

## Reactie Heimstaden op wetsvoorstel Betaalbare Huur

Meer betaalbare en duurzamere huurwoningen willen we allemaal. Maar die bereiken we niet met meer regulering.

De stapeling van regulering verslechtert het investeringsklimaat en creëert veel onzekerheid. Daardoor zien we de nieuwbouwproductie en doorstroming stilvallen en stevenen we af op een wooninfarct. Een tot nu toe onderbelicht en onderschat punt in de discussie is dat de toenemende regeldruk het verduurzamen van woningen moeilijker maakt en in sommige gevallen zelfs onmogelijk.

Los van het feit dat regulering averechts zal werken, zien we diverse slordigheden in de uitwerking, die ongewenste bijeffecten met zich meebrengen.

Namens institutionele woningverhuurder Heimstaden zullen we in dit document onze verschillende bezwaren toelichten. Omdat het wetsvoorstel een groot aantal onderwerpen beslaat, delen we onze reactie op in 6 onderdelen:

1. Verduurzaming en uitponden bij 186 punten
2. Onzorgvuldigheden in dwingend WWS
3. Geen voorziening buitencontractuele verhogingen
4. Ontbreken van tijdelijkheid van wet
5. Doelgroepen en leegstand
6. Verslechtering investeringsklimaat

### 1. Verduurzaming en uitponden bij 186 punten

Een van de pijlers van de wet Betaalbare Huur is de verduurzaming van middenhuurwoningen. Deze doelstelling wordt zelfs aangehaald als onderbouwing waarom de wet een geoorloofde inbreuk zou zijn op het eigendomsrecht zoals vastgelegd door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) ("*het stimuleren van het opknappen van woningen in slechte staat*"). De minister onderbouwt deze pijler onder andere door te stellen:

*“De energiezuinigheid van een woning zal in het nieuwe woningwaarderingstelsel (WWS) beter worden gewaardeerd. Zo krijgen woningen met een energielabel van A of hoger extra punten, terwijl energielabels van E of lager minpunten krijgen. Hierdoor wordt het prijsverschil tussen woningen met een goed en een slecht energielabel groter en wordt de verduurzaming van huurwoningen gestimuleerd.”*

De realiteit is dat verduurzaming van de bestaande woningvoorraad juist moeilijker wordt gemaakt – en in veel gevallen zelfs onmogelijk.

De stelling dat alle huurwoningen met een energielabel A extra punten krijgen is niet waar. In het huidige puntensysteem wordt er onderscheid gemaakt tussen grotere en kleinere woningen. In het voorstel voor de middenhuurregulering komt dit onderscheid te vervallen. Het resultaat is dat kleinere woningen, ook als ze een A-label of beter hebben, na invoering van de wet minder punten krijgen dan in het huidige WWS.

Daar komt bij dat als de wet Betaalbare Huur wordt ingevoerd, de maximale huurprijzen voor woningen tot en met 186 punten in veel gevallen ver onder de marktprijs komen te liggen. Zoals in het [STEC-rapport Regulering Middenhuur](#)<sup>1</sup> al wordt aangegeven, heeft dit in veel gevallen een negatieve impact op de financiële haalbaarheid om te verhuren. Bij woningen die nog verduurzaamd moeten

---

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/01/stec-groep-rapport-regulering-middenhuur>

# Heimstaden

worden is die impact nog groter, omdat de investering voor verduurzaming – zeker tegen de huidige bouw- en renovatiekosten – in veel gevallen een negatief rendement oplevert.

Als die geplande verduurzamingen niet doorgaan, zal dat ook een negatief effect hebben op de energierekening van bewoners en er vaak zelfs voor zorgen dat hun totale woonlasten niet af- maar juist toenemen. Hiermee ondermijnt de wet Betaalbare Huur dus ook de pijler dat huren beter betaalbaar moet worden.

Ter illustratie is in Bijlage 1 een praktijkvoorbeeld te vinden van een verduurzamingsproject dat onder invoering van de wet Betaalbare Huur onmogelijk zou worden.

De toeslag van extra punten voor woningen van minimaal 40 m<sup>2</sup> met label A en beter die het wetsvoorstel beoogt, brengt nauwelijks verbetering voor de verduurzaming van bestaande woningen. Deze opslag wordt namelijk pas substantieel bij label A++++, dat voor bestaande woningbouw een onrealistisch label is. Vooral voor woningen die nu een E-, F- of G-label hebben is een C-label in sommige gevallen reëel gezien soms het hoogst haalbare.

Het toekennen van minpunten aan woningen met E-, F- en G-label zoals nu in het wetsvoorstel staat is dan ook niet redelijk. Verhuurders worden op deze manier klemgezet omdat ze aan de ene kant worden bestraft met lagere huren, maar het aan de andere kant financieel onmogelijk wordt gemaakt om verduurzamingen door te voeren. Het invoeren van deze minpunten is bovendien een vorm van onbehoorlijk bestuur omdat verhuurders geen redelijke termijn hebben gekregen om verduurzaming te versnellen, terwijl de overheid in verduurzamingseisen tot voor kort inzette op 2030.

