



Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Directie Inhoud**

aan De leden van de vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

datum 25 april 2024

Betreffende wetsvoorstel:

36496

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)

Eindstemming wetsvoorstel

Het wetsvoorstel is op 25 april 2024 aangenomen door de Tweede Kamer.

Voor: SP, GroenLinks-PvdA, PvdD, DENK, D66, Volt, ChristenUnie, CDA, NSC en PVV.

Tegen: VVD, BBB, JA21, FVD en SGP.

Aangenomen en overgenomen amendementen

Artikel II, onderdeel A

24 → 29 → **45** (De Hoop) over beoordeling van de servicekosten voor alle huurders

Op dit moment hebben huurders in de vrije sector geen toegang tot de Huurcommissie. De toegang tot de Huurcommissie wordt met de Wet betaalbare huur uitgebreid naar middenhuurders. Daarnaast is in de wet goed verhuurderschap per amendement door de Kamer geregeld dat gemeenten ook kunnen handhaven op servicekosten (ook in het vrije huursegment). Zij zijn echter niet goed geëquipeerd om de servicekosten te beoordelen. Daar heeft de Huurcommissie meer expertise in opgebouwd. Voor de efficiëntie en rechtszekerheid zou het daarom goed zijn als alle huurders toegang zouden krijgen tot de Huurcommissie met betrekking tot de servicekosten. Dat wordt met dit amendement geregeld.

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie en het CDA.

Invoegen onderdeel Aa

25 → **41** (De Hoop) over een motivatieverplichting ten aanzien van het al dan niet aanwijzen van middenhuurwoningen



datum 25 april 2024

blad 2

In het wetsvoorstel betaalbare huur wordt geregeld dat indien een gemeente middeldure huurwoonruimte aanwijst als categorie van woonruimte, alleen woningzoekenden met een middeninkomen in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Hierdoor blijft de kans groot dat middeldure woonruimte onbedoeld alsnog toegewezen wordt aan hoge inkomens.

Met dit amendement wordt het verplicht om bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening in de woonvisie te beargumenteren waarom ze wel of niet middeldure huurwoonruimte aanwijzen als categorie van woonruimte waarvoor alleen woningzoekenden met een middeninkomen in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Dit vergroot de kans dat in gemeenten waar middeninkomens er moeilijk tussen komen, er toewijzing wordt toegepast.

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie, de SGP, het CDA en de PVV.

Artikel V, onderdeel E

28 → **57** (Grinwis) over hogere leges voor herhaaldelijk in het ongelijk gestelde verhuurders

Dit amendement strekt ertoe de huurcommissie de mogelijkheid te geven kostendekkende leges op te leggen aan verhuurders die zeer regelmatig in het ongelijk gesteld worden.

Het wetsvoorstel betaalbare huur voorziet in een mogelijkheid voor de Huurcommissie om verhuurders die in twee dan wel drie of meer uitspraken in het ongelijk zijn gesteld veroordelen tot een hoger legesbedrag van 700 euro respectievelijk 1.400 euro. De integrale kostprijs van een geschil voor 2024 is in de offerte van de Huurcommissie voor 2024 becijferd op circa 1.850 euro. Indiener is van mening dat verhuurders die keer op keer in het ongelijk gesteld worden bij de Huurcommissie, de Huurcommissie op nodeloze kosten jagen. Daarom stelt indiener voor om na het bedrag van 1400 euro een maximale veroordeling op te laten leggen van de integrale kostprijs van een geschil, zoals door de Huurcommissie berekend.

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie, het CDA, BBB, JA21 en de PVV.

Invoegen onderdeel Ja

35 → **44** (Paternotte) over een opslag van 35% voor Rijksmonumenten

Met dit amendement wordt de maximale huurprijsopslag voor Rijksmonumenten 35%.

Huurwoningen in Rijksmonumenten worden veelal verhuurd door ideële stichtingen zonder winstoogmerk waarbij de opbrengst bijna volledig in het behoud van het erfgoed wordt gestoken. De in het wetsvoorstel voorgestelde maximale huurprijsopslag van 30% zorgt er voor dat er te weinig financiële ruimte overblijft voor het in standhouden van het erfgoed.

Om de verhuur van monumenten mogelijk te laten blijven, waardoor erfgoed behouden kan blijven en tegelijkertijd een eerlijke huurprijs mogelijk te maken stelt de indiener voor de maximale huurprijsopslag te verhogen van 30% naar 35%, geldend voor alle Rijksmonumenten.

Aangenomen. Voor: Volt, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie, de SGP, het CDA, BBB, JA21, FVD en de PVV.



datum 25 april 2024

blad 3

61 (Subamendement Paternotte en Grinwis) over het aan het amendement Flach (nr. 48) toevoegen van een einde aan de nieuwbouwopslag na 20 jaar

De indieners streven ernaar het amendement van de SGP te omarmen. Wel is het zo dat in het concept-Besluit voorgestelde nieuwbouwopslag - zodra deze bij een woning van toepassing is - geen einddatum kent. Dat is niet nodig en niet wenselijk. Immers:

(1) De nieuwbouwopslag is een prikkel om te investeren. De horizon die investeerders daarvoor hanteren is niet langer dan 20 jaar. Na die 20 jaar is er weliswaar een hogere huur, maar heeft deze hogere huur geen rol meer gespeeld in de bouw van de woning. Derhalve kan worden volstaan met een nieuwbouwopslag voor 20 jaar.

