

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1192

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 juni 2024

Iedereen in Nederland moet betaalbaar kunnen wonen. Wonen is een grondrecht en een voorwaarde voor een goed bestaan. Door de schaarste en gestegen prijzen is de beschikbaarheid van een betaalbaar huis voor steeds minder mensen vanzelfsprekend geworden. Te lang is gedacht dat de markt een oplossing zou bieden voor de woningnood. Ondertussen groeide de bevolking ieder jaar harder dan verwacht en nam de woningbehoefte sterk toe. Dit leidt er toe dat een deel van de huurders moeite heeft om iedere maand de woonlasten op te brengen. Ook kunnen mensen geen geschikte koop- of huurwoning vinden die past bij hun levensfase. Jongeren stellen belangrijke levensbeslissingen zoals samenwonen of een nieuwe baan zoeken uit en senioren kunnen niet doorstromen naar een beter passende woning.

Met het programma Betaalbaar wonen dat op 19 mei 2022 van start ging nemen we weer regie op de betaalbaarheid van de volkshuisvesting.¹ Het programma is onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Op 13 juli 2023 is uw kamer voor het eerst geïnformeerd over de voortgang van het programma.² In de Staat van de Volkshuisvesting 2023 bent u aanvullend geïnformeerd.³ In deze brief bericht ik uw Kamer opnieuw over de voortgang van het programma Betaalbaar Wonen met een terugblik over het afgelopen half jaar.

De uitvoering van het programma Betaalbaar Wonen zorgt ervoor dat wonen betaalbaar wordt voor meer mensen en dat meer mensen toegang hebben tot een woning die past bij hun woonbehoefte en levensfase. Het programma kent drie actielijnen:

1. We zorgen dat meer mensen een passende woning kunnen vinden;
2. We pakken te hoge woonlasten aan;

¹ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 906.

² Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1037.

³ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1122.

3. We verbeteren de bescherming van kopers en huurders.

Vrijwel alle in het programma genoemde acties zijn tot uitvoering gekomen. Een deel hiervan heeft ook geleid tot een direct merkbare verbetering van de betaalbaarheid van wonen. Vooral huurders met een lager inkomen merken een verbetering in de betaalbaarheid van hun woonlasten. Dat komt door een pakket van maatregelen wat erop gericht is om de woon- of huurquote – het deel van het inkomen dat mensen kwijt zijn aan wonen of huren – te verbeteren. De maatregelen uit het programma met het meest directe effect op de woonquotes zijn:

- De wet betaalbare huur; als de wet ingaat, gaan de huurprijzen van ongeveer 300.000 woningen met gemiddeld € 190 per maand omlaag.
- Huurmatiging: door de maximale huurverhoging te koppelen aan de lonen verbetert de gemiddelde huurquote.
- Een gerichte huurverlaging voor circa 600.000 huishoudens met een laag inkomen van gemiddeld € 57.
- Een verhoging van de huurtoeslag, deze is in 2023 verhoogd met € 16,94 per maand en in 2024 met ruim € 37.
- Het verbeteren van de positie van starters op de koopmarkt.

Het effect van het programma op de woon- en huurquotes van mensen kan worden bepaald op basis van het Woon Onderzoek Nederland 2024 (WoOn 2024), dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2025 uitkomt. Het kabinet is tevreden met deze voortgang en benoemt tegelijkertijd dat de effecten van de wetwijzigingen pas op een langere termijn meetbaar zijn. In deze brief licht ik verder toe hoe we er met de acties uit het programma voor zorgen dat meer mensen met een laag en middeninkomen aanvaardbare woonlasten krijgen en de kans groter wordt dat mensen een kwalitatief goede woning vinden die past bij het inkomen, hun woonbehoefte en levensfase.

Actielijn 1: We zorgen dat meer mensen een passende woning kunnen vinden

Er wordt stevig ingezet op de bouw van meer woningen. In 2022 en 2023 zijn er 178.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.⁴ Van 2024 tot en met 2030 moeten er 800.000 woningen bijgebouwd worden, waarvan 2/3 betaalbaar. In de Nationale prestatieafspraken (NPA) is afgesproken dat woningcorporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Daarnaast hebben institutionele beleggers en ontwikkelaars aangegeven om tot en met 2030 ook 50.000 middenhuurwoningen te willen realiseren.

Het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting is op 7 maart jl. aan de Tweede Kamer aangeboden voor parlementaire behandeling. Indien uw Kamer het wetsvoorstel in de voorgestelde vorm in behandeling neemt en zonder grote wijzigingen aanneemt, beoogt de wet duidelijk te maken dat het een grondwettelijke opdracht van alle overheden is om samen te zorgen voor voldoende en betaalbare woongelegenheden. Overheden krijgen de wettelijke instrumenten in handen om – met meer regie en meer tempo – meer betaalbare woningen te bouwen. Het Rijk, provincies en gemeenten worden verplicht een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen, waarin onder andere staat hoeveel, waar en voor welke doelgroep wordt gebouwd. Dit zorgt voor duidelijkheid en voorspelbaarheid, ook richting woningcorporaties en marktpartijen. Het wetsvoorstel vormt de basis om tot een meer evenwichtige woningvoorraad te komen; een woningvoorraad die ook past bij de behoeften van mensen met een middeninkomen of een laag inkomen.