Als het WWS daadwerkelijk wordt doorgetrokken, adviseren wij om minimaal 15 extra WWS-punten toe te kennen aan woningen met een C-label of hoger. Alhoewel verduurzaming met deze opslag in sommige gevallen nog steeds een uitdaging vormt, zal deze opslag in de meeste gevallen de financiële onmogelijkheden wegnemen. Wij adviseren daarom om het puntcomponent voor deze woningen als volgt aan te passen:

	<b>Eengezins</b>	<b>Meergezins</b>	<b>Eengezins</b>	<b>Meergezins</b>	<b>Eengezins</b>	<b>Meergezins</b>
<b>Label</b>	<b>&lt;25m<sup>2</sup></b>	<b>&lt;25m<sup>2</sup></b>	<b>25-40m<sup>2</sup></b>	<b>25-40m<sup>2</sup></b>	<b>&gt;40m<sup>2</sup></b>	<b>&gt;40m<sup>2</sup></b>
<b>A++</b>	52 + 15 = 67	48 + 15 = 63	48 + 15 = 63	44 + 15 = 59	44 + 15 = 59	40 + 15 = 55
<b>A+</b>	48 + 15 = 63	44 + 15 = 59	44 + 15 = 59	40 + 15 = 55	40 + 15 = 55	36 + 15 = 51
<b>A</b>	44 + 15 = 59	40 + 15 = 55	40 + 15 = 55	36 + 15 = 51	36 + 15 = 51	32 + 15 = 47
<b>B</b>	40 + 15 = 55	36 + 15 = 51	36 + 15 = 51	32 + 15 = 47	32 + 15 = 47	28 + 15 = 43
<b>C</b>	36 + 15 = 51	32 + 15 = 47	32 + 15 = 47	28 + 15 = 43	28 + 15 = 43	15 + 15 = 30

# Heimstaden

## Uitponden bestaande aanbod

Een andere pijler van de wet Betaalbare Huur is zorgen voor voldoende aanbod in het middenhuursegment, onder andere door “*een verschuiving van woningen vanuit de vrije sector naar het nieuwe middenhuursegment.*” Er is alleen geen enkele reden om aan te nemen dat woningen die nu in de vrije sector worden verhuurd straks daadwerkelijk als middenhuurwoningen worden aangeboden.

Het eerder aangehaalde [STEC-rapport Regulering Middenhuur](#)<sup>2</sup> waarschuwde al dat de regulering ervoor zal zorgen dat veel investeerders zullen overgaan tot uitponden. Dat het hier geen loze waarschuwing betreft, blijkt onder andere uit [cijfers van Pararius](#)<sup>3</sup>. Het verhuurplatform ziet een dalende trend in het aantal nieuw vrijgekomen huurwoningen in de nu nog vrije sector, als gevolg van het feit dat particuliere investeerders hun huurwoningen verkopen.

Als er geen betere mogelijkheden beschikbaar komen om bestaande woningen te verduurzamen, zal dat er bovendien toe leiden dat niet alleen particuliere, maar ook institutionele investeerders hun build-to-let-woningen gaan uitponden. Zeker de combinatie met de minpunten die het wetsvoorstel Betaalbare Huur toekent aan woningen met E-, F- en G-labels brengt verhuurders namelijk in de situatie waarbij zij woningen simpelweg niet meer kunnen aanhouden omdat aan de ene kant verduurzaming financieel onmogelijk wordt gemaakt, maar zij huurkortingen moeten toepassen voor woningen die ze niet verduurzamen.

Het uitpondeffect zal versneld worden door het feit dat de wet Betaalbare Huur geen oplossingen biedt voor bestaande verduurzamingsdrempels waar verhuurders mee te maken hebben. Zowel institutionele investeerders als andere verhuurders zijn niet altijd eigenaar van alle woningen in een complex. Daardoor zijn ze voor verduurzaming in sommige gevallen mede-afhankelijk van eigenaar-bewoners in verenigingen van eigenaren (vve), die vaak niet de financiële middelen beschikbaar hebben om te verduurzamen.

Ook financiering door het Nationaal Warmtefonds biedt maar een beperkte oplossing, omdat het geen leningen kan verstrekken aan vve's waarbij meer dan 50 procent van het stemrecht bij één investeerder ligt. Alhoewel hier wel een uitzondering wordt gemaakt voor woningcorporaties, is dat bij institutionele investeerders niet mogelijk omdat er bij het fonds niet genoeg capaciteit is om customer due diligence-onderzoek (cdd-onderzoek) uit te voeren.

Zowel in vve-complexen als in complexen die voor 100 procent in eigendom zijn van één verhuurder, moet bovendien minimaal 70 procent van de huurders akkoord moet gaan met verduurzaming. Zelfs als de huurverlaging ervoor zorgt dat de totale woonlasten inclusief energieverbruik gelijk blijven, of als de huurder er zelfs op vooruit gaat. Dit is een zeer tijd- en kostenroevend proces dat verduurzaming ernstig vertraagt en veelal onmogelijk maakt – vooral bij huurders met een kortere horizon.