(2) Als de nieuwbouwopslag eeuwigdurend is betekent dit dat bewoners van deze woningen tot in lengte van jaren een hogere huur zullen betalen, ook al zijn deze woningen na verloop van tijd niet meer te typeren als een nieuwbouwwoning en zal de kwaliteit afnemen. Er ontstaat een cohort woningen dat toevalligerwijs gebouwd is in de jaren 2024-2027 en om die enkele reden tot in lengte van dagen onder een ander huurprijsregime valt. Daarmee ontstaat een langdurige anomalie op de woningmarkt, en staat de huur niet meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning.

Daarom stellen indieners voor de nieuwbouwopslag na 20 jaar te stoppen. Na afloop van de twintig jaar is de huur daarmee gelijk aan de voorgeschreven huur conform het woningwaarderingstelsel. Door vooraf duidelijk te maken dat de nieuwbouwopslag niet eeuwigdurend is kunnen institutionele beleggers dit inprogrammeren en ook op de lange termijn rendabel in nieuwe middeldure huurwoningen blijven investeren. Tegelijk zorgt de tijdelijkheid ervoor dat na 20 jaar voor alle woningen dezelfde huurprijsbescherming geldt voor huurders.

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66, de VVD, de ChristenUnie, het CDA en FVD.

Invoegen onderdeel Ja

11 → 26 → 38 → **48** (Flach) over een nieuwbouwopslag tot 2028 met mogelijkheid van verlenging

In het Besluit betaalbare huur wordt nu voorgesteld dat voor woningen die na inwerkingtreding van de wet voor het eerst in gebruik komen, maar waarvan de start van de bouw voor 1 januari 2026 ligt, verhuurders een nieuwbouwopslag van maximaal 10% kunnen hanteren. Dit amendement regelt dat de termijn van deze nieuwbouwopslag wordt doorgetrokken tot 1 januari 2028.

De nieuwbouwopslag is belangrijk om de nieuwbouwproductie op peil te houden. Indiener verwacht dat ook na 2026 een stevige bouwproductie noodzakelijk blijft. Met een nieuwbouwopslag van maximaal 10% in de jaren tot 2028 kan de nieuwbouwproductie blijvend gestimuleerd worden. Een beperkt hogere huur voor de specifieke categorie woningen is te rechtvaardigen, omdat het alleen betrekking heeft op nieuwe woningen. Deze zijn vaak duurzamer dan oudere woningen, waardoor bijvoorbeeld ook energiekosten lager zijn.

Daarnaast regelt dit amendement dat uiterlijk op 1 juli 2027 geëvalueerd wordt of het noodzakelijk is om de nieuwbouwopslag ook na 1 januari 2028 voort te zetten voor middenhuurwoningen. In deze evaluatie wordt in ieder geval ingegaan op de mate van investeringen in de nieuwbouw van huurwoningen en de mate van uitponding van huurwoningen, zodat mede op basis van deze indicatoren besloten kan worden om de



datum 25 april 2024

blad 4

nieuwbouwopslag al dan niet voort te zetten.

Aangenomen. Voor: Volt, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie, de SGP, het CDA, BBB, FVD en de PVV.

Invoegen onderdeel Ja

22 → 30 → 40 → 46 → 51 → **54** (De Hoop c.s.) over puntenwaardering van lage energieprestatiecertificaten

De Wet betaalbare huur zorgt ervoor dat het isoleren van woningen door verhuurders wordt gestimuleerd. De fractie van GroenLinks-PvdA is echter van mening dat een goed geïsoleerde woning de norm zou moeten zijn. De energiekosten voor huurders zijn flink hoger wanneer een woning niet goed is geïsoleerd. Het is onrechtvaardig wanneer dit niet wordt gecompenseerd met een lagere huur. Het zou voor verhuurders dan ook niet moeten lonen om een huurwoning met een laag energielabel te verhuren. Verhuurders moeten zich maximaal inspannen om hun woning goed te isoleren. Huurders in slecht geïsoleerde woningen hebben recht op een tochtkorting om de hogere energierekening te compenseren.

Daarom stelt de fractie van GroenLinks-PvdA de volgende aangepaste puntentelling voor labels voor in dit amendement die zowel voor eengezins- als meergezinswoningen geldt: label E (-4), label F (-9), label G (-15).

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66, de ChristenUnie, het CDA en de PVV.

Invoegen onderdeel Ja

32 → **52** (Paternotte) over het stimuleren van verduurzamingsmaatregelen boven de liberalisatiegrens

Verduurzaming en isolatie van huurwoningen betekent over het algemeen een verbeterde situatie voor huurders. De woning wordt energiezuiniger wat resulteert in een lagere energierekening. Voor verhuurders was er tot voor kort geen prikkel om de woning te verduurzamen, zij konden hiervoor geen extra punten krijgen. Met het wetsvoorstel dat nu voorligt is dat wel het geval.

Echter, wanneer er sprake is van een lopend huurcontract waarbij na woningverbetering de puntentelling boven de middenhuurgrens van 186 punten zou uitkomen, verdwijnt de prikkel voor de verhuurder om over te gaan tot verduurzaming.

