

Vragen:

1. Wat zou er kunnen als je de wet betaalbare huur aan zou willen passen, en hoe kan het bouwen van en investeren in huurwoningen voor particulieren en beleggers weer aantrekkelijker gemaakt worden, zodat er meer huizen bij komen.
2. Daarbij meer specifiek de vragen (i) hoe snel kunnen aanpassingen gerealiseerd zijn, (ii) wat zijn de consequenties ervan voor de huren en (iii) wat is het effect hiervan in de grote steden.

Antwoord:

Om middenhuur weer aantrekkelijk te maken, zowel voor de nieuwbouw als voor (particuliere) beleggers is het te adviseren om maatregelen te nemen die ervoor zorgen dat de maximale huurprijzen in het middensegment meer marktconform zijn en meer ruimte en flexibiliteit bieden aan particuliere beleggers om te verhuren, met name in de grote steden. Daarbij is het te adviseren om de impact op de betaalbaarheid in ogenschouw te nemen door niet al te forse huurverhogingen toe te staan en tegelijkertijd de maatregelen zo vorm te geven dat de woningen, ondanks de hogere huurprijs gereguleerd blijven en dus huur(prijs)bescherming blijven genieten. Ook is het belangrijk om niet te tornen aan het stelsel en bijvoorbeeld de grens van 186 punten, omdat de nieuwbouw van middenhuur onder druk zet en leidt tot onzekerheid en een afwachtende houding van investeerders. Daarnaast zijn verlichtingen op fiscaal gebied noodzakelijk om beleggen in huurwoningen voor particulieren aantrekkelijker te maken. Mogelijke maatregelen hiertoe zijn:

1. **De WWS-puntprijs verhogen in het middensegment.** Momenteel mag je voor 1 WWS-punt ongeveer 6,70 euro huur vragen in het middensegment (144 t/m 186 punten). Door in het middensegment deze waardering te verhogen kan een verhuurder voor dezelfde woning een huur vragen die beter aansluit bij de markthuur, terwijl de woning wel gereguleerd blijft en huur(prijs)bescherming van toepassing blijft. Per punt in het middensegment wordt in dit geval een hogere huurprijs toegekend dan nu het geval is. Deze optie heeft het grootste effect op een woning met 186 punten. Rekenvoorbeeld bij een woning van 145, 165 en 186 punten:
 - a. 145 punten:
 - i. Puntprijsverhoging van 10%: +€1
 - ii. Puntprijsverhoging van 25%: +€3
 - iii. Puntprijsverhoging van 37%: +€5
 - b. 165 punten:
 - i. Puntprijsverhoging van 10%: +€12
 - ii. Puntprijsverhoging van 25%: +€34
 - iii. Puntprijsverhoging van 37%: +€52
 - c. 186 punten:
 - i. Puntprijsverhoging van 10%: +€22
 - ii. Puntprijsverhoging van 25%: +€60
 - iii. Puntprijsverhoging van 37%: +€100

In de bijlage een nadere doorrekening van het effect op de huurprijzen bij een verhoging van 10%, 25% en 37%. *Door deze aanpassing kunnen verhuurders bij nieuwe contracten direct een hogere huurprijs vragen. Bij bestaande contracten kan via de jaarlijkse huurverhoging toegeslagen worden naar de nieuwe hogere huurprijs. Verder heeft deze maatregel geen effect op de huurtoeslag, omdat de hoogte van de huurtoeslag in deze gevallen is gebaseerd op de hoogte van de maximale huurgrens (circa 932 euro in 2026). Tot slot kan deze aanpassing op betrekkelijk korte termijn worden doorgevoerd per ministeriële regeling.*

2. **De WOZ-cap aan passen.** Dit regelt dat bij huurwoningen die dankzij de WOZ-cap een middenhuurwoning zijn gebleven wel een prijsopslag mag worden toegepast die het mogelijk maakt een hogere huurprijs te vragen. De huur wordt dan niet, zoals nu met de WOZ-cap, afgekapt op de huur bij 186 punten, maar wordt ook niet geliberaliseerd. De woning krijgt namelijk de huurprijs corresponderend met het aantal punten dat de woning zou krijgen als de WOZ-waarde volledig wordt meegerekend. Het effect op de huurprijzen van deze maatregel verschilt per woning, afhankelijk van het aantal WWS-punten dat de woning had vóór de toepassing van de WOZ-cap. Deze maatregel is alleen van toepassing op woningen die momenteel door de WOZ-cap worden geraakt. In totaal zijn dit naar schatting zo'n 38.000 woningen, waarvan ongeveer 25.000 van particuliere verhuurders zijn. Hiervan bevinden 21.000 woningen zich in de G4. Met hoeveel de huren met deze aanpassing gemiddeld omhooggaan valt niet te exact te zeggen, maar de inschatting is dat

het overgrote deel van deze 25.000 woningen maximaal €100 euro hogere huur krijgt door deze maatregel.