⁴ <https://datawonen.nl/programma-woningbouw.aspx>

Meer betaalbare huurwoningen voor middeninkomens

Het bouwen van meer betaalbare woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor een tekort aan betaalbare woningen, maar de schaarste is morgen niet opgelost. Op de vrije huurmarkt staan de betaalbaarheid en de verhouding tussen de prijs en kwaliteit van de woning onder druk. Het vrije huursegment in Nederland is in internationaal opzicht relatief klein met 8%, maar is in de periode 2015–2021 flink gegroeid.⁵ De groei betrof voornamelijk dure huurwoningen. De groei komt vooral door het omzetten van koop- naar huurwoningen. De mensen die hierdoor achter het net vissen op de koopmarkt, zijn op de vrije huurmarkt terechtgekomen. Een groot deel van de groei van het aanbod is dus gepaard gegaan met een vergelijkbare groei van de vraag.

Woningen in het middensegment worden vaker verhuurd voor een prijs die niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. In 2018 had 28% van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs die gerekend kan worden op basis van het WWS. In 2021 was dit aandeel toegenomen tot 41%. Bovendien bestaat een deel van deze vrije huurwoningen uit woningen die op basis van de kwaliteit van de woning (aantal Woningwaarderingssysteem (WWS)-punten) eigenlijk gereguleerde huurwoningen zouden moeten zijn. Deze woningen zijn dus onterecht geliberaliseerd.

Doordat steeds meer vrijkomende vrije huurwoningen voor huurprijzen boven het middensegment worden verhuurd, neemt het aandeel van de vrije huurwoningen dat bij mutatie in het middensegment terecht komt af. De Staat van de Woningmarkt 2021 toont aan dat het aandeel middenhuur in de vrijkomende vrije sectorhuurwoningen tussen 2017 en 2021 aanzienlijk is gedaald, vooral in het westen van ons land. Voornamelijk in de G4 (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag) komen steeds minder huurwoningen in het middensegment beschikbaar, waardoor deze steden voor veel middeninkomens onbereikbaar dreigen te worden. Dit terwijl er juist in de steden een groot tekort is aan bijvoorbeeld leraren, verpleegkundigen en politieagenten.

Met het wetsvoorstel betaalbare huur worden verhuurders verplicht zich te houden aan de maximale huurprijzen die past bij de kwaliteit van de woning. Als gevolg van het wetsvoorstel komen er naar verwachting ongeveer 400.000 bestaande woningen in het gereguleerde middensegment terecht. Dit komt overeen met de behoefte aan middenhuurwoningen. De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel op 25 april 2024 aangenomen. Op dit moment wordt het wetsvoorstel behandeld in de Eerste Kamer. Het voornemen is dat de Wet betaalbare huur vanaf 1 juli 2024 ingaat.⁶

Verbeteren positie starters op de koopmarkt

Door de sterke huizenprijsstijging is de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor woningzoekende de afgelopen jaren verslechterd. Daar waar de gemiddelde verkoopprijs in 2015 ongeveer 230.000 euro bedroeg is deze gestegen tot ongeveer 430.000 euro in 2022.⁷ Tegelijkertijd is de hypotheekrente in die periode sterk gedaald, wat geld lenen goedkoper heeft gemaakt en de financieringsruimte van kopers heeft

⁵ Kernpublicatie WoON2021: Wonen langs de meetlat

⁶ In deel 3 van deze brief wordt nader ingegaan op de huurprijzbescherming die het gevolg is van het wetsvoorstel betaalbare huur.

⁷ CBS, Statline

vergroot. Ondanks deze extra ruimte is de toegankelijkheid van koopwoningen sinds 2017 verslechterd.

We hebben de afgelopen jaren stappen gezet die hebben geholpen om starters om een betere toegang te geven tot de koopwoningmarkt en ervoor te zorgen dat er een gelijk spelveld ontstaat voor álle starters. Mede door het ingezette kabinetsbeleid is de positie van starters de afgelopen periode verbeterd. Hun aandeel in de woningaankopen en aangevraagde hypotheke is toegenomen (zie figuur), maar het is voor starters nog steeds niet makkelijk om een betaalbare en geschikte koopwoning te vinden.



In een krappe woningmarkt concurreren starters vaak met elkaar en beleggers. Om de positie van starters ten opzichte van beleggers te verbeteren hoeven ze eenmalig geen overdrachtsbelasting te betalen. Ook is om een gelijk spelveld tussen starters te creëren is op 1 januari 2023 de schenkingsvrijstelling eigen woning verlaagd en per 1 januari 2024 is deze helemaal afgeschaft. Voor oud-studenten wordt vanaf 1 januari 2024 de impact van een studielening op de maximale leenruimte vastgesteld op basis van de actuele lasten van hun studielening. Oud-studenten die hebben afgelost op hun studieschuld kunnen hierdoor een hogere hypotheek krijgen.