Dit amendement zorgt voor een uitzondering, waardoor op het moment dat verhuurder en huurder het eens zijn over de verduurzamingsmaatregelen die leiden tot een woningverbetering en de daarbij passende huurverhoging, de huurbescherming behouden blijft.

Aangenomen. Voor: GroenLinks-PvdA, de PvdD, Volt, D66, de ChristenUnie, de SGP, het CDA, JA21 en de PVV.

Artikel VI

27 → **56** (Grinwis) over specificering van de evaluatie

Dit amendement regelt dat de evaluatie van de Wet Betaalbare Huur elke vijf jaar wordt herhaald en dat de inhoud van de evaluatie wordt gespecificeerd dan wel uitgebreid met een aantal relevante componenten.



datum 25 april 2024

blad 5

Indieners zijn van mening dat de Wet betaalbare huur een dermate verstrekkende regulering is dat niet alleen de liberalisatiegrens uit het Besluit betaalbare huur, maar de gehele Wet betaalbare huur iedere vijf jaar dient te worden geëvalueerd.

Inhoudelijk zal de evaluatie ten minste een aantal elementen moeten beschouwen. Dat betreft allereerst de betaalbaarheid van de huren voor huishoudens met een middeninkomen, het primaire doel van de wet.

Vervolgens zullen de effecten van de wet, inclusief de nieuwbouwopslag en de differentiatie in WWS-punten in relatie tot het energielabel, voor de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van middenhuurwoningen door particulieren, institutionele investeerders (pensioenfondsen) en woningcorporaties, als well de gevolgen van de voorgestelde regulering voor de diverse huursegmenten (sociaal, midden en duur) Verder stellen indieners voor om het effect van de wet op de woonkansen van verschillende groepen woningzoekenden te evalueren, en daarbij onderscheid te maken naar sociaal-economische mogelijkheden. Dit moet antwoord bieden op de vraag welke typen huishoudens na invoering van de Wet betaalbare huur in gereguleerde huurwoningen komen te wonen, aan welke groepen woningzoekenden eventueel uitgepode woningen verkocht worden, welke groepen meer of minder kans maken op het vinden van een betaalbare huurwoning. Op deze wijze wordt in beeld gebracht welke groepen woningzoekenden voor- en nadelen van de voorgestelde middenhuurregulering ondervinden.

Vanzelfsprekend wordt ook aandacht gevraagd voor de uitvoerbaarheid van de Wet betaalbare huur voor de Huurcommissie en gemeenten als well voor eventueel andere effecten van de voorgestelde regulering voor huurders en verhuurders.

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie, de SGP, het CDA, BBB en FVD.

Verworpen en ingetrokken amendementen

Invoegen onderdeel Ja

33 → 36 → 50 → **60** (Paternotte en Grinwis) over een nieuwbouwopslag van 15 jaar voor woonruimte waarvan de bouw of verbouw tot woonruimte voor 2031 is gestart

Dit amendement strekt ertoe de nieuwbouwopslag als instrument niet tot en met 2026, maar tot 2028 onderdeel van de wet te maken, en tegelijk te borgen dat deze opslag niet permanent wordt toegepast maar na twintig jaar stopt.

In het concept voor het Besluit betaalbare huur is voorzien in een nieuwbouwopslag van 10% voor nieuwbouwwoningen waarvan de bouw voor 1 juli 2026 is gestart. Indieners zien bij deze opslag twee problemen. De verwachting is dat de omstandigheden om nieuwe woningen te ontwikkelen en te realiseren na 1 juli 2026 niet eenvoudiger zullen zijn. Dat zet de haalbaarheid van nieuwbouw en transformatieprojecten onder druk, terwijl de woningbouwopgave van ca. 100.000 woningen per jaar nog zal blijven bestaan. Daarnaast kent de in het concept-Besluit voorgestelde nieuwbouwopslag - zodra deze bij een woning van toepassing is - geen einddatum. Dat betekent dat bewoners van deze woningen tot in lengte van jaren een hogere huur zullen betalen, ook al zijn deze woningen na verloop van tijd niet meer te typeren als een nieuwbouwwoning en zal de kwaliteit afnemen. Daarmee ontstaat een langdurige anomalie op de woningmarkt, en staat de huur niet meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Daarom stellen indieners voor de



datum 25 april 2024

blad 6

nieuwbouwopslag na 20 jaar te stoppen. Na afloop van de twintig jaar is de huur daarmee gelijk aan de voorgeschreven huur conform het woningwaarderingstelsel. Door vooraf duidelijk te maken dat de nieuwbouwopslag niet eeuwigdurend is kunnen institutionele beleggers dit inprogrammeren en ook op de lange termijn rendabel in nieuwe middeldure huurwoningen blijven investeren. Tegelijk zorgt de tijdelijkheid ervoor dat na 20 jaar voor alle woningen dezelfde huurprijsbescherming geldt voor huurders.

Er is tevens voorzien in een evaluatiemoment in 2027, zodat vastgesteld kan worden of verlenging van de nieuwbouwopslag gewenst is.

Ingetrokken.

