurder kan zonder medewerking van zijn huurder überhaupt geen onderhoud of renovatie plegen, want het uitgangspunt is dat een huurder geen inbreuk op zijn huurgenot behoeft te gedogen en daarnaast dient een huurder in te stemmen met eventuele huurverhoging voor het terugverdienen van de investering, en daartoe is een huurder 9 van de 10 keer niet bereid (artikel 7:220 BW);
- Een verhuurder dient – na jarenlange onduidelijkheid en onzekerheid over inhoud en reikwijdte van zijn belastingplicht – sinds afgelopen donderdag 6 juni volgens de Hoge Raad weliswaar af te rekenen over “werkelijk behaald rendement” (die na invoering van de Wet betaalbare huur vooral in het laag- en middensegment veelal negatief zal zijn) maar dat werkelijk rendement wordt juridisch in werkelijkheid toch nog “vermeerderd” met “ongerealiseerde waardemutaties” en allerlei andere zeer complexe ficties die voor de gemiddelde belastingbetaler ondoorgrondelijk zijn zonder hulp van hoogleraren belastingrecht en andere fiscalisten (die zich daarover nu in allerlei massaal buigen);
- De verhuurder heeft sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap niet alleen nog maar een contractuele relatie met zijn huurder maar ook nog met een derde partij die te allen tijde in deze contractuele relatie mag en kan mengen, te weten: de gemeente;
- De invoering van de Wet goed verhuurderschap is – net als de behandeling van de Wet betaalbare huur – gepaard gegaan met het in het leven roepen van een ongekend negatief imago van “huisjesmelker”, “egoïst” en “malafide verhuurder”, welke terminologie nota bene ondertussen zelfs is geïncorporeerd in taalgebruik van lokale overheden en andere overheidsinstanties¹²;
- In algemene zin had een verhuurder al geen contractsvrijheid bij het aangaan van huurovereenkomsten gezien de (semi-)dwingendrechtelijke status van het reeds bestaande huurrecht, maar daar komt na invoering van de Wet betaalbare huur ook nog eens bij de meest essentiële tegenprestatie van huurders zoals die (veelal al jaren/ decennia geleden) rechtsgeldig is overeengekomen én wordt nagekomen, nu ook nog eens van de een op de andere dag “illegaal” wordt en niet rechtsgeldig (meer) is.

Hier staat de positie van huurder tegenover:

- Een huurder kan altijd maandelijks zijn huurovereenkomst opzeggen zonder opgaaf van redenen;
- Een huurder kan maanden lang weg komen met wanbetaling, zonder dat hij bang hoeft te zijn om zijn huurwoning te verliezen en krijgt bij wanbetaling (gratis) hulp van de gemeente;
- Een huurder kan gratis en laagdrempelig hulp inroepen van huurcommissies, Kantonrechter en talloze andere loketten om huurkorting of andere gunstige wijzigingen op zijn/ haar huurcontract te bewerkstelligen;
- Een huurder kan sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap bovendien ook nog eens (gratis) naar de gemeente om te allen tijde te klagen over zijn verhuurder;
- Na invoering van de Wet betaalbare huur kan de huurder ook nog eens (gratis) de gemeente betrekken in de vraag hoeveel hij vanaf dan aan huur moet betalen (ongeacht wat hij al jaren betaalt en in zijn contract staat);
- Een huurder kan na het aangaan van de huurovereenkomst feitelijk voor altijd in de huurwoning blijven, ook als partijen bepaalde tijd hebben afgesproken en ook als de huurder zélf zijn verplichtingen jegens huurder niet naleeft;

¹² <https://meld.nl/melding/gemeente-zaken/huisjesmelkerij/>

- Een huurder kan zonder enige sanctionering scheidswoningen en sociale huurwoningen/ laagsegmentwoningen bezet houden die volgens het systeem helemaal niet voor hem zijn bedoeld, zelfs in situaties waarin hij/ zij daarnaast nog een koopwoning op naam heeft¹³;
- Een huurder hoeft alleen klein onderhoud te plegen en hoeft bovendien niet (zomaar) te gedogen dat een verhuurder groot onderhoud of renovatie pleegt en al helemaal niet te accepteren dat als er wel gerenoveerd wordt, hij/ zij meer huur hoeft te betalen;
- De afgesproken huur kan in vrijwel geen enkel geval worden verhoogd door verhuurder;
- Inflatiecorrectie van huur is zeer beperkt mogelijk en wordt fors beperkt door overheid (en waarschijnlijk ook nog door de rechtspraak);
- Een huurder heeft voor alle ingewikkelde wet- en regelgeving op het gebied van huurrecht na invoering van de Wet betaalbare huur nooit meer advies of een jurist nodig want hij kan gratis naar de gemeente toe voor alle onderwerpen in zijn huurrelatie die hem niet welgevallig zijn en dan haalt de gemeente voor hem de kastanjes (gratis) uit het vuur.

Ziet de regering met dit totaalplaatje van de dwingendrechtelijke werking van het huurrecht dat de verhoudingen tussen verhuurders en huurders volledig scheef liggen en dat van "fair balance" al geen sprake was, én na invoering van de Wet betaalbare huur al helemaal niet meer?

Ziet de regering met dit totaalplaatje in dat geen enkele verhuurder (ongeacht welk type) na invoering van de Wet betaalbare huur nog de rol van verhuurder kan of wil behouden, laat staan dat het überhaupt mogelijk, zinvol of betaalbaar wordt om bestaande woningen te onderhouden, laat staan te verduurzamen?

Ziet de regering dan ook niet in dat er geen enkele ontwikkelaar en/ of toekomstige verhuurder op basis van dit totaalplaatje, dat er op neer komt dat er feitelijk bij het aangaan van huurovereenkomsten geen contractsvrijheid bestaat en bovendien dat gemaakte afspraken ook voor lopende contracten niets (meer) waard zijn, ooit nog in Nederland woningen zal willen of kunnen bouwen voor de huurmarkt?

Welk zwaarwegend en prangend belang van huurders is nu desondanks de reden dat de regering ondanks de extreem ontwrichtende gevolgen de Wet betaalbare huur, deze kostte wat het kost wil invoeren en waaruit blijkt dat belang dan?

Ziet de regering niet in dat juist in deze tijd (waarin het kabinet op 7 juli a.s. al één jaar demissionair is) de burger (zowel huurder als verhuurder!) zeer sterk behoefte heeft aan een betrouwbare overheid¹⁴ ?

Dient nu juist dit demissionaire kabinet bij invoering van nieuwe wet- en regelgeving, die dermate grote (ontwrichtende) invloed heeft, zeer scherp aandacht te besteden aan de basisbeginselen van ons rechtssysteem en ervoor te waken dat daarop geen inbreuk wordt gemaakt?

Begrijpt de regering in algemene zin ook dat juist vanwege de toeslagenaffaire, waarin de burger in extreme verwarring verkeerde over de hoedanigheid van de overheid in de rol van wetgevende en uitvoerende macht¹⁵ de overheid nu juist in het vervolg extreem voorzichtig moet zijn met inbreuk op basisbeginselen in het recht alsook het toedelen van een rol aan de overheid in bestaande civielrechtelijke verhoudingen?

¹³ Huurbescherming in Nederland strekt zover dat het uitgangspunt van gerechtshoven is dat een huurder meer dan één hoofdverblijf kan hebben en dus nog steeds huurbescherming geniet.

¹⁴ als gevolg van overheidsbeleid tijdens de coronacrisis, de toeslagenaffaire en de omgang met de Provincie Groningen ter zake de gevolgen van gaswinning,

¹⁵ Zie Rapport "Burgers beter Beschermd" en "Ongekend Onrecht"

Vraag 3 - Waarom stelt de regering doorlopend dat verhuurders door het vragen van "te hoge huurprijs hebben kunnen profiteren van hoge rendementen"?

In de nota n.a.v. het verslag stelt de regering herhaaldelijk (zie bijvoorbeeld pagina 3 en 5) dat "de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wist of had behoren te weten dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie". Met andere woorden: de verhuurder heeft bewust een ontoelaatbare huurprijs bedongen bij aanvang van de huurovereenkomst. Zoals hiervoor aangegeven: dit is onjuist. Het wettelijk systeem is nu eenmaal (tot op heden nog steeds) dat de huurprijs die je afspreekt en vastlegt, de rechtsgeldige huurprijs is, tenzij die aanvangshuurprijs na toetsing binnen 6 maanden wordt aangevochten. Dus: in gevallen waarin dat niet gebeurt, is de afgesproken huurprijs ook de daadwerkelijke en rechtsgeldige huurprijs.

De regering gaat er bij deze redenering voorts aan voorbij dat het mogelijk is (en zelfs vrijwel altijd het geval is) dat de huurprijs die in het verleden - bijvoorbeeld 10 jaar geleden - is afgesproken toentertijd (bij aanvang van de huurovereenkomst) wél maar nu niet meer overeenkomt met de maximale huurprijs die momenteel op grond van het WWS kan worden gevraagd (bij nieuwe overeenkomsten!). Dit heeft twee redenen. De huurprijs is sinds aanvang gewoon jaarlijks wettelijk correct geïndexeerd door de verhuurder met mogelijk tot gevolg dat de huurprijs per saldo thans hoger is dan dat op grond van het huidig geldende WWS had kunnen worden gevraagd als op dit moment een nieuwe huurovereenkomst zou worden aangegaan.

De andere reden is dat de liberalisatiegrens, die is ingevoerd in 1989, sindsdien ieder jaar omhoog is gegaan. Dat betekent dus dat een woning die bij het aangaan van de huurovereenkomst een rechtsgeldige geliberaliseerde huurprijs waard was (en is overeengekomen) momenteel niet meer als een geliberaliseerde huurprijs zou kunnen worden aangemerkt op grond van het thans geldende WWS als voor diezelfde woning nu (tientallen jaren later) een nieuwe huurovereenkomst zou worden gesloten. Simpelweg als gevolg van het feit dat de liberalisatiegrens thans veel hoger ligt dan destijds.

Ziet de regering in dat haar stelling dat verhuurders die volgens haar stelling een "te hoge huurprijs" krijgen niet klopt, als zij de vraag- of de huurprijs te hoog beantwoordt aan de hand van thans geldende/ huidige regelgeving en niet aan de toentertijd (bij het aangaan van de huurovereenkomst) geldende regelgeving?

Ziet zij dus ook in dat het een onjuiste en lukrake stelling is dat verhuurders "jarenlang (ten onrechte) hebben kunnen profiteren van de te hoge huren"?

Kan de regering toelichten op basis waarvan zij met zoveel stelligheid van mening is dat verhuurders in algemene zin altijd expres en bewust een zogenaamd te hoge huurprijs hebben afgesproken ten tijde van het aangaan van huurovereenkomsten in het verleden (die thans nog lopen)?

Hoe verdisconteert de regering dan in haar onjuiste redenering dat huren door de jaren heen rechtsgeldig geïndexeerd (kunnen) worden en dat bovendien de liberalisatiegrens ieder jaar weer opnieuw wordt vastgesteld?

Miskent de regering dan dat het feit dat op grond van destijds en nog steeds geldende regelgeving onze wetgever met een reden ervoor heeft gekozen om het initiatief voor het toetsen van de aanvangshuurprijs bij de contractspartij te leggen die gebaat is bij de bescherming die daarvoor wettelijk is vastgelegd, te weten de huurder zelf?

Begrijpt de regering dat die reden er in is gelegen dat in ons rechtssysteem het uitgangspunt van contractsvrijheid en partijautonomie bestaat en dat de daarmee gepaard gaande zelfredzaamheid van burgers, die zelf als enige écht inzicht hebben in hun portemonnee, hun verdien capaciteit en inschatting van prijs-kwaliteitverhoudingen (net als dat zij dat inzicht toepassen bij de aankoop van ieder ander product of dienst)?

Ziet de regering ook in dat er met een goede reden door de wetgever een tijdslimiet is gekoppeld aan de mogelijkheid voor huurders om hun aanvangshuurprijs te laten toetsen (6 maanden) en dat dit is gelegen in de omstandigheid dat meer dan 6 maanden na aanvang van een overeenkomst, sprake is van een bestendige relatie tussen partijen waaraan beiden gerechtvaardigde verwachtingen mogen en moeten kunnen ontlenen?

Begrijpt de regering ook dat als er zes maanden verstrijken na aanvang en de huurder de huurprijs niet laat toetsen, dat de huur dus aantoonbaar, bewijsbaar niet alleen "betaalbaar" is voor de huurder maar ook dat dit dús de legale huurprijs is, deze daadwerkelijk betaald wordt en dat de huurder dus in die gevallen gewoon tevreden is? Immers: een huurder kan toch gewoon de huurovereenkomst iedere maand beëindigen als hij niet tevreden is en/ of de huur door omstandigheden alsnog ná de zes-maanden-termijn alsnog te hoog vindt of niet kan betalen?

Begrijpt en beseft de regering ook dat een dergelijke beëindigingsmogelijkheid een verhuurder niet ten dienste staat (zie artikel 7:231 alsmede 7:271 jo 274 BW) en dat een huurovereenkomst voor een verhuurder in de praktijk alleen in zeer uitzonderlijke gevallen (na tussenkomst van een Kantonrechter) kan worden beëindigd en dat zij dus bij het aangaan van de huurovereenkomst een huurprijs moet afspreken waarvan hij denkt en inschat dat hij in theorie voor de rest van zijn leven de onderhoudslasten, (mogelijk) VVE bijdrage, hypotheeklasten, belastingaanslagen en alles wat verder komt kijken bij woningbezit en verhuurder te kunnen blijven voldoen?

Ziet de regering ook dat een dergelijke gerechtvaardigde verwachting in lijn is met bijvoorbeeld het verbinden van een tijdslimiet aan garanties op consumptiegoederen, samenhangend met de betreffende levensduur daarvan en dat dit wel volstrekt normaal wordt geacht?

Is het geen optie voor de regering om in plaats van invoering van een wet met onmiddellijke werking zoals zij nu voor ogen heeft met de Wet betaalbare huur en het nieuwe WWS, de termijn van 6 maanden op te rekken naar bijvoorbeeld een jaar of anderhalf jaar als zij vindt dat huurders meer tijd nodig hebben om terug te komen op hun beslissing om deze woning voor deze prijs te huren?

Waarom herhaalt de regering steeds dat verhuurders door "regels" te schenden hebben geprofiteerd van een hoog rendement? Waaruit blijkt dat dan? Kan de regering zich niet voorstellen dat verhuurders als zakelijke partijen, op basis van eigen inzichten en vergelijking van omliggende woningen, zelf in het verleden altijd een uitstekende inschatting hebben kunnen maken van wat een woning waard is en bovendien wat een woning kost aan (onderhouds)lasten?

Waarom vindt de regering in dat verband dat nu juist bij een duurrelatie tussen contractspartijen die gepaard gaat met een periodieke betalingsverplichting aan de zijde van huurder, het ook nog jaren na aanvang van de huurovereenkomst mogelijk moet worden gemaakt om de essentialia van die overeenkomst op last van de overheid drastisch aan te doen passen? Kan niet gewoon worden volstaan

met het verbod op huurverhoging zoals dat al sinds jaar en dag bestaat en met de cap op indexatie zoals die nu voor zowel gereguleerde als geliberaliseerde woningen recent is ingevoerd en ook verlengd?

Ziet de regering de antwoorden op deze vragen wellicht in een ander licht als zij een vergelijking maakt met het sluiten van een hypothecaire lening bij een bank voor de aankoop van een woning, waarbij net zo goed het uitgangspunt "pacta sunt servanda" overeind blijft als de financiële situatie of woningwaarde aan de zijde van leningnemer dan wel de rentestanden aan de zijde van leninggever wijzigt? Daarbij in acht nemende dat de leninggever nota bene op grond van het hypotheekrecht kan overgaan tot executoriale verkoop als afspraken tussen partijen niet worden nageleefd en een verhuurder niet eens middelen ten dienste staan om een wanbetalende huurder in rechte te betrekken zonder eerst gedwongen de gemeente en vervolgens de Kantonrechter te betrekken?

Kan de regering zich in dit voorbeeld dan wél voorstellen dat hij dan een wet zou doorvoeren die net als hem nu voor ogen staat in de huurmarkt, drastisch ingrijpt in civielrechtelijke relaties tussen banken en burgers en dat de overheid daarmee alle grenzen over gaat die nu juist in onze rechtsstaat worden gewaarborgd door onder meer het legaliteitsbeginsel?

Vraag 4 - Schadebeperking voor verhuurders per definitie onmogelijk met of zonder overgangsrecht

Tijdens de eerste vragenronde van de commissie d.d. 31 mei jl. hebben de leden van BBB-fractie uiteengezet dat verhuurders in de praktijk niet geholpen zijn bij overgangsrecht van (slechts) 1 jaar ter zake huurwoningen die thans geliberaliseerd zijn en na de invoering van de Wet betaalbare huur in het laagsegment vallen. Zij kunnen namelijk de woning in kwestie niet even binnen dat ene jaar verkopen, althans niet zonder grote verliezen (gezien de verhuurde staat), zij kunnen ook de huurder niet "uitkopen" binnen dat jaar en de huurovereenkomst kan simpelweg niet worden beëindigd nu de wet niet voorziet in mogelijkheden daartoe. Voor de goede orde: van de beëindigingsgrondslag "dringend eigen gebruik" die ter toetsing aan een rechter zou kunnen worden voorgelegd (in welk geval overigens pas na jaren procederen een uitspraak zou komen en niet binnen 1 jaar) is het voornemen tot vervreemding (i.e. verkoop) expliciet uitgesloten¹⁶. In de nota n.a.v. het verslag wordt dit ook erkend (p. 4 en 5) nu herhaaldelijk wordt gewezen op het uitgangspunt koop breekt geen huur (artikel 7:226 BW). Er wordt in dit verband ook gesteld dat het opkoopverbod niet in de weg staat aan de verkoop van woningen in verhuurde staat omdat woningen die langer dan 6 maanden verhuurd zijn, zijn uitgesloten van het opkoopverbod. Op pagina 72 van de nota n.a.v. het verslag wordt zelfs gesteld: "ten eerste is het goed om op te merken dat een woning altijd verkocht kan worden ook in verhuurde staat en ook als er een huurder met een vast contract in zit".

Deze opmerking maakt pijnlijk duidelijk dat het demissionair kabinet volledig is losgezongen van woningmarktwerking in de praktijk. Zoals reeds eerder aangegeven: een individuele verhuurde woning is feitelijk onverkoopbaar, althans daarvoor wordt altijd al een extreem lage koopsom voor voldaan, en een koopsom die ver beneden de marktwaarde ligt. Na invoering van de Wet betaalbare huur geldt bovendien sowieso dat er geen marktpartijen meer zullen bestaan die individuele woningen in verhuurde staat zullen kopen.¹⁷ Hooguit (ongesplitste) complexen zijn mogelijk nog interessant zijn voor beleggers, maar dan met als uitgangspunt dat geprofiteerd kan worden van de negatieve gevolgen van de Wet betaalbare huur na invoering daarvan. Dat de overgangstermijn van 1 jaar voor middensegmentwoningen die in het

¹⁶ Artikel 7:274 lid 1 sub c BW.

¹⁷ Zie pagina 97 nota n.a.v. het verslag.

laagsegment komen te vallen, dus ook maar enige soelaas biedt, is helaas verre van realistisch. Dat verhuurders van woningen die in het laagsegment vallen of gaan vallen dus massaal grote schade zullen lijden, staat dus ook vast. Daar zijn banken in Nederland zich ondertussen ook van bewust en die nemen maatregelen.

Is de regering ermee bekend dat de grote banken in Nederland nu al hun leningnemers op grote schaal per brief benaderen met de mededeling dat zij zich zorgen maken over de LTV rate als gevolg van de mogelijke invoering van de Wet betaalbare huur en dat zij nu alvast aankondigen dat leningovereenkomsten na afloop van de eerstvolgende termijn niet zullen worden verlengd en zelfs zullen worden opgezegd? Zo ja, is dit dan volgens de regering acceptabel nu verkoop van woningen (als gevolg van noodgedwongen uitpanding of executoriaal op last van een bank) een wenselijk neveneffect zou creëren namelijk dat er koopwoningen vrij komen?

Vraag 5 - Wat is volgens de regering nu de praktische vertaalslag van de Wet betaalbare huur, direct na invoering daarvan?

Zoals bekend, voorziet de Wet betaalbare huur niet in overgangsrecht voor woningen die vallen in het laagsegment en geldt er slechts 1 jaar overgangsrecht voor woningen die na invoering van de Wet betaalbare huur in het middensegment vallen. De leden van de BBB-fractie hebben tijdens de eerste schriftelijke vragenronde op verschillende manieren de vraag gesteld hoe verhuurders door het (gebrek aan) overgangsrecht dan hun schade moeten beperken. Uit de antwoorden van de regering blijkt dat zij onderkent dat verhuurders en de maatschappij als geheel, die schade voor lief moeten nemen en dat zij dus erkent dat het (beperkte) overgangsrecht van een jaar in ieder geval niet voorziet of kan voorzien in schadebeperking.

Echter, de noodzaak voor overgangsrecht speelt ook nog een andere en zo mogelijk nog veel belangrijker rol bij de praktische uitvoering van de wet door verhuurder ná de invoering daarvan.

Immers, zodra de Wet betaalbare huur is ingevoerd, dan heeft dit voor alle eigenaren van alle typen huurwoningen tot gevolg dat zij onmiddellijk en direct een puntentelling moeten laten uitvoeren op basis van het nieuwe WWS. Dat wil zeggen: als verhuurders zeker willen weten dat ze het goed doen en geen risico willen lopen op handhaving. Alle verhuurders zullen immers op verzoek daartoe (van gemeenten, huurders of andere partijen) te allen tijde moeten kunnen aantonen hoeveel punten de door hen verhuurde woningen waard zijn. Ook als een verhuurder er op dit moment van overtuigd is dat zijn woning(en) in het hoogsegment zullen vallen. Aan slechts "een vermoeden" heeft niemand iets. Dit vermoeden moet worden aangetoond gezien de werking van de Wet betaalbare huur, die zodanig is ingericht dat gemeenten en niet huurders, naleving daarvan kunnen afdwingen op straffe van boetes.