Naast deze fiscale maatregelen stellen we een fonds in gebruik voor de bouw van betaalbare koopwoningen voor een groep van initieel tweeduizend starters; het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Dit fonds moet starters die momenteel (net) geen passende koopwoning kunnen vinden op een verantwoorde manier helpen de koopwoningmarkt op te komen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een verkoopoplossing waarbij de starters worden ondersteund bij de aankoop en het fonds meedeelt in de waardeontwikkeling. Door de revolverende werking van het fonds zal het aantal starters dat van deze regeling gebruik kan maken over de jaren naar verwachting toenemen. Over de precieze werking van dit fonds zal ik uw kamer voor de zomer informeren.

Het kabinet wil ook het gebruik van verkoopoplossingen die starters een steun in de rug geven wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden, stimuleren. Dit doen we door gemeenten, woningcorporaties en provincies meer informatie te geven over verschillende verkoopoplossingen. Er is een handreiking geschreven om gemeentelijke houvast te

bieden bij de keuzes die gemaakt moeten worden bij de inzet van dergelijke instrumenten.

Veel starters sluiten een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie en profiteren daardoor van een gunstiger rentetarief. De NHG-grens is de afgelopen jaren fors verhoogd naar € 435.000. Vanaf 2024 weegt het energielabel mee bij het bepalen van de maximale hypotheekruimte. Voor woningen met relatief slechte energielabels kunnen kopers extra geld lenen om hun woning meteen te verduurzamen. Omdat veel starters een woning met een slecht energielabel kopen, ontstaat er voor hen hiermee meer ruimte om hun energierekening te verlagen. Tenslotte kunnen alleenstaanden vanaf 1 januari 2024 € 16.000 aan extra hypotheek krijgen, waarvan ook veel starters profiteren.

Huisvestingswet

De gewijzigde huisvestingswet 2014 is op 1 januari 2024 in werking getreden. Deze wet geeft gemeenten ruimere bevoegdheden om woningen toe te wijzen aan specifieke woningzoekenden. Zo mag een gemeente straks bij de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024: 390.000 euro) voorrang geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente. Daarnaast kunnen gemeenten bepaalde beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten, aanmerken als cruciaal, waardoor die beter geholpen worden bij het vinden van een woning. Met wet betaalbare huur worden de mogelijkheden van gemeenten wanneer zij middenhuurwoningen met voorrang toe willen wijzen uitgebreid. Gemeenten bepalen zij hiervan gebruik willen maken.

Hospitaverhuur

Als gevolg van het woningtekort is in de afgelopen periode de aandacht in de samenleving voor hospitaverhuur flink toegenomen. Om hospitaverhuur in Nederland weer net zo gebruikelijk te maken als het decennialang was is bredere bekendheid met de mogelijkheden en de regelgeving noodzakelijk. Daarom wil het kabinet in aanvulling op de in het programma benoemde acties, hospitaverhuur stimuleren en mogelijke belemmeringen in de wetgeving inventariseren en wegnemen. Ik verwacht uw Kamer voor de zomer een update te sturen over de programmatische aanpak hospitaverhuur.

Actielijn 2: We pakken te hoge woonlasten aan

Huurmatiging en -verlaging in de gereguleerde huursector

In de NPA is afgesproken dat de maximale huurverhoging voor elke individuele huurder in de jaren 2023–2025 gelijk is aan de gemiddelde cao-loonontwikkeling en daarmee ook aan de stijging van uitkeringen.⁸ Voorheen werden de toegestane huurverhogingspercentages afgeleid van de inflatie. In 2022 is bij het maken van de NPA met Aedes, Woonbond en VNG gekozen voor een meerjarige koppeling met de loonontwikkeling. De in 2022 sterk oplopende inflatie maakte het noodzakelijk om tot een andere systematiek te komen. Door de maximale huurverhoging voor individuele huurders gelijk te stellen aan de gemiddelde cao-loonontwikkeling is het uitgangspunt van de NPA dat de huurquote voor de huurder gemiddeld niet verslechtert. Door de totale huursomstijging van een woningcorporatie bovendien te beperken tot

⁸ Kamerstuk 29 453, nr. 551

cao-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt, verbetert de gemiddelde huurquote voor huurders van een gereguleerde corporatiewoning. Met deze systematiek wordt ook geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas meer kunnen stijgen nadat ook de lonen meer zijn gestegen.

De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Op den duur wordt de inflatie meegenomen in de loonontwikkeling. Een systematiek waarbij de loonontwikkeling wordt gevolgd voldoet daarmee aan het doel: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen en tegen huren die harder stijgen dan hun inkomen waardoor hun huurquote verslechtert. De absolute hoogte van de maximaal toegestane huurverhoging is bij deze systematiek minder relevant, omdat de maximale huurverhoging gemiddeld altijd evenredig is met de stijging van de lonen.