Het uitponden betekent ten eerste dat het nu al schaarse aanbod van huurwoningen in het betaalbare segment veel sterker zal afnemen dan de minister inschat. Dit zal versterkt worden doordat institutionele verhuurders door de neerwaartse druk op de huur van woningen in het middensegment met name in grote steden ook woningen met A- en B-label zullen uitponden. Anders dan de minister stelt, gaat het daarbij niet om buy-to-let- maar om build-to-let-woningen. Deze uitkomst gaat dus in tegen een van de pijlers van de wet Betaalbare Huur om te zorgen voor voldoende aanbod in het middenhuursegment.

---

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/01/stec-groep-rapport-regulering-middenhuur>

<sup>3</sup> <https://www.pararius.nl/nieuws/landelijke-huurprijis-vrije-sector-daalt>

# Heimstaden

Maar uitponden van niet-duurzame huurwoningen brengt ook onherstelbare schade toe aan de verduurzaming van de woningmarkt. Zeker bij uitponden door institutionele investeerders zullen er bij complexen die nu nog voor 100 procent in eigendom zijn van dezelfde eigenaar vve's ontstaan, waarbinnen verduurzamen zoals gesteld al helemaal onmogelijk wordt.

## 2. Onzorgvuldigheden in dwingend WWS

Heimstaden onderschrijft uiteraard dat huurregels worden nageleefd. In principe staan wij dan ook niet onwelwillend tegenover het idee om het WWS dwingend te maken. De uitwerking in het huidige wetvoorstel lijkt alleen niet goed doordacht, aangezien een dwingend WWS in de vorm zoals het er nu ligt onder andere voor diverse ongewenste effecten en zelfs voor ongelijkheid en rechtsonzekerheid zorgt.

### Onzekerheid lopende contracten

Doordat een huurder op elk moment tijdens de looptijd zijn huurprijs opnieuw kan laten toetsen, ontstaat er voor verhuurders veel onzekerheid. Dit ontstaat met name omdat de huur opnieuw vastgesteld kan worden na veranderingen waar de verhuurder zelf geen invloed op heeft.

Uit toelichting in de technische sessies van het ministerie van Binnenlandse Zaken blijkt bijvoorbeeld dat een van de beoogde effecten van de wet Betaalbare Huur is dat huurders hun huurprijs opnieuw kunnen laten toetsen als tijdens de looptijd van hun contract de WOZ-waarde daalt. Dit zorgt voor ongelijkheid, omdat een verhuurder andersom bij een stijgende WOZ-waarde natuurlijk alleen de mogelijkheid heeft om de jaarlijkse huurverhoging door te voeren op basis van CAO-stijging plus het betreffende percentage. Bij schommelende WOZ-waarden zal de huurprijs dus verlaagd worden, zonder dat er mogelijkheid is die verlaging te compenseren als de WOZ-waarde stijgt.

Dit druist ook in tegen onderstaande onderbouwing van de minister dat regulering een geoorloofde inbreuk is op het eigendomsrecht:

*“De huurprijsgrenzen die gelden, houden ook nadrukkelijk rekening met het verdienvermogen voor de verhuurder en worden bovendien geïndexeerd.”*

Daarnaast kunnen tussentijdse wijzigingen in het WWS ervoor zorgen dat een verhuurder de huur moet verlagen. Ook hier geldt dat deze wijzigingen alleen maar tot een huurverlaging kunnen leiden, zonder mogelijkheid om die te corrigeren als de WWS-wijziging leidt tot meer punten van een woning. Hierdoor raakt de mogelijkheid om de huur tussendoor te kunnen laten toetsen verhuurders onevenredig en disproportioneel.

Verder zal deze situatie ertoe leiden dat er voor huurders geen enkele drempel is om onbepakt, soms bij voorbaat nagenoeg kansloze proefprocedures te starten die een onevenredige druk leggen op het lokale gemeentelijke apparaat en de verhuurder.

### Ongewenst effect WOZ-cap bij dwingend WWS

Doordat er bij de toepassing van de WOZ-cap ook binnen een dwingend WWS geen ondergrens voor de maximaal te hanteren huur bestaat op 186 punten, kunnen een aantal zeer onwenselijke situaties ontstaan:

- Een kleinere woning (minder dan 187 WWS-punten, zonder WOZ-cap) heeft een hogere huur dan een grotere woning in hetzelfde gebouw (meer dan 186 WWS-punten, mét WOZ-cap).
- De situatie kan ontstaan dat de verhuurder gedwongen wordt de huur van de woning te verlagen na verduurzamen, doordat de woning meer dan 186 punten krijgt.

# Heimstaden

- De verhuurder moet de huur verlagen omdat de WOZ-waarde gedurende de looptijd van het contract stijgt.