In tegenstelling tot wat de regering keer op keer herhaalt in de nota n.a.v. het verslag hebben eigenaren van woningen tot de invoering van de Wet betaalbare huur niet al "kunnen anticiperen" op de invoering daarvan door alvast puntentellingen te verrichten op grond van het (thans nog niet geldende aangepaste) WWS. Van burgers kan en mag natuurlijk niet worden verwacht dat zij zich houden aan wetgeving die nog niet is ingevoerd, laat staan dat zij alvast gaan investeren in het uitvoeren van nog niet bestaande regelgeving. Het is dus niet realistisch dat de regering kennelijk verwacht dat de meeste verhuurders in Nederland alvast bij hun huurders zijn langs geweest om een puntentelling uit te (laten) voeren aan de hand van een nog niet geldend (concept) van het door de regering voorgestane nieuwe WWS.

Pas als de Wet betaalbare huur is ingevoerd zullen verhuurders (onmiddellijk) actie moeten gaan ondernemen. Welbeschouwd geldt zoals gezegd dat alle verhuurders in Nederland van woningen in alle segmenten na invoering van de Wet betaalbare huur ofwel direct ofwel tenminste binnen een jaar een puntentelling moeten verrichten. Dus particulieren, institutionele beleggers én woningcorporaties (in totaal 2,3 miljoen woningen). Immers: zonder zo'n puntentelling weet een verhuurder niet zeker in welke segment zijn of haar woning(en) überhaupt vallen. Belangrijker nog: zonder zo'n puntentelling kan een verhuurder niet aantonen in welk segment de woning valt. Voor de goede orde: dit geldt dus net zo goed voor verhuurders van woningen waarvan zij zelf nu "inschatten" dat deze wel meer dan 187 waard zal zijn. Ook die verhuurders zullen moeten kunnen bewijzen dat dat ook echt zo is als een gemeente (of huurder) bij ze aanklopt.

Hoe stelt de regering het zich eigenlijk voor dat dit in de praktijk zal gaan? Hoe kunnen verhuurders er nu concreet in de praktijk voor zorg dragen dat zij voldoen aan de Wet betaalbare huur?

In iedere normale en goed functionerende duurrelatie zoals een huurovereenkomst zou het volstrekt normaal zijn dat partijen samen met elkaar in gesprek gaan over de implicaties van de Wet betaalbare huur. Wil de huurder een huurprijsaanpassing, zo ja hoeveel dan, en op basis waarvan? Echter uit alles blijkt dat de veronderstelling van de regering is dat het er in de gemiddelde huurrelatie niet "normaal" en in alle redelijkheid en fatsoen aan toe gaat, maar dat de huurder per definitie de "underdog" is, die niet mondig is en niet voor zijn "rechten" durft op te komen uit angst voor represailles. Daartegenover staat de verhuurder zoals de regering deze kenschetst te weten een malafide huisjesmelker die per definitie te kwader trouw ageert en die met heel veel moeite aan zijn verplichtingen jegens huurders kan worden gehouden. Een en ander ondanks het feit dat na invoering van de Wet goed verhuurderschap, iedere huurder in Nederland, los van de beschikbaarheid van particuliere instellingen zoals huurloketten, verenigingen en (sociale) advocatuur, ondertussen niet alleen laagdrempelige toegang heeft tot de Huurcommissie, zonder procesvertegenwoordiging zo goed als gratis kan procederen bij de Kantonrechter maar nu ook nog bij een klachtenmeldpunt voor "huisjesmelkers" bij gemeenten terecht kan. Met andere woorden: zelfs ondanks de gratis hulp van drie verschillende overheidsinstanties (zowel rechtsprekend als uitvoerend) wordt door de regering aangenomen dat contractspartijen in de huurmarkt, per definitie niet op beschaafde en redelijke manier tot elkaar kunnen komen om de gevolgen van een wetswijziging te bespreken.

Desondanks moet er toch ook worden beoordeeld wat een verhuurder nu eigenlijk concreet moet doen als hij niet "malafide" is maar gewoon zakelijk en professioneel en aan de nieuwe wet wil voldoen.

Wat de leden van de BBB-fractie betreft is de enig juiste manier om als verhuurder te handelen na invoering van de Wet betaalbare huur, om er zeker van te zijn dat daaraan wordt voldaan, als volgt. Alle verhuurders moeten ofwel direct na invoering van de wet, ofwel binnen een jaar na invoering (naar eigen inschatting, met het risico dat ze ernaast zitten) één van de drie navolgende voorbeeldbrieven sturen/ mailen aan hun huurder(s). Nota bene de inhoud betreft uiteraard fictieve voorbeelden van adressen en jaartallen.

VOORBEELD 1: situatie waarin een gereguleerde huurwoning na invoering in het laagsegment blijft vallen en misschien een verlaging OF een verhoging (!) zal krijgen

"Datum: 5 juli 2024

Amsterdam

Beste huurder,

U huurt sinds 1997 de woning aan de Keizersgracht [] te Amsterdam. Zoals u weet heb ik deze woning in 2018 in eigendom verkregen, reden waarom ik sindsdien uw verhuurder ben. U betaalt momenteel een bedrag van EUR 460 per maand aan kale huur. Dat dit zo'n laag bedrag is, is het gevolg van het feit dat mijn rechtsvoorgangers zich in bij het aangaan van de huurovereenkomst aan het toen geldende Woningwaarderingstelsel (WWS) hebben gehouden.

Wellicht heeft u uit de media vernomen dat op 1 juli jl. de Wet betaalbare huur is ingevoerd (de "Wet betaalbare huur"). Dit heeft tot gevolg dat ik als uw verhuurder, verplicht ben om een puntentelling van uw huurwoning uit te laten voeren op grond van het nieuwe WWS, waarin tot in detail is vastgelegd welke factoren wel en welke niet mogen meewegen bij het bepalen van uw huurprijs. De prijs die u thans al jaren betaalt, is daarmee zeer waarschijnlijk van tafel. Zo'n puntentelling is dermate ingewikkeld dat ik zelf (ambtenaar van beroep) niet genoeg expertise in huis heb om dit alleen te doen. Daarom neem ik noodgedwongen een expert mee. Zoals u weet heb ik uw woning zelf nog nooit van binnen gezien. Er is dan ook geen andere manier om de puntentelling te verrichten dan door bij u langs te komen. Dit onderzoek zal ongeveer 3 uur duren.

In het geval de uitkomst van het onderzoek een lagere huur uitwijst dan u nu betaalt, wordt uw huurcontract met mij (feitelijk op last van de overheid) "opengebroken" en hoeft u vanaf het moment dat de uitkomst bekend is, per direct maandelijks mogelijk minder huur aan mij betalen. Het is namelijk de verwachting van de overheid dat de Wet betaalbare huur huren zal reduceren. Echter let op: in uw geval kan het heel goed zijn dat het onderzoek uitwijst dat de huur die u betaalt te laag is. In dat geval moet u per direct maandelijks meer aan mij gaan betalen voor dezelfde woning.

Ik wijs u erop dat ik als verhuurder jegens de gemeente Amsterdam Stadsdeel Centrum, op straffe van extreem hoge boetes vanaf de invoering van de Wet betaalbare huur verplicht ben om te allen tijde een accurate puntentelling van uw woning te overleggen. Dat betekent dus dat als u mij deze maand nog toegang tot de woning dient te verschaffen voor het verrichten van deze puntentelling. Mocht u hieraan niet meewerken, dan stel ik u hierbij noodgedwongen aansprakelijk voor de gevolgen waaronder begrepen, eventuele handhavingsacties van de gemeente.

Ik vertrouw erop dat het zover niet hoeft te komen en hoor graag van u of u beschikbaar bent voor de puntentelling op een van de volgende data.

Tot slot bied ik hierbij bij voorbaat mijn excuses aan voor de overlast.

Ik zie uw reactie graag tegemoet en dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Etc"

VOORBEELD 2: situatie waarin een thans geliberaliseerde woning in laagsegment kan gaan vallen

"Geachte huurder,

U huurt sinds 2002 de woning aan de Jacob Obrechtstraat [] te Amsterdam. Zoals u weet heb ik deze woning in 2015 in eigendom verkregen, reden waarom ik sindsdien uw verhuurder ben. U betaalt momenteel een bedrag van EUR 905 per maand aan kale huur.

Wellicht heeft u uit de media vernomen dat op 1 juli jl. de Wet betaalbare huur is ingevoerd (de "Wet betaalbare huur"). Op basis van de huur die u nu betaalt, zou uw woning op grond van de Wet betaalbare huur als "middensegment woning" worden aangemerkt. Echter als gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur, kan nu juist niet worden uitgegaan van rechtmatigheid van de hoogte van de huurpenningen die u mij nu betaalt, maar ben ik als verhuurder verplicht om per heden op grond van het nieuw ingevoerde WWS een puntentelling te laten verrichten. Dit is het gevolg van het feit dat ik te allen tijde aan de gemeente (indien daarom wordt verzocht) een puntentelling moet kunnen overhandigen, althans moet kunnen bewijzen dat u en ik in onze huurrelatie voldoen aan de nieuwe wetgeving. Er wordt dus vanaf heden niet meer uitgegaan van de hoogte van de huur die u bij aanvang van uw huurovereenkomst bent overeengekomen met mijn rechtsvoorganger en zoals die zich sindsdien door indexatie heeft ontwikkeld, maar van de hoogte van de huur die uw woning op dit moment volgens de nieuwe regels waard is. Helaas weet ik zelf niet wat dat is. Zoals u weet ben ik nog nooit in uw woning geweest. Daar komt bij dat de puntentelling die ik moet verrichten dermate complex is dat ik daarvoor een expert moet meenemen.

Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek kan het heel goed zijn dat uw woning in het "laagsegment" valt omdat er minder dan 147 punten¹⁸ aan uw woning mogen worden toegekend. Als dat zo blijkt te zijn, dan ben ik jegens de gemeente Amsterdam verplicht om de huur uiterlijk over een jaar naar beneden bij te stellen en dan gaat u per alsdan (veel) minder huur betalen.

Dat betekent dat ik helaas mogelijk niet meer in staat zal zijn om (regulier) onderhoud te plegen aan uw woning. Ook zou dit mogelijk consequenties kunnen hebben voor mijn hypothecaire lening met in het ergste geval opheffing door de bank en (executoriale) verkoop van de woning. Uiteraard zal ik er alles aan doen om ervoor te zorgen dat u daar verder niets van merkt.

Ik wijs u erop dat ik als verhuurder jegens de gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuid, vanaf heden op straffe van extreem hoge boetes verplicht ben om te allen tijde een accurate puntentelling te overleggen. Dat betekent dus dat als u mij niet deze maand nog toegang verschaft voor het uitvoeren van deze puntentelling, ik u hierbij noodgedwongen aansprakelijk moet stellen voor de gevolgen daarvan, daaronder begrepen eventuele boetes die de gemeente aan mij oplegt.

Ik vertrouw erop dat het zover niet hoeft te komen en hoor graag van u of u beschikbaar bent voor de puntentelling op een van de volgende data.

Tot slot bied ik hierbij bij voorbaat mijn excuses aan voor de overlast.

Ik zie uw reactie graag tegemoet en dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Etc"

¹⁸ Aanpassing prijspeil per 1 juli a.s.; thans nog onbekend

VOORBEELD 3: situatie van een "dure" woning die vermoedelijk meer dan 187 punten waard is.

Datum: 5 juli 2024

Amsterdam

"Beste huurder,

U huurt sinds 2002 de woning op de P.C. Hoofdstraat [] te Amsterdam. Zoals u weet heb ik deze woning geërfd van familie in 2005, reden waarom ik sindsdien uw verhuurder ben. U betaalt momenteel een bedrag van EUR 1650 per maand aan kale huur.

Wellicht heeft u uit de media vernomen dat op 1 juli jl. de Wet betaalbare huur is ingevoerd (de "Wet betaalbare huur"). Dit heeft tot gevolg dat ik als uw verhuurder, verplicht ben om een puntentelling in uw huurwoning uit te laten voeren op grond van het nieuwe Woningwaarderingstelsel (het WWS) waarin tot in detail is vastgelegd welke factoren wel en welke niet mogen meewegen bij het bepalen van uw huurprijs. Dit is dermate ingewikkeld dat ikzelf (ambtenaar van beroep) niet genoeg expertise in huis heb om dit alleen te doen. Daarom neem ik noodgedwongen een expert mee. Zoals u weet heb ik uw woning zelf nog nooit van binnen gezien. Er is dan ook geen andere manier om de puntentelling te verrichten dan door bij u langs te komen. Dit onderzoek zal ongeveer 3 uur duren.

In het geval de uitkomst van het onderzoek een lagere huur of hogere huur uitwijst dan u nu betaalt, verandert er voor u verder niks in onze huurrelatie.

Ik wijs u erop dat ik als verhuurder jegens de gemeente Amsterdam Stadsdeel Oud Zuid, op straffe van extreem hoge boetes verplicht ben om te allen tijde een accurate puntentelling van uw woning te overleggen. Ik moet namelijk kunnen bewijzen dat u een huurbedrag betaalt dan volgens het nieuwe WWS niet "te hoog" (of "te laag") is. Dat betekent dus dat als u mij deze maand nog toegang dient te verschaffen voor het verrichten van deze puntentelling. Mocht u hieraan niet meewerken, dan stel ik u hierbij noodgedwongen aansprakelijk voor de gevolgen eventuele handhavingsacties van de gemeente."

Ik vertrouw erop dat het zover niet hoeft te komen en hoor graag van u of u beschikbaar bent voor de puntentelling op een van de volgende data.

Tot slot bied ik hierbij bij voorbaat mijn excuses aan voor de overlast.

Ik zie uw reactie graag tegemoet en dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Etc."

De regering dient er zoals gezegd normaliter in beginsel van uitgaan dat Nederlandse burgers zich aan de wet zullen gaan houden. Dat betekent dus dat verhuurders – als het goed is – na invoering van de Wet betaalbare huur niet gaan wachten tot een huurder of een gemeente bij hen aanklopt met een verzoek om een puntentelling te gaan verrichten. De verwachting op basis van signalen uit de markt is dat professionele verhuurders (die zich eventueel ook juridisch laten bijstaan), voornemens zijn om direct na eventuele invoering van de Wet betaalbare huur, op de hiervoor aangegeven wijze hun huurders gaan benaderen, zodat zij zo snel mogelijk een puntentelling kunnen (laten) uitvoeren.

Onderkent de regering dat de meest correcte manier van communiceren na de invoering van de Wet betaalbare huur voor alle verhuurders in Nederland zou moeten inhouden dat zij een van deze brieven of een variant zouden moeten sturen aan hun huurders en daadwerkelijk puntentellingen zullen moeten (laten) uitvoeren direct na invoering van de wet teneinde er zeker van te zijn dat zij aan de vereisten van de Wet betaalbare huur voldoen? Of ziet de regering nog een andere manier?

Of: is het de bedoeling van de Wet betaalbare huur dat het initiatief tot het openbreken van lopende contracten, bij huurders en/ of gemeenten ligt?

Zo ja, hoe kan een verhuurder dan voorkomen dat hij tekortschiet in de verplichting om een schriftelijke puntentelling te produceren?

Wat moeten verhuurders volgens de regering in de praktijk in ieder geval wel minstens voor actie ondernemen om ieder risico op boetes te vermijden en op correcte wijze uitvoering te geven aan de Wet betaalbare huur?

Vindt de regering het een realistisch en haalbaar scenario dat er direct na invoering van de Wet betaalbare huur bij circa 3,5 miljoen huurders per direct een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd?

Zo niet, hoe kunnen verhuurders van laagsegment woningen (die per direct de huurprijs moeten aanpassen) er dan voor zorgen dat zij op tijd (binnen 1 maand) én een puntentelling hebben verricht met medewerking van hun huurder(s) én administratief en anderszins, daadwerkelijk daar waar noodzakelijk de huurprijs hebben aangepast?

Als dat niet lukt binnen 1 maand, lopen de betreffende verhuurders die dus geen overgangsrecht genieten dan wel al direct het risico op boetes?

Realiseert de regering zich wel dat er vooral in grootstedelijke gebieden langlopende huurcontracten bestaan van soms wel vele decennia oud, met daarin een extreem lage huurprijs op locaties en met een waardering die volgens het nieuwe WWS nu juist vele malen hoger zal uitkomen?

Zo ja, ziet de regering in dat het in die gevallen dus heel goed mogelijk en zelfs zeer waarschijnlijk is dat de huur van de betreffende laagsegmentwoning niet naar beneden maar omhoog wordt bijgesteld na een puntentelling?

Heeft de regering daarin voorzien bij het opstellen van de Wet betaalbare huur en zo niet, vindt zij dan nog steeds in die gevallen dat de Wet betaalbare huur het "betaalbaarder" maken van huurwoningen bewerkstelligt?

Is de regering zich er van bewust dat de gemiddelde verhuurder, of dit nu een woningcorporatie, particuliere belegger, institutionele belegger of buitenlandse belegger is, niet de expertise en mankracht in huis heeft die nodig is om een accurate puntentelling uit te voeren op grond van de gloednieuwe regelgeving en dat daarvoor dus expertise in huis moet worden gehaald?

Is het niet zeer waarschijnlijk dat er een wildgroei aan bedrijfjes en organisaties zal ontstaan die deze "expertise" zal gaan aanbieden voor zeer hoge bedragen en dat als de overheid niet voorziet in een keurmerk of andere vorm van certificering voor dit soort dienstverlening, er geen enkele manier bestaat voor partijen, laat staan handhavende gemeenten om de kwaliteit van dit soort dienstverlening te waarborgen?

Hoe ziet de regering het voor zich dat gemeenten zélf de waarde en juistheid van puntentellingen door dit soort bedrijven ten behoeve van verhuurders nagaat en/ of vaststelt?

Welke expertise en welke gewaarborgde kwaliteit halen gemeenten ten behoeve hiervan in huis?

Heeft de regering geen geluiden gehoord of "signalen gekregen" van gemeenten die zich met een onmogelijke opgave geconfronteerd zien terwijl zij zelf geen enkele vorm van overgangsrecht of aanpassingsperiode tot hun beschikking krijgen?

Als een huurder niet direct of helemaal niet meewerkt aan een puntentelling, kan de gemeente in dat geval volgens de Wet betaalbare huur desondanks wel handhaven en zo ja hoe dan?

Maakt het daarbij niet uit dat de verhuurder kan aantonen dat hij simpelweg geen toegang krijgt tot de woning omdat de huurder medewerking weigert?

Is een verhuurder in die situatie verplicht om een vordering in te stellen bij de Kantonrechter tot medewerking?

Vindt de regering het niet onwenselijk dat niet-coöperatieve huurders schadeplichtig zijn jegens verhuurders en dat de betreffende schade in geval van boete-oplegging meer dan een ton euro kan bedragen? Dit draagt toch per definitie niet bij aan "betaalbaarheid" van huur?

Vraag 6 - Nieuwbouw opslag mogelijk bij aanvang bouw tot maar liefst 2028

In de nota n.a.v. het verslag wordt op pagina 10 en 11 gereageerd op de vraag waarom verhuurders die nieuwbouw realiseren in eerste instantie tot 2026 de tijd kregen om met die bouw aan te vangen om gebruik te kunnen maken van de 10% opslag en na amendement Flach tot 2028. De regering geeft aan dat deze verlenging, met als gevolg een termijn van in totaal 3,5 jaar vanaf 1 juli 2023 berekend om aan te vangen met nieuwbouw en toch nog aanspraak te kunnen maken op de bouwopslag, geen ongelijkheid bewerkstelligt omdat deze (verlenging) bepalend is voor "de groep" waarvoor dit geldt. Dit is een onnavolgbare redenering. Het punt is nu juist dat beleggers die investeren in nieuwbouw door de verlenging van deze termijn tot 2028 (uiterste datum waarop moet zijn aangevangen met de nieuwbouw van woningen), vanaf heden nog maar liefst drie jaar de tijd hebben om te gaan starten met die nieuwbouw en toch nog steeds gebruik kunnen gaan maken van de 10% huuropslag ingevolge de Wet betaalbare huur.

Hoe verhoudt deze verlenging van de termijn zich tot de extreme woningnood in Nederland die thans al acuut is, zoals de regering zelf aangeeft? Op deze manier worden beleggers die investeren in nieuwbouw toch juist niet gestimuleerd om zoveel mogelijk haast te maken en zullen dus ook partijen die maar liefst 3,5 jaar de tijd nemen om aan te vangen met bouwen, toch nog ten onrechte in de toekomst langdurig profiteren van een incentive die bedoeld is om zo snel mogelijk woningen te laten bouwen, maar dit niet bewerkstelligt?

Hoe moet dit worden gerijmd met het feit dat regering herhaaldelijk zelf stelt dat de Wet betaalbare huur de beoogde doelen (betaalbaarheid huur, verduurzaming en toename betaalbare woningen) uitsluitend kunnen worden behaald in combinatie met de bouw van nieuwe woningen? Is het daarmee niet een gegeven dat in ieder geval de eerstkomende 3,5 jaar de uitwerking van de Wet betaalbare huur niet conform de verwachtingen van de regering zal zijn aangezien de benodigde combinatie met zo snel zo veel mogelijk woningen bouwen, voorlopig ontbreekt?

Vraag 7 - Geen overgangsrecht voor woningen die formeel plotseling een WWSO woning worden

Op pagina's 11, 12, 80, 81, 112 en 113 van de nota n.a.v. het verslag wordt een fout gemaakt bij de beantwoording van de vraag waarom er geen overgangsregeling geldt voor woningen die thans als zelfstandige woning worden verhuurd en na invoering van het Besluit betaalbare huur per direct als onzelfstandig worden aangemerkt. De regering stelt dat dit niet hoeft omdat het feitelijk nu al zo is dat die woningen onder de werking van het WWSO vallen en dat verhuurders nu ook al uit eigen beweging zelf hun contracten moeten openbreken en dusdanig aanpassen dat hun huurders plotseling ieder een individueel contract krijgen.