In de NPA is tevens een gerichte huurverlaging voor huurders van een corporatiewoning met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum afgesproken. Per 1 juli 2023 zijn als het gevolg van deze afspraak de huren van circa 600.000 huishoudens met een laag inkomen verlaagd tot € 575, een gemiddelde huurverlaging van € 57. Huurders van corporatiewoningen die in 2023 niet in aanmerking kwamen voor een huurverlaging kunnen indien hun inkomen na 2021 is gedaald tot en met 30 december 2024 zelf een huurverlaging aanvragen. Aanvullend is in de NPA afgesproken dat verduurzaming van corporatiewoningen niet leidt tot een hogere huur.

De in de NPA afgesproken huurmatiging heeft effect gehad; het is gelukt om de huren in 2023 beperkt te laten stijgen. De huren (over alle segmenten) zijn in juli 2023 met gemiddeld 2,0% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Dat is inclusief huurverhogingen bij nieuwe verhueringen. Daarmee ligt de gemiddelde huurverhoging in 2023 ruim onder de inflatie van 10% in 2022. Voor zittende huurders steeg de huur gemiddeld met 1,3%. In het gereguleerde segment was dit 0,5%. De huren voor zittende bewoners in de corporatiesector daalden zelfs met 0,3% in 2023 mede als gevolg van de huurverlaging. Inclusief huurverhogingen bij nieuwe verhueringen bedroeg de gemiddelde huurverhoging in de gehele gereguleerde sector 1,0%. De huren van vrijesectorwoningen stegen in 2023 met 4,5% inclusief huurverhogingen bij nieuwe verhuuring en met 3,4% voor zittende huurders.

Ook voor 2024 geldt dat er via de koppeling van de toegestane huurverhoging aan de gemiddelde cao-loonontwikkeling gestuurd wordt op de huurquote, met als doel dat de huurquote van huurders niet verslechtert en voor huurders bij een woningcorporatie gemiddeld verbetert. De gemiddelde cao-loonontwikkeling van december 2022 tot december 2023 was 5,8%.⁹ Op basis daarvan heb ik de maximale huurverhoging per woning in het gereguleerde segment per 1 juli 2024 vastgesteld op 5,8% en de maximale huursomstijging per woningcorporatie in 2024 op 5,3%.¹⁰ Ik ben mij ervan bewust dat een maximaal toegestane huurverhoging van 5,8% in verhouding tot voorgaande jaren hoog is. Gegeven de systematiek met de koppeling aan de loonontwikkeling, vind ik deze vanuit het perspectief van betaalbaarheid wel verantwoord. Het relatief hoge percentage van de toegestane huurverhoging is het gevolg van het gegeven dat lonen met enige vertraging de inflatie volgen en daarmee in 2023 relatief sterk zijn gestegen na de hoge inflatie in 2022.

⁹ CBS, Statline.

¹⁰ Stcrt. 2023, nr. 35194.

Betaalbare huren in het midden en vrije segment

Als gevolg van de krapte op de vrije huurmarkt zijn de reële aanvangshuren (per vierkante meter) tussen 2013–2021 met 25% toegenomen. De forse huurstijging is vooral zichtbaar bij nieuw verhuurde woningen in het vrije huursegment. Gemiddeld genomen gingen in periode 2017–2022 de huren voor zittende bewoners in het vrije segment jaarlijks met 21 euro per maand omhoog.¹¹ Bij bewonerswissel namen de huren beduidend meer toe: in de periode 2017 tot en met 2022 was de gemiddelde huurprijsstijging in het vrije segment bij mutatie ruim 100 euro per maand. Ook de gemiddelde huurquote van huurders in de vrije sector is hoger geworden. Met name het aantal huurders met een hoge huurquote (>40%) is sterk toegenomen: in 2018 had 24% van de huurders in het vrije segment een huurquote van meer dan 40%, in 2021 was dit 29%.

Gemeenten krijgen middels het wetsvoorstel betaalbare huur een handhavende rol bij de maximale huurprijzen en de jaarlijks maximaal toegestane huurprijsverhoging.¹² Als gevolg van de het wetsvoorstel betaalbare huur worden naar verwachting de huren van ongeveer 300.000 woningen bij nieuwe verhuring met gemiddeld € 190 per maand verlaagd. Dit leidt naar verwachting tot een verbetering van de gemiddelde huurquote van 3 tot 8 procent.¹³ In het wetsvoorstel betaalbare huur is de jaarlijkse huurverhoging voor het middensegment wettelijk gemaximeerd tot de cao-loonontwikkeling plus 1%. Met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten (Wmhgh) zijn de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor zittende huurders in het huidige vrije huursegment gemaximeerd. De wet is per 1 mei 2024 verlengd en geldt nu tot 1 mei 2029 en biedt zittende huurders een extra zekerheid te huurprijsstijgingen. Huurders en verhuurders worden via Rijksoverheid.nl, Volkshuisvesting.nl en de site van de Huurcommissie geïnformeerd over de maximaal toegestane huurprijsverhogingen in de verschillende segmenten. Gemeenten, verhuurders en brancheverenigingen zijn aanvullend inhoudelijk geïnformeerd over de maximaal toegestane huurverhoging via de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid 2024. Deze informatie wordt jaarlijks verstrekt en indien het wetsvoorstel betaalbare huur daar aanleiding toe geeft ook tussentijds aangevuld. Hiermee geef ik invulling aan de motie Grinwis c.s. waarin de regering werd verzocht zich in te spannen om de bekendheid met de maximale huurprijsverhoging te vergroten en de Tweede Kamer voor 1 juli 2024 over haar inspanningen te informeren.¹⁴ Ik beschouw de motie hiermee als afgedaan.