Ter illustratie hieronder drie (fictieve) voorbeelden van hoe bovenstaande scenario's in de praktijk kunnen gebeuren. In deze voorbeelden is uitgegaan van het WWS zoals dat geldt per 1 juli 2023.

## Voorbeeld 1: kleinere woning levert meer huur op dan grotere woning in zelfde complex

Een complex in Utrecht bevat twee typen woningen:

### Type A

- 2 slaapkamers
- 70 m<sup>2</sup>
- WOZ-waarde: 551.000 euro
- WOZ-WWS-punten: 86
- WWS-punten overig: 105
- Totaal aantal punten zónder cap: 191
- Totaal aantal punten mét cap: 168 = **1010,08 euro**

### Type B

- 1 slaapkamer
- 60 m<sup>2</sup>
- WOZ-waarde: 450.000 euro
- WOZ-WWS-punten: 76
- WWS-punten overig: 93
- Totaal aantal punten (cap nvt): 169 = **1016,42 euro**

De **grotere woning** levert dus **6,34 euro minder huur** op.

**Toelichting:** de kleinere woning komt in punten niet boven de liberalisatiegrens uit. De maximale huur wordt dus gebaseerd op het werkelijke aantal punten van de woning.

Omdat het totaal aantal werkelijke punten van de grotere woning boven de liberalisatiegrens uitkomt, treedt de WOZ-cap in werking. Daardoor mag nog maar 33% van het totaal aantal werkelijke punten uit WOZ-punten bestaan. Het WWS-component afkomstig uit de WOZ-waarde zakt dus terug van 86 naar 63.

## Voorbeeld 2: verduurzaming leidt tot huurverlaging

Een investeerder verhuurt onderstaande woning in Amsterdam:

- 2 slaapkamers
- 70 m<sup>2</sup>
- WOZ-waarde: 550.000 euro
- Label B
- WOZ-WWS-punten: 87
- WWS-punten overig: 97
- Totaal aantal punten (cap nvt): 184 = **1110,54 euro**

De verhuurder besluit de woning te verduurzamen naar label A. Dit levert 8 extra WWS-punten op. Na verduurzaming is de nieuwe situatie:

# Heimstaden

- 2 slaapkamers
- 70 m<sup>2</sup>
- WOZ-waarde: 550.000 euro
- Label A
- WOZ-WWS-punten: 87
- WWS-punten overig: 105
- Totaal aantal punten zónder cap: 192
- Totaal aantal punten mét cap: 168 = **1010,08 euro**

**Verduurzaming** leidt dus tot **huurverlaging van 100,46 euro**.

**Toelichting:** na verduurzaming komt het werkelijke puntenaantal van de woning boven de liberalisatiegrens uit. Daardoor mag nog maar 33% van het totaal aantal werkelijke punten uit WOZ-punten bestaan. Het WWS-component afkomstig uit de WOZ-waarde zakt dus terug van 87 naar 63. Omdat het WWS dwingend en op elk moment toetsbaar is, moet de verhuurder proactief een huurverlaging doorvoeren – op straffe van een boete.

### **Voorbeeld 3: stijging WOZ-waarde leidt tot huurverlaging**

Omdat verduurzaming leidt tot een huurverlaging, kiest verhuurder ervoor om de verduurzaming van bovenstaande voorbeeld niet door te zetten. Het puntentotaal blijft dus staan op 184 punten.

De gemeente maakt bekend dat de WOZ-waarde van de verhuurde woning met 5 procent is verhoogd naar 577.500 euro. Daardoor is dit voor de woning de nieuwe situatie:

- 2 slaapkamers
- 70 m<sup>2</sup>
- WOZ-waarde: 577.500 euro
- Label B
- WOZ-WWS-punten: 91
- WWS-punten overig: 97
- Totaal aantal punten zónder cap: 188
- Totaal aantal punten mét cap: 159 = **953.63 euro**

Een **stijging van de WOZ-waarde** leidt tot **huurverlaging van 156,91 euro**.

**Toelichting:** doordat de WOZ-waarde stijgt, worden er meer werkelijke WWS-punten toegekend aan de woning en komt het werkelijke puntentotaal boven de liberalisatiegrens uit. Daardoor mag nog maar 33% van het totaal aantal werkelijke punten uit WOZ-punten bestaan. Het WWS-component afkomstig uit de WOZ-waarde zakt dus terug van 91 naar 62. Omdat het WWS dwingend en op elk moment toetsbaar is, moet de verhuurder proactief een huurverlaging doorvoeren – op straffe van een boete.

### **Aanmoediging tot verslechtering kwaliteit woning**

Los van de bezwaren op het gebied van redelijkheid, rechtszekerheid en de investeringsrisico's op de lange termijn, levert het weglaten van een ondergrens aan de WOZ-cap diverse ongewenste gevolgen op.