Dit is onjuist. Ja, het is correct dat in jurisprudentie (van huurcommissies en Kantonrechters) steeds vaker – in gevallen waarin dus huurders het procesinitiatief nemen! – aansluiten bij de bestuursrechtelijke definitie van een duurzame gemeenschappelijke huishouding als criterium voor de vraag of wel of niet sprake is van kamerverhuur. En ja, men zou kunnen stellen dat de voorgenomen aanpassing met het Besluit betaalbare huur, een vorm van codificatie daarvan is. Echter, er moet hier wel een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen wetgevende en rechtsprekende macht. Onze rechtsstaat is nog altijd gebaseerd op het beginsel van Trias Politica. Pas als het Besluit betaalbare huur daadwerkelijk zou zijn ingevoerd, dan pas zijn verhuurders wettelijk verplicht om – kennelijk uit eigen beweging – hun contracten aan te passen/ open te breken en nieuwe contracten aan te gaan. Doen zij dat voor die tijd, dan plegen zij simpelweg contractbreuk hetgeen nu volgens ons civiele recht juist niet is toegestaan. Het spreekt voor zich dat overgangsrecht – of te wel een redelijke periode om dit allemaal mogelijk te maken en uit te voeren – pure noodzaak is.

Nog maar recent, te weten op 29 mei 2024 heeft de Raad van State in haar advies over het Besluit betaalbare huur, gewezen "op het belang van inzicht in de gevolgen van mogelijke verschuivingen tussen de stelsels voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte." Voorts geeft de Raad van State aan dat het bij de grondige herziening van het WWS en het WWSO onduidelijk blijft hoe de gevolgen daarvan bijvoorbeeld voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en investeringsmogelijkheden in elkaar grijpen."

Dus: niet alleen moet de doelmatigheid bij gebrek aan informatie en onderbouwing van het Besluit betaalbare huur ernstig in twijfel worden getrokken, tevens wordt op geen enkele manier serieus toegelicht of onderbouwd waarom er geen overgangsrecht gaat gelden voor de gevolgen van de herdefiniëring van de definitie van "zelfstandige woonruimte".

Kan de regering toelichten waarom deze drastische wijzingen in het bestaande systeem op deze wijze, losgekoppeld van de Wet betaalbare huur die daar wel onlosmakelijk mee samenhangt, dan noodzakelijk zijn en zouden bijdragen aan betaalbaarheid van huurwoningen, verduurzaming en toename van betaalbare huurwoningen?

Kan de regering toelichten waarom hier geen overgangsrecht voor is geregeld?

Kan de regering tevens duidelijkheid scheppen over de voorgestelde definitie van een zelfstandige woning (waarvan sprake zou zijn indien deze wordt bewoond door maximaal twee personen of door een 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' van drie of meer personen) waarom de Raad van State op 29 mei jl. heeft verzocht?¹⁹

¹⁹ <https://www.raadvanstate.nl/adviezen/@142892/w04-24-00064/>

Zo wordt voor een eenvoudige uitvoering (en gemeentelijke handhaving) uitgegaan van de fictie dat in een huurwoning met minder dan drie huurders geen kamerverhuur plaatsvindt. Dit raakt ook de rechtszekerheid. Daarnaast is uit de toelichting niet op te maken welke concrete jurisprudentie ten grondslag ligt aan de uitwerking van 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden'. Kan de regering deze vragen beantwoorden voor het plenaire debat, zodat dit duidelijk is wanneer het Wetsvoorstel betaalbare huur in stemming wordt gebracht?

Kan de regering voorts duidelijk maken wat de praktische en financiële consequenties van het voorstel op dit punt zijn voor huurders en verhuurders? Kan zij daarbij bijvoorbeeld aandacht besteden aan situaties waarin mensen na een studie samen een woning huren vanwege de krapte in alle segmenten van de woningmarkt? Is het de bewuste keuze van de regering om deze gevallen met de nieuwe definitie van onzelfstandige woonruimte onder een ander regime te laten vallen (kamerhuur / onzelfstandige woonruimte) dan voorheen en zo ja, waarom dan?

Vraag 8 - Verwarring kamerverhuur in het bestuursrecht en in het civiele recht

Op pagina 12 van de nota n.a.v. het verslag wordt gesteld dat er bestuursrechtelijk sinds de jaren 90 altijd een kamerverhuurvergunning van de gemeente nodig is als er "meerdere" huishoudens komen te wonen. Dat is correct. Maar daar gaat het niet om. De voorgestelde wijzigingen in de Wet betaalbare huur zijn civielrechtelijk van aard en hebben met de herdefiniëring van de term zelfstandige woonruimte tot gevolg dat als een gezin bijvoorbeeld een bejaarde (schoon)ouder in huis (huurwoning) wil nemen dat de verhuurder voor onder- of medehuur alleen toestemming kan geven indien de bestaande (hoofd)huurovereenkomst wordt opengebroken en aangepast, zodanig dat onzelfstandige woonruimte in de zin van de (nieuwe) wet wordt verhuurd.

Oftewel: er is dan civielrechtelijk (en gek genoeg in dat geval niet bestuursrechtelijk!) sprake van kamerverhuur met een huurprijs in conformiteit met nieuwe WWSO. In die gevallen zal een verhuurder overigens bij de meeste gemeenten nu juist niet óók nog een huisvestingsvergunning hoeven aanvragen voor kamerverhuur omdat in de meeste gemeenten zo'n vergunning alleen verplicht wordt gesteld voor méér dan 2 (eenpersoons)huishoudingen in een woning.

Als de verwarring tussen het begrip kamerverhuur in bestuursrechtelijke zin en civielrechtelijke zin hiermee is opgehelderd, realiseert de regering zich dan dat geen enkele verhuurder na invoering van het Besluit betaalbare huur, ooit zal toestaan dat een gezin of persoon die van hem een zelfstandige woning huurt, een (schoon)moeder, vluchteling of student in huis zal nemen? Zelfs niet als het WWSO in hernieuwde vorm de maximale huurgrens met 25% verhoogt?

Anders gezegd: kan de regering zich voorstellen dat een verhuurder die een zelfstandige woning verhuurt er niet op zit te wachten om een goed lopend contract met een correcte huurprijs en een fijne contractspartij "open te breken" en een nieuw contract aan te gaan met diezelfde huurder waarin kamerverhuur overeengekomen wordt, uitsluitend om die huurder tegemoet te komen aan de wens om (al dan niet tijdelijk) een familielid of andere derde onderdak te bieden?

Begrijpt de regering ook dat dit gegeven geheel los staat van het feit dat men voor drie of meer (eenpersoons)huishoudens in één woning, óók nog eens een kamerverhuurvergunning van de gemeente nodig heeft, en dat dit niet van invloed is op de hiervoor geschetste situatie?

Vindt de regering het wenselijk dat een dergelijke relatief kleine verandering in een duurzame gemeenschappelijk huishouding (te weten: (tijdelijke) opvang van een derde partij, bestaande uit een één- of meer persoonshuishouding) niet op deze onnavolgbare wijze "overgereguleerd"²⁰ dient te worden in tijden van grote schaarste maar juist gestimuleerd?

Kan de regering alsnog toelichten waarom nu juist wel alleen een uitzondering wordt gemaakt voor hospitaerverhuur terwijl de vraag naar die constructie (waarvoor overigens al sinds jaar en dag een rechtsfiguur is vastgelegd in artikel 7:274 lid 1 sub f BW en helemaal geen nadere regulering nodig is) momenteel vele malen kleiner is dan de vraag naar een constructie die het mogelijk maakt om eigen bejaarde familieleden of vluchtelingen in huis te kunnen nemen zonder allerlei ingewikkelde en onnodige juridische consequenties?

Vraag 9 - Gaat het kabinet er kennelijk toch vanuit dat het initiatief voor het (doen) aanpassen van de huurprijs toch altijd in alle gevallen bij de huurder ligt en niet bij gemeenten (of verhuurders)?

De regering spreekt op pagina 14 van de nota n.a.v. het verslag haar verwachting uit dat gemeenten niet overbelast zullen raken na invoering van de Wet betaalbare huur nu huurders ook dan nog steeds naar de huurcommissie kunnen stappen. Los van het feit dat dit niet wordt onderbouwd en niet meer is dan een vermoeden blijkt hieruit ook opeens een geheel nieuwe kijk van de regering op de werking van de Wet betaalbare huur.

Op pagina 14 van de nota n.a.v. het verslag stelt de regering namelijk zonder meer dat zij ervan uitgaat na invoering van de Wet betaalbare huur, het (nog steeds) de huurder is die het initiatief zal moeten nemen om zijn huurprijs te laten toetsen of aanpassen. Zij stelt immers dat de huurder na invoering van de Wet betaalbare huur de keuze heeft om ofwel naar de gemeente te stappen om de verhuurder te laten aanpakken of naar de Huurcommissie (zoals thans ook al het geval is) en zijn verwachting is dat huurders ook na invoering van de Wet betaalbare huur "zich niet uitsluitend tot de gemeente zullen richten" (zoals juist wel wordt verwacht naar aanleiding van duidelijk signalen vanuit de gemeenten).

Dit is onbegrijpelijk en onnavolgbaar. Het is volgens de tekst en werking van de Wet betaalbare huur, die meerdere aanpassingen doet aan de nog maar zeer recent ingevoerde Wet goed verhuurderschap, nu juist de bedoeling dat gemeenten zélf uit eigen beweging verhuurders gaan aanpakken, ook zonder dat de huurder daarop zit te wachten en/ of daarom vraagt. Sterker nog: dat gebeurt ook al in bepaalde wijken in grote steden op grond van de algemene bevoegdheid die nu al is vastgelegd in de Wet goed verhuurderschap voor gemeenten om een vergunningsplicht op te leggen voor bestaande huurovereenkomsten. Dit gebeurt ook al, zoals in Leiden of bijvoorbeeld de wijk Carnisse in Rotterdam, alwaar verhuurders – zonder dat de huurder daar enige rol in heeft – eind vorig jaar massaal brieven hebben ontvangen waarmee hen de verplichting wordt opgelegd om een verhuurvergunning aan te vragen voor bestaande huurovereenkomsten, vaak tegen betaling van hoge leges (in Leiden meer dan 900,- euro). Die vergunning wordt vervolgens doorgaans verleend onder de voorwaarde dat de verhuurder dan wel "een huurprijs berekent die overeenstemt met het – thans geldende – WWS. Daarbij wordt nimmer aangegeven dat en zo ja waarom de reeds overeengekomen huurprijs dan niet zou overeenstemmen met het geldende WWS. De vraag of dat zo is, wordt dus aan de verhuurder overgelaten.

²⁰ Waarbij zelfs gespecialiseerde huurrechtjuristen zoals huurrechtadvocaten en Kantonrechter, ondertussen al lang door de bomen het bos niet meer zien, getuige ook de innerlijke tegenstrijdige lagere jurisprudentie op dit punt.

Met de invoering van de Wet betaalbare huur wordt deze gang van zaken nader geformaliseerd en wel zodanig dat er geen vergunningen meer aan te pas komen maar dat gemeenten altijd en overal van verhuurders kunnen eisen "dat ze voldoen aan het WWS", ook zonder dat daarvoor een concreet aanwijsbare aanleiding bestaat. Immers: de Wet en het Besluit betaalbare huur hebben als doel om conformiteit aan het nieuwe WWS te bewerkstelligen, met onmiddellijke en dwingende werking.

Hoe is het mogelijk dat de regering dan nu, in het allerlaatste stadium van het wetgevingsproces, opeens voor het eerst stelt dat niet gemeenten uit eigen beweging maar altijd in opdracht en op initiatief van de huurder de verhuurder zullen aanspreken op hun plicht "om te voldoen aan het WWS" (die ook al uit de wet zelf voortvloeit)? Terwijl dit in werkelijkheid dus nu al – op grond van de reeds ingevoerde versie van de Wet goed verhuurderschap – in de praktijk helemaal niet zo is, aangezien gemeente nu juist op grond van die wet uit eigen beweging verhuurders in specifieke door henzelf aangewezen wijken van grote steden "aanpakken"?

Als de regering daadwerkelijk uitgaat van het initiatief van de huurder, wat zou dan de meerwaarde zijn van de invoering van de Wet betaalbare huur terzake het toebedelen van vergaande bevoegdheden aan gemeenten? Het is toch juist de bedoeling van de regering om het mogelijk te maken dat ook huurders die zelf te angstig of onwetend zijn óf géén initiatief nemen, te beschermen tegen te hoge huurprijzen? Anders kan men toch nu gewoon volstaan met huurcommissie- en gerechtelijke procedures (waarbij het initiatief ook al sowieso bij de huurder ligt)?

De regering stelt dat te verwachten valt dat de huurder alleen in geval van "misstanden" of "in geval van een zwakke (kennis)positie" naar de gemeente zal stappen in plaats van naar de huurcommissie; hoe verklaart de regering dit? Waarom zou een huurder eerder naar een gemeente stappen dan naar een huurcommissie? Hoe weet een huurder eigenlijk überhaupt nog in welke gevallen hij bij welke instantie hoort aan te kloppen?

Als dit zo is waarom krijgen gemeenten dan toch zeer vergaande bevoegdheden inclusief het opleggen van exorbitant hoge boetes voor "recidivisten"? Dit was toch juist bedoeld voor huurder die hun huur eigenlijk niet kunnen betalen maar daar niks over durven te zeggen (dus ook niet bij gemeenten)?

De regering zegt "niet te herkennen dat de bevoegdheden van gemeenten die van huurders uit hoofde van artikel 7:254 BW ver zou overtreffen"; hoe verklaart zij dan dat een gemeente, (i) zonder de woning in kwestie te hoeven betreden of van binnen te kennen, (ii) zonder een "voorstel" te doen aan verhuurders in de zin van artikel 7:254 BW en (iii) zonder een puntentelling te hoeven verrichten op grond van het (nieuwe) WWS, en (iv) zonder verder enige vorm van onderbouwing en alleen maar met behulp van (de aankondiging van) het opleggen van boetes in de vorm van een bestuursrechtelijk besluit of voornemen daartoe, bestuursdwang hoeft toe te passen? Hoe is dit te vergelijken met een beroep van een huurder op artikel 7:254 BW, die daarvoor met behulp van tenminste een jurist of juridisch loket alsook met een door hemzelf verrichte puntentelling (ex artikel 7:252 BW) een onderbouwd voorstel moet doen en bij niet aanvaarding naar de Huurcommissie of Kantonrechter zal moeten?

In dit verband wordt ook gewezen op de stelling van de regering dat "de huurder zeker niet wordt ontslagen van zijn eigen verantwoordelijkheid" in geval van een beroep op artikel 7:254 BW, want "hij zal een eigen rapportage moeten inbrengen, zijn voorstel moeten onderbouwen en/ of de puntentelling moeten ontkrachten etcetera". Ziet de regering niet in dat een huurder nooit meer langs de (voor de meeste niet-

juristen nogal ingewikkelde en onbekende) weg van dit wetsartikel tot een verlaging zal proberen te komen als hij volledig kosteloos de kastanjes door de gemeente uit het vuur kan laten halen, welke gemeente niets hoeft te onderbouwen én geen puntentelling zal hoeven verrichten en dus ook geen inbreuk zal hoeven te worden gemaakt op het huurgenot van huurder?

Vraag 10 - De Wet betaalbare huur getuigt van gebrek aan inzicht/ kennis ter zake de wettelijke bevoegdheden van appartementsrechtenaren

De regering is er in de eerste vragenronde op gewezen dat individuele appartementsrechtenaren niet de juridische bevoegdheid hebben tot verduurzaming en/of renovatie en dat dit een belemmering vormt om daartoe over te gaan, direct dan wel binnen 1 jaar na invoering van de Wet betaalbare huur. Op pagina's 15, 16 en 30 van de nota n.a.v. het verslag wordt gesteld dat appartementsrechtenaren al jaren op de hoogte zijn of hadden moeten zijn geweest van landelijke gesubsidieerde verduurzamingsdoelstellingen en dat zij al lang hadden kunnen en moeten verduurzamen en dat de Wet betaalbare huur daarom niet behoeft te voorzien in overgangsrecht.

De regering heeft de vraagstelling niet goed begrepen. Volgens boek 5 van ons Burgerlijk Wetboek worden de juridische verhouding tussen appartementsrechtenaren in een gesplitst complex bepaald door (i) de akte van splitsing, (ii) het daarop toepasselijke splitsingsreglement en (iii) de splitsingstekening. In standaarddocumentatie die notarissen hiervoor gebruiken en die is geregistreerd in de Openbare Registers en daarmee toegankelijk voor het publiek, worden en zijn daken, gevels, trappenhuisen, funderingen, kozijnen et cetera, aangemerkt als "gemeenschappelijke delen van het pand". Een appartementsrechtenaar heeft niet meer of minder in eigendom dan "de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt" (artikel 5:106 lid 4 BW). Dit soort kadastrale documentatie is dan ook dusdanig ingericht dat appartementsrechtenaren uitsluitend gezamenlijk over de gemeenschappelijke delen van het pand kunnen beschikken en beslissen met als gevolg dat individuele appartementsrechtenaren daartoe dus géén bevoegdheid hebben.

Het spreekt voor zich dat dus met meerderheid van stemmen moet worden beslist over het aanbrengen van bijvoorbeeld zonnepanelen (onroerende aanhorigheden die door natrekking onderdeel worden van het pand met alle – juridische – gevolgen van dien). Bij vergaande constructieve wijzigingen aan het pand of het complex, moet zelfs unaniem vóór worden gestemd en dient de splitsingsakte (met een nogal ingewikkelde langdurige procedure) notarieel te worden gewijzigd. Daar moet ook geld voor zijn in het reservefonds en als dat er niet is, moet er een besluit worden genomen over het aangaan van leningen. Hoe groter het complex, des te meer appartementsrechtenaren en des te moeilijker en trager een besluit tot grootscheepse renovatie en/ of verduurzaming zal worden genomen en des te onwaarschijnlijker dat deze in de nabije toekomst voortvarend en daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. Ook geldt bij een groter complex dat de samenstelling van de bewoners qua eigenaar-bewoners versus huurders diverser zal zijn, hetgeen ook van directe invloed is op besluitvormingsprocessen.

De vraag aan de regering was en blijft: op welke wijze heeft de Wet betaalbare huur hier rekening mee gehouden? Dit geldt te meer in het licht van het feit dat volgens haar de betaalbare huur moet worden gecreëerd met betrekking tot laag- en middensegment woningen en dat nu juist dit soort woningen 9 van de 10 keer appartementen betreffen. Ziet de regering niet in dat het feit van algemene bekendheid is dat

besluitvormingsprocessen binnen VVE er buitengewoon traag aan toe gaan en dat individuele beleggers daarop helemaal geen invloed kunnen uitoefenen?

Hoe verhoudt het antwoord op deze vraag zich tot het feit dat de regering met betrekking tot een heel ander punt op pagina 47 van de nota n.a.v. het verslag refereert aan een brief van 5 september 2023 (TK 30 196, nr. 817) met daarin een VVE-versnellingsagenda die in voorbereiding is alsmede een Wet die in 2026 zal worden ingevoerd waarmee voor alle VVE's in Nederland een meerderheid van 50 + 1 gaat gelden voor het nemen van een besluit over verduurzamingsmaatregelen? Dan begrijpt de regering dus kennelijk wél heel goed dat besluitvormingsprocessen binnen VVE's momenteel in juridische zin in Nederland dusdanig zijn ingericht, dat deze in de weg staan aan voortvarende investeringen en verduurzaming? En dan weet de regering toch ook dat een wet waarmee dat moet worden gewijzigd nog lang niet zal zijn ingevoerd? Dan dient toch de Wet betaalbare huur in ieder geval voor zowel laag- als middensegment) in een overgangstermijn die ten minste aansluit bij de termijn die voorzien wordt voor het invoeren van deze nieuwe VVE-wet?

Los van de vraag hoe een dergelijke wet goederenrechtelijke en/ of zakenrechtelijke werking zou moeten gaan krijgen in de toekomst (hetgeen met de inrichting van ons huidige BW simpelweg onmogelijk is), is het in confesso dat een dergelijke wet thans nog (lang) niet bestaat en dat men is aangewezen op wat momenteel bepaald is in splitsingsreglementen ten aanzien van besluitvorming en men bovendien is aangewezen op goedgevulde reservefondsen, die lang niet altijd voorhanden zijn. Hoe kan het dat de regering dan toch van mening is dat VVE's in Nederland die het vooralsnog moeten doen met de bestaande wetgeving en splitsingsdocumentatie dan al wel in de aanloop naar het eventueel aannemen van de Wet betaalbare huur, al lang collectief hadden moeten en kunnen verduurzamen?

Vraag 11 - Geen rechtvaardiging voor exorbitante boetes

Uit de nota n.a.v. het verslag blijkt dat er geen enkele gedocumenteerde en/ geregistreerde ervaringen bestaan die gemeenten hebben met handhaving en boeteoplegging sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap.

Loopt de regering dan niet veel te hard van stapel met het opnemen van de mogelijkheid tot het opleggen van exorbitant hoge boetes bij overtreding, hetgeen te meer klemmt vanwege het feit dat voor het laagsegment geen overgangsrecht bestaat en er wel echt éérs een kwalitatief correct puntentellingsrapport moet liggen voordat men (gemeenten) kunnen vaststellen of er wel sprake is van schending van de Wet betaalbare huur? Welke rechtvaardiging is hier dan voor?

Nu de regering zelf ervan uit gaat dat het initiatief voor het aanpassen van de huurprijs altijd bij de huurder zelf zal liggen na de invoering van de Wet betaalbare huur, en de huurder alsdan naast een gang naar de Kantonrechter en de huurcommissie ook nog een beroep kan doen op zijn/ haar gemeente om tot een gewenste huurverlaging te komen, is dan het hanteren van dermate extreme sanctionering (zonder dat daaraan statistieken met ervaringen uit het verleden kunnen worden verbonden) niet buitenproportioneel, sterker nog: helemaal niet nodig?

Indien dit wel nodig mocht zijn volgens de regering; hoe denkt zij dat een verhuurder (of deze nu en grote zakelijke partij is of een individuele huurder) dit soort boetes kan betalen?

Hoe wordt het antwoord op deze vraag geplaatst in het licht van het feit dat hypotheekhouders verhuurders van woningen nu al aanschrijven met aankondiging van maatregelen in geval van verzuim zijdens verhuurders ná invoering van de Wet betaalbare huur enkel en alleen vanwege door banken voorziene betalingsproblematiek als gevolg van die wet (nog zonder boeteoplegging uit hoofde van die wet)?