Artikel I, onderdeel B

Artikelen II en III onderdeel A

18 → 37 (De Groot) over het uitzonderen van het woningwaarderingstelsel van kleine verhuurders

De indieners van dit amendement willen de kleine verhuurder met één pand, twee panden of drie panden, zoals de mkb'er of de particulier, ontzien van het toepassen van het woningwaarderingstelsel en de huurregulering. De indieners van dit amendement beogen de bezitter van één huurhuis, twee huurhuizen of drie huurhuizen buiten de huurregulering te laten vallen. Bij het aannemen van dit amendement is De Wet Betaalbare Huur niet van toepassing op de verhuurde objecten van deze verhuurders en wordt de wet alleen van toepassing op objecten van verhuurders met meer dan drie woningen.

De indieners van dit amendement zijn van mening dat de regels die voorgesteld zijn in de Wet Betaalbare Huur te complex zijn om toe te passen voor kleine verhuurders. Het woningwaarderingstelsel is geenszins een eenvoudige manier om de huurprijs van een woning te bepalen. Ook is het discutabel of dit stelsel een rechtvaardige manier is om de huurprijs van een woning te berekenen. Gelet op beide aspecten leidt dit tot onevenredig grote regeldruk voor deze kleine particuliere verhuurders en is het niet evident dat dit stelsel op een eerlijke manier de huurprijs van een woning tot stand brengt.

Daarnaast is de verhuur van een woning voor veel kleine verhuurders, zoals mkb'ers, een manier om pensioen op te bouwen. De indieners van het amendement vinden het onredelijk dat deze regulering van toepassing wordt op deze verhuurders. Zij hebben het verhuurde object namelijk onder andere voorwaarden aangekocht. De regulering is hiermee een onevenredig grote inbreuk op het eigendomsrecht.

Verworpen. Voor: VVD, BBB, JA21 en FVD.

Artikel I onderdeel F

Artikel IV

16 → 39 (Beckerman) over het na een jaar ook op zittende huurders van toepassing verklaren van de regels

De 400.000 woningen die met dit wetsvoorstel gereguleerd worden, staan niet leeg. Hierin wonen miljoenen mensen die in merendeel te veel betalen. Zij kunnen niet sparen voor een koopwoning, als er al een beschikbaar is. In de memorie van toelichting wordt gesteld dat bij mutatie van huurders in totaal ongeveer 157.000 woningen in prijs naar beneden gaan. De indiener juicht dit effect toe en dit is noodzakelijk voor veel huurders. De indiener snapt dat in het kader van het eigendomsrecht de wetgeving van toepassing wordt verklaard voor huurovereenkomsten afgesloten ná 1 januari 2024. De indiener stelt echter voor dat met een redelijke overgangstermijn de wetgeving ook zou moeten gelden voor zittende huurders, zonder dat hierbij het eigendomsrecht disproportioneel wordt geraakt.



datum 25 april 2024

blad 7

Voor woningen met een prijs boven de liberalisatiegrens en kwaliteit die hoort in het lage huursegment (tot ongeveer 145 punten), is het wel gelukt om het eigendomsrecht in te perken en een overgangsjaar in te voeren. De indiener wil dit graag gelijk trekken.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD en DENK.

Artikel I, onderdeel F

Artikel IV

23 (De Hoop) over een overgangstermijn van twee jaar

De nieuwe regels gaan alleen gelden voor alle nieuwe contracten. Dat betekent dat mensen die nu een vast huurcontract hebben voor onbepaalde tijd geen aanspraak kunnen maken op het WWS, terwijl nieuwe huurders van een vergelijkbare woning wél volledig beschermd worden. Huurders worden dus niet gelijkwaardig behandeld. Dat vind de indiener oneerlijk. Het is voor veel huurders niet mogelijk om alternatieve woonruimte te vinden. Er is immers een groot tekort. Het wel of niet aanspraak kunnen maken op volledige huurbescherming in een woning met minder dan 187 punten is dus geen vrije keuze. Om ervoor te zorgen dat alle huurders op termijn gelijk behandeld worden, stelt de indiener voor de reikwijdte van de wet te verbreden.

Tegelijkertijd zorgt het Europees eigendomsrecht ervoor dat de nieuwe regeling niet generiek voor alle huurcontracten kan gaan gelden. Om verhuurders tegemoet te komen stelt de indiener in dit amendement daarom een overgangstermijn voor van twee jaar. Twee jaar nadat de wet is ingegaan, gaan alle huurcontracten over op het nieuwe WWS. Op die manier hebben alle huurders in het middensegment perspectief op een betaalbare woning, en kunnen verhuurders zich voorbereiden op de veranderende regels.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD en DENK.

Artikel I, onderdelen F en G

Artikel IV

10 → **47** (Flach) over het overgangsrecht uitbreiden van één naar vijf jaar

In het wetsvoorstel is een overgangstermijn van één jaar voorgesteld voor de toepassing van de wet voor een specifieke categorie huurwoningen. Sommige huurcontracten die qua puntentelling in het gereguleerde segment van het woningwaarderingsstelsel (WWS) vallen, maar die momenteel feitelijk zijn geliberaliseerd met een hoger huurbedrag, vallen namelijk één jaar na inwerkingtreding van de wet onder het dwingende karakter van het WWS.

Verhuurders kunnen daardoor plotseling te maken krijgen met een forse huurdaling, terwijl deze huurprijs in sommige gevallen bijvoorbeeld in overleg en met goedkeuring van beide partijen is vastgesteld. Daarbij komt dat veel kleine, particuliere verhuurders met enkele woningen grote nadelige gevolgen ondervinden van deze korte termijn. Ze hebben nauwelijks tijd om op deze daling te anticiperen, bijvoorbeeld door de woning te verbeteren of de woning te verkopen. Dit alles tast de rechtszekerheid van verhuurders aan. Ook perkt een overgangstermijn van één jaar het eigendomsrecht van verhuurders, naar de mening van de indiener, te veel aan.

Om die reden regelt dit amendement een overgangstermijn van drie jaar, in plaats van de voorgestelde één jaar. Hiermee wordt na maximaal drie jaar hetzelfde doel bereikt als het huidige wetsvoorstel beoogd, maar wordt verhuurders meer rechtszekerheid en handelingsperspectief geboden. Daarbij wijst de indiener erop dat het zeer waarschijnlijk is dat contracten al eerder worden aangepast, doordat verhuurders anticiperen op de



datum 25 april 2024

blad 8

verplichte aanpassing van huurcontracten. Na maximaal drie jaar is de positie van huurders gelijk aan wat het voorliggende wetsvoorstel beoogt.

Verworpen. Voor: VVD, de SGP, BBB en FVD.

In het amendement-Beckerman (stuk nr. 14) wordt "231" vervangen door "250".
58 (Subamendement-El Abassi) over het wijzigen van 231 punten van het amendement-Beckerman (stuk nr. 14) door 250 punten

De indiener streeft ernaar het amendement van de SP (36496-14) te omarmen en verder te bouwen op de aanbevelingen van de Woonbond. Het Woningwaarderingssysteem (WWS), dat nu een maximum heeft van 186 punten, dient uitgebreid te worden tot 250 punten. Hierdoor vallen meer woningen onder de huurprijsregulering, wat de betaalbaarheid van huurwoningen voor een grotere groep mensen moet verbeteren. Deze verandering is fundamenteel voor het bestrijden van de wooncrisis, waarbij huren momenteel vaak te hoog zijn in verhouding tot het inkomen van huurders. Dit amendement zorgt voor een substantiële toename van gereguleerde woningen, waardoor huurders effectiever beschermd worden tegen exorbitante huurprijzen.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD en DENK.

Invoeren onderdeel 1a

14 (Beckerman) over een bovengrens van 231 punten voor het woningwaarderingssysteem

De indiener is het oneens met de manier waarop de minister de bovengrens voor het dwingend woningwaarderingssysteem (WWS) heeft bepaald. Uit een groep van 540.000 hurende middeninkomens wordt 140.000 middeninkomens weggestreept die een wens hebben voor een koopwoning. Met een bovengrens van 186 punten zouden vervolgens 400.000 woningen in het gereguleerde deel komen. De indiener is van mening dat deze rekensom voorbijgaat aan de realiteit. Zo zullen de 140.000 toekomstige kopers met de huidige woningmarkt niet snel een koopwoning vinden. Met deze nieuwe wetgeving wordt er meer focus gelegd op energielabels. Een label A levert zelfs extra punten op in deze plannen. Met een grens van 186 punten zullen dus vooral kleine woningen met een goed energielabel gereguleerd worden en grote woningen met een slecht label. In combinatie met de stijgende WOZ-waardes en verduurzaming zullen veel hoge kwaliteit woningen dus al snel buiten de gereguleerde voorraad vallen. Met een hogere bovengrens van 231 punten zullen meer woningen gereguleerd worden en dus ook betaalbaarder zijn.

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

1. Een steeds groter deel van de vrijkomende vrije huurwoningen komt in het dure huursegment terecht. In 2016 werd 80 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit 45 procent. In de G4 gemeenten kwamen in 2022 slechts 30 procent van de vrijgekomen vrije huurwoningen in het middensegment terecht. De verwachting is dat dit percentage zonder regulering steeds verder zal dalen, waardoor het middensegment steeds verder afneemt. Daarnaast betekent dit dat er weinig woningen net boven de grens van het huidige gereguleerde segment worden aangeboden. Dit verslechtert de betaalbaarheid en leidt bovendien tot minder doorstroming uit het sociale segment.
2. Dit wordt versterkt doordat huren bij een bewonerswissel fors omhoog zijn gegaan. In de periode 2017 tot en met 2022 was de gemiddelde maandelijkse huurprijsstijging in het vrije segment bij mutatie ruim 100 euro. In de G4 was deze maandelijkse huurprijsstijging ruim 160 euro, met een uitschieter van 230 euro in 2018.



datum 25 april 2024

blad 9

3. Ook staat de prijs steeds minder in verhouding tot de kwaliteit van de woning. In 2018 had 28 procent van de midden huurwoningen een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. In 2021 was dit aandeel toegenomen tot 41 procent.

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

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD en DENK.

Artikel V, onderdeel H, onder 2

6 (De Hoop) over een maximale huurverhoging gelijk aan de loonstijging of de inflatie

In de Wet betaalbare huur wordt de toegestane jaarlijkse huurverhoging in het middensegment vastgesteld op de gemiddelde stijging van CAO-lonen +1%. Hiermee wordt afgeweken van de gewijzigde Wet Nijboer waarin de ofwel de CAO-lonen, ofwel de inflatie +1% (de laagste van de twee) werd gevolgd.

Hoewel het een goede zaak is dat de maximum toegestane huurstijging verankerd wordt, blijft deze methodiek zorgen voor afkalving van de koopkracht van huurders op de lange termijn. Daarom zijn er twee punten waarop de fractie van GroenLinks-PvdA de wet aan zou willen passen. Allereerst zou de wetmatigheid in de aangepaste Wet Nijboer moeten blijven gelden. De laagste van CAO-lonen en inflatie moet aangehouden worden, om er in extreme economische situaties voor te zorgen dat huurders niet tegen onevenredige huurverhogingen aanlopen. Daarnaast stellen de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA voor om de gemiddelde stijging van CAO-lonen of inflatie niet op te plussen. Op deze manier blijft de koopkracht van huurders als gevolg van huurstijgingen altijd neutraal. Dat is belangrijk, omdat veel huurders al tegen betalingsproblemen aanlopen nadat zij de huur hebben overgemaakt. Dit amendement regelt daarom dat alle gereguleerde huren meestijgen met de inflatie, behalve als de inflatie hoger is dan de loonstijging: dan worden de cao-lonen gevolgd.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD en DENK.

Invoegen onderdeel Ja

19 → 49 (De Groot) over een prijsopslag voor woonruimte in rijksmonumenten

De indiener van dit amendement stelt dat de voorgestelde middenhuurregulering monumenten onvoldoende waardeert. De voorgestelde huuropslag heeft tot gevolg dat investeringen in onderhoud en verduurzaming niet meer lonen. Een gevolg hiervan kan zijn dat het aantal middenhuurwoningen af zal nemen door het uitponden / verkopen van monumentale huurwoningen. De indieners van dit amendement stellen dat dit een slechte ontwikkeling is; de middenhuursector moet worden vergroot en krimp moet tegengegaan worden.

De indieners van dit amendement stellen dat voor bovenstaand probleem een oplossing gevonden dient te worden. In het woningwaarderingstelsel moet een eerlijke waardering en doorrekening van monumenten ontstaan. Daarom stellen de indieners voor terug, te gaan naar het 'oude' woningwaarderingstelsel, voor zover dit betrekking heeft op monumenten. Dit amendement regelt dat wanneer een woning onderdeel uitmaakt van een pand dat de rijksmonumentenstatus heeft, de verhuurder de woningwaardering met 50 punten kan verhogen. Dit geldt zowel voor zelfstandige, als onzelfstandige woonruimten.

Verworpen. Voor: VVD, BBB, JA21 en FVD.



datum 25 april 2024

blad 10

Invoegen onderdeel Ja

20 → **59** (Peter de Groot) over een prijsopslag van ten minste tien procent die per woningmarktregio kan verschillen

Woningmarktregio's verschillen erg van elkaar. De Woningmarktregio Oost-Nederland kent andere problematiek en ontwikkelingen dan de Woningmarktregio Rotterdam. In de huidige wetgeving is een landelijke nieuwbouwopslag vastgesteld. Deze opslag is 10 % en geldt voor elke woningmarktregio.

De indieners van dit amendement stellen dat dit landelijke percentage een negatief effect heeft op de nieuwbouwproductie. Bovendien sluit dit landelijke percentage niet aan bij de specifieke ontwikkelingen die zich voordoen in woningmarktregio's.

Gelet op het bovenstaande beogen de indieners van dit amendement dat de nieuwbouwopslag in de toekomst regionaal door woningmarktregio's, in samenwerking met provincies, moet worden vastgesteld. Het landelijk percentage wordt hiermee aangepast naar een regionaal percentage. Dit percentage sluit zodoende beter aan op lokale situaties en lokale ontwikkelingen op de woningmarktregio's. Dit percentage gaat uit van een minimum van 10% en kan per woningmarktregio verschillen.

Verworpen. Voor: VVD, BBB, FVD en de PVV.

Invoegen onderdeel Ja

17 (De Groot) over de betaalbaarheidsgrens als bovengrens voor het woningwaarderingstelsel

De wet regelt dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. De verwachting is dat circa 900.000 woningen onder dit stelsel komen te vallen. Hieronder vallen ook woningen die boven de betaalbaarheidsgrenzen vallen. Dit komt omdat het woningwaarderingstelsel onvoldoende rekening houdt met de WOZ-waarde en marktwaarde van verhuurde objecten. Zodoende vallen er ook woningen onder dit stelsel die feitelijk, gelet op de waarde van de woningen, geen middenhuurwoning zijn. De indieners van dit amendement vinden dit onredelijk gelet op de investeringen die zijn gedaan in deze huurwoningen. Om deze reden stellen de indieners van dit amendement voor het woningwaarderingstelsel alleen van toepassing te verklaren op verhuurde objecten tot een waarde van de betaalbaarheidsgrens die gebruikt wordt door de Regering welke thans 390.000 euro is, maar jaarlijks geïndexeerd kan worden. Deze waarde is gelijk aan de betaalbaarheidsgrens van een koopwoning.

Verworpen. Voor: VVD en FVD.

Bij de Regeling van werkzaamheden op 14 mei 2024 is gemeld dat de fractie van BBB geacht wenst te worden vóór dit amendement te hebben gestemd.

Invoegen onderdeel Ja

34 → **55** (Grinwis en Paternotte) over een dubbele WOZ-cap

Dit amendement strekt ertoe - naast de nieuwe WOZ-cap bij 187 punten - de bestaande WOZ-cap tussen de bestaande gereguleerde sociale huursector en de nieuw te reguleren middenhuursector te behouden, zodat er louter vanwege de ontwikkelingen in de WOZ-waarde geen woningen verdwijnen uit het sociale segment naar het middensegment.

Voor 2015 telde de WOZ-waarde niet mee in het WWS (woningwaarderingstelsel). Bij de toevoeging van de WOZ-waarde aan het WWS in 2015 was het uitgangspunt dat de WOZ-waarde landelijk gezien gemiddeld voor 25% zou gaan meetellen in het puntenaantal. Door de grote verschillen in de ontwikkeling van de WOZ-waarde, en het als gevolg hiervan



datum 25 april 2024

blad 11

verdwijnen van huurwoningen uit het sociale segment, is vanaf 2022 een cap op de WOZ-waarde van 33% van kracht bij woningen vanaf 142 punten.

In het Besluit betaalbare huur stelt de regering voor de bestaande WOZ-cap te vervangen door een WOZ-cap bij 187 punten van het WWS. Dit heeft tot gevolg dat woningen die op dit moment door de bestaande WOZ-cap in het sociale segment behouden blijven door zullen stijgen naar het segment van de middenhuur. Dit gebeurt terwijl er een grote behoefte aan sociale huurwoningen is, de wachtlijsten eerder langer dan korter worden en het bijbouwen van huurwoningen in het middensegment vanuit financieel perspectief gemakkelijker te verwezenlijken is dan het bijbouwen van huurwoningen in het sociale segment. Daarbij geldt dat het loslaten van de bestaande WOZ-cap punten een structurele doorwerking heeft: woningen waarvan de WOZ-waarde in de toekomst stijgt, zullen op dat moment blijvend de sociale huursector ontstijgen. Het argument dat door slechte energielabels middenhuurwoningen terugzakken naar het sociale segment gaat niet structureel op, aangezien alle woningen met slechte energielabels de komende jaren sowieso al beter geïsoleerd dienen te worden. Meer dan voldoende redenen volgens de indieners om de WOZ-cap tussen de sociale huursector en middenhuursector te behouden. Deze WOZ-cap komt conform de liberalisatiegrens bij 879,66 euro (sinds januari 2024) bij 147 punten te liggen, zoals ook gehanteerd in het Wetsvoorstel betaalbare huur.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66 en de ChristenUnie.

Invoegen onderdeel Ja

15 → **31** (Beckerman) over een generieke WOZ-cap voor van 20% op alle woningen tot 187 punten

De indiener is van mening dat het van belang is de invloed van de WOZ-waarde van de woning op de maximaal toegestane huur te beperken. Op 1 mei 2022 is een WOZ-cap ingevoerd op 142 punten. In het conceptwetsvoorstel wordt hierop een aanpassing voorgesteld. Hierbij wordt de WOZ-cap verlegd van 142 naar 187 punten. Hiermee geldt de WOZ-cap alleen als bescherming voor de zogenaamde middenhuur ten opzichte van de vrije sector. Dat betekent ook dat de woningen die bij de invoering van de cap voor de sociale sector zijn behouden of gewonnen, naar het duurdere middensegment verschuiven. In het wetsvoorstel wordt niet nader ingegaan op de omvang van dit effect. De indiener wil wijzen op de bevindingen van de Woonbond dat bij invoering van de cap op 142 punten het ministerie aangaf hiermee 23.000 woningen voor de sociale sector te behouden en er 15.000 bij mutatie terug te winnen voor de sociale sector. Een effect van 38.000 woningen. De indiener vindt het onverstandig geen inzicht te hebben in dit effect, daar er een enorm tekort is aan sociale huurwoningen en het kan niet de bedoeling zijn dat een significant deel hiervan verdwijnt uit de bestaande voorraad. Het weghalen van de cap op 142 punten gaat er sowieso voor zorgen dat er sociale huurwoningen boven de sociale huurgrens gaan worden verhuurd. Het wetsvoorstel zorgt er in de huidige vorm voor dat woningzoekenden onderling tegenover elkaar uitgespeeld gaan worden. Immers zal voor woningzoekenden met een lager en middeninkomen de kans op een sociale huurwoning afnemen en voor woningzoekenden met een hoger inkomen op een zogenaamde midden huurwoning toenemen. De indiener is dan ook van mening dat het voorstel niet toereikend is en stelt een generieke WOZ-cap voor van 20% op alle woningen tot 187 punten. De invloed van de WOZ-waarde mag daarmee maximaal 20 procent van de WWS-punten zijn van het totaal per woning in het gereguleerde segment. Hiermee hanteert de overheid een simpele grens, die te begrijpen is voor huurders en verhuurders en wordt voorkomen dat op verschillende manieren naar de WOZ-waarde wordt gekeken binnen één systeem. Ook zorgt dit, anders dan het simpelweg verleggen van de cap, niet tot het laten weglopen van



datum 25 april 2024

blad 12

sociale huurwoningen naar een hoger prijssegment. Het beperken van de invloed van de WOZ-waarde in het puntenstelsel zorgt er eveneens voor dat er geen concentratie lage inkomens plaatsvindt in de buurten met de laagste WOZ-waardes. Dit is van belang om de leefbaarheid van buurten te beschermen en huurders met een laag inkomen ook de kans te geven op een woning in buurten met een hogere WOZ-waarde.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD en DENK.

Invoegen onderdeel Ja

21 → **71** (De Hoop) over een generieke WOZ-cap voor van 25%

Bij de invoering van de Wet betaalbare huur wordt de WOZ-cap in de puntentelling vastgesteld op 33%. Dat betekent dat voor woningen die meer dan 186 punten hebben de WOZ-waarde voor maximaal 33% mee mag tellen in het totale puntenaantal. Dit is onwenselijk, omdat WOZ-waarde grotendeels locatie-gebonden is. Immers, WOZ waarden zijn gemiddeld hoger in stadscentra en dure wijken dan aan de randen van steden. Een gevolg van een hoge WOZ-cap is dat betaalbare huur op de langere termijn uit stadscentra en duurdere wijken verdwijnt. Hierdoor vergroot de segregatie. Dit heeft mogelijk meerdere grote nadelige effecten zoals de vergroting van verschillen in leefbaarheid, veiligheid, ontplooiingsmogelijkheden en voorzieningenniveau. De indiener vindt dit een onwenselijke ontwikkeling.

Dit amendement zorgt er daarom voor dat de WOZ-cap wordt verlaagd naar 25%. Voor woningen met meer dan 186 punten mag de WOZ-waarde daarmee maar voor 25% meetellen in het totale puntenaantal.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK en de ChristenUnie.

Invoegen Artikel Va

43 → **53** (Paternotte c.s.) over het wettelijk borgen van bouw en beheer van middenhuurwoningen als taak van de toegelaten instellingen

Dit amendement strekt ertoe om wettelijk te borgen dat het bouwen en beheren van middenhuurwoningen (niet-DAEB) voor woningcorporaties ook valt onder hun volkshuisvestelijke taak.

Woningcorporaties werd het lange tijd onmogelijk gemaakt om middenhuurwoningen te bouwen. Zij moesten zich alleen richten op het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen. Dit kabinet heeft daar een einde aan gemaakt door afspraken te maken over de bouw van 50.000 middenhuurwoningen door de woningcorporaties en door de markttoets voor woningcorporaties eerst op te schorten en later helemaal af te schaffen. Tot nu toe ontbreekt echter de wettelijke borging die ervoor zorgt dat de bouw van middenhuurwoningen ook tot de volkshuisvestelijke taak van woningcorporaties gerekend mag worden. Dit amendement lost deze lacune op.

Dit amendement sluit daarnaast aan bij het voorliggende wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting waarin voor gemeenten de verplichting is opgenomen om met het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma te voorzien in de verwezenlijking van de woningbouwopgave voor ten minste 30 % sociale huurwoningen en ten minste 37% middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen of ten minste 40 % middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen. Daarnaast is de formulering van het voorgestelde zesde lid zo gekozen dat dit wetstechnisch kloppend blijft bij eventuele samenloop met het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66, de ChristenUnie, de SGP, het CDA en FVD.



datum 25 april 2024

blad 13

Moties

62 (Beckerman) over bij uitponding woningen middels een opkoopfonds behouden voor de verhuur

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD en DENK.

63 (Beckerman) over afzien van een extra huuropslag voor energielabels

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD en DENK.

64 (Grinwis c.s.) over bezien of de indexatie van de WWS-tabel adequaat is en inzicht verschaffen in de neveneffecten van een aanpassing van deze tabel

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, Volt, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie, de SGP, het CDA, BBB, JA21, FVD en de PVV.

65 (Grinwis c.s.) over in het Belastingplan 2025 het belastingtarief voor institutionele beleggers verlagen door de tarieven in de overdrachtsbelasting budgetneutraal aan te passen

Verworpen. Voor: ChristenUnie, de SGP, het CDA, JA21 en FVD.

66 (Madlener) over het woningwaarderingstelsel indien nodig zo aanpassen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden voor een redelijk rendement op investeringen

Aangenomen. Voor: GroenLinks-PvdA, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie, de SGP, het CDA, BBB, JA21, FVD en de PVV.

67 (El Abassi) over beleid ontwikkelen om onredelijk hoge inkomenseisen in de vrije huursector aan banden te leggen

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie, de SGP en het CDA.

68 (El Abassi) over bij de evaluatie van de Wet betaalbare huur meenemen of de aanbevelingen van de Woonbond bijdragen aan een gezondere huurmarkt

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66, de ChristenUnie en het CDA.

69 (El Abassi) over in samenspraak met woningcorporaties criteria vaststellen voor de verkoop van huurwoningen

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK en de ChristenUnie.

70 (Welzijn) over het extra bezien van stimuleringen met punten die leiden tot het verkrijgen van meer betaalbare woningen voor middenhuurders

Aangenomen. Voor: Volt, D66, NSC, de VVD, de ChristenUnie, de SGP, het CDA, BBB, JA21, FVD en de PVV.