Zo zullen verhuurders bij woningen met een puntenaantal dicht tegen de liberaliseringsgrens en een hoge WOZ-waarde niet meer snel verduurzamen omdat dit naast een kosteninvestering een verlies van inkomsten oplevert. Daarnaast moedigt het beleid verhuurders aan om in specifieke gevallen bij

# Heimstaden

mutatie de kwaliteit van de woning te verslechteren om te voorkomen dat de huurinkomsten verder naar beneden zakken.

## **Inbreuk op contracten van voor de regulering**

De minister geeft aan dat het dwingend maken van het WWS ook zal gelden voor geliberaliseerde contracten die al zijn aangegaan vóórdat de nieuwe regulering inging, in het geval de woning bij een nieuwe huurprijsstoetsing onder het nieuwe WWS-regime in het zogenoemde lage segment valt. Dit is een vorm van rechtsonzekerheid die een inbreuk vormt op lopende contracten, die soms al tientallen jaren geliberaliseerd zijn.

Als een van de redenen om tot deze stap over te gaan, wordt door het ministerie onder andere gesteld:

*“Inmiddels blijkt de situatie verder te zijn verslechterd ten opzichte van de situatie ten tijde van de uitwerking van het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Destijds toonde de Huurenquête van het CBS de indicatie dat rond de 20% van de particuliere huurwoningen in het gereguleerde segment werd verhuurd voor een prijs die boven het WWS-maximum voor die betreffende woningen lag (in de jaren 2017 tot en met 2020).*

*Inmiddels blijkt op basis van het WoON2021 dat het probleem nog groter is geworden: circa 50% van de private huurwoningen tot 145 punten wordt te duur verhuurd, met gemiddeld 150 euro per maand boven het WWS-maximum.”*

Bovenstaande is evident op geen enkele manier op de waarheid gebaseerd. Om tot een dergelijke stijging van het aandeel te duur verhuurde private woningen in het gereguleerde segment te komen, zou in twee jaar tijd, iedere gereguleerde woning die vrijkwam te duur verhuurd moeten zijn. Daarnaast zou het betekenen dat de huurprijzen van al verhuurde woningen in dit segment flink zijn verhoogd, terwijl de huurverhogingen in die tijd juist sterk waren beperkt of zelfs 0 procent bedroegen.

Komt bij dat woningen die momenteel wél “te hoog” worden verhuurd, in veel gevallen bij de start van het contract wel degelijk geliberaliseerde woningen waren – maar bijvoorbeeld door een daling in WOZ-waarde, de jaarlijkse verschuiving van de liberalisatiegrens of andere wijzigingen in het WWS bij een puntentelling op een ander moment onder de liberalisatiegrens uit zouden komen. Dat laatste zal nota bene opnieuw gebeuren als de wet Betaalbaar Huren daadwerkelijk in de huidige vorm wordt doorgevoerd omdat woningen kleiner dan 40 vierkante meter dan puntenaftrek krijgen op basis van hun energielabelcomponent.

In zijn toelichting verantwoordt de minister deze inbreuk op het eigendomsrecht door onder andere te stellen:

*“Het jaar overgangsrecht biedt de verhuurder, mocht hij door de gecorrigeerde huursom niet wensen tot continueren met de verhuurde situatie, handelingsperspectief waarin de verhuurder 1) met de huurder in gesprek kan over bouwkundige ingrepen om het puntenaantal van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen), 2) met de huurder in gesprek kan over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst. of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen.”*

Dit zijn geen werkelijke mogelijkheden. De regulering maakt verduurzamen in veel gevallen juist onmogelijk. Het is bovendien niet realistisch dat een huurder akkoord zal gaan met ontbinding van overeenkomsten van een woning waarvan de huur net flink omlaag is gegaan. Ook is het niet realistisch dat een andere investeerder de woning onder deze omstandigheden in verhuurde staat overneemt.

# Heimstaden

Verder is het niet helder wat precies de status wordt van nu geliberaliseerde woningen die onder een dwingend WWS terug zullen zakken tot onder de reguleringsgrens. Zo is niet duidelijk of de huurprijs van deze woningen vanaf dan tijdens de looptijd voorgoed gereguleerd zijn, of dat het weer mogelijk is om door te groeien of in één keer terug te gaan naar de oude, geliberaliseerde huurprijs zodra ze de puntengrens van het lagere segment weer overschrijden.

Verder is het onduidelijk of voor deze woningen dan de jaarlijkse huurprijsverhogingen gelden voor het lagere segment of de regels voor het huidige geliberaliseerde segment.

## **Niet tijdens de wedstrijd de regels veranderen**

Om ongewenste situaties te voorkomen, zou een dwingend WWS op een aantal punten moeten worden aangepast ten opzichte van het huidige voorstel:

- Bij het toetsen van het WWS moet worden uitgegaan van de situatie bij het ingaan van de huurovereenkomst en indien van toepassing op de situatie na renovatie of verduurzaming van een woning tijdens de lopende overeenkomst. Als het ondanks opleverrapporten achteraf niet mogelijk is om de toenmalige staat van de woning vast te stellen, moet er in ieder geval worden uitgegaan van de WOZ-waarde en het WWS die op dat moment golden.
- Als de WOZ-cap dan toch wordt aangehouden, moet er in ieder geval een ondergrens komen op 186 punten waaronder een woning niet verder kan terugvallen.
- Het dwingend maken van het WWS moet alleen gelden voor huurovereenkomsten die ná invoering van de wet Betaalbare Huur zijn aangegaan.