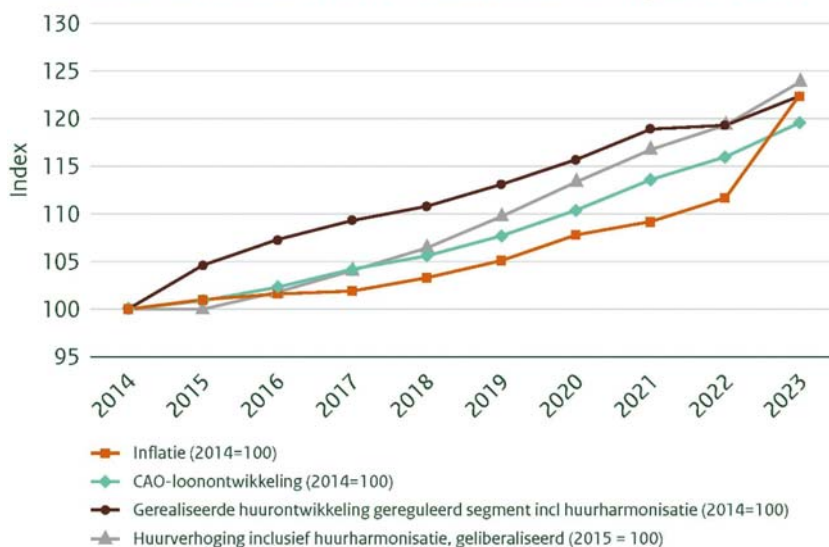
¹¹ CBS Statline: Huurverhoging woningen; soort verhuur.

¹² In deel 3 van deze brief wordt nader ingegaan op de huurprijsbescherming die het gevolg is van het wetsvoorstel betaalbare huur.

¹³ WoON2021, bewerking BZK.

¹⁴ Motie Grinwis c.s. Kamerstuk 36 511, nr. 15.

Gemiddelde inflatie, loon- en huurontwikkeling 2014-2023



N.B. bovenstaande grafiek geeft de situatie tot 1-1-2024. Het betreft de gerealiseerde huurontwikkeling in inclusief huurharmonisatie: dat wil zeggen inclusief de huurverhogingen bij bewonerswisselingen. De gemiddelde huurstijging over 2024 is nog niet bekend en niet verwerkt. Het CBS publiceert in september de per 1 juli gerealiseerde huurverhoging.

Huurtoeslag

In 2023 is de huurtoeslag verhoogd met € 16,94 per maand door een verlaging van de basishuur (eigen bijdrage). In 2024 is deze nogmaals verlaagd met ruim € 37. Vrijwel alle huurtoeslagontvangers profiteren hiervan en gaan er netto met de genoemde bedragen op vooruit.

Daarnaast is op 27 februari 2023 de Wet Vereenvoudiging van de Huurtoeslag aangeboden aan de Tweede Kamer. Met de voorgestelde vereenvoudigingsmaatregelen gaan er minder voorwaarden voor het recht op huurtoeslag gelden (afschaffen maximum huurgrenzen als voorwaarde), hoeven er minder gegevens aangeleverd te worden (afschaffen subsidiëring van servicekosten) en worden grenzen geharmoniseerd met de grenzen van andere regelingen (verlaging leeftijdsgrens voor jongeren van 23 naar 21 jaar). Als gevolg van de voorgestelde vereenvoudiging gaan 117.000 van de huurders er gemiddeld € 172 per maand op vooruit.

Actielijn 3: We verbeteren de bescherming van kopers en huurders.

Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars over welk gedrag een goed verhuurder betaamt en biedt huurders meer bescherming. De wet bestaat uit landelijke algemene regels waaraan alle verhuurders en verhuurbemiddelaars zich moeten houden. De algemene regels zien op het tegengaan van discriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten, een te hoge borg en het rekenen van dubbele bemiddelingskosten. Ook moet een huurovereenkomst schriftelijk worden

vastgelegd en moet aan de huurder bepaalde informatie worden verstrekt. Voor de verhuur aan arbeidsmigranten gelden aanvullende regels. In aanvulling op de landelijke regels kunnen gemeenten een gebiedsgebonden vergunningsplicht invoeren voor de verhuur van reguliere woonruimte en/of een (niet gebiedsgebonden) vergunningsplicht voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Met de verhuurvergunning kunnen aanvullende voorwaarden aan de verhuringen worden gesteld.