- Rekenvoorbeeld van een theoretische voorbeeldwoning: 200 WWS-punten, waarvan 80 punten als gevolg van de WOZ-waarde. Daarmee is het aandeel van de WOZ-waarde 40% van het totaal aantal punten en is de WOZ-cap van toepassing (die ligt op 33%). Deze woning valt dus terug naar 186 punten en daar hoort een maximale huurprijsgrens bij van €1185. In het voorliggende voorstel blijft de woning wel gereguleerd maar mag wel de bijbehorende huurprijs bij 200 punten, namelijk €1.278 euro worden gevraagd. Dat betekent dus een huurverhoging van €93.
- In bovenstaande beschrijving is ervanuit gegaan dat voor de huurprijs mag worden gevraagd voor de volledige aantal punten als gevolg van de WOZ-waarde (in het rekenvoorbeeld 80 punten). Er kan ook voor worden gekozen om dat maar voor een deel te doen (bijvoorbeeld 50%), waarmee de huur in het rekenvoorbeeld dus niet met €93 stijgt maar met €47. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat dit het wel complexer maakt en moeilijker navolgbaar voor huurder én verhuurder hoe de huurprijs tot stand is gekomen.

Door deze aanpassing kunnen verhuurders bij nieuwe contracten direct een hogere huurprijs vragen. Bij bestaande contracten kan via de jaarlijkse huurverhoging toegegroeid worden naar de nieuwe hogere huurprijs. Verder heeft deze maatregel geen effect op de huurtoeslag, omdat de hoogte van de huurtoeslag in deze gevallen is gebaseerd op de hoogte van de maximale huurgrens (circa 932 euro in 2026). Tot slot kan deze aanpassing op korte termijn worden doorgevoerd, dit wordt in het Besluit aanpassingen regelgeving verhuur geregeld en deze aanpassing is al in voorhang gebracht in de Tweede Kamer en wacht daar op nadere behandeling.

- 3. De opkoopbescherming af schaffen.** De opkoopbescherming biedt gemeenten de mogelijkheid om in gewilde gebieden te voorkomen dat huizen door beleggers worden opgekocht voor de verhuur (*buy-to-let*). Daardoor blijven zij beschikbaar voor mensen om er zelf te wonen. Deze maatregel is op 1 januari 2022 ingevoerd en wordt momenteel geëvalueerd. Het eerste beeld is echter dat de maatregelen die er de afgelopen jaren zijn genomen om meer te sturen op betaalbaarheid, goed verhuurderschap en leefbaarheid effect sorteren én dat koopstarters meer aan bod komen. In dat licht kan het afschaffen van de opkoopbescherming overwogen worden, om daarmee meer ruimte te bieden voor verhuurders. *Dit vergt een wetswijziging en kent dus een langere doorlooptijd van doorgaans twee jaar.*
- 4. Een tijdelijk huurcontract van maximaal 5 of 7 jaar introduceren.** Met de Wet vaste huurcontracten is een vast huurcontract de norm geworden en zijn hier slechts voor bepaalde doelgroepen uitzonderingen op gemaakt. Door de komst van de Wet betaalbare huur zijn de aanvangshuurprijzen in een groot deel van de huursector gereguleerd, waardoor het dus niet meer mogelijk is om bij wisseling van een huurder de huurprijs fors te verhogen. Door deze regulering zijn tijdelijke huurcontracten beter inpasbaar dan voorheen. Tegelijkertijd zien we dat de beperkte mogelijkheden die er nu zijn voor tijdelijke huurcontracten de flexibiliteit voor alle type verhuurders én huurders wegneemt om een woning voor een bepaalde tijd te (ver)huren. Daardoor komen er minder huurwoningen beschikbaar. Met de introductie van een tijdelijk contract van maximaal 5 of 7 jaar geven we verhuurders deze flexibiliteit terug en tegelijkertijd waarborgen we dat huurders langer dan twee jaar tijdelijk kunnen huren en tijdig weten waar ze aan toe zijn omdat ze bij het aangaan van het contract weten wanneer hun contract eindigt. *Dit vergt een wetswijziging en kent dus een langere doorlooptijd van doorgaans twee jaar.*
- 5. Meer ruimte om zonder vergunning een woning te mogen delen.** Voor het delen van een woning wordt vaak een zelfstandige woning omgezet naar meerdere onzelfstandige kamers. Hier is in veel gemeenten een omzettingsvergunning voor nodig. Dit werpt een drempel op om woningdelen steeds meer en vaker toe te staan om op deze manier het woningtekort terug te dringen. Om woningdelen makkelijker te maken, kan het Utrechtse model als voorbeeld genomen worden. De gemeente Utrecht heeft in haar verordening namelijk geregeld dat woningdelen met maximaal drie personen zonder omzettingsvergunning is toegestaan. Dit kan als landelijke norm geïntroduceerd worden. *Dit vergt een wetswijziging en kent dus een langere doorlooptijd van doorgaans twee jaar.*
- 6. Een aantal kleinere aanpassingen in het WWS om de uitponding van met name kleine woningen in grote steden tegen te gaan.** Het gaat hier om het afschaffen van

minpunten bij het geheel ontbreken van buitenruimte en een betere locatiewaardering van kleine rijksmonumenten. Dit leidt voor deze specifieke woningen tot (beperkte) huurverhogingen. Deze woningen bevinden zich in de regel in de (grote) steden, omdat daar van oudsher de meeste rijksmonumenten aanwezig zijn en het daar bij (kleinere) huurwoningen niet altijd mogelijk is buitenruimte te realiseren. *Afhankelijk van de specifieke vormgeving kunnen deze maatregelen ook leiden tot iets hogere huren in het lage segment. Daarmee zou dit tot een (beperkte) verhoging van de huurtoeslag kunnen leiden. Verder kunnen deze aanpassingen op korte termijn worden doorgevoerd, dit wordt in het Besluit aanpassing regelgeving verhuur geregeld en deze aanpassing is al in voorhang gebracht in de Tweede Kamer en wacht daar op nadere behandeling.*

Bijlage 1: nadere doorrekening huurprijzen bij verhogen puntprijs middenhuur

Punt	Huidige huurprijs	Puntprijs +10% (7,38)	Puntprijs +25% (8,38)	Puntprijs +37% (9,1)
143	932,93			
144	939,73	940,31	941,31	942,12
145	946,61	947,69	949,69	951,31
146	953,45	955,07	958,07	960,5
147	960,33	962,45	966,45	969,69
148	967,18	969,83	974,83	978,88
149	974,05	977,21	983,21	988,07
150	980,91	984,59	991,59	997,26
151	987,78	991,97	999,97	1006,45
152	994,63	999,35	1008,35	1015,64
153	1001,5	1006,73	1016,73	1024,83
154	1008,35	1014,11	1025,11	1034,02
155	1015,22	1021,49	1033,49	1043,21
156	1022,07	1028,87	1041,87	1052,4
157	1029	1036,25	1050,25	1061,59
158	1035,81	1043,63	1058,63	1070,78
159	1042,73	1051,01	1067,01	1079,97
160	1049,57	1058,39	1075,39	1089,16
161	1056,42	1065,77	1083,77	1098,35
162	1063,32	1073,15	1092,15	1107,54
163	1070,14	1080,53	1100,53	1116,73
164	1077	1087,91	1108,91	1125,92
165	1083,88	1095,29	1117,29	1135,11
166	1090,76	1102,67	1125,67	1144,3
167	1097,61	1110,05	1134,05	1153,49
168	1104,46	1117,43	1142,43	1162,68
169	1111,39	1124,81	1150,81	1171,87
170	1118,23	1132,19	1159,19	1181,06
171	1125,08	1139,57	1167,57	1190,25
172	1131,94	1146,95	1175,95	1199,44
173	1138,85	1154,33	1184,33	1208,63
174	1145,69	1161,71	1192,71	1217,82
175	1152,55	1169,09	1201,09	1227,01
176	1159,4	1176,47	1209,47	1236,2
177	1166,27	1183,85	1217,85	1245,39
178	1173,15	1191,23	1226,23	1254,58
179	1180,01	1198,61	1234,61	1263,77
180	1186,84	1205,99	1242,99	1272,96
181	1193,76	1213,37	1251,37	1282,15
182	1200,61	1220,75	1259,75	1291,34
183	1207,46	1228,13	1268,13	1300,53
184	1214,31	1235,51	1276,51	1309,72
185	1221,21	1242,89	1284,89	1318,91
186	1228,07	1250,27	1293,27	1328,1