## **3. Geen voorziening buitencontractuele verhogingen**

Er lijkt in de wet Betaalbare Huur geen voorziening te zijn opgenomen voor buitencontractuele verhogingen in het middensegment. Er is er wel een opgenomen voor huurverlaging door huurder, maar niet voor buitencontractuele verhoging door verhuurder. Dit zal disproportionele gevolgen hebben als er geen overeenstemming is over de huurverhogingsbepalingen in het contract. Anders dan in het lagere segment, is er geen regeling om huurverhoging te kunnen aanzeggen in het middenhuursegment. Er is geen rechtvaardiging voor dit onderscheid.

## **4. Ontbreken van tijdelijkheid van wet**

Alhoewel de minister stelt dat het bij de wet Betaalbare Huur om tijdelijke wetgeving gaat, is dit in het voorstel zelf niet terug te vinden.

In zijn toelichting stelt de minister:

*“Het uitgangspunt is (...) dat de wet tijdelijk wordt ingevoerd, zolang daar noodzaak toe is. De noodzaak en doeltreffendheid van de wet wordt elke 5 jaar geëvalueerd. De uitkomst van de evaluatie kan leiden tot aanpassing of intrekking van de wet.*

*Door de wet elke vijf te evalueren kan periodiek worden getoetst of de wet nog noodzakelijk is. Een alternatief voor periodieke toetsing is het opnemen van een vaste horizonbepaling. Er is niet gekozen voor deze horizonbepaling, omdat op dit moment niet kan worden ingeschat op welke termijn het evenwicht op de huurmarkt voldoende is hersteld. Daarnaast geeft een periodieke evaluatie de ruimte om periodiek bij te kunnen sturen als de evaluatie daar aanleiding toe geeft.”*

In de wettekst wordt wel gesproken over een rapport dat naar de Tweede en Eerste Kamer wordt gestuurd, maar er worden verder geen voorwaarden gesteld over het inhoudelijk bespreken van deze



# Heimstaden

rapporten of over wanneer de wet komt te vervallen. Los daarvan is het niet duidelijk waarom er gekozen is voor een evaluatietermijn van vijf jaar, en aan welke criteria er getoetst wordt of de wet nog noodzakelijk is.

Uit alle analyses, waaronder die van [STEC-Groep](#)<sup>4</sup>, [de Nederlandsche Bank](#)<sup>5</sup>, [ING](#)<sup>6</sup>, [NVM](#)<sup>7</sup>, [Vastgoed Belang](#)<sup>8</sup>, [CBRE](#)<sup>9</sup>, [Neprom](#)<sup>10</sup> enzovoort, blijkt bovendien dat de voorgestelde wetgeving alleen maar meer schaarste gaat creëren. Zonder duidelijke toetsingscriteria en doelen dreigt zo een vicieuze cirkel te ontstaan, waarin de regulering steeds maar weer verlengd wordt en het woningtekort blijvend zal toenemen.

## 5. Doelgroepen en leegstand

Het wetsvoorstel Betaalbare Huur introduceert nieuwe inkomenscategorieën voor wie in aanmerking wil komen voor een middenhuurwoning. Waar gemeenten die een doelgroepenverordening hanteren nu nog vrij zijn om zelf het maximale inkomen te bepalen, zijn zij straks gebonden aan een nogal beperkte groep van maximuminkomens van 57.000 euro voor eenpersoonshuishoudens en van 76.000 euro huishoudens met meerdere personen.

Los van het feit dat dit een onnodige inbreuk is op het recht van contractvrijheid, is het nog onduidelijk hoe gemeenten worden geacht hierop te handhaven. Op dit moment hebben zij nauwelijks zicht op het aanbod van gereguleerde woningen van private verhuurders. Daarnaast zal dit onderdeel van de wet verschillende ongewenste effecten hebben.

Zo zal dit onderdeel ertoe leiden dat woningzoekenden met een hoger inkomen dan 57.000/76.000 euro maar geen woning kunnen of willen kopen nergens meer terecht kunnen. Zzp'ers bijvoorbeeld vallen daarmee tussen de wal en het schip.

Ook zal de wet in eerste instantie leiden tot een verminderde doorstroming. In het voorstel is er nu alleen mogelijkheid om inkomen bij toewijzing te toetsen, maar is er geen instrument om goedkoop scheefwonen tegen te gaan. We adviseren daarom in de wet de mogelijkheid op te nemen om jaarlijks het inkomen tijdens de loopperiode van de huurovereenkomst te toetsen, en daar een gestaffelde huurverhoging op basis van een redelijke huurquote tegenover te stellen – vergelijkbaar met zoals nu het geval is in de huidige gereguleerde sector.