Gemeenten dienen te handhaven op de algemene regels en (indien van toepassing) de verhuurvergunning. Gemeenten beschikken daarbij over het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername van de woning. Dit instrumentarium kan middels een escalatieladder worden ingezet. Voorts zijn gemeenten sinds 1 januari 2024 verplicht een meldpunt te hebben waar huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden (al dan niet anoniem) melding kunnen maken van ongewenst verhuurgedrag. Gemeenten kunnen daarnaast ook proactief, zonder daaraan voorafgaande melding, controlerend en handhavend optreden.

Om gemeenten te helpen bij het uitvoeren van hun taken is – in samenwerking met de VNG – in 2023 een Handreiking goed verhuurderschap ontwikkeld en zijn een modelverordening en een handhavingsprotocol opgesteld. Daarnaast zijn er regiobijeenkomsten georganiseerd over de wet en hebben verschillende verdiepende sessies plaatsgevonden met gemeenten, de VNG en de Huurcommissie, met als doel onderlinge samenwerking te bevorderen en kennis over de wet te delen. Verder ben ik begin dit jaar een communicatiecampagne gestart over de Wet goed verhuurderschap. Daarbij is een communicatietoolkit ontwikkeld voor gemeenten en brancheorganisaties waarmee zij hun huurders en verhuurders over de nieuwe regels en het meldpunt kunnen informeren. Het campagnemateriaal voor huurders is, behalve in het Nederlands, ook beschikbaar gesteld in het Bulgaars, Roemeens, Spaans, Pools en Engels zodat het een breder bereik heeft. Daarnaast heeft de voorlichtings- en bewustwordingscampagne tegen woondiscriminatie «Wijs discriminatie de deur» die ik in 2022 ben gestart, in de communicatiecampagne over de Wet goed verhuurderschap een extra communicatie-inzet gekregen, zodat ook dit onderwerp volop in de aandacht blijft.

Gemeenten zijn volop aan de slag gegaan met de wet. Eind mei 2024 had het overgrote deel van de gemeenten een meldpunt ingesteld. Ook heeft een vijftal gemeenten inmiddels gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen. Navraag wijst uit dat het aantal binnengekomen meldingen per gemeente erg uiteen loopt en onder andere samen hangt met de samenstelling van de woningvoorraad, de grootte van de gemeente en de druk op de lokale woningmarkt. Een gemeente als Den Haag heeft bijvoorbeeld al meer dan 180 meldingen ontvangen, terwijl kleine gemeenten daarentegen veelal geen of slechts een enkele melding hebben ontvangen. Voor wat betreft de vraag waar de meldingen het vaakst betrekking op hebben, geven gemeenten aan dat er relatief veel meldingen binnenkomen die gaan over intimidatie en hoge servicekosten.

Gemeenten ontvangen voor de handhaving van de Wet goed verhuurderschap een financiële bijdrage van het Rijk. Om de kosten voor gemeenten in kaart te brengen is in 2022 een artikel-2-onderzoek volgens de Financiële verhoudingswet uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan heeft het Rijk voor de handhaving van de algemene regels en het inrichten van het meldpunt middelen beschikbaar gesteld. Dit betreft een eenmalige

uitkering van € 9,2 mln. in 2023 door middel van een decentralisatie uitkering via het gemeentefonds en een structurele uitkering van € 12,4 mln. vanaf 2023 middels een algemene uitkering. Voorts ontvangt de Huurcommissie jaarlijks een bijdrage vanuit het Rijk voor het afgeven van verklaringen aan gemeenten over de maximale huurprijs van een woonruimte. Conform afspraken met de VNG zal de Wet goed verhuurderschap vanaf 1 juli 2025 financieel geëvalueerd worden. Hiermee heb ik ook uitvoering gegeven aan de motie van het lid Beckerman waarin zij mij verzoekt te regelen dat de handhaving en naleving (van de Wet goed verhuurderschap) toereikend zijn.¹⁵

Wetsvoorstel betaalbare huur

De bestaande huurprijsbescherming in Nederland gaat uit van het initiatief van de huurder. Op basis van het WWS kan de kwaliteit van de woning worden bepaald en gewaardeerd en de maximale huurprijs worden berekend. Tegelijkertijd maakt het principe van contractvrijheid het mogelijk dat partijen een hogere huurprijs overeenkomen. De afdwingbaarheid van het WWS werkt zo dat huurders met een gereguleerd huurcontract – d.w.z. een contract met een aanvangshuurprijs onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens – via een procedure bij de Huurcommissie of de rechter, een maximale huurprijs conform het WWS kunnen afdwingen na ingang van het huurcontract. Dit levert in de praktijk een hybride systeem op: de maximale huurprijs op grond van het WWS is wel afdwingbaar (voor gereguleerde huurcontracten) maar niet dwingend. Om de maximale huurprijs af te dwingen moet de huurder naar de Huurcommissie stappen. Huurders zijn echter niet altijd in de positie om in verweer te komen tegen de verhuurder, bijvoorbeeld uit vrees om de woonruimte te verliezen. De huidige krapte op de woningmarkt heeft de positie van de huurder verzwakt, waardoor misstanden zich op steeds grotere schaal voordoen en de bestaande huurprijsbescherming niet wordt ingeroepen. Bij veel huurwoningen waarvoor huurprijsbescherming geldt worden de WWS-maxima niet gerespecteerd.