Vraag 12 - Het creëren van meer woonmeters kan ten onrechte niet gelijk worden gesteld aan het creëren van nieuwe huurwoningen in het laag- en middensegment zoals de Wet betaalbare huur voorstaat

Op pagina's 19 en 46 van de nota n.a.v. het verslag stelt de regering dat het opsplitsen van woningen (woonvormen) niet onder de opslag valt met als reden dat er niet meer vierkante woonmeters worden gerealiseerd.

Hoe legt de regering dit uit in het licht van de grote woningschaarste die er al is en die alleen maar toeneemt?

Immers, een van de doelstellingen van de Wet betaalbare huur is toch het creëren van meer woonruimte in het laag en middensegment met een "betaalbare" huur?

Zijn nu niet juist kleinere woningen altijd per definitie "betaalbaarder" dan grote woningen? Ook zonder invoering van de Wet betaalbare huur?

Dan vindt het creëren van meer "betaalbare" woningen toch bij uitstek plaats door zelfstandige woningen die relatief groot zijn op te splitsen in meerdere woningen? En er is toch juist bij jonge mensen/ eenpersoonshuishoudens en kleine gezinnen enorme behoefte aan (kleinere en dus betaalbaardere) woningen?

Dat door splitsing gecreëerde woningen juist relatief klein zijn, draagt toch ook op grond van het nieuwe WWS juist bij aan de betaalbaarheid daarvan?

De regering geeft tegelijkertijd aan splitsen (toch) wel te willen "bevorderen". Kan de regering dan toelichten hoe dat dan wél zal gebeuren?

Vraag 13 - Er wordt miskent dat met de Wet betaalbare huur in het huurrecht een unieke situatie gaat ontstaan dat overheden de bevoegdheid krijgen om in te grijpen in civielrechtelijke (huur)relaties

Op pagina 25 van de nota n.a.v. het verslag stelt de regering dat het "heel gebruikelijk is dat de overheid bestuursrechtelijke boetes oplegt tegen overtredingen die een civielrechtelijke aard hebben". Zo noemt de regering als voorbeeld dat er boetes kunnen worden opgelegd aan een horecagelegenheid als alcohol wordt geschonken aan minderjarigen. Deze vergelijking gaat echter volledig mank. Een horecagelegenheid heeft van de gemeente (als het goed is) een vergunning waarin precies staat wat hij wel en niet mag doen en waarin ook precies staat welke sanctionering zal worden opgelegd als zij de fout ingaat, waaronder de situatie dat aan minderjarigen wordt geschonken. Die vergunning vormt dus de juridische grondslag voor sanctionering. Het is dus niet zo dat er na oplegging van die boete, iets verandert in de relatie tussen de horecaondernemer en de minderjarige, te weten het feit dat dat de betreffende minderjarige eenmalig – of misschien zelfs vaker - alcohol heeft kunnen kopen in die horecagelegenheid. Die minderjarige krijgt dan geen korting op de reeds gekochte en betaalde consumptie. Daar komt nog eens bij dat de gemeente zélf zal moeten aantonen en bewijzen dát de horecaondernemer daadwerkelijk aan een minderjarige

alcohol heeft verkocht door dus zelf de identiteit van die minderjarige vast te stellen c.q. de horeca ondernemer op heterdaad te betrappen.

Dit is dus een wezenlijk andere situatie dan die gaat bestaan na invoering van de Wet betaalbare huur. Immers: de overheid maakt op grond van die wet (als derde partij) – veelal zonder dat er een bestuursrechtelijke vergunning is geëist van c.q. is verleend aan de verhuurder²¹ - inbreuk op de essentialia van civielrechtelijke duurovereenkomsten tussen twee contractspartijen die al tijden geleden is aangegaan. Dit terwijl partijen tot en met heden gewoon voldoen aan de thans geldende wet- en regelgeving (ook in de gevallen dat de huurder niet binnen de eerste 6 maanden de aanvangshuurprijs heeft laten toetsen!). Sterker nog: die inbreuk door de overheid als derde partij bij een duurovereenkomst tussen twee partijen bestaat eruit dat de verhuurder op straffe van een boete opgedragen wordt om contractbreuk te plegen in een volkomen rechtsgeldige en legale huurrelatie die veelal al jaren zo niet tientallen jaren bestaat. Niet alleen schendt de onmiddellijke werking van een geheel nieuwe wet voor lopende overeenkomsten dus het legaliteitsbeginsel, tevens heeft die werking een direct effect voor beide contractspartijen en dan ook nog eens ter zake één van de meest essentiële onderdelen daarvan te weten: de betalingsverplichting.

Dat de wetgever deze bevoegdheid voor gemeenten creëert en dit zelfs al min of meer heeft gedaan bij de invoering van de Wet goed verhuurderschap is zeer uitzonderlijk in de geschiedenis van ons rechtssysteem en ongekend in het civiele huurrecht zoals vastgelegd in ons Burgerlijk Wetboek. Dit terwijl het belang dat daarmee gediend zou zijn ten ene male ontbreekt.

Ziet de regering niet dat in dit geval in de verste verte niet eens een begin is of wordt gemaakt met een cijfermatige concrete onderbouwing van de stelling dat huur momenteel niet "betaalbaar" is (in weerwil van de zeer stellige advisering van de Raad van State d.d. 15 november 2023), laat staan van de inschatting dat dit straks na invoering van de Wet betaalbare huur wel zo zal zijn?

Sterker nog: ziet de regering ook in dat de manier waarop contractspartijen geacht worden uitvoering te geven aan de Wet betaalbare huur volstrekt onduidelijk is? Moet de verhuurder nu wachten op initiatief van een huurder of niet? Moet een huurder nu naar de verhuurder zelf, naar de huurcommissie, de Kantonrechter of de gemeente als hij denkt dat hij huurverlaging kan krijgen (ook als hij de huur prima kan betalen)? Hoe kan een verhuurder nu eigenlijk echt op de meest logische en correcte wijze zelf uitvoering geven aan de Wet betaalbare huur? En moet dat ook als de huurder dat helemaal niet wil en/ of hier niet aan meewerkt?

Aangezien er volgens de regering nog gewerkt wordt aan een communicatiecampagne om de nieuwe regels zo breed mogelijk onder de aandacht te brengen, alsook een Handreiking en een modelverordening die gemeenten kunnen gebruiken bij de implementatie van de Wet, staat het dan ook volgens de regering zelf dus niet vast dat de Wet betaalbare huur na invoering in ieder geval niet bepaald voor zich spreekt en dat alle partijen die daarvan onderwerp zijn (huurders, verhuurders en gemeenten) echt nog wel een behoorlijke periode nodig zullen hebben om de gevolgen en de werking daarvan überhaupt in kaart te krijgen? En dat een en ander ook nog door en als gevolg van "monitoring" door de regering, in beweging kan blijven?

²¹ Alhoewel op grond van de Wet Goed Verhuurderschap nu wel in sommige gemeenten een algemene verhuurvergunning wordt geëist voor reeds (lang) bestaande huurovereenkomsten; maar in die vergunningen staat niet opgenomen hoeveel punten de woning heeft en wanneer concreet sprake is van overtreding en ook niet wat de consequenties zijn (hiervoor moet men bij de Wet betaalbare huur zélf zijn).

Erkent de regering niet dat – als het echt zo zou zijn dat veel huurders nu de huur niet zouden kunnen opbrengen en als de huur dus echt “onbetaalbaar” zou zijn (hetgeen nergens uit blijkt), dat een wet op dit punt niet dusdanig complex zou moeten zijn dat er eerst allerlei handreikingen en modelverordeningen nodig zijn om deze wet te doorgronden/ na te kunnen leven, maar dat deze dan ook direct na invoering de “urgente” situatie van “onbetaalbaarheid”²² zou moeten opheffen?

Is de regering niet van mening dat het ambtelijk apparaat na invoering van de Wet betaalbare huur nog meer zal worden belast en dat, nog los van het feit dat deze wet zeer complex is en veel open einden heeft, sowieso al disproportioneel veel meer mankracht in de ambtenarij zal gaan vergen dan dat thans al het geval is in en op de huurmarkt? Waarom is het nodig dat gemeenten nu ook nog worden ingezet, naast huurcommissies en kantonrechters alsmede talloze particuliere en semi-publieke organisatie zoals landelijke en lokale huurloketten, verenigingen (Vereniging Eigen Huis, Woonbond et cetera), en huurrechtadvocaten die zich al sinds jaar en dag bezig houden met huurrecht, straks ook gemeenten (zeer waarschijnlijk voornamelijk nog gemeenten) hun middelen en “resources” moeten wijden aan het faciliteren van huurders (en verhuurders) bij de uitvoering van de Wet betaalbare huur.

Hoe gaat de regering (beleids)coördinatie toepassen tussen de verschillende overheidsniveaus (nationaal, regionaal, lokaal) om te zorgen dat de regelgeving na implementatie daarvan, effectief en consistent wordt toegepast?

Zijn er plannen voor samenwerking met verhuurdersorganisaties om gezamenlijk beleid te ontwikkelen dat zowel de belangen van huurders als verhuurders beschermt?

De realisatie van middenhuurwoningen zal worden “gemonitord”. Hoe ziet deze monitoring eruit en welke parameters worden gehanteerd om de effectiviteit van de nieuwe wetgeving te evalueren?

Wat doet de regering om de administratieve lasten voor particuliere en institutionele verhuurders te minimaliseren in het kader van de nieuwe regelgeving te meer gezien de extreme administratieve lasten en de complexiteit daarvan die voortvloeien uit het Box 3 arrest van de Hoge Raad van 6 juni 2024?²³

Vraag 14 - Uitponding is ten onrechte een wenselijk neveneffect van de invoering van de Wet betaalbare huur

De regering erkent op diverse punten in de nota n.a.v. het verslag (zie bijvoorbeeld pagina's 25 tot en met 28) dat de Wet betaalbare huur ook al zonder dat deze is ingevoerd al enige tijd leidt tot uitponding van (middenhuur)woningen. De regering vindt dat “acceptabel, gegeven het feit dat er voldoende aanbod blijft om te voldoen aan de vraag naar nieuwbouwwoningen (...) en des te meer acceptabel als deze uitpondwoningen terecht komen bij koopstarters.”²⁴

Bij deze redenering wordt over het hoofd gezien dat het de bedoeling is van de Wet betaalbare huur is om méér “betaalbare” middensegment huurwoningen te creëren. Dat gebeurt dus juist niet. De omstandigheid dat de woningen die worden uitgepond in de beleving van de regering terecht zouden komen bij een haar welgevallige categorie van kopers/ koopstarters, doet daar niet aan af en maakt dit niet anders. Het staat vast dat de regering onderkent dat de Wet betaalbare huur dus een tegenovergesteld effect sorteert dan

²² Die dus niet onderbouwd is aangetoond.

²³ ECLI:NL:PHR:2023:655; ECLI:NL:PHR:2023:1191; ECLI:NL:PHR:2024:133.

²⁴ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 25.

het beoogde doel ervan, zelfs al vóórdat deze is ingevoerd. De situatie is dus nu al dat huurders in "betaalbaarheid" in ieder geval "niet kunnen wonen".

Verwezen wordt naar het onderzoek van ING Research "Uitbreiding huurregulering en eisen betaalbaarheid nieuwbouw verergeren woningtekort."²⁵ Hierin wordt geconcludeerd "dat mensen met een middeninkomen die nu moeilijk een woning vinden, het beste geholpen zijn als het woningtekort afneemt en dat een acceptabel rendement voor beleggers helpt te voorkomen dat het tekort aan woningen toeneemt, maar dat de invoering van de huurregulering voor de middenhuursegment juist leidt tot een vergroting van het woningtekort in het middenhuursegment".

Ziet de regering in dat als nu al duidelijk is – onder meer door het ING rapport en vele andere rapportages en statistieken - dat de Wet betaalbare huur een tegengesteld effect sorteert nog vóór de invoering daarvan en juist leidt tot afname van middenhuurwoningen, het buitengewoon onverantwoord is om dan toch deze wet in te voeren in de wetenschap dat het tegenovergestelde gebeurt en gaat gebeuren van hetgeen met die wet nu juist wordt beoogd?

Hoe kan de regering – zonder verwijzing naar cijfermatige en wetenschappelijk onderbouwde onderzoeksuitkomsten - vol blijven houden dat de Wet betaalbare huur doelmatig zou zijn voor het vergroten van het aanbod in het middenhuursegment en dat daarmee het tekort aan bestaande woningen niet toeneemt, terwijl uit bovengenoemd onderzoek van ING Research juist het tegendeel blijkt?

Ziet de regering ook in dat de Wet betaalbare huur ook nog eens ondoelmatig is omdat zij leidt tot een afname van het sociale segment (oftewel laagsegment)? Zo zal in het kader van de directe werking van het nieuwe WWS ook voor thans bestaande huurcontracten disproportionele terugloop van het aantal WWS punten plaatsvinden voor woningen in het huidige sociale segment die volgens het huidige WWS terecht geliberaliseerd zijn (maar een EFG label hebben). Ziet de regering niet dat juist voor dit type woningen, die moeten worden verduurzaamd, dat niet alleen de verhuurbaarheid van die woningen an sich onder druk komt te staan, maar dat verduurzaming daarvan per definitie onbereikbaar wordt en blijft? Daarbij mede in acht nemende het feit dat nu juist de overgrote meerderheid van laagsegment- en middensegment woningen appartementsrechten betreffen?

Ziet de regering overigens niet in dat het een illusie is dat zij – zonder onderbouwing of cijfers - meent dat "koopstarters" zich op de koopwoningenmarkt begeven als gevolg van het uitpenden, aangezien die helemaal niet de financiële middelen daarvoor hebben, laat staan dat zij na aankoop überhaupt nog in staat zijn om verduurzaming te bekostigen?

Is het niet verstandig om gebruik te maken van het feit dat de langdurige behandeling van dit wetsvoorstel nu alvast in de praktijk inzichtelijk maakt dat deze wet nu juist niet het beoogde effect sorteert in plaats van eerst de wet in te voeren en dan te gaan "monitoren" en door middel van AmvB's bij te sturen²⁶? Immers, beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald?

Vraag 15 - Waarom wordt scheefwonen niet aangepakt?

Het is feit van algemene bekendheid, ook vastgesteld door de Raad van State in het advies van 15 november 2023, dat de sociale woningsector gebukt gaat onder lange wachtlijsten en scheefwonen.

²⁵ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/public/direct-verlagen-van-hoge-huren-lost-het-woningtekort-niet-op>

²⁶ Zie pagina 94 Nota nav Nader Verslag

De leden van de BBB-fractie constateren dat de regering op pagina 37 en 45 van de nota n.a.v. het verslag geen antwoord geeft op de vraag waarom de Wet betaalbare huur niet voorziet in de aanpak van scheefwonen. De stelling is namelijk dat de beste manier om scheefwonen aan te pakken is te zorgen voor "een betaalbaar alternatief". Daarmee wordt andermaal een drogredenering gebezigd. Immers het punt is nu juist dat bedoelde scheefwoners natuurlijk in een laagsegmentwoning zitten terwijl ze in een middenhuurwoning, hoogsegmentwoning of koopwoning thuishoren op grond van de regels die de overheid hanteert bij het toekennen van laagsegment woningen op basis van een inkomenstoets. Het moge duidelijk zijn dat deze scheefwoners dus juist blijven zitten omdat ze ten onrechte de laagst mogelijk huur betalen en veelal op prachtige plekken in de binnenstad zitten alwaar zij nooit een koopwoning zullen kunnen bemachtigen omdat die er simpelweg niet op dat soort plekken zijn. Voor dit soort woningen zal natuurlijk nooit een "betaalbaar alternatief" bestaan, ervan uitgaande dat de regering bedoelt de scheefwoner alleen hoeft te verhuizen naar een nóg goedkopere woning.

Scheefwoners zijn natuurlijk niet bezig met wat voor hen "betaalbaar" is. Zij weten zelf als geen ander dat zij veel meer kunnen betalen dan ze thans doen en dat voor hen "betaalbaar" misschien wel het dubbele is van de huur die ze nu betalen. Ze hebben immers momenteel een inkomen dat de overheidstoets voor het opnieuw aangaan van een huurovereenkomst voor een laagsegment woning nooit zal doorstaan en zullen bij vertrek uit hun huidige woning altijd meer moeten gaan betalen, en dan ook nog wellicht voor een minder luxe woning op een minder leuke plek. Natuurlijk zullen zij óók niet verhuizen als er voor hen "betaalbare" alternatieven zouden zijn. Die "alternatieven" zullen immers per definitie niet nog betaalbaarder (lees: goedkoper) zijn dan waar ze nu zitten.

Kort en goed: kan de regering uitleggen waarom zij onmiddellijke dwingende werking van de Wet betaalbare huur volstrekt toelaatbaar acht ten opzichte van verhuurders (die dus door gemeenten gedwongen zullen worden hun contract open te breken en de huur (bij voorkeur) naar beneden aan te passen) en niet ten opzichte van huurders die nog steeds laagsegment woning bezet houden terwijl ze daar volgen de werking van het huidige WWS maar zeker ook volgens de werking van het nieuwe WWS, helemaal niet thuis horen?

Waarom gaat de regering zo extreem ver met het creëren van een "unfair balance" door wél een Wet goed verhuurderschap in te voeren (waarin feitelijk staat dat verhuurders de reeds bestaande wetten dienen na te leven en de gemeente als derde partij aan huurcontracten wordt toegevoegd) maar geen Wet goed huurderschap, terwijl toch ook echt voor huurders de plicht geldt om als goed huisvader voor het gehuurde te zorgen ex artikel 7:213 BW, alsook op zijn beurt zijn (betalings)verplichtingen na te komen?

Vraag 16 - Waaruit blijkt dat huur momenteel niet "betaalbaar" zou zijn?

Welke belangen rechtvaardigen nu inbreuk op basisbeginselen in ons rechtssysteem? (i) Huur is niet betaalbaar, (ii) er moeten meer "betaalbare huurwoningen komen" en (iii) er moet verduurzaamd worden.

Ad (i) De regering herhaalt keer op keer dat huurders in Nederland hun huur niet meer kunnen betalen. Dit standpunt wordt dermate stellig ingenomen dat daarmee wat de regering betreft per definitie gerechtvaardigd wordt dat het legaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, contractsvrijheid en het eigendomsrecht zonder meer mogen en moeten worden geschonden door de invoering van de Wet betaalbare huur.

Uit een rapport van Divosa²⁷ blijkt echter helemaal niet dat schuldproblemen (waarvan huurachterstanden uiteraard deel zouden moeten uitmaken) in 2023 groot waren of in hoge mate zijn toegenomen. Uit een andere rapportage van Divosa blijkt bovendien wél dat in 2023 meer vroegsignaleringen ingevolge de Wet schuldhulpverlening hebben plaatsgevonden in verband met energiekosten (niet met huur).²⁸ Dat spreekt voor zich gezien de energiecrisis na de Russische inval in Oekraïne. Ook uit de "corporatiemonitor" van Aedes blijkt uit niets dat huurders de afgelopen jaren oplopende betalingsproblemen zouden hebben, of dat deze zouden zijn toegenomen.²⁹

Uit welke cijfers blijkt dan dat huurders hun huur niet meer kunnen betalen en dus dat huur (al tijden?) niet meer betaalbaar is voor huurders? Wat is nu in concreto de aanleiding voor de regering een Wet voor te stellen die qua titel insinueert dat huren in Nederland (sinds kort?) "onbetaalbaar" zouden zijn (geworden)?

In 2021 is mede naar aanleiding van de coronacrisis, de Wet schuldhulpverlening verruimd op zo'n manier dat verhuurders in geval van wanbetaling niet meer ontvankelijk zijn bij de Kantonrechter voor een ontbindings-, ontruimings- en/of betalingsvordering zonder eerst een procedure te doorlopen waarbij de gemeente wordt ingeschakeld om de wanbetalende huurder te ondersteunen in zijn schuldpositie. Als gevolg daarvan moeten er toch statistieken zijn die laten zien of en zo ja in welke mate huurders dan (sindsdien) de afgelopen jaren daadwerkelijk huurachterstanden hadden of hebben? En kan aan de hand daarvan toch ook in kaart worden gebracht wat de effectiviteit in de praktijk tot nu toe is van inmenging van de gemeenten in de financiën van huurders? En ook hoe zich dit verhoudt tot andere middelen die huurders ten dienste staan om overheidsbijstand (huurtoeslag et cetera) in te winnen?

De regering beroept zich op cijfers van 2022-2023 met de stelling dat er betalingsproblemen waren bij huurders.³⁰ Echter deze cijfers geven een volstrekt onjuist beeld van de werkelijke betaalbaarheid van de kale huur. Als gevolg van de energiecrisis hebben huurders immers massaal een run gedaan op energietoeslag als gevolg van de energiecrisis na de inval van Rusland in Oekraïne.³¹ Energiekosten maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de kale huur en spelen hooguit een rol in een huurrelatie door en/ of via servicekosten. Enige onderbouwing van de stelling van de regering dat "veel huurders de huur niet meer kunnen betalen" ontbreekt. Kan de regering deze onderbouwing alsnog aanleveren zodat concreet kan worden beoordeeld waaruit blijkt dat huur onbetaalbaar zou zijn en ook hoe een gemiddelde maandelijkse huurkorting van €145,- in het laagsegment daadwerkelijk concreet soelaas zou bieden voor deze onbetaalbaarheid?

Ad (ii) Meer woningen komen er alleen door ze te bouwen. De Wet betaalbare huur heeft nu juist tot gevolg dat bestaande huurwoningen verdwijnen. Immers, het aantal verkopen van goedkopere huurwoningen op de kopers-bewonersmarkt is juist gestegen met meer dan 10.000 (dat geeft de regering overigens zelf ook toe). Daarnaast verschijnen er steeds meer partijen op de markt die als gelegenheidsbeleggers

²⁷ <https://www.divosa.nl/publicaties/divosa-monitor-vroegsignalering-schulden-jaarrapportage-2023/divosa-monitor/gemeenten>

²⁸ <https://www.divosa.nl/publicaties/divosa-monitor-vroegsignalering-schulden-jaarrapportage-2023/divosa-monitor/2023-meer>

²⁹ <https://aedes.nl/media/document/corporatiemonitor-huurachterstand-en-huisuitzettingen-2023#:~:text=Het%20totale%20bedrag%20aan%20huurachterstanden%20bij%20corporaties%20bedroeg%20in%202020,1%25%20van%20de%20totale%20huurinkomsten.>

³⁰ WoON 2021 ABF (in opdracht van de regering)

³¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/energietoeslag-2023#:~:text=Energietoeslag%202023%20voor%20huishoudens&text=De%20energietoeslag%20voor%20huishoudens%20is,boven%20het%20sociaal%20minimum%20is.>

huurwoningen opkopen in verhuurde staat (met een fikse korting op aankooprijs juist vanwege die verhuurde staat) om deze vervolgens zo snel mogelijk individueel uit te ponden met winst. Verwezen wordt naar "Britse belegger sluist uitpondwinst Nederlandse woningen weg naar Bermuda".³² De regering stelt dan ook ten onrechte dat het feit dat het aantal transacties tussen beleggers "niet afneemt". In werkelijkheid begeven beleggers zich ondertussen vrijwel uitsluitend nog op de Nederlandse huurmarkt - in anticipatie op de invoering van de Wet betaalbare huur - om te speculeren op basis van de negatieve effecten van de Wet betaalbare huur. Die negatieve effecten bestaan eruit dat de huidige eigenaren van woningen die in het laag- en middensegment zullen vallen na de invoering van de Wet betaalbare huur, nu al - en helemaal na invoering van de Wet betaalbare huur - zo snel mogelijk van deze woningen (in verhuurde staat) af willen om te redden wat er nog te redden valt en faillissement af te wenden. De beleggers die zich dus thans op de verhuurmarkt begeven, staat dus geen langetermijndoel voor ogen om verhuurder te blijven, laat staan panden te verduurzamen, maar uitsluitend om zo snel mogelijk de woningen met winst kwijt te raken op de verkoopmarkt.

In dit verband wordt verwezen naar het "Kadaster rapport woningtransacties over 2023".³³ Hieruit blijkt dat in het vierde kwartaal van 2023 het door particuliere beleggers verkochte aantal middenhuurwoningen is toegenomen met meer dan 10.000. Voorts hebben wetenschappers Marc Francke, Lianne Hans en Matthijs Korevaar er eerder in hun artikel "Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaarsbewoners dan ze opkopen"³⁴ in het wetenschappelijke tijdschrift Economisch Statistische Berichten erop gewezen dat er wel degelijk sprake is van een toename van het aantal verkopen door beleggers en dat daarmee de regering zich foutief baseert op het aantal aankopen en verkopen door beleggers.

Kan de regering op haar beurt onderbouwen waarom zij ondanks al deze wetenschappelijk en door statistieken onderbouwde (openbare) informatie zelf toch blijft volhouden (zónder enige onderbouwing) dat de Wet betaalbare huur tóch echt wel gaat bewerkstelligen dat er meer betaalbare middenhuurwoningen zullen worden gecreëerd op de huurmarkt (en niet de koopmarkt)?

Ad (iii) Het doel van de Wet dat huurwoningen worden verduurzaamd wordt per definitie niet behaald en het blijkt ook nergens uit dat dit doel wel zal worden behaald na invoering van de Wet betaalbare huur. In tegendeel: uitgaande van uiteindelijke huurverlaging, alsook de effecten voor hypothecaire leningen en executiemaatregelen van banken, is de kans nihil dat verhuurders tijd, geld en andere middelen ter beschikking kunnen en zullen gaan stellen ten behoeve van verduurzaming. Nog daargelaten dat de meeste middenhuurwoningen appartementsrechten betreffen en de juridische bevoegdheid bij VVE's en niet bij individuele appartementsrechten eigenaren ligt.

Kan de regering toelichten hoe het feit dat zij erkent dat bestaande middenhuurwoningen massaal worden uitgepand zich verhoudt tot het stellige uitgangspunt dat die middenhuurwoningen tegelijkertijd wel degelijk zullen worden verduurzaamd in opdracht en op kosten van verhuurders?

Vraag 17 - WOZ-cap

³² https://www.vastgoedmarkt.nl/192559/britse-belegger-sluist-uitpondwinst-nederlandse-woningen-weg-naar-bermuda?utm_source=Selligent&utm_medium=email&utm_campaign=222_VGM_RN_20230105&utm_content=4304_VGM_RN_DIVR_202312&utm_term=228

³³ <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-4e-kwartaal-2023-doorstromers-kochten-minder#:~:text=In%20het%204e%20kwartaal%20van,zijn%2C%20vergeleken%20bij%20vorig%20jaar.>

³⁴ <https://esb.nu/beleggers-verkopen-nu-meer-huizen-aan-eigenaar-bewoners-dan-ze-opkopen/#:~:text=Conclusie,sprake%20was%20van%20een%20opkoopgolf.>

In de nota n.a.v. het verslag onderkent de regering dat als de WOZ-cap tot gevolg heeft dat de woning “terugvalt” naar 186 punten, mogelijk iedere stimulans voor verhuurders om voor die woningen dan toch nog verduurzaming door te voeren, komt te ontbreken. Echter, er wordt tevens gesteld dat bij een vergaande verduurzamingsslag toch nog kan worden bereikt dat de huur boven de 186 punten uitkomt. Zie ook amendement-Paternotte.³⁵

Ziet de regering in dat de kosten gemoeid met een vergaande verduurzamingsslag niet in verhouding zullen staan tot de huuropbrengsten en dat het zeer onwaarschijnlijk is dat er daadwerkelijk verduurzamingsmaatregelen zullen worden genomen voor dit soort woningen?

Vraag 18 - Ontbreken overgangsrecht in Wet betaalbare huur leidt in sociale segment tot executieverkoop

Als gevolg van het ontbreken van een redelijke overgangstermijn in de sociale sector (na invoering de Wet betaalbare huur: laagsegmentwoningen), de directe dwingende werking van het WWS voor bestaande huurcontracten en de onmogelijkheid voor verhuurders om schadebeperking toe te passen, zal er een onmiddellijke daling van de LTV ratio plaatsvinden. Hypotheekhouders hebben de bevoegdheid om de lening overeenkomst op zeggen en hun hypotheekrecht in te roepen dan wel om de lening bij een herfinancieringsronde simpelweg niet te verlengen, tenzij de belegger aanvullende waarborgen biedt voor die lening in de vorm van grote afbetalingen op die lening. Beleggers met woningen in het sociale segment wiens vermogen nu juist in de stenen zit, kunnen dit doorgaans niet voor elkaar krijgen. Daar komt bij dat het vermogen nu juist daalt door de invoering van de Wet betaalbare huur (zie rapport Ortec Finance³⁶). Deze ontwikkeling is thans reeds gaande als gevolg van de inmiddels reeds jarenlang aangekondigde invoering van de Wet betaalbare huur.

Is de regering ermee bekend dat hypotheekhouders nu al regelmatig met behulp van incassobureaus aankondigen dat zij maatregelen zullen nemen als gevolg van de daling van de LTV ratio door de (invoering van) de) Wet betaalbare huur?

Begrijpt de regering vervolgens dat de hierboven beschreven situatie veelal plaatsvindt bij kleinere particuliere beleggers die actief zijn met de verhuur van 1 tot 3 huurwoningen in het sociale segment omdat daar geen sprake is van een redelijke overgangstermijn bij de invoering van de Wet betaalbare huur en directe werking zal plaatsvinden na invoering van de Wet betaalbare huur?

Beseft de regering dat haar stellingname op dit punt zoals ook verwoord in de nota n.a.v. het verslag aan de Tweede Kamer³⁷ – dat het effect van de invoering van de Wet betaalbare huur op de houdbaarheid van financieringen (zoals de daling van de LTV ratio) wel zal meevallen en de meeste banken niet zullen overgaan tot beëindigen van de financiering hiermee haaks staan op de hierboven beschreven praktijk zoals deze momenteel plaatsvindt?

En beseft de regering dat hiermee andermaal duidelijk wordt dat de praktijkeffecten van Wet betaalbare huur dus veel ernstiger en negatiever zijn voor de huurwoningmarkt dan zij bij herhaling blijft stellen?

³⁵ Kamerstukken II 2023/24, 36496, nr. 52.

³⁶ <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/blog/impact-wetsvoorstel-betalbare-huur-op-huren-van-woningcorporaties>

³⁷ Kamerstukken II 2023/24, 36496, nr. 8.

Vraag 19 - Schriftelijk overleggen van puntentellingen

Voor woningen die op grond van het nieuwe WWS vallen in het middensegment, gaat de verplichting tot het schriftelijk verstrekken van een nieuwe WWS puntentelling pas gelden bij de eerstvolgende mutatie die plaatsvindt na de invoering van de Wet betaalbare huur. Voor woningen die momenteel geliberaliseerd zijn maar op grond van het nieuwe WWS in het laagsegment zouden komen te vallen, geldt een jaar overgangsrecht.

Hoe kan een verhuurder nu, zonder dat hij een puntentelling laat uitvoeren (en dus ook zonder dat hij verplicht is om een schriftelijke puntentelling te laten verrichten) wél zeker weten (en aantonen) dat de verhuurde woning niet tot de laatste categorie behoort? Kan de regering daarbij laten meewegen dat de meeste verhuurders niet uit hun hoofd precies weten hoe de woning er vanbinnen uitziet, vaak niet eens in de woning zijn geweest (want in verhuurde staat verworven) en het dus niet realistisch is dat zij vanaf hun bureau met behulp van de Huurcommissiecheck invullen zonder ter plaatse te komen? En dat dit geldt voor alle typen verhuurders (institutionele en particuliere beleggers en uiteraard ook woningcorporaties)?

Als een verhuurder niet het risico wil lopen dat er handhaving plaatsvindt door de gemeente of dat hij een huurcommissie- of gerechtelijke procedure moet gaan voeren, dan zal toch ook de verhuurder van een woning die thans geliberaliseerd is en misschien op grond van een puntentelling volgens het nieuwe WWS niet meer, óók een puntentelling moeten laten uitvoeren? Of ziet de regering dit anders?

De regering stelt herhaaldelijk in de nota n.a.v. het verslag³⁸ dat verhuurders ook nu al en/ of direct na invoering van de Wet betaalbare huur gebruik kunnen maken van de Huurprijscheck van de Huurcommissie of op basis van de huidig gepubliceerde voorgenomenwet alvast zelf een puntentellingen kunnen doen. Heeft de regering een idee van de mate van detail waarin een dergelijke puntentelling met behulp van de Huurprijscheck plaatsvindt? Veronderstelt de regering daadwerkelijk dat iedere verhuurder, of dit nu een particuliere of institutionele belegger of een woningcorporatie is, van alle woningen die zij in haar portefeuille heeft c.q. op naam heeft staan, uit het hoofd de exacte gegevens weet, ook in gevallen waarin de verhuurder zelf nooit in die huurwoning is geweest en ook nooit hoeft zijn? Is de regering niet van mening dat een serieuze en correcte puntentelling (waarvan toch moet worden aangenomen dat zij die met de invoering van de Wet betaalbare huur voor ogen heeft) echt alleen kan plaatsvinden door middel van een bezoek aan/ inspectie in de woning zelf, waaraan een huurder (uiteraard) ook nog eens dient mee te werken?

Het systeem van de Wet betaalbare huur veronderstelt dat gemeenten te allen tijde, ook zonder een puntentelling te (laten)verrichten en ook zonder ter plaatse zijn geweest wél genoeg informatie hebben om zeker te weten of de huurprijs in kwestie wel in lijn met het nieuw in te voeren WWS is. Immers op basis van die informatie kan een gemeente (uit eigen beweging) tot handhaving in de vorm van het opleggen van zeer hoge boetes overgaan. Hoe komen de gemeenten dan aan deze informatie, zonder zelf een puntentelling te doen? Zou het niet buitengewoon zinvol en efficiënt zijn als alle gemeenten deze informatie direct na invoering van de Wet betaalbare huur en in ieder geval niet later dan één jaar daarna, delen met alle verhuurders van woningen in het middensegment die (mogelijk) in het laagsegment gaan vallen alsook alle woningen die in het laagsegment zullen vallen?

³⁸ Zie bijvoorbeeld pagina 90.

Vraag 20 - De Wet betaalbare huur passeert het beginsel "wie stelt moet bewijzen"

Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap heeft de regering vergaande algemene bevoegdheden aan de lokale overheden (gemeenten) toegekend met als gevolg dat gemeenten via het opleggen van een vergunningsplicht aan verhuurders, kunnen bepalen dat de kale huurprijs van een gereguleerde zelfstandige woonruimte "niet hoger mag zijn het (thans geldende) WWS-maximum dat voor de betreffende woning geldt".

Aan deze bevoegdheid wordt bijvoorbeeld in de wijk Carnisse in Rotterdam uitvoering gegeven door aan verhuurders een vergunningsplicht op te leggen ter zake van woningen die al sinds jaar en dag aan dezelfde huurders worden verhuurd (bestaande situatie) en die vergunning vervolgens te verlenen onder de voorwaarde dat "de hoogte van de huurprijzen uiterlijk op datum X zijn aangepast naar een hoogte die conform het WWS is". De gemeente heeft in die gevallen dus zelf géén puntentelling verricht, is nooit in de betreffende woning geweest en verstrekt geen enkele onderbouwing van de stelling dat de betreffende huurprijzen niet conform het WWS zouden zijn. Het stadsdeel stelt in dit verband zonder verdere onderbouwing:

"Gelet op de door u overgelegde huurcontracten voldoen de door u gevraagde kale huurprijzen van een aantal van de adressen niet aan de maximale kale huurprijs volgens het WWS."

Het betreft een blote stelling die niet wordt onderbouwd, maar kennelijk uitsluitend en alleen op basis van huurcontracten die de verhuurder zelf heeft verstrekt/moeten verstrekken is gebaseerd. Bij deze praktijk wordt voorbijgegaan aan het uitgangspunt van "actori incumbit probatio": de bewijslast van feiten en rechtshandelingen rust in principe op de partij die deze feiten of rechtshandelingen aanvoert (zie ook artikel 130 Wetboek van Rechtsvordering). Voor de goede orde en ter vermijding van ieder misverstand over de reikwijdte van de betekenis van het woord "bewijslast" (welk woord veelal onjuist wordt gebruikt): dit betreft de last (in de zin van opdracht) om bewijs te leveren. Wie stelt moet bewijzen. Dat betekent dus dat de gemeente (die stelt) deze ook moet onderbouwen/ bewijzen. Hetzelfde geldt in het strafrecht: als iemand een boete opgelegd krijgt voor te hard rijden, zal die boete-oplegging moeten worden vergezeld door bewijs van de stelling dat daadwerkelijk te hard is gereden (en dus ook hoeveel te hard). Alleen in uitzonderlijke gevallen, wanneer de toepassing van dit principe kennelijk onredelijk zou zijn, kan de rechter evenwel de bewijslast omkeren.

Welke reden en rechtvaardiging ziet de regering voor het omkeren van de bewijslast door gemeenten toe te staan om verhuurders zonder onderbouwing/ bewijs te verplichten om zélf het standpunt van de gemeente te bewijzen dat ze (straks na invoering van de Wet betaalbare huur) niet zouden voldoen aan het hervormde WWS bij (lang)lopende huurcontracten? Of: is het zo dat gemeenten zelf over informatie beschikken over de huurwoning uit andere bron? Zo ja welke dan en waarom kan die bron dan niet worden gedeeld met de verhuurder(s)?

Kan gevoeglijk worden aangenomen dat gemeenten op dezelfde wijze als dat thans al gebeurt via en door het invoeren van de vergunningsplicht in bepaalde wijken, vanaf nu ook zonder het opleggen van die vergunningsplicht verhuurders in algemene zin zonder puntentelling of onderbouwing, uit eigen beweging zullen aanschrijven met de mededeling dat moet worden voldaan aan het WWS op straffe van een boete? Of gaat de regering ervan uit (zoals uit sommige passages in de nota n.a.v. het verslag blijkt) dat

gemeenten hun nieuwe bevoegdheden uitsluitend zullen benutten als de huurder daarom vraagt en daartoe dus het initiatief neemt?

Vraag 21 - Schending gelijkheidsbeginsel tussen segmenten qua overgangsrecht

Het meest vergaande en acute gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur is het feit dat het nieuwe WWS dwingend wordt voor woningen die op basis van de puntentelling thans in het gereguleerde segment vallen (sociale huurwoningen), maar waarvoor een hogere huur wordt betaald dan het nieuwe WWS voorschrijft na invoering van de Wet betaalbare huur. Geschat wordt dat het gaat om zo'n 300.000 – 500.000 woningen (dit is in de schriftelijke vragenronde ook aan de regering uitgevraagd).

De wet maakt hierbij onderscheidt tussen:

- Woningen waarbij de huur hoger ligt dan de maximumhuurprijs uit de WWS (879,66 euro), een zogenoemde geliberaliseerde woning. Het wetsvoorstel voorziet in deze gevallen in een overgangstermijn van 1 jaar.
- Woningen waarbij de huur hoger is dan volgens de WWS systematiek is voorgeschreven, maar die onder de maximumhuurprijs van 879,66 euro vallen.

Omdat particuliere verhuurders niet dezelfde mogelijkheden hebben als woningbouwcorporaties (renteloze leningen, korting op bouwgrond, snellere vergunningen e.d.), liggen de investeringskosten voor het realiseren van woningen hoger. Dit is de achterliggende reden dat particuliere verhuurders soms, ook bij sociale huurwoningen, meer huur ontvangen dan op basis van het nieuwe WWS is toegestaan, om het benodigde rendement te behalen voor de investering. Een andere reden is dat door indexatie door de jaren heen de huurprijs cumulatief is gestegen, hetgeen het meest merkbaar is bij langlopende/ oude huurovereenkomsten, tot een prijs die straks na invoering van de Wet betaalbare huur niet in lijn zal zijn met het alsdan geldende WWS. Uitsluitend hierdoor kunnen particuliere verhuurders woningen verhuren (veelal in binnensteden van de Randstad, op plekken waar woningcorporaties niet actief zijn) die straks niet meer rendabel zijn.

Na invoering van de Wet betaalbare huur wordt voor een groot gedeelte van deze laagsegment-woningen, waarvoor een hogere huur wordt betaald dan straks is toegestaan op grond van het nieuwe WWS, maar die wel onder € 879,66 euro ligt, het rendement direct negatief. Met verkoop - indien überhaupt mogelijk in verhuurde staat - en/ of faillissement tot gevolg.

In het wetsvoorstel is dus alleen een overgangstermijn opgenomen voor woningen die een hogere huur vragen dan de onder de WWS gestelde maximumhuurprijs (879,66 euro). Deze krijgen een jaar uitstel om zoals de regering aangeeft de huurovereenkomst te "ontbinden"³⁹, de huurder "uit te kopen" of de woning te verkopen met huurder en al. Zoals reeds eerder en herhaaldelijk uiteengezet, is geen van deze "opties" ter beperking van schade, in de praktijk realistisch.

³⁹ Onjuiste rechtsfiguur: bedoeld wordt hooguit opzegging maar dat zal nooit binnen 1 jaar tot een einde van de huurovereenkomst leiden (en ook daarna waarschijnlijk nooit) gezien het bepaalde in artikel 7:271 en 7:274 BW die beëindiging van huurovereenkomst alleen in zeer uitzonderlijke gevallen met tussenkomst een rechter mogelijk maakt, welke gevallen zich in de praktijk vrijwel nooit voor doen.

Concreet zorgt het aannemen van de Wet betaalbare huur, zonder een (redelijke) overgangstermijn en oplossing voor bovenstaand probleem, voor een zeer snelle afname van de hoeveelheid betaalbare huurwoningen in het sociale segment en sowieso niet voor soortgelijke nieuwe woningen.

Waarom heeft de regering zo'n grote haast met de invoering van de Wet betaalbare huur, terwijl het volstrekt helder is voor marktpartijen (huurders inclusief) dat deze desastreuze gevolgen zal hebben voor de toch al extreem schaarse in de huurwoningvoorraad (in alle segmenten) in Nederland?

Is de regering oprecht van mening dat een gemiddelde huurkorting van 145,- euro per maand voor huurders in het laagsegment (zoals thans wordt ingeschat) daadwerkelijk van toegevoegde waarde zal zijn voor (alle) huurders en wel dusdanig dat zij bereid is om de desastreuze gevolgen van de huurwoningvoorraad voor lief te nemen?

Waarom kan aanpassing van het WWS(O) niet plaatsvinden in lijn met de aangenomen motie-Madlener, maar dan gericht op woningen onder de 146 punten, welke motie "de regering verzoekt om WWS te monitoren en indien nodig zodanig aan te passen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden voor een redelijk rendement op investeringen en zodoende het aantal huurwoningen in deze huurcategorie op peil blijft"?⁴⁰

Begrijpt de regering dat een dermate complexe wet als de Wet betaalbare huur, bij welk wetsvoorstel maar liefst 23 amendementen en 7 moties zijn aangenomen en dat nog steeds een extreme hoeveelheid vragen oproept ter zake van de uitvoering daarvan in de praktijk, alsook de juridische implicaties daarvan, niet éérst moet worden ingevoerd en dan pas moet worden gemonitord om te bezien welke uitwerking de wet heeft, maar andersom? En biedt de huidige situatie in de huurmarkt die nu al laat zien dat het tegenovergestelde wordt bereikt dan het doel van de Wet betaalbare huur stelt te behelzen, de regering nu niet bij uitstek de gelegenheid om op tijd, vóór de invoering van de Wet betaalbare huur haar knopen te tellen en in te zien dat de Wet betaalbare huur eenvoudigweg niet kan en mag worden aangenomen? Niet alleen omdat verhuurders daardoor massaal in grote (financiële) problemen komen maar vooral ook: omdat alle huurders in Nederland hier slechter van worden in plaats van beter, alleen al vanwege het feit dat geen enkele ontwikkelaar nog huurwoningen zal gaan bouwen?

Vraag 22 - Alternatieve methoden onbespreekbaar met onjuist argument

In de eerst vragenronde is de regering een alternatief voorgesteld voor een manier om "eerlijke en betaalbare huurprijzen" te waarborgen, te weten de "Mietspiegel" in Duitsland, welk systeem werkt met de gemiddelde huurprijs van huurovereenkomsten die in de afgelopen 5 jaar zijn gesloten in het vrije huursegment. De regering is van oordeel dat dit geen goed alternatief is in Nederland omdat weliswaar de relatieve huurprijsstijging wordt gerelativeerd, maar geen rekening wordt gehouden met "betaalbaarheidsgrenzen voor middeninkomens". Voorts stelt de regering (pagina 43 van de nota n.a.v. het verslag) dat er in Nederland "geen registratiesysteem is waarin informatie staat over oude huurcontracten en omliggende huurcontracten in de omgeving". Deze stellingen roepen veel vragen op.

Gezien het ontbreken van een dergelijk "registratiesysteem" in Nederland staat dan toch nu ook als een paal boven water dat de regering óók geen enkel inzicht heeft of er nu in werkelijkheid nu echt wel een "betaalbaarheid"-probleem speelt onder huurders? Staat hiermee niet vast dat het nastreven van

⁴⁰ Kamerstukken II 2023/24, 36496, 66.

betaalbaarheid en daarmee de blinde voortvarendheid bij het invoeren van de Wet betaalbare huur gebaseerd is op slechts een "gevoel" dat het huurders in het midden- en laagsegment in algemene zin wel ten goede zal komen als zij korting krijgen, in plaats van dat er daadwerkelijk sprake is van een betaalbaarheidsprobleem (welk probleem uit geen enkel overzicht met statistieken of feiten blijkt)?

Vergeet de regering bij deze redenering niet dat men natuurlijk net zo goed een dergelijk "registratiesysteem" zou moeten hebben om op praktisch haalbare en juridisch verantwoorde wijze uitvoering te geven aan de Wet betaalbare huur die zij nu wil invoeren? Daarmee wordt immers de vergaande bevoegdheid aan gemeenten verstrekt om – zonder een vergunningensysteem én zonder enige informatie over de inhoud van bestaande huurcontracten – wél te handhaven indien de nieuwe Wet betaalbare huur niet per direct zonder overgangsrecht wordt nageleefd door verhuurders. Hoe kan de regering uitleggen dat zij een dergelijk vergaande bevoegdheid voor gemeenten in het leven gaat roepen met de Wet betaalbare huur zonder enige vorm van informatie over (i) de inhoud van lopende huurcontracten en (ii) de vraag hoeveel huurachterstanden c.q. betaalproblemen er zijn en tegelijkertijd niet eens het Duitse Mietspiegelsysteem in overweging neemt, met als argument dat er geen registratiesysteem is in Nederlandse gemeenten?

Hoe moeilijk kan het zijn om verhuurders in plaats van ze massaal op te leggen dat ze puntentellingen moeten gaan verrichten, zelf (i) hun huurovereenkomsten in te dienen bij de gemeenten en (ii) een rapport te overleggen waaruit blijkt wat andere woningen in zelfde buurt/ straat doen? Zo'n rapport is in ons huidige BW (artikel 7:303 en 304 BW) verplicht gesteld bij de vaststelling van de markthuursprijs voor winkelruimte als voorwaarde voor ontvankelijkheid bij de Kantonrechter in een verzoek tot huurprijsaanpassing en dat werkt prima. Zou een dergelijk systeem niet veel eenvoudiger, duidelijker en eerlijker zijn en bovendien in tegenstelling tot het systeem ingevolge de Wet betaalbare huur, een veel minder grote belasting (eerder een ontlasting) van alle overheidsinstanties die zich bezig moeten gaan houden met civielrechtelijke aangelegenheden?

Realiseert de regering zich wel dat als gevolg van het feit dat gemeenten bestuursrechtelijk besluiten nemen in de zin van Awb, die betrekking hebben op een civielrechtelijke huurovereenkomst, in geval van aanvechting van dit soort besluiten uiteindelijk in tweede aanleg ook de bestuursrechter beroepszaken zal moeten gaan beoordelen en zodoende een rol zal gaan spelen bij toepassing van het civiele recht? En dat dus náást de kantonrechters, gerechtshoven en de Hoge Raad, na invoering van de Wet betaalbare huur, óók bestuursrechters zich moeten gaan bezighouden met huurrechtszaken? Vindt de regering dat wenselijk en is dit bevorderlijk voor de rechtszekerheid van burgers die huurrechtelijke aangelegenheden nu zowel in een bestuursrechtelijke als in een civielrechtelijk kader moeten gaan plaatsen zonder dat gebruik wordt gemaakt van een vergunningenstelsel?

In dat verband: nu gemeenten wel in staat zijn om WOZ waarden van woningen te bepalen (waaraan ook het huurdersdeel van aanslagen uit voortvloeit), geldt toch dat veruit het eerlijkste en gemakkelijkste systeem per definitie een systeem is dat aansluit bij de WOZ waarden? Kan de regering nogmaals toelichten waarom zij bewust kiest voor een zeer ingewikkeld systeem dat een (volstrekt onnodige en averechtse) enorme druk met zich mee zal brengen op alle instanties en niet in de laatste plaats contractspartijen zelf?

Vraag 23 - Grote zorgen over onbedoelde ontwrichting van de huurwoningmarkt na invoering Wet betaalbare huur

Uit de beantwoording van de vragen van de Tweede en Eerste Kamerleden wordt het de leden van de BBB-fractie duidelijk dat de regering, c.q. de wetgever in ernstige mate tekortschiet in inzicht in de inhoud en reikwijdte van de basisbeginselen van ons rechtssysteem alsmede het thans reeds geldende huurrecht enerzijds en de manier waarop marktpartijen opereren en functioneren in de huurwoningenmarkt anderzijds. De leden van de BBB-fractie maken zich daarom grote zorgen over de gevolgen van de invoering van de Wet betaalbare huur, juist in de wetenschap welke gevolgen die wet nu al heeft in het licht van de mogelijke invoering daarvan.

In algemene zin is het natuurlijk een goed bedoeld en nobel streven van het demissionaire kabinet om (i) het verouderde WWS te hervormen alsook (ii) huurders in zwakke posities te beschermen tegen "te hoge huurprijzen". Het probleem is alleen dat uit niets blijkt dat huurders in Nederland momenteel daadwerkelijk in een zwakke positie verkeren.

In tegendeel: het huurrecht is zodanig ingericht dat het semi-dwingend van aard is en er dus nimmer ten nadele van huurders contractueel van de wet kan worden afgeweken. De huidige wet is voorts doorspekt van een enorme hoeveelheid bescherming van huurders. Zo kunnen verhuurders uitsluitend contracten aangaan voor onbepaalde tijd, zo goed als nimmer een huurovereenkomst door opzegging of ontbinding beëindigen, ook niet indien de huurder zijn huur niet betaalt en geldt in algemene zin dat verhuurders extreem afhankelijk zijn van de medewerking van hun huurders in het geval zij onderhoud willen plegen. Daar is nog eens zeer recent (juli 2023) de Wet goed verhuurderschap bij gekomen, die kort gezegd inhoudt dat alle verhuurders moeten voldoen aan de reeds geldende wet-en regelgeving op straffe van sanctionering door gemeenten.

Verder zijn verhuurders van laag- en middensegmentwoningen in 99 van de 100 gevallen ook nog eens aangewezen op hun mede-VVE-leden om tot besluitvorming te komen ter zake van onderhoudsaangelegenheden van het complex waarin de huurwoning(en) zich bevind(t)(en).

Daartegenover staat dat dat huurders sinds jaar en dag zo goed als gratis voor allerlei aangelegenheden laagdrempelig kunnen aankloppen bij huurcommissies en kantonrechters en sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap ook nog eens (gratis) bij gemeenten. Dit alles terwijl zij desgewenst wél iedere maand hun huurovereenkomst kunnen beëindigen en verhuizen, altijd bij gemeenten kunnen aankloppen voor bijstand, huurtoeslag en schuldhulpverlening en diverse dwingendrechtelijke wettelijke regelingen kunnen inroepen om hun verhuurder tot prestatie te dwingen, indien hij dat niet uit zichzelf en accuraat doet.

Het moge duidelijk zijn dat ook nu al, vóór de invoering van de Wet betaalbare huur, een extreem scheve verhouding ("unfair balance") bestaat tussen de rechten en plichten van huurders en verhuurders over en weer. Het is ronduit onverantwoord om daaraan als klap op de vuurpijl ook nog eens toe te voegen dat door middel van schending van het legaliteitsbeginsel (en daarmee het eigendomsrecht) gemeenten zich in lopende civielrechtelijke huurovereenkomsten mogen gaan mengen als een "derde partij" en de meest essentiële voorwaarde in een huurcontract (te weten: de tegenprestatie voor het huurgenot, de huurprijs) van het ene op het andere moment van tafel mogen vegen. Erger nog: aan de verhuurder opleggen om zélf uit te zoeken wat dan wel een juiste en "legale" huurprijs is volgens een gloednieuwe versie van het WWS.

Dergelijke vergaande schending van de basisbeginselen is alleen gerechtvaardigd als daarmee gerechtvaardigde zwaarwegender belangen worden gediend. In de (recente) geschiedenis komt dit alleen maar voor in noodsituaties zoals oorlog, pandemieën en natuurrampen. Echter welke noodsituaties of zelfs maar welke gerechtvaardigde belangen in dit geval dermate grove schending van rechtsbeginselen rechtvaardigen, is tot op de dag van vandaag niet duidelijk gemaakt, laat staan onderbouwd en/ of aangetoond.

Er is geen noodsituatie en er zijn ook geen concrete belangen. De wetgever wil huur "betaalbaarder" maken. Dat klinkt heel mooi en wie zegt daar nu nee tegen. Echter bij nadere analyse van het woord "betaalbaar" is gebleken dat deze term geen grond vindt in feiten en ronduit misplaatst is. Die term impliceert immers dat huren in Nederland op dit moment "onbetaalbaar" zijn terwijl dit nergens uit blijkt en ook geenszins is gesteld of gebleken bij de behandeling van dit wetsvoorstel. In dat licht is er geen enkele rechtvaardiging voor de inbreuk op het legaliteitsbeginsel, het eigendomsrecht en het gelijkheidsbeginsel. Belangrijker nog: daarvoor is in concreto geen enkele aanleiding. Zelfs huurders zélf zien de invoering van de Wet betaalbare huur niet zitten. Zo wordt er momenteel bijvoorbeeld groot protest aangetekend door de studentenorganisaties die op 6 juni jl. een open brief hebben gestuurd aan de Eerste Kamer met het dringende verzoek om vooral tegen de Wet betaalbare huur te stemmen.

Kan de regering in heroverweging nemen om de voorgestane hervorming van het WWS geen dwingende en onmiddellijke werking toe te kennen maar uitsluitend van toepassing te laten zijn op nieuwe contracten die worden aangegaan ná invoering van de Wet betaalbare huur, nu er geen enkele reden, noch rechtvaardiging bestaat voor dwingende en onmiddellijke werking?

Kan de regering zich voorstellen dat als zij dat doet, dan wel indien zij een veel eerlijker en inzichtelijker methode bedenkt voor het vaststellen van de beprijzing van huurwoningen (bijvoorbeeld aan de hand van WOZ waarden), dat er dan juist een positieve en gezonde beweging zal ontstaan op de huurmarkt en dat partijen die wellicht daadwerkelijk gebukt gaan onder voor hun portemonnee "hoge" huren, dan vanzelf zorgen dat zij door mutatie op een andere plek in een andere woning gaan wonen en een bedrag gaan betalen dat beter bij hen past?

Kan de regering zich tevens voorstellen dat eveneens een positieve beweging zal ontstaan indien scheefwonen wordt aangepakt met een (aangepast of nieuw) wetsvoorstel (uiteraard wél met een overgangstermijn) zodat op termijn laagsegment woningen alleen nog maar bewoond worden door mensen voor wie die woningen bestemd zijn?

Begrijpt de regering dat de voorgestane verduurzaming en het creëren van meer middensegment woningen met voornoemde bewegingen op de huurwoningmarkt, wél zal worden gestimuleerd en gerealiseerd door beleggers en ontwikkelaars, simpelweg omdat rechtszekerheid ten aanzien van werking van een systeem met laag-midden en hoog-segmentwoningen, dan gewaarborgd is en ook daadwerkelijk in de praktijk wordt gebracht door marktpartijen (terwijl dat thans nu juist duidelijk niet het geval is)?

In het nieuwe regeerakkoord is expliciet afgesproken dat 'woningdelen' moet worden bevorderd, zo geven de leden van de BBB-fractie aan. Met het huidige wetsvoorstel wordt 'woningdelen' in zelfstandige huurwoningen onmogelijk gemaakt. Dat dit onmogelijk gemaakt wordt, is geregeld in het Besluit

Huurprijzen Woonruimte⁴¹, een AMvB, die nauwelijks in de Tweede Kamer is behandeld, maar enorme consequenties heeft, zoals uit het hiernavolgende blijkt.

Op 18 maart 2024 heeft de Adviescommissie huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten al een advies gegeven over – onder meer – het Besluit Huurprijzen Woonruimte. Populair gezegd is dat besluit volgens hen een juridische puinhoop. Onderstaande vragen zijn overgenomen uit dit advies.⁴²

24 – Vragen over Ontwerpbesluit Huurprijzen Woonruimte

Heeft de regering kennisgenomen van het voornoemde advies van 18 maart 2024 van de Nederlandse Orde van Advocaten (verder: NOvA-advies) aan de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer?⁴³

In het NOvA-advies wordt met name ingegaan op het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. In het Besluit Huurprijzen Woonruimte wordt ineens een andere definitie gebruikt voor het begrip zelfstandige woonruimte, dan het Burgerlijk Wetboek 7:234 hanteert. Kan de regering uitleggen hoe dit toch toegestaan is?

De wijzigingen van het woningwaarderingstelsel (WWS) zijn op 7 maart 2024 in de procedurevergadering van de Tweede Kamer voor kennisgeving aangenomen. Terwijl het voorstel Wet betaalbare huur wel een volwaardige behandeling kreeg, hebben de wijzigingen in het WWS dat niet gekregen. Terwijl belangrijke vragen of een eigenaar te veel huur vraagt, wel van het WWS afhangt. Kan de regering uitleggen waarom ervoor gekozen is, dit niet volwaardig te behandelen?

“Het wetsvoorstel beoogt (art. V, onderdeel A; toevoeging lid 3 aan art. 3 Uhw) in het Besluit huurprijzen woonruimte een nieuwe definitie van zelfstandige woonruimte te plaatsen: "een woonruimte verstaan als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek, welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben." Deze wijziging in een algemene maatregel van bestuur (regeringsbesluit) doorkruist de definitie zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Invoering van genoemde bepaling zou tot gevolg hebben dat via een algemene maatregel van bestuur een begrip uit een wet in formele zin wordt gewijzigd. Artikel V van de wet betaalbare huur biedt hiervoor een grondslag.

De commissie acht het hoogst onwenselijk dat een civielrechtelijk begrip dat sinds 1964, toen prof. Houwing zijn ontwerp voor een nieuw Burgerlijk Wetboek presenteerde, bestaat en is ingekleurd door jurisprudentie nu anders moet worden opgevat”.⁴⁴

Kan de regering uitleg geven, waarom zij denkt dat dit toch is toegestaan?

⁴¹ Voor “Besluit Huurprijzen Woonruimte” dient telkens gelezen te worden: ontwerpbesluit betaalbare huur of ontwerpbesluit modernisering WWSO.

⁴² <https://www.advocatenorde.nl/juridische-databank/download/wetgevingsadviezen/1970/1>

⁴³ <https://www.advocatenorde.nl/juridische-databank/download/wetgevingsadviezen/1970/1>

⁴⁴ NOvA-advies p.4 van 11

“Invoering van genoemde bepaling zou enerzijds een aardverschuiving betekenen voor een basisbegrip van het huurrecht, maar bovendien tot de merkwaardige situatie leiden dat een groep vrienden die samen een huis huren qua huurbescherming zelfstandige woonruimte huren, maar qua huurprijsbescherming onzelfstandige woonruimte. Dat is onwenselijk en onlogisch. Daarbij is ook niet kenbaar nagedacht over wie procesbevoegdheid heeft bij de huurcommissie en wat de gevolgen zijn als slechts één of twee van die vrienden uit de grotere groep naar de huurcommissie stappen; wat moet in zo'n geval de huurcommissie uitspreken qua huurprijs? Hoe verhoudt dit zich tot de hoofdelijkheid en de ondeelbaarheid ex artikel 6 lid 2 BW?”

Kan de regering antwoord geven op deze problemen?

“Voor de commissie weegt hierbij mee dat één van de doelen was vereenvoudiging en objectivering. Het hanteren van verschillende definities voor eenzelfde type woning is verre van eenvoudig en objectief. De commissie wees zojuist al op de spanning met het civiele recht, maar wil in dit verband ook nog wijzen op de Woningwet. Daarin is bepaald dat onzelfstandige eenheden niet meetellen in de huursombenadering (art. 54 lid 2 sub f). Dat betekent dat woningcorporaties die in het kader van efficiënte verhuur van de bestaande voorraad "friends-contracten" toepassen voor drie personen of meer in hun jaarverslaglegging en verantwoording aan de Autoriteit woningcorporaties de verhuur als zelfstandig moeten registreren, maar voor toepassing van de huurprijs in het huurcontract deze als onzelfstandig moeten registreren. Zou de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024- zoals nog altijd het voornemen is - in werking treden, dan geldt mutatis mutandis hetzelfde voor de huurverlaging op verzoek wegens daling van het inkomen onder 120o/o van het sociaal minimum: die staat ook alleen open voor huurders van zelfstandige woningen (art. 54a lid 4 Woningwet, welke bepaling materieel geldt tot 31 december 2024). Ten slotte is onvoldoende nagedacht over het gegeven dat in beginsel enkel voor zelfstandige woningen huurtoeslag mogelijk is (art. 11 lid 1 sub a Wodh, hetgeen niet wordt voorgesteld te veranderen in het wetsvoorstel Hervorming huurtoeslag (Kamerstukken 36311)). Corporaties die "friends-contracten" willen toepassen zullen voor de Wet op de huurtoeslag ook zelfstandige woonruimte huren (niet in de zin die het Besluit betaalbare huur daaraan wil geven). Dit alles is verre van een vereenvoudiging en objectivering.”

Kan de regering een toelichting geven op de voorliggende problematiek?

“Nog gecompliceerder wordt het, waar in de voorgestelde definitie het begrip "duurzame gemeenschappelijke huishouding" wordt gebruikt, wat weer niet is het begrip zoals we dat civiel-huurrechtelijk uit artikel 7:267 en 268 BW kennen, maar een begrip zoals dat zou zijn uitgekristalliseerd in de bestuursrechtspraak (van welke uitkristallisering geen enkele verwijzing of onderbouwing volgt, terwijl de definitie daarvan in het bestuursrecht op verordeningniveau plaatsvindt en dus inhoudelijk ook anders kan zijn van gemeente tot gemeente). Dat hetzelfde begrip in de huisvestingsverordening anders moet worden uitgelegd dan in het BW, blijkt bijvoorbeeld uit ABRvS 10 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1220, r.o. I.2. Van een uitkristallisering op landelijk niveau kan bestuursrechtelijk dus ook helemaal geen sprake zijn, ten eerste, en ten tweede is het hanteren van hetzelfde begrip met verschillende uitleg over "woonsituaties" niet eenvoudig en objectief.”

Kan de regering aangeven hoe een individuele eigenaar nu met deze situatie om moet gaan en hoe het begrip duurzaam gemeenschappelijk huishouden nu uitgelegd zou moeten worden in het WWS?

"Het spanningsveld tussen civiel recht en bestuursrecht geldt ook voor de mogelijkheid van een huurder om de aanvangshuurprijs te toetsen. Krachtens artikel 7:249lid 2 BW kan een huurder tot een half jaar na aanvang van de huur de aanvangshuurprijs laten toetsen. Daarna geldt het adagium 'eens geliberaliseerd blijft geliberaliseerd.' Het wetsvoorstel maakt nu mogelijk dat het college van B&W na het verstrijken van die termijn de verhuurder bestuurlijk aanspreekt op het hanteren van een huurprijs boven de maximaal redelijke huurprijs. Dit is civielrechtelijk toegestaan, maar kennelijk bestuursrechtelijk niet. Dat is inconsistent en onwenselijk. De commissie adviseert dan ook artikel 7:249 BW qua termijnen gelijk te houden met de bestuursrechtelijke mogelijkheden."

Kan de regering aangeven hoe met dit advies is omgegaan?

De leden van de BBB-fractie constateren dat het op dit moment wel is toegestaan om aan meerdere volwassenen een woning te verhuren als zelfstandige woonruimte. Wanneer de Wet betaalbare huur ingaat, zal het met onmiddellijke ingang verboden zijn om een zelfstandige woonruimte te verhuren aan meer dan twee volwassenen. Hiervoor is geen overgangsrecht opgenomen. Gezien bovenstaande vragen is dat onrechtmatig. Dit gaat om vele tienduizenden woningen in Nederland. Kan de regering aangeven waarom hiervoor geen overgangsrecht komt? En kan de regering aangeven of er is gebudgetteerd voor schadevergoedingen die zeker geëist gaan worden door benadeelde eigenaren?

"Bij prejudiciële beslissing van 22 april 2022 heeft de Hoge Raad beslist dat in "gevallen waarin de WOZ-waarde van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet bekend is of geen goed beeld geeft van de waarde van het gehuurde, de minimum WOZ-waarde in beginsel niet geschikt [is] als onderdeel van de maatstaf ter beoordeling van de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs".⁴⁵

Tot die gevallen wordt onder meer gerekend indien een woning wordt verhuurd en in de loop van hetzelfde kalenderjaar als dat waarin de woning, door nieuwbouw, transformatie van een bestaand gebouw, renovatie, splitsing of samenvoeging, is gerealiseerd en geen 'tussentijdse' WOZ-beschikking is genomen. Die minimumwaarde bedraagt (prijspeil 1 juli 2023) €71.602,-. Ook komt het voor dat de gemeente niet binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt, een beschikking over de WOZ-waarde heeft genomen (art.24 lid 1 Wet WOZ schrijft dat voor). De Hoge Raad heeft daarbij overwogen dat "toepassing van die [minimum]waarde de beoogde koppeling verbreekt tussen de huurprijs en de kwaliteit en marktwaarde van de huurwoning en als gevolg daarvan haaks staat op de met die koppeling beoogde doorstroming op de woningmarkt en bevordering van investeringen in nieuwbouw." In rechtsoverweging 3.3.4 geeft de Hoge Raad vervolgens een aantal mogelijkheden om wel te komen tot de juiste WOZ-waarde. Naar aanleiding van deze beslissing van de Hoge Raad heeft de huurcommissie beleid ontwikkeld om de juiste WOZ-waarde te hanteren indien deze niet geregistreerd is in de registers. Ook in de rechtspraak zijn methoden ontwikkeld om te komen tot een juiste WOZ-waarde.

⁴⁵ ECLI:NL:HR:2022:633.

Naar de mening van de wetgevingsadviescommissie bestaat geen aanleiding om van deze recente beslissing van de Hoge Raad af te wijken, temeer nu de praktijk haar weg heeft gevonden om te werken met de juiste WOZ-waarde.”

Kan de regering de leden van de BBB-fractie aangeven waarom nu een andere methodiek is gekozen en wat daarvan de wettelijke grondslag is, nu tegen jurisprudentie wordt ingegaan?

“Iets soortgelijks geldt voor de energieprestatie van de woning. In zijn prejudiciële beslissing van 23 juni 2023 oordeelde de Hoge Raad "uit de tekst van art.11 lid 5 Uhw en uit de totstandkomingsgeschiedenis van die bepaling volgt dat de kwaliteit van de woning op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (de peildatum) bepalend is bij de woningwaardering. (...) Hiermee strookt dat ook waar het de energieprestatie betreft, de feitelijke toestand van de woning op de peildatum bepalend is en niet of deze energieprestatie op die datum al volgens de toepasselijke methode was bepaald. Dat laatste is immers op zichzelf niet van invloed op de kwaliteit van de woning. Voldoende is daarom dat de energie-index of het energielabel beschikbaar is op het moment dat (de voorzitter van) de huurcommissie of de kantonrechter over de woningwaardering beslist (...). Met het voorgaande is verder in overeenstemming dat in het woningwaarderingstelsel rekening kan worden gehouden met een na de ingangsdatum van de huurovereenkomst afgegeven WOZ-beschikking als op de ingangsdatum nog geen WOZ-waarde beschikbaar was".⁴⁶ Ook hier geldt dat de praktijk haar weg heeft gevonden om te werken met de juiste waardering van de energieprestatie.”

Kan de regering de leden van de BBB-fractie aangeven waarom nu een andere methodiek is gekozen en wat daarvan de wettelijke grondslag is, nu tegen jurisprudentie wordt ingegaan?

“In het initiële advies heeft de commissie onder 'Kernpunt 6: Besluit huurprijzen woonruimte', 'Bijlage I BH (WWS zelfstandig)', vijfde bullet geadviseerd om hallen/verkeersruimten/overlopen mee te rekenen in het WWS. In de memorie van toelichting van het thans voorliggend wetsontwerp heeft de regering aangegeven dat het doel van de modernisering van het WWS tweeledig is (pagina 40):

- 1) om de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning te verbeteren, en
- 2) daarmee te zorgen dat het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt gebouwd. Hierdoor blijft het aantrekkelijk voor investeerders om (midden)huurwoningen te bouwen.

Voorts heeft de regering op pagina 41 van de memorie van toelichting - 'Objectivering en vereenvoudiging' - betoogd "het dwingend maken van het WWS heeft de noodzaak opgebracht om het WWS te objectiveren en vereenvoudigen. Verhuurders en huurders moeten er namelijk op kunnen vertrouwen dat ze de juiste huurprijs hebben afgesproken. Gemeenten moeten daarnaast hun toezichthoudende rol kunnen vervullen. Het doel van de objectivering en vereenvoudiging van het WWS is om er voor te zorgen dat zowel huurders en verhuurders als gemeenten en de Huurcommissie onafhankelijk van elkaar op hetzelfde puntentotaal uitkomen bij het beoordelen van een huurwoning. Zo

⁴⁶ ECLI:NL:HR:2023:1005.

worden de onderstaande wijzigingen binnen het WWS aangebracht. Voor een groot aantal rubrieken worden verduidelijkende voorwaarden, definities, meetinstructies en voorbeeldberekeningen toegevoegd die het WWS objectiever en eenduidiger maken."

In het voorliggende gewijzigd ontwerp worden hallen en gangen echter nog steeds niet meegeteld. De motivering daarvoor (par. 6.1 van de nota van toelichting bij het Besluit betaalbare huur) is gegeven door een afweging waarmee rekening wordt gehouden met "de efficiëntie van de totale oppervlakte voor de huurder" (overigens zonder nadere toelichting waarom een ruime overloop of hal niet ook veel voordelen biedt in bijvoorbeeld gezinswoningen). In het kader van de vereenvoudiging wordt wél de regel geschrapt dat de badkameroppervlakte met 1m² wordt verminderd, indien de wc in de badkamer is geplaatst (overigens zonder dat nagedacht is over de waardering van een separate wc, die ook in het voorliggende voorstel überhaupt niet voor waardering in aanmerking komt; zie ook paragraaf 4 hierna).

Een vereenvoudiging of objectivering is dit niet. In de praktijk wordt veel met NEN2580-metingen gewerkt, ook ten behoeve van bepaling van energieprestatie en de marktwaarde (ook bij woningcorporaties). Het kunnen bepalen van de WWS-oppervlakte vanuit NEN2580-metingen draagt bij aan vereenvoudiging en objectivering. Het maakt ook dat een puntentelling gemakkelijker "op afstand" met een NEN2580-meting en foto's kan worden gecontroleerd op (on)juistheid. Daarmee wordt meer zekerheid vooraf geboden en het vergemakkelijkt het handhavingproces bij gemeenten, omdat sneller uit een dossier zal blijken of nader onderzoek zinvol is, zonder ter plaatse te hoeven gaan of een (geld kostende) verklaring van de huurcommissie op te vragen. In de NEN2580-meting tellen die ruimtes namelijk ook mee en dat maakt databeheer en het controleren van WWS op afstand via plattegronden e.d. een stuk eenvoudiger voor de praktijk. Voor alle gebruikers van het WWS zou het makkelijker, objectiever en eenvoudiger zijn als een NEN2580- plattegrond gebruikt kan worden. Daarmee wordt bovendien de bestaande - en in het voorstel te continueren - inconsistentie met betrekking tot de WOZ-waarde (bij het oppervlak worden hallen en gangen wel meegerekend, terwijl in de WWS-berekening die WOZ-waarde dan gedeeld wordt door een oppervlak zonder die hallen/gangen) weggenomen. Ook wordt de inconsistentie weggenomen dat de oppervlakten die binnen de thermische schil liggen (zoals hallen, gangen en verkeersruimten in de woning) wel meewegen voor de energieprestatie (die apart wordt gewaardeerd), maar niet in de oppervlaktebepaling als zodanig."

Kan de regering de leden van de BBB-fractie aangeven waarom in het WWS nog steeds een eigen definitie wordt gebruikt in plaats van algemeen erkende manier van meten, zoals NEN 2580?

"Artikel 8a Bhw (prijsoplag voor monumenten) wordt voorgesteld te wijzigen in zowel het Besluit betaalbare huur (art. 1, onder B) als het Besluit modernisering van het WWS-O (art. 1, onder F), terwijl het in beide versies niet dezelfde tekst betreft. Welk voorstel doet de regering nu?"

"In de definitie van vertrek (1.) wordt toegevoegd dat het over de volle lengte minimaal 1,5 meter breed moet zijn. Die eis kent het WWS thans niet (dat het wel in het huurcommissiebeleid is opgenomen, maar het nog geen onderdeel van het WWS). Verankering in het WWS is van deze regel is zeer problematisch bij de eenpersoonswoningen, flexwoningen, containerwoningen, studio's, waarbij een voorportaal vanwege positionering van de badkamer niet 1,5 meter breed is en dus (behalve die badkamer) de

oppervlakte van de woning niet mag worden gewaardeerd als vertrek. Ook voor onzelfstandige woningen gaat deze definitie gelden. Het kan zeer problematisch zijn bij bijvoorbeeld een L-vormige woning, waarbij de korte poot van de L het "voorportaal" van één deurbreedte is. Hierbij weegt mee dat de voorgeschreven breedte van een deur voor nieuwbouw 0,85 meter is (art. 4.180/4.181 Bbl), waardoor inclusief een deurpost een breedte van 1 meter in de praktijk reëel is. De commissie adviseert deze regel te laten vervallen, omdat anders bij de kleinere woningen in het geheel geen punten voor vertrek kunnen worden gerekend, de rechtvaardiging van dit nieuwe voorschrift niet is toegelicht en de bouwregelgeving dit ook niet voorschrijft."

Kan de regering de BBB-fractieleden de juridische rechtvaardiging hiervan toelichten ook in het licht dat deze regel voor bestaande huurcontracten gaat gelden, zonder overgangsregeling?

"Geschrappt wordt de regel dat de oppervlakte van de badkamer met 1m² wordt verminderd, indien de wc in de badkamer is geplaatst. Een separate wc in het huidige WWS is vertrek noch overige ruimte en wordt dus niet gewaardeerd. Er is in het voorstel geen voorziening getroffen voor de separate wc. Ze is niet minimaal 4m² (in het voorstel vereist bij vertrekken, behalve voor keukens, badkamer of doucheruimte) en vaak ook niet minimaal 2m² (in het voorstel vereist bij overige ruimten). Een separate wc levert dus geen punten op, terwijl een in de badkamer geplaatste wc geen verlies van oppervlaktepunten meer oplevert."

Kan de regering de leden van de BBB-fractie de juridische rechtvaardiging hiervan toelichten ook in het licht dat deze regel voor bestaande huurcontracten gaat gelden, zonder overgangsregeling?

"Over waardering van de energieprestatie (4.) zijn hiervoor al opmerkingen gemaakt in het licht van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 30 juni 2023 (ECLI:NL:HR:2023:1005). In de Nota van Toelichting is het voornemen opgenomen om de minpunten, in te voeren voor EFG-labels, niet zal gelden voor gemeentelijke en provinciale monumenten en Rijksmonumenten (par. 2.3.4). Dit is in de voorgestelde tekst echter niet geregeld."

Kan de regering de BBB-fractieleden de juridische rechtvaardiging hiervan toelichten ook in het licht dat deze regel voor bestaande huurcontracten gaat gelden, zonder overgangsregeling?

"In de Toelichting voor het sanitair (6.) is opgenomen dat waardering van de douche afscheiding plaatsvindt wanneer de ruimte op "onroerend aanhorige wijze" beschikt over een waterdichte afwerking. Wat wordt hier bedoeld? Een badkamer zal bijna nooit in de onroerende aanhorigheid zijn geplaatst, maar in de eigenlijke woning (de gebouwde onroerende zaak; zie art. 7:233 BW). Is hier bestanddeelvorming bedoeld in de zin van artikel 3:4 BW?"

Kan de regering aan de leden van de BBB-fractie toelichting geven wat hier nu bedoeld wordt?

"Volgens de Toelichting op de rubriek voor gehandicaptenvoorzieningen (7.) is opgenomen dat de puntenwaardering vervalt, indien de huurovereenkomst met "de" gehandicapte eindigt, en dat waardering (o.a.) alleen mogelijk is, als de ingreep voor "de" gehandicapte is aangebracht. Zegt een

gehandicapte huurder de huurovereenkomst op of komt die te overlijden, dan mag een verhuurder de gedane investeringen dus niet terugverdienen. Daarmee bepaalt de huurder volledig hoe lang de termijn is, waarmee de verhuurder de investeringskosten kan bestrijden. Daarnaast is niet in te zien waarom bij wederverhuur aan een andere gehandicapte de puntenwaardering sowieso niet kan blijven staan.”

Kan de regering de aan het woord zijnde leden de juridische rechtvaardiging hiervan toelichten ook in het licht dat deze regel voor bestaande huurcontracten gaat gelden, zonder overgangsregeling?

“Onder het kopje "privé-buitenruimten" (in de Toelichting op 8.) is een zin plots afgebroken. Wat is de bedoeling?

In de Toelichting v.w.b. parkeerruimte (10.) wordt de garage als voorbeeld genoemd van een onlosmakelijk verbonden object. Dit is allereerst niet standaard zo: garages kunnen ook verder van de woning af gelegen zijn en "los" van de woonruimte worden verhuurd. Het voorbeeld is daarom niet feitelijk juist, omdat die niet altijd direct in verbinding staat met de woonruimte, maar wisselt van geval tot geval. Daarnaast wordt een garage als overige ruimte in rubriek 2 gewaardeerd (en dus niet dubbel in rubriek 10).”

Kan de regering de BBB-fractieleden een toelichting geven onder welke rubriek dit nu valt?

“De verhouding tussen een privé-parkeerplaats en een privé-buitenruimte behoeft meer toelichting. Nu wordt een privé-parkeerplaats in rubriek 10 gedeeld door het aantal wooneenheden met gebruiksrecht (1 dus). Hoe moet een privé-oprit die groter is dan sec nodig om te parkeren nu worden gewaardeerd? Neemt men daarvan 12m² voor een parkeerplaats (9 punten) in rubriek 10 en de rest van de oppervlakte conform rubriek 8? Stel: er is alleen een privé-parkeerplaats van 12m², Dat levert in rubriek 10 een aantal van 9 punten op. In rubriek 8 zou dat $2+0,35*12 = 6,2$, af te ronden naar 6,25 zijn. Wat is de verhouding tussen een privé-parkeerplaats/-oprit in rubrieken 8 en 10?”

Kan de regering de BBB-fractieleden hier een toelichting op geven?

“De commissie heeft hiervoor al opmerkingen gemaakt over de WOZ-waarde (11.) in het licht van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 22 april 2022 (ECLI:NL:HR:2022:633). Zij verwijst daarnaar. Ook heeft de commissie al opmerkingen gemaakt over de variabele deelfactor "oppervlakte uit rubrieken 1 en 2", terwijl daarin niet de oppervlakte van in de woning gelegen verkeersruimten en de separate wc is meegenomen, onderwijl de WOZ-waarde waarvan wordt uitgegaan die ruimten wel in de waarde heeft verdisconteerd.”

Kan de regering de aan het woord zijnde leden een toelichting geven welke m² nu waar gebruikt moeten worden?

“Onbegrijpelijk is de zin (8. Toelichting WWS-O) "een fietsenberging in deze rubriek kan niet als overige ruimte uit rubriek 2 worden gewaardeerd, omdat deze niet onroerend is". Een roerende fietsenberging komt hoe dan ook niet voor waardering in aanmerking, omdat woonruimte per definitie onroerend is (art.

7:233 BW/ art. 10 Uhw). Bij een afsluitbare, overdekte bergplaats moet worden gewaardeerd in rubriek 2.”

Kan de regering aan de aan het woord zijnde leden een toelichting geven hoe nu de fietsenberging wordt gewaardeerd?

“In de wijziging van het WWS-O zit ook een wijziging voor het WWS van woonwagens en standplaatsen verstoep (art. 1, onderdeel E). Erg transparant is dit niet; geopperd wordt om dit in een apart besluit te regelen ten behoeve van de integriteit van de besluitgeschiedenis, omdat men deze wijziging niet verwacht in een wijzigingsbesluit dat het "Modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte".”

Kan de regering deze leden een toelichting geven waarom dit niet in een apart besluit wordt geregeld?

“Artikel 8a Bhw (prijsoverslag voor monumenten) wordt voorgesteld te wijzigen in zowel het Besluit betaalbare huur (art. 1, onder B) als het Besluit modernisering van het WWS-O (art. 1, onder F), terwijl het in beide versies niet dezelfde tekst betreft.”

Wélk artikel 8a is nu voorgehangen aan de Kamers (ex art. 46 Uhw), zo vragen de BBB-fractieleden. Met het voor kennisgeving aannemen van beide voorgehangen conceptregelingen door de Tweede Kamer is dat evenmin duidelijk geworden.

De regering stelt over woningdelen dat het op dit moment al niet is toegestaan om een woning aan meer dan twee volwassenen te verhuren en daar één contract voor een zelfstandige woning voor af te sluiten. De regering stelt dat hiervoor reeds nu individuele contracten voor onzelfstandige woningen moeten worden afgesloten. Is de regering bekend met de uitspraak van de Huurcommissie van 7 juni 2023 waarin negen studenten een woning huren?⁴⁷ En dat de Huurcommissie constateert dat er sprake is van een zelfstandige woonruimte?

Hiertegenover heeft de regering in antwoord op vragen van de Tweede Kamer gesteld dat het ministerie van BZK zich baseert op een tv-uitzending van de NOS van 30 augustus 2023. De titel is “huisbazen kunnen meer huur vragen door regels te omzeilen”.⁴⁸ In deze uitzending komt geen enkele casus ter sprake die al is voorgelegd aan de rechter of aan de Huurcommissie. De stelling dat er regels omzeilt worden, komt dus volledig voor rekening van de redactie. De casus die besproken wordt, lijkt ook in het geheel niet op een vriendengroep die een zelfstandige woonruimte huurt. Is dit werkelijk de enige bron waarop de minister zich baseert in de stelling dat zelfstandige woonruimtecontracten op dit moment niet rechtsgeldig zijn?

Ziet de regering geen verschil in een vriendengroep die een zelfstandige woonruimte wil huren en zodoende het exclusieve recht krijgt op die woonruimte, versus de casus die in de NOS-uitzending werd

⁴⁷ Uitspraak Huurcommissie van 8 mei 2023, zaaknummer: 2201331.

⁴⁸ **NOS.NL, 'HUISBAZEN KUNNEN MEER HUUR VRAGEN DOOR REGELS TE OMZEILEN' 30 AUGUSTUS 2023**
([HTTPS://NOS.NL/ARTIKEL/2488519-HUISBAZEN-KUNNEN-MEER-HUUR-VRAGEN-DOOR-REGELS-TE-OMZEILEN](https://nos.nl/artikel/2488519-huisbazen-kunnen-meer-huur-vragen-door-regels-te-omzeilen)).

beschreven waarin de huisbaas aanwijst welke persoon in welke kamer terecht komt en men elkaar niet kent?

3. Vragen van de leden van de VVD-fractie

Op 6 juni 2024 ontving de Eerste Kamer nog een brief van de minister van BZK over ondersteuning middenhuur in Europa⁴⁹ met ook daarin weer een verzoek om zo spoedig mogelijke behandeling van het wetsvoorstel, zodat de ingangsdatum van 1 juli 2024 in zicht blijft. Een door de regering zelf gekozen streefdatum. Wat zijn de door de regering daarbij genoemde 'zeer negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van marktpartijen' als die datum niet gehaald wordt? Is het niet zo dat partijen als IBVN en NEPROM hun steun aan de wet gekoppeld hadden aan voorwaarden, waaronder een verlaging van de overdrachtsbelasting? Hoe is de stand van zaken op dat punt? Kan de regering aangeven hoe ze het invoeringstraject de komende drie weken voor ogen ziet en hoe daarbij zorgvuldigheid gegarandeerd blijft? De leden van de VVD-fractie hebben in dit verband nog wel een aantal vragen. Aedes suggereerde als ingangsdatum 1 oktober 2024. Anderen noemen 1 januari 2025. De regering geeft aan niet doof te zijn voor dit soort signalen. Als een andere invoeringsdatum overwogen wordt, waarom is het dan toch van cruciaal belang dat het vóór 1 juli 2024 duidelijk is hoe deze wet eruit komt te zien? Moet er een bepaalde termijn zitten tussen besluitvorming en invoering, mede gelet op een zorgvuldig communicatietraject? Hoe kunnen diegenen die met de wet moeten werken zich op de invoering ervan voorbereiden als de duiding van de regering van de adviezen van de Raad van State over de Besluiten betaalbare huur en modernisering waarderingstelsel onzelfstandige woonruimte nog niet bekend is? Wanneer mogen de Kamers die duiding tegemoet zien? En erkent de regering niet zelf dat invoering per 1 juli 2024 niet zorgvuldig kan geschieden door al te preluderen op niet al te stringente handhaving door gemeenten?

Op vragen van leden van de VVD-fractie over de aangescherpte definitie van een zelfstandige woonruimte komen in de nota naar aanleiding van het verslag geruststellende, relativerende antwoorden.⁵⁰ Maar de bestaande uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie is toch niet hetzelfde als regelgeving? Ieder kent in zijn omgeving voorbeelden in de sfeer van mantelzorg of van inwonende volwassen kinderen waarvan niet duidelijk is hoe tijdelijk die situatie is. De Raad van State is op dit punt ook kritisch en merkt op dat er geen overgangsregeling is voor mensen die op dit moment een onzelfstandige woning hebben en plots ook te maken krijgen met de nieuwe regels. Is het niet beter af te zien van deze nieuwe definitie?

De antwoorden⁵¹ in de nota naar aanleiding van het verslag op de vragen over de positie van monumenten in het WWS kunnen niet op instemming van de erfgoedorganisaties rekenen. De gesprekken over de inzet van de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen voor monumenten loopt bijvoorbeeld minder soepel dan wordt voorgesteld. Ongetwijfeld komt dit thema terug in het plenaire debat. Vooruitlopend hierop zouden de leden van de VVD-fractie graag willen weten hoeveel zelfstandige woningen in monumenten door particulieren worden verhuurd?

De leden van de VVD-fractie ontvingen de afgelopen periode veel signalen uit studentensteden dat particuliere verhuurders studentenhuizen dreigen te verkopen. Inmiddels verscheen ook een brandbrief

⁴⁹ *Kamerstukken I 2023/24*, 36496, G.

⁵⁰ *Kamerstukken I 2023/24*, 36496, F, p. 53 en 105 vlg.

⁵¹ *Kamerstukken I 2023/24*, 36496, F, p. 52.

van de Landelijke Kamer van Verenigingen.⁵² Is de regering op de hoogte van dit signaal? Hoe wordt daarover geoordeeld? Hoe verloopt het overleg van de regering met de studentenorganisaties hierover? Hoe dan ook ontvangen de leden van de VVD-fractie meer dan gebruikelijk bij de voorbereiding van de behandeling van een wetsvoorstel mails van verontruste organisaties en particuliere verhuurders. Dat zijn geen standaardmails, maar persoonlijke verhalen met een indringende argumentatie hoe het wetsvoorstel in individuele gevallen uit gaat pakken. De beantwoording van de regering de afgelopen maanden heeft die onrust niet weggenomen. Is de regering zich hiervan bewust? Is het niet cynisch dat de regering hierover opmerkt dat wel verwacht werd dat particuliere verhuurders massaal in de pen zouden klimmen om hun onvrede te uiten? Is dit onderdeel van de Code goed openbaar bestuur?

Als het over uitponden gaat spreekt de regering vooral over woningen van corporaties en institutionele beleggers. In dat verband wordt verklaard dat door een vormgeving waarin het nog steeds aantrekkelijk is om te investeren in de bouw van middenhuurwoningen een balans in het wetsvoorstel is gevonden. Maar daarbij gaat het om nieuwbouw. Waar de balans wordt gevonden voor verhuurders van uitsluitend bestaande woningen wordt minder duidelijk. Kan de regering hier nader op ingaan en dan ook de eerder gestelde vraag beantwoorden of het wetsvoorstel er in de kern op neer komt dat jaarlijks €684 miljoen verschuift van verhuurders naar huurders? De in de beantwoording genoemde Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls staan immers los van dit wetsvoorstel. En de regering heeft de door haarzelf gesuggereerde fiscale maatregelen niet getroffen. De leden van de VVD-fractie danken de regering voor de cijfers in tabellen 3.1 en 3.2 over verkopen door investeerders. Biedt het onderliggende materiaal ook inzicht in de soorten verkopen (uitpounding en verkoop aan andere investeerders)? Zaten daar ook complexgewijze verkopen bij, waarbij de koper het gebouw kocht met het doel om de woningen uit te ponden?

De leden van de VVD-fractie hebben er met genoegen van kennisgenomen dat de regering erkent dat de meeste particuliere verhuurders hun panden op een nette manier verhuren.⁵³ Toch sluipen er in de beantwoording forse generalisaties in. De huurders worden regelmatig neergezet als personen die door gebrek aan kennis en durf niet naar de Huurcommissie durven te gaan waardoor clementie op zijn plaats is en ondersteuning wordt geboden. Van verhuurders, waaronder circa 200.000 particuliere verhuurders met vaak slechts enkele woningen als pensioenvoorziening, wordt aangenomen dat deze van alle regelgeving op de hoogte zijn. Ook van concept-wetgeving, waarvan de parlementaire behandeling nog niet is afgerond, zodat men geheel voorbereid is op de datum van 1 juli 2024. Wordt hiermee het rechtsbeginsel dat elke Nederlander de wet dient te kennen niet erg ver opgerekt? Dit bovendien nadat de afgelopen periode de Wet goed verhuurderschap, de Wet maximering huurprijzverhogingen en de Wet vaste huurcontracten zijn vastgesteld, waar verhuurders zich ook al tot dienden te verhouden. Is het mogelijk de positie van de huurder en de verhuurder iets minder zwart-wit neer te zetten? Worden de effecten van deze cumulatieve maatregelen gemonitord? Is rekening gehouden met het kritische advies⁵⁴ van het Adviescollege toetsing regeldruk?

Voor verhuurders/investeerders met woningen net boven de grens van het maximum van het WWS zal onzekerheid blijven bestaan. De regering stelt dat het WWS betrekkelijk eenvoudig kan worden aangepast. Betekent dit dat zo'n woning alsnog redelijk eenvoudig in het gereguleerde (midden)segment

⁵² Ter inzage gelegd onder griffienummer 17403.12

⁵³ *Kamerstukken I 2023/24*, 36496, F, p. 43.

⁵⁴ *Kamerstukken II 2023/24* 36496 nr. 8, bijlage 'ATR advies concept wetsvoorstel betaalbare huur'.

kan terugvallen? Hoe dan ook zal er veel gerekend gaan worden. Het is voor de leden van de VVD-fractie bijvoorbeeld de vraag of het gemiddeld genomen juist is als de regering stelt dat de extra punten voor goede energielabels een stimulans bieden voor verduurzaming. Dat scheelt immers tussen de twaalf en zestig euro huuropbrengst terwijl de huurprijs van gereguleerde woningen gemiddeld 190 euro omlaag gaat. Die stimulans is dan toch zeer betrekkelijk? Zien de leden van de VVD-fractie dit juist?

Bij de door de leden van de VVD-fractie gevraagde alternatieven is de regering terughoudend ten opzichte van de Duitse Mietspiegel die in vakkringen veel besproken wordt. Uit de voorstudie⁵⁵ van Vlak c.s. (door het tempo van de parlementaire behandeling ontbrak de tijd voor een vervolgonderzoek) blijkt dat het WWS gebaseerd is op een verouderd stelsel uit de tijd van objectsubsidies. Zonder objectsubsidies kun je dat systeem niet over een deel van de vrije sector uitrollen. De regering vindt blijkens de beantwoording drie systemen complex, maar er zijn nu eenmaal drie segmenten huurwoningen. Nu forceert de regering een segment dat daarin niet past in het WWS-systeem. Overweegt de regering alsnog objectsubsidies voor dat segment? Wil de regering een vervolgstudie naar het systeem van de Mietspiegel stimuleren?

De regering blijft optimistisch over de omvang van het middenhuursegment. Maar vorige week verscheen een studie⁵⁶ van ING real estate waarin wordt aangetoond dat de geplande huurregulering, zoals in het voorliggende wetsvoorstel, de nieuwbouwproductie juist vertraagt. Graag een reactie op deze studie van de regering. Dat is niet de eerste gezaghebbende instantie die vraagtekens plaatst bij de doelen en de consequenties van het wetsvoorstel. Ook de Afdeling advies van de Raad van State plaatst zeer kritische kanttekeningen bij de gevolgen voor het volkshuisvestingsbeleid als geheel. In de nota naar aanleiding van het verslag meldt de regering dat de Raad van State geen reden heeft gezien opnieuw over het wetsvoorstel te adviseren.⁵⁷ De leden van de VVD-fractie worden graag geïnformeerd over het contact tussen regering en Raad van State waarop deze aanname is gebaseerd. Deze leden interpreteren deze opstelling zo dat de door de regering aangebrachte wijzigingen en de aangenomen amendementen blijkbaar geen invloed hebben gehad op het negatieve advies.

In de nota naar aanleiding van het verslag vindt een woordenspel plaats over het legaliteitsbeginsel en het begrip terugwerkende kracht. De vraag van de leden van de VVD-fractie was blijkbaar niet duidelijk. Deze leden sloten zich aan bij het advies van de Afdeling advies op dit punt. Het wetsvoorstel grijpt in in huurovereenkomsten die zijn gesloten onder toen geldende regelgeving. Het legaliteitsbeginsel voorkomt toch juist dat de wetgever met terugwerkende kracht regels kan opleggen aan die overeenkomsten? Graag nog een antwoord op dit principiële punt en niet op de niet gestelde vraag of de verhuurder over de afgelopen jaren de in de ogen van de regering te veel betaalde huur moet terug betalen. Natuurlijk is dat niet het geval.

Ook als het over doorstroming en het tegengaan van scheefwonen gaat lijken de regering en de leden van de VVD-fractie langs elkaar heen te praten. De regering antwoordt met een beschrijving van de huidige situatie en van die segmenten waarin een verbetering van de doorstroming wordt verwacht. Daarom nogmaals de vraag of de regering met de leden van de VVD-fractie verwacht dat de Wet vaste

⁵⁵ <https://monitor-koopwoningmarkt.nl/wp-content/uploads/2024/04/VOORSTUDIE-Mietspiegel-Boelhouwer-et-al-2024.pdf>

⁵⁶ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/real-estate/direct-verlagen-van-hoge-huren-lost-het-woningtekort-niet-op>

⁵⁷ *Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 47.*

huurcontracten en de grootscheepse huurverlaging op basis van de Wet betaalbare huur er toe leidt dat veel huurders zullen blijven zitten waar ze zitten?

4. Vragen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie lezen een resultaatsverplichting van 50.000 middenhuurwoningen door woningbouwcorporaties te bouwen en 50.000 middenhuurwoningen door institutionele beleggers. Deze leden vragen de regering of de DAEB (EU-staatssteunregels) op korte termijn versoepeld kan worden, zodat de woningbouwcorporaties meer middenhuurwoningen kunnen bouwen per jaar.

Deze leden constateren met de regering dat voor nieuwbouw 10% opslagpercentage tot 01-01-2028 is ingebracht via amendering en dat uiterlijk juli 2027 wordt geëvalueerd of 01-01-2028 wordt vertraagd c.q. verdaagd. Is er dan genoeg tijd voor het wetgevingstraject om de wet eventueel te herzien vóór 01-01-2028?

De leden van deze fractie constateren dat bestaande woningen met een prijs boven de liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024) en kwaliteit die hoort in het lage huursegment (tot circa 145 punten) een overgangsrecht kennen van 1 jaar. Kan de regering aangeven waarom zij voor deze groep de periode van overgangsrecht niet wil verlengen?

De leden van de CDA-fractie constateren dat de definitie van zelfstandige woonruimte en onzelfstandige woonruimte vragen oproep i.v.m. studenten, mantelzorgers, ouderenzorg en Oekraïners. Welke oplossing ziet de regering op dit punt in het Besluit betaalbare huur of bij de WWS respectievelijk de WWSO?

De leden van de CDA-fractie hebben het advies⁵⁸ van de Orde van Advocaten van 18 maart 2024 ontvangen. Kan de regering haar reactie op de inhoud van dit advies geven? Aanvullend vragen deze leden aan de regering om met name in te gaan op het onderscheid zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. In het Besluit Huurprijzen Woonruimte wordt een andere definitie gebruikt voor het begrip zelfstandige woonruimte dan het Burgerlijk Wetboek 7:234 hanteert. Kan de regering uitleggen hoe dit verschil is ontstaan? Kan zij een wijziging van definitie via een besluit veranderen terwijl dit in een formele wet staat? Doorkruist deze wijziging in een algemene maatregel van bestuur de definitie zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek?

De leden van de CDA-fractie vragen de regering over een woning met drie huurders. Deze woning heeft een WOZ-waarde van meer dan 550.000 euro en er wordt erfpacht en OZB betaald, waardoor de woning boven de 200 WWS punten komt. Moet deze investeerder - zonder enige vorm van overgangsregelgeving - ná 1 juli a.s. de woning opeens als een gereguleerde woning accepteren met 1 huurder vragen deze leden aan de regering. Deze leden vragen of dit effect de woningnood groter maakt.

De leden van de CDA-fractie constateren dat de regering over woningdelen uitspreekt, dat op dit moment het al niet is toegestaan om een woning aan meer dan 2 volwassenen te verhuren en daar 1 contract voor een zelfstandige woning voor af te sluiten. De regering stelt dat hiervoor reeds nu individuele contracten voor onzelfstandige woningen moeten worden afgesloten. Deze leden vragen de regering of zij bekend is met de uitspraak van de huurcommissie van 7 juni 2023 waarin 9 studenten een woning huren? En dat de huurcommissie constateert dat er sprake is van een zelfstandige woonruimte? Hoe reflecteert de regering hierop?

⁵⁸ <https://www.advocatenorde.nl/juridische-databank/download/wetgevingsadviezen/1970/1>

De leden van de CDA-fractie constateren met de regering dat via de WOZ-cap ingespeeld kan worden op de differentiatie naar gebieden toe. Zien deze leden het juist dat de evaluatie van de WOZ-cap kan leiden tot de aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte (via voorhangprocedure) en dat deze wet dan niet aangepast hoeft te worden?

Aanvullend vragen deze leden of de regering overwogen heeft om in gebieden met veel woningschaarste en/of een hoge kwaliteit van de woonomgeving (en dus hoge WOZ-waardes) extra punten toe te kennen om recht te doen aan regionale verschillen op de woningmarkt? Wat is het effect wanneer de zogenaamde Donnerpunten voor schaarstegebieden opnieuw worden geïntroduceerd?

Met name gezinswoningen zijn voor de leden van de CDA-fractie van belang. De bedoeling van de Wet betaalbare huur is om middenhuurwoningen bereikbaar te maken voor onder meer gezinnen met middeninkomens. Deze leden vragen aan de regering of het klopt dat een gezinswoning van 75 m² het maximum aantal punten in de gereguleerde sector kent met daaraan gekoppeld de maximale redelijke huur van € 1123 plus nieuwbouwopslag van 10%, zijnde ca €1235. Daarentegen levert een piepkleine woning van 40 m² een maximaal redelijke huur van ca € 1023,- op. Deze leden vragen de regering of het huurprijsverschil tussen een ruime of een piepkleine woning zo klein is en betekent dit dan dat de investeerder dan niet kiest voor nieuwbouwwoningen?

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of het klopt dat gerenoveerde woningen terugvallen van 220 punten naar 160 punten. Voorts vragen deze leden wat dit betekent voor de gewenste investeringen om deze woningen weer bewoonbaar te krijgen en wat dit betekent voor de mogelijkheden van woonruimte boven winkels.

Deze leden vragen of de regering overwogen heeft om naast het huurprijsplafond van het WWS ook een WOZ-grens te hanteren, zoals was voorgesteld door SEO. Wat is het effect wanneer huurwoningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens worden geliberaliseerd?

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of is overwogen om nog andere kostenaspecten voor de verhuurder mee te nemen bij de aanpassing van het WWS, zoals extra voorzieningen en de staat van onderhoud van de woning?

Aanvullend vragen deze leden of de regering heeft overwogen om naast de huurprijsopslag voor monumenten ook extra punten toe te kennen voor monumenten binnen het WWS. Dit om te voorkomen dat bij lage huren, de huurprijsopslag onvoldoende zal zijn om de kosten die verband houden met de monumentenstatus te kunnen dekken.

In het voorliggende gewijzigd ontwerp worden hallen en gangen echter nog steeds niet meegeteld. De motivering daarvoor (paragraaf 6.1 van de nota van toelichting bij het Besluit betaalbare huur) is gegeven. Kan de regering aangeven waarom in het WWS nog steeds een eigen definitie wordt gebruikt in plaats van algemeen erkende manier van meten, zoals NEN 2580?

Deze leden verwijzen naar de waardering van de energieprestatie (en de opmerkingen die zijn gemaakt in het licht van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 30 juni 2023: ECLI:NL:HR:2023:1005). In paragraaf 2.3.4, van de nota van toelichting bij het Besluit betaalbare huur is het voornemen opgenomen om de minpunten, in te voeren voor EFG-labels, niet zal gelden voor gemeentelijke en provinciale monumenten en Rijksmonumenten. De leden van de CDA-fractie vragen of dit nu geregeld is.

De leden van de CDA-fractie vragen verduidelijking over de rol van gemeenten. Welke bevoegdheden krijgen de gemeenten zoals de woonvisie, de huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet? Komt er een handreiking en modelverordening en communicatiecampagne met de VNG?

5. Vragen van de leden van de ChristenUnie-fractie

Welke mogelijkheden ziet de regering om al voorafgaande aan de herziening van box 3, die op zijn vroegst in 2027 in zal gaan, fiscale maatregelen te treffen om het verhuren van woningen rendabel te houden, of in elk geval om de effecten voor particuliere verhuurders fiscaal te dempen?

Acht de regering het wenselijk om ook de effecten die deze wet heeft op institutionele beleggers fiscaal te dempen? Waarom wel of niet?

Hoe verhoudt de in deze wet opgenomen maximale huurverhoging zich tot de beperkingen die daarop zijn gesteld door het amendement-De Hoop c.s.⁵⁹ over een maximale huurverhoging gelijk aan de loonstijging of de inflatie bij de Voortzetting Wet maximering huurverhogingen?

Institutionele beleggers menen dat de indexering van het WWS met de inflatie onvoldoende is. Zij zouden daarom graag zien dat het WWS wordt geïndexeerd met de stijging van de cao-lonen +1%. Hoe ziet de regering dat in het licht van enerzijds de woonquote van huurders en anderzijds de noodzaak van private investeringen in de woningbouw?

In een reactie⁶⁰ d.d. 10 juni 2024 op de beantwoording van de vragen in het eerste verslag hebben verschillende beheerders van monumenten aangegeven dat de generieke WWS-opslag van 35% onvoldoende is, hoewel de regering anders betoogt. Hoe weegt de regering deze zorgen en de onderbouwing ervan?

6. Vragen van het lid van de 50PLUS-fractie

De huurregulering in andere landen is niet mislukt of vastgelopen op het eerste orde-effect van lagere huren en meer rechten voor de huurders maar juist op de (tweede orde) gedragseffecten van verhuurders. Bij de vraag van het lid van de 50PLUS-fractie over gedragseffecten van verhuurders wordt geantwoord dat: "Het precieze effect van individuele maatregelen en het effect op verschillende verhuurders is echter moeilijk precies weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon".⁶¹ Heeft de regering in haar analyse van de effecten, überhaupt kwantitatieve aannames gedaan met betrekking tot gedragseffecten van verhuurders? Is hier mogelijk (deels) sprake van een 'black box'?

⁵⁹ Kamerstukken II 2023/24, 36511, 14.

⁶⁰ <https://www.som-monumenten.nl/wp-content/uploads/2024/05/20240513-Brief-erfgoedorganisaties-aan-Eerste-Kamerleden-cie-BZK-def.pdf>

⁶¹ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 100.

In 'The Economist' van 1 juni 2024 staat een overtuigend opinieartikel met de kop "How to survive the big squeeze"⁶² over het mislukken van pogingen tot huurregulering in meerdere geïndustrialiseerde landen. Wat maakt de 'Wet betaalbare huur' uniek in vergelijking met eerdere pogingen tot huurregulering in andere geïndustrialiseerde landen? Hoe kan het dat de regering optimistisch is en blijft over de effecten van haar wijze van huurregulering, als de voorbeelden uit het buitenland zo eenduidig negatief hebben uitgepakt voor het woningaanbod? Wat maakt haar wet speciaal in dit verband?

De regering erkent: "Om deze maximale huurprijs af te dwingen moet de huurder inderdaad naar de Huurcommissie stappen. Het gevolg hiervan is inderdaad dat het behalen van het recht momenteel in te grote mate afhangt van de wens, durf en het doenvermogen van de huurder."⁶³ In hoeverre zijn 'wens, durf en doenvermogen' van de huurder meegewogen in de schattingen van het aantal, de snelheid en de omvang van huurverlagingen, als gevolg van de 'Wet betaalbare huur'? Kan een tegenvallend 'doenvermogen van huurders' de verwachte prestaties en/of het tempo van de prestaties ondermijnen?

Kan de regering reageren op de opinie in de Telegraaf van de heer Maarten Felizer, directeur van Zadelhoff, waarin onder andere wordt beweerd dat "deze minister ervoor kiest om in te grijpen in lopende huurcontracten⁶⁴" en "dat in totaal voor bijna 3,5 miljoen woningen opnieuw een puntentelling gemaakt moet worden"?

In het FD van 10 juni 2024 wordt gesteld "Staatssteun voor bouw middenhuur was niet eerder zo dichtbij."⁶⁵ Zijn er volgens de regering synergie-effecten van deze ontwikkeling met de 'Wet betaalbare huur'? Zo ja, waar treden deze synergie-effecten dan op? Wordt de Wet betaalbare huur doelmatiger en/of effectiever als bepaalde staatssteunregels worden versoepeld?

De actuele opbrengsten of kosten van een mutatie van het basistarief van de overdrachtsbelasting (nu 10,4%) alsmede van het verlaagde tarief hoofdbewoning (nu 2%) kunnen worden berekend met behulp van de sleuteltabel.⁶⁶ De actuele opbrengsten of kosten van een mutatie van het speciale tarief voor starters (nu 0%) kunnen niet worden afgeleid uit de sleuteltabel. Kan de regering deze sleutelgegevens alsnog delen?

Op pagina 113 van de nota naar aanleiding van het verslag⁶⁷ staat op een vraag van het lid van de 50PLUS-fractie, dat "de differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting op dit moment worden geëvalueerd". Kan worden aangegeven wat de regering hier bedoelt met "het algemeen tarief"? Is dat het "basistarief" volgens de sleuteltabel, zijnde 10,4%?

Vindt de regering het tarief van 10,4% in de overdrachtsbelasting niet eigenlijk veel te hoog?

⁶² 'How to survive the big squeeze', The Economist, 1 juni 2024, p. 49-50.

⁶³ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 110.

⁶⁴ M. Felizer, 'Wet Betaalbare Huur van demissionair minister De Jonge is praktisch onhoudbaar', Telegraaf, 28 mei 2024.

⁶⁵ M. Wolzak, 'Staatssteun voor bouw middenhuur was 'niet eerder zo dichtbij', FD, 10 juni 2024.

⁶⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/09/19/sleuteltabel-2024>

⁶⁷ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.

Op pagina 109 in de nota naar aanleiding van het verslag wordt geantwoord "deze woningen zijn eigendom van naar schatting 130.000 personen, waarbij 2 partners als 2 personen meetellen. In hoeverre kleine ondernemers met een huurwoning in box 3 de woning als oudedagsvoorziening aanhouden is niet vast te stellen. Wel is bekend dat particulieren ook soms via bv's woningen verhuren".⁶⁸ Is het mogelijk om binnen de 'Wet betaalbare huur' een uitzondering te maken voor zogenaamde "kleine verhuurders", bijvoorbeeld verhuurders die maximaal 5 woningen verhuren? Deze leden stellen de vraag, omdat naar verwachting een aanzienlijk deel van de genoemde 130.000 verhuurders geen fiscaal gefaciliteerde pensioenregeling hebben maar in plaats daarvan een of enkele woningen bezitten als oudedagsvoorziening.

Is de regering bereid om te kijken naar andere mogelijkheden op fiscaal gebied, om ervoor te zorgen dat het rendement voor kleine verhuurders verbeterd of minder verslechterd dan nu wordt voorzien? Bijvoorbeeld binnen het terrein van box 3?

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken ziet met belangstelling uit naar de nota naar aanleiding van het tweede verslag. Bij ontvangst van deze nota uiterlijk vrijdag 14 juni 2024, om 16.30 uur, acht zij het wetsvoorstel gereed voor plenaire behandeling op dinsdag 18 juni 2024.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Lagas

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Bergman

⁶⁸ *Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.*