Verder zal dit onderdeel van de wet tot onnodige leegstand leiden, omdat het aanbod van geschikte huurders kleiner zal zijn en het dus langer kan duren om een geschikte kandidaat te vinden. Dit kan worden voorkomen door verhuurders de mogelijkheid te geven om ook bij maandelijkse huurbetaling een huuropzegtermijn van drie maanden te hanteren.

Marktpartijen moeten dan in de eerste twee maanden na opzegging zoeken naar kandidaten die binnen de inkomenscategorie vallen. Als dat niet lukt, zouden ze in derde maand van de huuropzegperiode de mogelijkheid moeten krijgen om alsnog toe te wijzen aan een kandidaat uit een andere inkomenscategorie. Omdat zij niet gebaat zijn bij onnodige leegstand, ontstaat er voor marktpartijen

---

<sup>4</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/01/stec-groep-rapport-regulering-middenhuur>

<sup>5</sup> <https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-onderzoek/analyse/regulering-van-het-middenhuursegment/>

<sup>6</sup> <https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/regulering-middenhuur-remt-nieuwbouw-alleen-op-korte-termijn>

<sup>7</sup> <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/stortvloed-regelgeving-middenhuur/>

<sup>8</sup> <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=144>

<sup>9</sup> <https://www.cbre.nl/insights/articles/impactanalyse-regulering-middenhuur>

<sup>10</sup> <https://www.neprom.nl/artikel/ontwikkelaars-vrezen-effect-regulering-middenhuur/2076>

# Heimstaden

op deze manier een prikkel om toe te wijzen aan de juiste inkomenscategorie, maar zorgt leegstand niet voor onnodig lange extra druk op het woningtekort als dat niet lukt.

## 6. Verslechtering investeringsklimaat

Behoud van de investeringsbereidheid is de laatste pijler onder de wet Betaalbare Huur. In toelichting op de wet Betaalbare Huur stelt de minister onder andere het volgende:

*“De maatregelen zijn proportioneel omdat evenwicht is gezocht tussen enerzijds het belang van de huurder dat gediend wordt met deze regeling en anderzijds het belang van de verhuurder op het ongestoord genot van zijn eigendom.”*

Dat er gezocht is naar de hier genoemde evenwichtige balans, die een vereiste is om een vergaande inbreuk op het eigendomsrecht te verantwoorden, betekent alleen niet dat dat evenwicht ook is gevonden. Sterker nog, die is er in de praktijk juist niet. Bij het tot stand komen van het voorstel heeft de minister een duidelijke mening gevormd over wat een redelijke woonquote is voor bewoners. Nergens is terug te vinden wat in de ogen van het ministerie een redelijk rendement is voor investeerders.

Wel stelt de minister in een toelichting:

*“Het gevonden evenwicht tussen de belangen van huurders enerzijds en verhuurders anderzijds is ook voortgekomen uit uitgebreid onderzoek waarbij middels botsproeven en aanvullende onderzoeken naar de business case van investeerders gebruikt om de exacte vormgeving van de regulering te bepalen.”*

Ook die stelling is niet in de realiteit geworteld. Zowel het [STEC-rapport Regulering Middenhuur<sup>11</sup>](#) als [de botsproeven<sup>12</sup>](#) tonen juist aan dat de voorgestelde wet Betaalbare Huur juist desastreus uitpakt voor de business case. Het gevolg is dan ook de investeringsbereidheid juist afneemt.

Sterker nog, in combinatie met de stapeling van eerdere regulering zoals het verhogen van de overdrachtsbelasting, de invoer van de WOZ-cap en het wispelturige beleid ten opzichte van de jaarlijkse huurverhoging, zorgt de regulering van de middenhuursector ervoor dat investeerders Nederland in toenemende mate mijden.

Het is goed om te begrijpen dat investeren in woningen een kapitaal- en operationeel intensieve manier van beleggen is. De afgelopen jaren waren de rendementen historisch laag, maar doordat deze stabiel zijn en een hedge tegen inflatie vormen (door indexatie op of hoger dan CPI) konden lage rendementen geaccepteerd worden. Mede door het veranderde macro-economische klimaat, zullen rendementsverwachtingen eerder hoger dan lager liggen voor de korte en middellange termijn.

Net zoals elke vorm van investeren, vinden ook investeringen in de woningmarkt plaats op basis van een risicoanalyse. Vanwege de constante nieuwe maatregelen die de overheid invoert die de positie van investeerders raakt, is een onberekenbare en onvoorspelbare overheid nu een concreet risico aan het worden. Dit leidt tot afname van interesse in de Nederlandse woningmarkt. Investeerders zullen zich terugtrekken, tot uitponding overgaan, beoogde investeringsbeslissingen afstellen en kapitaal gaan her-alloceren naar andere asset classes of andere landen.

Verder zegt de minister zelf in een toelichting:

---

<sup>11</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/01/stec-groep-rapport-regulering-middenhuur>

<sup>12</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/12/09/resultaten-botsproeven>

# Heimstaden

*“De regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS kan een beperking van het vrij verkeer van kapitaal inhouden omdat het grensoverschrijdende investeringen kan ontmoedigen omdat woningen niet met lagere huurprijzen moeten worden verhuurd. De maatregel zou immers potentieel niet-ingezetenen kunnen ontmoedigen om in Nederland in onroerend goed te investeren vanwege de geldende huurprijsbescherming.”*

Dit een terechte zorg, die versterkt wordt door de wispelturig en onberekenbare opstelling die de overheid hierin neemt. Als de wet Betaalbare Huur wordt doorgevoerd, toont de Nederlandse overheid zich zeer onbetrouwbaar door in een spanne van enkele jaren eerst investeerders uit te nodigen, en dan de businesscase die tot instappen uitnodigde onderuit te halen. Wij vernemen in de Europese markt dan ook dat er vrees is dat de deur nu open zal zijn gezet voor toekomstige aanpassingen, zoals bijvoorbeeld een verhoging van de reguleringsgrens naar 250 punten. Verhoogde risicopremies zullen als gevolg van afnemend vertrouwen in de woonpolitiek in de waarderingen versleuteld worden wat verdere druk zet op waarderingen. Dat zal tot minder en niet meer woningbouw leiden in het middenhuursegment.

De minister en wellicht straks ook de Staten Generaal moeten zich realiseren dat de wet Betaalbare Huur geen vrijblijvend experiment is dat zonder gevolgen weer teruggedraaid kan worden. Als deze plannen daadwerkelijk worden doorgevoerd zal het beeld van een onberekenbare overheid versterkt worden en leiden tot een langdurige vertrouwensbreuk, die niet eenvoudig en op korte termijn te herstellen is. De gevolgen op het woningtekort en verduurzaming van de woningmarkt zullen dan nog decennialang merkbaar zijn.

---

Heimstaden is een van oorsprong Scandinavische, institutionele woningverhuurder, met een aanbod verspreid over verschillende Europese landen. Wij willen het leven van onze bewoners comfortabeler maken door ze een vriendelijk woonklimaat te bieden, en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan een duurzame toekomst. Heimstaden is aangesloten bij IVBN. Neem voor meer informatie contact op met Edward Touw via 06 82 50 99 81, [e.touw@heimstaden.nl](mailto:e.touw@heimstaden.nl) of kijk op [heimstaden.nl](http://heimstaden.nl).

---

## Bijlage 1: praktijkcase gevolgen doortrekken WWS voor verduurzaming

In een complex in Utrecht, gebouwd in 1967 met 74 appartementen en 6 bedrijfsruimten, staat grootschalig onderhoud gepland. Heimstaden besloot het moment van deze werkzaamheden aan te grijpen om de bedrijfsruimten te transformeren naar woningen en verduurzaming van het complex door te voeren. De woningen gaan van energielabel D naar label A.

Voor de verduurzaming vraagt Heimstaden zijn zittende bewoners niet om een huurverhoging. Desondanks is wettelijk wel akkoord van minimaal 70% van de bewoners vereist. In combinatie met de lange vergunningsverlening heeft dat geresulteerd in een jaar vertraging voor start werkzaamheden.

### Kosten

De kosten voor het totale project zijn € 10.900.000 (inclusief btw). Heimstaden kan de btw-kosten hierover niet terugvorderen.

### Haalbaarheidsberekening, oorspronkelijke situatie

Huidige taxatie (bij berekening haalbaarheid)	€ 17.690.000
Geplande uitgaven renovaties woningen (10 jaar):	€ 2.841.000
Oorspronkelijke huur (per jaar)	€ 765.434
Theoretische huur* totale complex na investering	€ 905.181
Markthuurstuur* na realisatie en na interne renovaties:	€ 1.340.424
Waarde na realisatie	€ 27.390.000

# Heimstaden

**Rendement:** 4,5%

## Haalbaarheidsberekening, nieuwe situatie

Aanpassingen:

- Huren na bewonerswisseling niet naar markthuur, maar volgens WWS

Huidige taxatie	€ 17.690.000
Theoretische huur totale complex* na investering:`	€ 829.062
Markthuur* nieuw na realisatie en na interne renovaties	€ 841.752
Waarde na realisatie	€ 19.642.000

**Rendement:** -/- 7,2%

### \* Toelichting theoretische vs markthuur

**Theoretische huur:** de totale huuropbrengsten van de lopende huurcontracten aangevuld met de verwachte, te realiseren huur voor de eventuele ruimtes die momenteel leegstaan.

**Markthuur:** het totaal aan te verwachten huur, indien de woningen nu opnieuw zouden worden verhuurd.

Zowel theoretische huur en markthuur worden in het model om rendement te berekenen meegenomen.

## Conclusie

Deze verduurzaming was in de oorspronkelijke situatie net haalbaar. Als het WWS echter in zijn huidige vorm wordt doorgetrokken, levert dit project een negatief rendement op. En wordt het project dus totaal onhaalbaar.