Met wetsvoorstel betaalbare huur wordt de bestaande huurprijsbescherming uitgebreid. Om ervoor te zorgen dat huurders de huren betalen die passen bij de kwaliteit van de woning, wordt een landelijke normstelling en bestuursrechtelijke handhaving op het hele stelsel geïntroduceerd. Het woningwaarderingsstelsel wordt dwingend in plaats van afdwingbaar en het gereguleerde huursegment wordt opgetrokken naar 186 WWS-punten. Dit betekent dat verhuurders van woningen tot 186 WWS-punten verplicht zijn een huurprijs te vragen die in overeenstemming is met het geldende woningwaarderingsstelsel. De toezichthoudende taak wordt met voorliggend voorstel belegd bij gemeenten. Dit is in aanvulling op de taken die gemeenten kregen als gevolg van de Wet goed verhuurderschap. Dit heeft tot gevolg dat verhuurders in de toekomst handhaving door een gemeente riskeren als er voor een huurwoning een huurprijs wordt gevraagd die hoger is dan het WWS-maximum. Ook de jaarlijks maximaal toegestane huurprijsverhoging voor middenhuurwoningen (tussen de 145 en 186 punten) wordt in de Wet goed verhuurderschap opgenomen. In het wetsvoorstel betaalbare huur is deze maximaal toegestane huurverhoging in het middensegment gelijk gesteld aan de gemiddelde cao-loonontwikkeling plus 1%.

Wet vaste huurcontracten

Sinds 2015 zijn tijdelijke huurcontracten toegestaan. Met de Wet vaste huurcontracten worden tijdelijke huurcontracten afgeschaft. De wet treedt

¹⁵ Motie Beckerman, Kamerstukken 36 130, nr. 35.

op 1 juli inwerking. Vanaf dat moment zijn vaste huurcontracten weer de norm en krijgt iedere nieuwe huurder meteen een huurcontract voor onbepaalde tijd, dit geldt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen. De lopende tijdelijke huurcontracten – die vóór 1 juli 2024 zijn afgesloten – veranderen niet en eindigen automatisch na de afgesproken periode. Indien deze na 1 juli worden verlengd dan is dit voor onbepaalde tijd. De wet heeft als doel huurders meer zekerheid te bieden door vaste huurcontracten worden weer de norm te maken. Er zijn enkele uitzonderingen op de Wet vaste huurcontracten, de in het Besluit tijdelijke huurovereenkomsten opgenomen uitzonderingsgroepen kunnen een tijdelijke huurcontract met een maximum van 2 jaar krijgen. Ook blijven de bestaande doelgroepencontracten en het tijdelijk verhuren onder de Leegstandswet mogelijk na invoering van de Wet vaste huurcontracten. Onder andere via Rijksoverheid.nl worden huurders geïnformeerd over de verschillende huurcontracten en geldende opzeggingsgronden.

Herziening Servicekosten

De huurcommissie signaleert in haar jaarverslag over 2023 verschillende ontwikkelingen rond geschillen over servicekosten.¹⁶ De instroom van het aantal servicekostenzaken bij de Huurcommissie omvatte in 2023 ruim 3.800 zaken. Vergeleken met 2022 betekent dit een toename van bijna 1.500 zaken. Dit is een stijging van 60 procent. Bij de behandeling van servicekostenzaken kregen woningcorporaties in 42% van de zaken gelijk en private verhuurders in 10% van de gevallen; in de meerderheid van de zaken over servicekosten kreeg de huurder dus gelijk. Daar waar een uitspraak van de Huurcommissie leidde tot een verlaging van deze kosten, bedroeg dit gemiddeld € 55 per maand.

De huurcommissie signaleert in haar jaarverslag dat bij de behandeling van servicekostenzaken een deel van – met name – de private verhuurders de administratie niet goed op orde heeft, onvoldoende bekend is met de eisen waaraan de afrekening moet voldoen of daarbij al dan niet moedwillig kosten betreft die er redelijkerwijs niet onder mogen vallen. Van de 2.867 servicekostenzaken die de Huurcommissie in 2023 behandelde waren er meer dan 1.000 afkomstig van huurders uit een twintigtal wooncomplexen met tien of meer wooneenheden. Dit betekent dat bijna 35% van de servicekostenzaken zogenaamde complexzaken zijn. In de zaken die tot een uitspraak leidden kregen de huurders vrijwel altijd gelijk omdat de afrekening van de servicekosten ontbrak of de afgerekende servicekosten hoger waren dan die redelijkerwijs hadden mogen zijn. Een deel van de complexzaken betreft (grote) commerciële verhuurders die een kale huurprijs hanteren die binnen de gereguleerde sector valt en daarbovenop een soms aanzienlijk bedrag aan servicekosten in rekening brengen. Daarnaast ziet de Huurcommissie dat bij een deel van de servicekostenzaken die spelen bij grotere wooncomplexen en nieuwe woonconcepten onduidelijkheid bestaat over wat al dan niet onder servicekosten in rekening mag worden gebracht. Dit lijkt zich vaker voor te doen nu verhuurders nieuwe woonconcepten realiseren waarbij zij kosten van bijvoorbeeld een in het complex aanwezige fitnessruimte, muziekstudio of bioscoopzaal in de servicekosten opnemen.

De signaleringen in het jaarverslag van de huurcommissie bevestigen eerdere signalen die bij het kabinet zijn binnengekomen met betrekking tot servicekosten, het kabinet wil de regels rond servicekosten voor huurwoningen daarom herzien. Deze herziening is onderdeel van de brede aanpak om huurders beter te beschermen en is een aanvulling op

¹⁶ Jaarverslag Huurcommissie 2023.

het programma Betaalbaar wonen.¹⁷ In de praktijk is gebleken dat de regels rond servicekosten onvoldoende duidelijkheid geven en daarmee onvoldoende bescherming bieden aan huurders tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen. Daarom wordt een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten in het Besluit servicekosten opgenomen. Ook het uitgangspunt dat het servicekosten daadwerkelijk gemaakte kosten zijn die tevens een redelijke vergoeding voor de geleverde services zijn, wordt meer expliciet tot uitdrukking gebracht in het Burgerlijk Wetboek.

Verder wordt de drempel verlaagd voor het indienen van een collectief verzoek bij de Huurcommissie.¹⁸ En wordt het eenvoudiger om ook het voorschot van de servicekosten, te laten toetsen door de Huurcommissie. In een geval van onterecht doorberekende of onredelijk hoge servicekosten moet een huurder een gang naar de Huurcommissie of de rechter maken. Het oordeel van de Huurcommissie of de rechter ziet altijd op een kalenderjaar in het verleden. Het komt regelmatig voor dat een verhuurder geen jaarafrekening heeft opgesteld en dat een huurder vervolgens een verzoek indient tot toetsing van de servicekosten bij de Huurcommissie. In de huidige situatie stelt de Huurcommissie in zo'n geval de jaarrekening zelf op. Hierbij neemt de Huurcommissie een tijdrovende verantwoordelijkheid van de verhuurder over. Daarom wordt voorgesteld dat indien de verhuurder géén jaarafrekening opstelt, de Huurcommissie de jaarafrekening vaststelt op basis van bij ministeriële regeling vastgestelde normbedragen.

Op dit moment kunnen alleen huurders met een gereguleerd huurcontract geschillen over servicekosten voorleggen aan de Huurcommissie. Huurders zonder gereguleerd huurcontract kunnen dergelijke geschillen nu enkel aan de kantonrechter voorleggen. Het amendement van het wetsvoorstel betaalbare huur van de leden Vedder en de Hoop, past dit aan. Het amendement geeft álle huurders in de toekomst de mogelijkheid om geschillen over servicekosten aan de huurcommissie voor te leggen. Gemeenten beschikken op grond van de Wet goed verhuurderschap sinds 1 juli 2023 over de bevoegdheid om bestuursrechtelijk te handhaven wanneer er door verhuurders oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van servicekosten of als de jaarafrekening geheel ontbreekt. Ik verwacht dat deze uitbereiding van de rol van de Huurcommissie en van gemeenten, in combinatie met de voor het kabinet voorgestelde herziening leidt tot een stelsel waarin de huurder beter wordt beschermd tegen onterechte servicekosten. Het wetsvoorstel ter herziening van de servicekosten is van 30 oktober tot 11 december 2023 geconsulteerd en wordt in juni 2024 door het kabinet ter advisering aan de Raad van State aangeboden. Ik verwacht dat het voorstel na de zomer aan uw Kamer kan worden aangeboden.

Tot slot

Het programma Betaalbaar wonen moet ervoor zorgen dat meer mensen met lage inkomens en middeninkomens aanvaardbare woonlasten krijgen. Ook moet het voor deze groepen eenvoudiger worden om een kwalitatief goede woning te vinden die past bij hun woonbehoefte en levensfase. Belangrijke stappen zijn gezet en met de wet- en regelgeving

¹⁷ Kamerstukken II 2022/2023, 36 130, nr. 46.

¹⁸ Dit mede naar aanleiding van de aangenomen motie van het lid Beckerman (Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 16).

die in behandeling is, wordt een stevige basis gelegd. Het volgend kabinet heeft hiermee een fundament om op door te bouwen aan betaalbaar wonen voor iedereen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge