

Utrecht, 9 mei 2022

Onderwerp: Wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing - maximering huurprijsverhoging

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/verhuurderheffing/b1>)

Sub-onderwerp:

- ongelijkheid in *woonquota* tussen huurders en huiseigenaren; *woonneutraliteit* gewenst.
- *huurders dubbel de dupe* van gestegen gasprijzen;
niet tijdelijk maar permanent na doorvoering jaarlijkse huurverhoging;
dit jaar 2,3%, volgend jaar mogelijk 5%-7,5%; streeft gelijkblijvende *huurquota* na.
Reactie leverancier: "*meerjarencontracten voor stadsverwarming zijn niet mogelijk, want waarom zouden wij dit doen als wij het monopolie hebben*".
- verwarmingskosten in *euro/m²/maand* is betere indicator over *hoe duurzaam woning is*, dan ongeloofwaardige energielabels (huurders hebben geen inzicht in rapport);
prijzen variëren van €0,67/m²/maand tot €7,39/m²/maand in aangedragen voorbeelden.
- onredelijke gevolgen verhuurders!?
hoezo? "*rechter bepaalt: 181,50 euro huur per maand in hartje stad is terecht*".
waarom? "*toeleggen op de huur wordt (...) ruimschoots goedge maakt door de waarde stijging van het pand*" (ecli:nl:rbams:2022:1179[pagina 56 e.v.]).
- niet-beïnvloedbare extra huurpunten verhinderen betaalbare woningen;
stijgende huurprijzen, ongeloofwaardige energielabels, onfaire verdeling monumentenpunten.
- andere grondslag, wel erop gericht huur betaalbaar te houden; koppeling aan *indexering AOW*.
Verhuurders/huiseigenaren moeten niet zielig doen; logisch dat zij systematisch de virtuele verkoopwinsten buiten beschouwing laten.
In de voorbeelden: DERTIG jaren lang *jaarlijks rendement* van ten minste *26,06%*, of binnen ZES jaren overstijgen de bruto/virtuele opbrengsten de startsituatie, hoezo onredelijke gevolgen voor verhuurders!? Zonder winstoogmerk is het doel, maar dit is het resultaat. Hoe dit noemen: *winstmaximalisatie*, zonder winstoogmerk!
- suggestie over *prestatieafspraken*;
is er geen *zorgplicht* voor gemeenten; zonder huurders GEEN prestatieafspraken maken mogelijk;
laat huurdersorganisatie (HO) aantonen, dat zij daadwerkelijk HO zijn in de zin van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* en dat zij uitsluitend (gaan) opkomen voor de zittende huurders; niet praten "over-huurders-zonder-huurders".
prestatieafspraken zijn geen speeltje van bestuursleden huurderskoepels;
zorgen over inspraak, zaken aan de orde die huurders direct (kunnen) raken w.o. verkoopplannen en onwettig inperken 'recht van vrije vestiging' (als Colleges B&W onbevoegd zijn, dan zijn zeker verhuurders onbevoegd om te bepalen 'wie, waar, voor hoelang ergens woont')^[10]

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "*Wetsvoorstel intrekking verhuurdersheffing*", waarbij mijn eerdere bijdrage inzake "*Wijzigingen van de Huisvestingswet 2014*" laat zien op welke wijze sommige verhuurders het minder nauw nemen met de wettelijke spelregels die op democratische wijze tot stand zijn gekomen en de bezwaar- en beroepsmogelijkheden door 'misdragingen' (=het niet aan wetten, regelgevingen en verordeningen te houden; misbruik makend van onwetendheid en onbekendheid bij huurders) voortdurend weten te omzeilen. Deze 'misdragingen' merkte ik ook al op bij mijn internetconsultatie-bijdrage "*regeling tijdelijke huurcontracten wezen*".

Het is goed nieuws, dat *Onze Minister* werk maakt van het betaalbaar houden van zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurwoningen. Uiteraard zijn de verhuurders het hier niet mee eens. Veel klagen. Heel zielig doen. Wel hierbij even vergeten welke virtuele rendementen zij de afgelopen jaren en daarvoor weten te scoren op hun vastgoed.

{woonquota}

Ondertussen weet iedereen, dat het woonquota van huurders fors hoger ligt dan het quota voor huiseigenaren. Anders gezegd: de maandelijkse netto woonlasten liggen voor huurders vaak fors hoger dan voor huiseigenaren, waarbij de woonlasten voor huurders jaarlijks fors PERMANENT (ieder jaar blijven de huurders dit betalen) kunnen stijgen terwijl de hypotheeklasten voor huiseigenaren langdurig hetzelfde blijven en waarbij de huurders via hun huurwoningen niet aan (extra) vermogensgroei kunnen doen en waarbij de verhuurders/huiseigenaren (zeker in de grote steden) via hoge huurprijzen en forse WOZ-stijgingen duidelijk spekkoper zijn.

Historische informatie bevestigt dit alleen; zie voorbeeld, zie pagina's 18+20+21.

{energiekosten | 'ongeloofwaardig' energielabel}

Ik heb het dan nog niet eens over collectieve energievoorzieningen (zoals stads-verwarming) bij huurders. Een individuele huurder kan wel fors willen besparen, maar als zijn of haar burens dit niet doen, dan blijven de energiekosten voor deze huurder wel hoog. Een huurder wil wel verduurzamen, maar zonder toestemming van de verhuurder mag deze huurder hier geen werk van maken;

bij verhuizing moet deze huurder: (1) alles in oude staat terugbrengen, of (2) de meerwaarde van zijn investeringen aan de verhuurder cadeau doen; een huurder zou nog efficiënter kunnen verduurzamen als het rapport - waarop het energielabel van de huurwoning is gebaseerd - voor de huurder openbaar is; ik baseer de energiezuinigheid van een woning liever op "*bedrag/m²/maand*" dan dat die zuinigheid van een 'ongeloofwaardig' energielabel afhangt, want het maakt echt wel wat uit of dit minder dan een euro per vierkante meter per maand is of het tienvoudige hiervan.

Verder blijven de (eventueel tijdelijke) gestegen energieprijzen, volgens de huidige regels, bij de huurders (na doorvoering van de jaarlijkse huurverhoging) permanent in de huurprijs doorwerken dat absoluut niet volledig via de eventuele huurtoeslag wordt gecompenseerd.

Onderstaand overzicht laat zien wat ik bedoel; informatie van een willekeurige verhuurder:

	m2	euro	euro/m2		m2	euro	euro/m2
Bisschopssteeg (Uithof)	36	24.00	0.67	Struisburgerdwarstraat, R'dam	25	61.74	2.47
Salamancapad (Uithof)	28	26.26	0.94	Catherijnesingel	17	44.46	2.62
Leuvenlaan (Uithof)	30	32.55	1.09	Mauritsstraat	14	39.61	2.83
Gansstraat	30	34.52	1.15	Keizerstraat	24	68.03	2.83
Bisschopssteeg (Uithof)	17	20.00	1.18	Rivierstraat, Rotterdam	22	63.02	2.86
Cambridgelaan (Uithof)	17	21.96	1.29	Biltstraat	40	115.81	2.90
Biltstraat	40	57.41	1.44	Talent Square, Tilburg	22	66.94	3.04
Amsterdamsestraatweg	15	21.64	1.44	Van Lieflandlaan (TWC)	14	42.78	3.06
Koningsweg	17	25.34	1.49	Pythagoraslaan	14	43.38	3.10
Oudegracht 222	13	22.17	1.71	Willem de Zwijgerstraat	25	78.43	3.14
Nieuwegracht	14	25.11	1.79	Enny Vredelaan	15	53.05	3.54
Burg.Fockema Andreaplein	24	44.00	1.83	Dorstige Harthof	33	122.80	3.72
Kariboestraat	43	78.98	1.84	IBB	12	50.26	4.19
Esdoornstraat	31	61.58	1.99	Kloksteeg	23	96.89	4.21
Korte Jufferstraat	40	81.00	2.03	Kerkstraat	12	54.44	4.54
Warande, Zeist	15	30.79	2.05	Ramstraat	12	54.78	4.57
Vaartscherijnstraat	18	40.00	2.22	Maliesingel	25	135.60	5.42
Abstederdijk	17	37.78	2.22	Oudwijk	10	73.90	7.39
Pythagoraslaan	22	53.24	2.42				

{onredelijke gevolgen verhuurders!}}

Verder las ik in de stukken, dat gematigde huurprijsontwikkelingen tot onredelijke gevolgen voor verhuurders zal leiden. Dit kan ik niet volgen. Het is prima als een verhuurder bij commercieel verhuur van bedrijfspanden binnen een beperkt aantal jaren zijn investering wil terug verdienen, maar dit snel terugverdienen mag niet bij verhuur van woningen aan de orde zijn; woningen zijn er om te wonen en niet om te beleggen^[1]; hoe kan je van een goed verhuurder spreken, als de verhuurder haar nieuwbouw woningen (die betaalbaar behoren te zijn en te blijven) binnen zeer korte tijd virtueel volledig weet terug te verdienen; dit terugverdienen lukt al binnen amper ZES jaren na oplevering van deze nieuwe woningen; hoe redelijk zijn huurprijzen dan; zie pagina 20.

Een recente gerechtelijke uitspraak inzake *"huurder in Amsterdam mag 'gratis' blijven wonen"* en *"rechter bepaalt: 181,50 euro huur per maand in hartje stad is terecht"* laat toch een heel ander beeld zien over wat onredelijk is; de huurder kreeg gelijk, *"toeleggen op de huur wordt (...) ruimschoots goedgeemaakt door de waardestijging van het pand"* (ecli:nl:rbams:2022:1179^[pagina 55 e.v.]).

{niet-beïnvloedbare extra huurpunten verhinderen betaalbare woningen}
{t. stijgende huizenprijzen, ongeloofwaardige energielabels}

Verder is het niet verkeerd om ook eens een keer naar het woningwaarderingssysteem (lees ook als: puntensysteem) te kijken. In vele gevallen is het systeem te vaak te gunstig voor verhuurders en minder voor huurders; zeker als het gaat om kleine (zelfstandige) woningen (onder 50 m²), om woningen met monumentenstatus, etc.

Ik leg het even uit.

Van het verduurzamen van huurwoningen en de gestegen huizenprijzen profiteert vooral de verhuurders. Huurders profiteren minder van het verduurzamen daar de woonlasten wegens kostenneutraliteit feitelijk hetzelfde blijven; de energielasten zullen wel lager uitvallen, maar door de hogere kale huurprijs zullen de woonlasten voor de korte termijn op hetzelfde niveau blijven maar voor de langere termijn door de jaarlijkse huurverhogingen met de energielasten zelfs uit de pas gaan lopen; dit wegens het samengestelde en niet-enkelvoudige karakter van de jaarlijkse huurverhogingen.

Huurders profiteren helemaal niet van de gestegen huizenprijzen. Het is een van de componenten (waarop huurders geen enkele invloed hebben), maar die wel doorwerken in het puntensysteem en in het vinden van een andere betaalbare woning (door de huurharmonisatie is dit steeds moeilijker); anders gezegd: de WOZ-waarde draagt er mijn inziens extra aan bij, dat steeds meer woningen onbetaalbaar worden en huurders steeds minder geneigd zijn door te stromen wegens (veel te) hoge huurprijzen, wel in het belang van verhuurders maar absoluut niet in het belang van huurders en woningzoekenden. Gelukkig heeft *Onze Minister* recent geregeld, dat de stijgingen van de huizenprijzen niet resulteert in nog meer geliberaliseerde woningen; de WOZ-waarde telt nog voor maximaal 33% mee in het puntensysteem bij dreigende liberalisatie.

Trouwens het gaat hier nog wel steeds om twee componenten die fors meetellen waarop de huurders geen invloed hebben maar de marktontwikkelingen wel; zo worden de kleinere woningen met extra punten voor het energielabel belast en werkt de stijging van de huizenprijzen voor de kleinere woningen ook extra door bij het puntensysteem; de woningen die door hun omvang feitelijk slechts te bewonen zijn door een- en tweepersoonshuishoudens.

¹ Het label vastgoedbeleggingen wordt toegekend aan onroerende zaken, die worden gehouden om (huur)inkomsten te genereren en/of om waardestijging te realiseren.

Suggesties:

- het puntensysteem ook bij de (wat kleinere) geliberaliseerde woningen toepassen, zodat geen kippenhokken voor hoofdprijzen worden verhuurd; bijvoorbeeld bij 250 punten of minder dient de verhuurder te kunnen motiveren dat de hoger gevraagde huurprijs dan de ministeriele tabel aangeeft redelijk en terecht is. **Suggestie:** bij het aanbieden huurwoningen moeten de verhuurders de huurpunten en het energielabel richting woningzoekenden/huurders melden.
- de gemiddelde huurprijs voor geliberaliseerde woningen in een stad/dorp/regio is bepalend voor de maximale huurprijs per vierkante meter voor gereguleerde woningen; zeker als die woningen klein zijn. Een huurder die kiest voor een kleine woning hoeft toch niet nagenoeg dezelfde huurprijs of soms zelfs meer te betalen als een huurder die groot/ruim woont. Dergelijke gevallen zijn mij bekend.

Gebaseerd op input van NVM-VGM (april 2022): bij een gemiddelde vierkante meter prijs van €14,43 betekent dit, dat bijvoorbeeld een student vaak fors minder hoeft te betalen dan dan ook nog eens gunstig uitpakt voor huurtoeslagen. Een systeem dat helder en eenvoudig is. Uiteraard moet het wel mogelijk zijn, dat de verhuurder kortingen dient toe te passen bij onzelfstandige woningen, bij verhuur met *tijdelijke huurcontracten*, bij aanwezigheid van bij verhuurder bekend zijnde gebreken (schimmelwoningen, te gehorige woningen waardoor het *rustig woongenoot* waarvoor de verhuurder wettelijk moet zorgen niet geboden wordt, etc.), etc.

m2	euro/maand	m2/euro/maand		14.43*M2	delta
12	198.83	16.57		173.16	25.67
14	250.75	17.91		202.02	48.73
14	253.01	18.07		202.02	50.99
15	268.81	17.92		216.45	52.36
17	334.31	19.67		245.31	89.00
17	354.64	20.86		245.31	109.33
28	633.25	22.62	zelfstandig	404.04	229.21

bron: NVM + VGM (landelijk cijfer, 2022Q1)

Mijn inziens levert de waardeinstellingen van de huurwoningen al een redelijk virtueel rendement voor verhuurders op; zeker voor verhuurders zonder winstoogmerk, de zogenaamde toegelaten instellingen; onze *Autoriteit woningcorporaties* weet hoeveel miljoenen die sociale verhuurders met de 'uitverkoop' van zeer grote aantallen reguliere huurwoningen hebben verdiend.

Ter voorkoming van enig misverstand: bij reguliere woningen van 53m² of meer moeten de vierkante meter huurprijzen al lager liggen dan €14,43.

Hoe absurd het kan uitpakken laat een aangeboden reguliere huurwoning in Amersfoort zien; "*Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort*" (€68,75/m²; groot 4m²), zie pagina 19.

- neem niet langer zaken dubbel mee in het puntensysteem; via WOZ-waarde, via monumentstatus. Hierbij doel ik bijvoorbeeld om de rijksmonumenten-status van een pand, dat soms slechts beperkt is tot de buitengevel daar de rest van het pand na een verwoestende brand (intern geen historische zaken meer aanwezig) eerder volledig is herbouwd. Hoe redelijk is het om iedere huurder van vaak kleine appartementjes/studio's 50 extra huurpunten op te leggen vanwege bijvoorbeeld puur de monumentale buitengevel;
1 huurpunt = €5,415 waard; bij bijvoorbeeld 20 huurders levert dit de verhuurder zo'n €64.976 op, bij eenmalig 50 extra huurpunten in plaats van 1.000 extra huurpunten voor het gehele pand op te leggen levert dit de verhuurder nog altijd zo'n €3.248 euro op; wat is redelijk en billijk (bij reguliere huurwoningen)!?

{andere grondslag; drie suggesties voor andere grondslag}

Onze Minister wil de jaarlijkse huurverhoging zo nodig op andere grondslag baseren. Duidelijk erop gericht, dat huren betaalbaar blijven. Een mooie gedachte.

Zoals ik hiervoor schreef. Verhuurders moet niet zielig doen. Verhuurders hebben jaren echt kunnen profiteren van behoorlijke (virtuele) rendementen. Natuurlijk willen de verhuurders graag dezelfde rendementen blijven halen. Heel begrijpelijk maar mijn inziens moreel niet wenselijk. Zeker niet als huurders bij dergelijke rendementen (lees: de steeds hogere huren) (op de langere termijn) dakloos (kunnen) worden; wonen is een grondrecht^[2], dat moet men niet vergeten. De woningmarkt is een *business* dat niet met andere *business-en* vergeleken kan worden.

Een woning is geen object voor winstmaximalisatie, voor rupsje-nooit-genoege.

Verder zwijgen verhuurders graag over de virtuele rendementen op hun vastgoed. Die zijn over vele jaren gezien, zeker in de grotere steden, zeer behoorlijk geweest.

Voor mij (en hier sta ik niet alleen in) is het rendement na verkoop vastgoed nog altijd: *verkoopprijs – koopprijs + bruto huuropbrengsten*. Wat is (nog) redelijk? Een iets lager rendement op woningen voor verhuurders door iets lagere huren voor huurders; wat is redelijk!? Niemand wil toch beweren, dat **dubbele cijfer-rendementen** op huurwoningen **redelijk** zijn; zeker niet bij toegelaten instellingen zonder winstoogmerk.

Zo zou de waardeinstijgingen van de woningen in de **grondslag** meegenomen kunnen worden. Dit zou kunnen betekenen, dat als de WOZ-stijging groter is dan inflatie dat dan geen huurverhogingen worden doorgevoerd; zie mijn opinie stuk over de te verwachten huurexploratie door gestegen energieprijzen (*"Huurders dubbel de dupe van gestegen gasprijzen. Nu en straks bij de jaarlijkse huurverhoging"*), pagina's 27-28. Dit is de methode als men de marktontwikkelingeninflatie^[3] wil volgen.

2 Artikel 21 Gw (grondwet)

De zorg van de overheid is gericht op de woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu.

Artikel 22 Gw

1 De overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid.

2 Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.

3 Zij schept voorwaarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding.

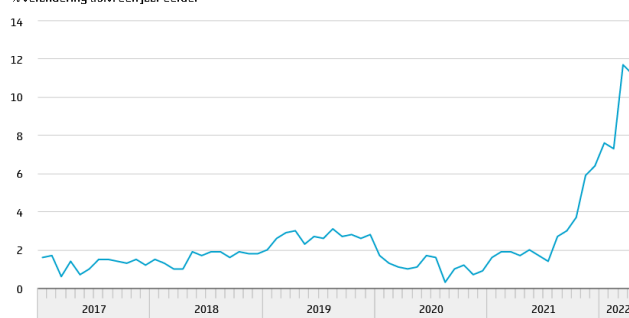
3 Zie: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Inflatie> +

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/17/geharmoniseerde-consumentenprijsindex-11-2-procent-hoger-in-april>

Inflatie (CPI)	%		%
maart 2022	9.72	maart 2022	9.72
februari 2022	6.17	maart 2021	1.90
januari 2022	6.42	maart 2020	1.40
december 2021	5.71	maart 2019	2.93
november 2021	5.20	maart 2018	1.02
oktober 2021	3.42	maart 2017	1.12
september 2022	2.70	maart 2016	0.56
augustus 2021	2.39	maart 2015	0.36
juli 2021	1.41	maart 2014	0.82
juni 2021	2.01	maart 2013	2.92

Geharmoniseerde consumentenprijsindex (HICP) Nederland

% verandering t.o.v. een jaar eerder



april	1,7
mei	2
juni	1,7
juli	1,4
augustus	2,7
september	3
oktober	3,7
november	5,9
december	6,4
2022 januari	7,6
februari	7,3
maart	11,7
april	11,2

Andere grondslag (makkelijkste keuze, simpel te implementeren) kan de koppeling van de jaarlijkse huurverhogingen aan de indexering van de AOW zijn. Interessanter als onze overheid het grondrecht op wonen wilt blijven ondersteunen; deze koppeling met AOW zal het *huurquota* voor deze groep en dus vrijwel voor iedereen op hetzelfde niveau houden en laten en zal iedereen zijn of haar huur kunnen blijven betalen.

Vergeet niet, dat het absoluut geen vetpot is voor huurders die slechts AOW krijgen.

Andere grondslag (evenzo eenvoudige keuze). Pas *kerninflatie* in plaats van *inflatie* toe. Het inflatiecijfer ziet er dan heel anders uit.

{onredelijke gevolgen}

Verder vergeten sommige verhuurders w.o. toegelaten instellingen welke extra huuropbrengsten mogelijk zijn bij het toepassen van *tijdelijke huurcontracten*; bij het aantrekken van fondsen werden de investeerders door een van de verhuurders zo'n 25% extra rendement dankzij toepassen *tijdelijke huurcontracten* beloofd. Zeker sinds het loskoppelen van de huurharmonisatie van de huursombenadering.

Gelukkig is dit bij gereguleerde huurwoningen enigszins beheersbaar gebleven. In de vrije sector kunnen verhuurders iedere huur vragen; dit zou minder aan de orde zijn als het puntensysteem voor een groot deel (bijvoorbeeld tot 250 huurpunten) doorgetrokken wordt in de geliberaliseerde woningmarkt. De verhuurders moeten dan kunnen uitleggen waarom zij hogere huurprijzen vragen en waarom dit redelijk is.

Suggestie. Ook is het niet verkeerd om *tijdelijke huurcontracten* aan voorwaarden te binden, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden tussen de kleine verhuurder/particulier en de professionele verhuurder; een kleine verhuurder kan zijn een verhuurder met minder dan 25 woongelegenheden (zie hiervoor *Wet op het overleg huurders verhuurder*). Bij ten minste 25 woongelegenheden kan toch duidelijk van een professionele verhuurder worden gesproken waar de *core-business* verhuren is.

O ja, waarom huurharmonisatie doorvoeren? Dit wel te doen, als de vrijgekomen woning (in het complex) langdurig is verhuurd en deze woning duidelijk qua huurprijs bij de andere woningen (in het complex) is achtergebleven. Dit niet te doen is mijn inziens aan de orde, als de woningen door de *tijdelijke huurcontracten* steeds weer snel vrijkomen en deze woningen dus feitelijk qua huurprijs niet echt met de andere woningen (in een complex) uit de pas lopen; looptijden *tijdelijke contracten*: minder dan 2 jaren, 2 jaren (art.7:271 BW), 5 jaren (*jongerencontracten*, art.7:274c BW) en maximaal zo'n 10 jaren (*campuscontracten*, art.7:274d BW); zie pagina's 93-112.

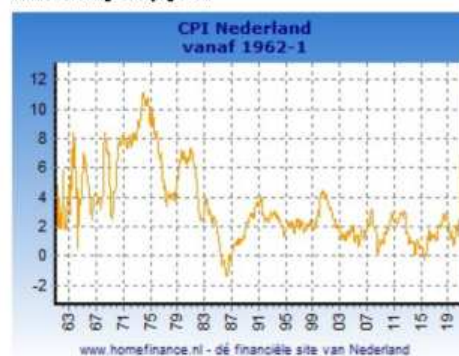
Grafieken met historische Nederlandse inflatie gegevens (CPI)

Om een goed beeld te krijgen van de inflatie ontwikkeling, vindt u hieronder 2 grafieken met de historische data. In de grafieken geven wij zowel de korte termijn ontwikkeling van de CPI weer als ook de lange termijn.

Inflatie - CPI in het laatste jaar:



Inflatie - CPI lange termijn grafiek:



{1^{ste} **suggestie**^[4] rond *prestatieafspraken* → is er *zorgplicht* voor gemeente?}

Denk na over het versterken van de positie van de huurders boven de huurderskoepels. Het is meestal dat uitsluitend de zittende huurders direct geraakt kunnen worden door (door soms simpele) beleidswijzigingen van de verhuurder; een huurder zal niet zo snel verhuizen, nog minder snel bij huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd. Een huurder kan niet harder geraakt worden, als de verhuurder de huurovereenkomsten van niet 'fout' handelende huurders op wil gaan zeggen^[5], zie ook pagina's 108-109,112]. Kwetsbaren en statushouders met verkregen urgentie kunnen en zullen hierdoor nog harder worden geraakt. Dit is niet wat *Onze Minister* wenst en evenmin onze andere politieke ambtsdragers. Evenmin niet dat **de meest kansrijke groep hun wooncarrière** (zonder last te hebben van enorm lange wachttijden, die andere woningzoekenden die in dezelfde situatie verkeren, ondervinden) van sommige toegelaten instellingen **cadeau krijgen of kunnen krijgen** alvorens woning te kopen; eerst wordt dit duidelijk als de verhuurder bijvoorbeeld onwettige *jongerencontracten-met-voorwaarden* zonder instemming (voor **inperking** van '*recht van vrije vestiging*'^[10]) van de gemeenteraden gaat hanteren. Trek eigen conclusies als **gelijkwaardige woningzoekenden**, die aan alle wettelijke voorwaarden voldoen, door dergelijk handelen worden **buitengesloten** en zittende huurders door simpele (onwettige) beleidswijzigingen niet meer kunnen doorstromen naar enige andere woning bij deze verhuurder, of zelfs niet meer aan woningruil binnen hetzelfde complex kunnen doen; ieder zou verwachten dat zowel Raad van Commissarissen^[6] als huurderskoepel deze verhuurder tot de orde had geroepen: steeds opnieuw 'niet dus'. Zo'n verhuurder stopt dus nooit in ongewenst verhuurbedrag, als niemand iets doet (lees: handhaaft).

Iedereen (zeker een professionele verhuurder) behoort te weten, dat een huurderskoepel alleen aanspraak kan maken op de rechten uit de *Wet op het overleg huurders huurder* (Wohv), wanneer deze koepel voldoet aan de in de wet gestelde eisen; zie vaste jurisprudentie. Een dergelijke huurderskoepel kan dan geen gesprekspartner zijn bij de gesprekken bij de gemeente over de *prestatieafspraken*. Zeker niet als die koepel er zo overduidelijk blijk van geeft absoluut niet haar achterban (de huurders) te informeren of te raadplegen over *prestatieafspraken*; eerder citaat: "*als wij [het bestuur*

⁴ Bron: internetconsultatie "*wijziging BTIV n.a.v. evaluatie | wijziging evaluatie Woningwet*" (20200117)

⁵ Via bijvoorbeeld het willen **starten van 'proefprocessen'**, waarbij de belangen van de zittende huurders qua (rustig) woongenot (zonder stress en angst dakloos te worden), qua voorkoming van de aantasting van iemands gezondheid en qua huurbescherming voor de verhuurder ondergeschikt zijn.

Simpele beleidswijziging is al eerder ingezet **om huurders** met huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd **te laten 'oprotten'**.

⁶ Hoe moeilijk kan het voor een commissaris worden om op te treden, als een huurderscommissaris persoonlijk aan mij (geparafraseerd) moest toegeven "*ik als huurderscommissaris ken de huurrechten van de huurders niet*"; een huurderscommissaris die dus overduidelijk ook niet met de huurbescherming bekend is of wil zijn. **Hoe wilt zo'n huurderscommissaris zijn wettelijke taak** (t.w. worden wetten wel of niet door de corporatie overtreden; zo ja, dan moeten wij als commissarissen de bestuurder(s) tot de orde roepen) **na behoren (kunnen) uitoefenen, als deze commissaris de meest elementaire (huur)wetten niet eens kent**. Dan kan een verhuurder (zonder kritische geluiden van zowel de commissarissen als de huurderskoepel) zelf bepalen "*wie, waar en voor hoelang mag wonen*"; het kan toch niet de bedoeling zijn, dat de *Europese dienstenrichtlijn*, de *Huisvestingswet 2014* en de *Regionale Huisvestingsverordening* voor zo'n verhuurder/corporatie niet zouden gelden en dat daarmee onze gemeenteraden volledig buiten spel worden gezet als hun exclusieve bevoegdheid door verhuurder wordt ondermijnd.

van een huurdersvereniging] deze zouden verspreiden brengt dit onze goede onderhandelingspositie in gevaar. Ook na het ondertekenen van de prestatieafspraken." Het bestuur van deze huurderskoepel communiceert duidelijk niet met haar achterban (de huurders).

Via een aanwijzing in de richting van zowel gemeenten als verhuurders, dat huurderskoepels echt haar achterban serieus moeten informeren en raadplegen (lees: echt aan de in de wet gestelde eisen moet blijven voldoen) willen die koepels gesprekspartner kunnen blijven. Iets dat gecontroleerd kan worden door de koepel **aan te laten tonen** welke informatie met de achterban is gedeeld en wanneer met de achterban (de huurders) een daadwerkelijk inhoudelijk debat heeft plaatsgevonden; wat allemaal tijdens de *prestatieafspraken* wordt besproken en afgesproken kunnen de huurders steeds meer raken. Zeker als gemeente en/of verhuurder signalen over niet 'communiceren' met huurders ontvangen moet iemand toch gaan handelen.

Verhuurders moeten signalen over het niet goed functioneren van huurderskoepels echt serieus nemen. Het mag toch niet zo zijn, dat de waarborgen van inspraak van de huurders door het gedrag van besturen van koepels volledig worden ondermijnd; door besturen van koepels waar niet-huurders lid van kunnen zijn en waarbij deze besturen er geen enkele moeite mee hebben dat niet-huurders meer weten dan de huurders; veel stukken wegens zogenaamde strikt vertrouwelijkheid de verenigingsleden te onthouden. Iedereen begrijpt, dat geen enkel bestuur van de koepel voor de belangen van de huurders aan het opkomen is, als het opzeggen van reguliere huurovereenkomsten i.h.b. de huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd voor dit bestuur bespreekbaar en acceptabel is; feitelijk bestaat de huurbescherming voor huurders dan niet meer en kan het een ongelijk 'gevecht' tussen huurder en verhuurder worden.

Het kan niet zo zijn, dat de huurder de hen toekomende inspraakrechten steeds via de *Huurcommissie* of de rechter moet gaan afdwingen. De **Wet op het overleg huurders verhuurder is glashelder**; zie omvangrijke parlementaire geschiedenis.

{2^e suggestie^[4] rond *prestatieafspraken*; herhaling 26.4.2019}

Dienen verhuurders zich niet als goed verhuurders te gedragen; ook als het om inspraak en overleg gaat. Verder herhaal ik nog een keer een eerder gedane suggestie bij de eerdere internetconsultatie "*wijziging huursomstijging*" (26 april 2019):

laat de huurdersorganisatie (HO) aantonen, dat zij daadwerkelijk een HO in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) is. Het voldoen en blijven voldoen aan de voorwaarden van de *Wohv* wordt steeds crucialer, als deze huurderskoepels - die namens de zittende huurders (voor wiens belangen zij uitsluitend mogen opkomen) spreken - straks ook nog eens kunnen onderhandelen over de extra stijging van de huursombenadering op lokaal niveau en over andere zaken die de huurders direct kunnen raken; onderhandelingen waarvan de uitkomsten straks in de *prestatieafspraken* zijn terug te lezen, maar waarover sommige HO's (lees: huurderskoepels) niet eens rekening en verantwoording willen afleggen aan haar verenigingsleden (=de huurders). Een nietszeggende nieuwsbrief verspreiden moet niet aangemerkt worden als 'de huurders worden geïnformeerd'.

Hier werk van maken is in het belang van de huurders. Ook is het meer dan wenselijk dat hun positie voortvloeiend uit o.a. *Wet op het overleg huurders verhuurder* via de (direct) betrokken bewonersorganisaties extra versterkt wordt over beleidsvoornemens die hen direct kunnen raken of raken. Ieder begrijpt dat een huurdersorganisatie (lees: huurderskoepel) die ook nog eens meent namens niet-aangesloten huurders (d.w.z. huurders die zich niet door deze koepel willen laten representeren) te mogen spreken duidelijk iets van ons verenigingsrecht niet begrijpt. Hoe legitiem ben je dan als huurdersorganisatie bezig; zie ook pagina's 90-91!?

Duidelijk komen in de *prestatieafspraken*^[7] zaken aan de orde, die de zittende huurders direct kunnen raken of soms zelfs direct raken.

Zo is het volstrekt onduidelijk op welke wijze een corporatie haar kerntaak^{[8][9]} (zoals in de *Woningwet* is vastgesteld) kan uitoefenen, als een dergelijke corporatie zich niet wil houden aan wat door de wetgever en de gemeenteraden is beslist. Met het onwettig uitsluiten van woningzoekenden kan een dergelijke corporatie moeilijk beweren dat zij haar kerntaak^[8] naar behoren aan het uitoefenen is. Evenzo als een verhuurder onwettige huurovereenkomsten aangaat. Een verhuurder (zonder kritische geluiden van zowel de commissarissen als de huurderskoepel) mag toch niet zelf bepalen "*wie, waar en voor hoelang mag wonen*"; het mag toch niet de bedoeling zijn, dat de *Europese dienstenrichtlijn*, de *Huisvestingswet 2014* en de *Huisvestingsverordeningen* voor zo'n verhuurder/corporatie niet zouden gelden en dat daarmee onze gemeenteraden volledig buiten spel worden gezet en dat daarmee iedere vorm van **democratische legitimiteit** wordt **ondermijnd**; *prestatieafspraken* aangetroffen waarin dit soort zaken gewoon worden geregeld.

Anders gezegd: het mag toch niet zo zijn dat een verhuurder, die feitelijk gehouden is aan de *Huisvestingswet 2014*^[10, bij schaarste of leefbaarheidsproblemen] en (lokale/regionale) *huisvestingsverordening*, volkomen zijn eigen gang kan gaan. **Groot punt van zorg dus.**

⁷ Soms tref je zaken in de *prestatieafspraken* aan, die daarin niet mogen voorkomen. Waarom niet? Als het bijvoorbeeld om zaken gaat waar de **raadsleden exclusief** voor **bevoegd** zijn; als bevoegdheid **niet** aan Colleges van B&W is te delegeren, dan is het delegeren zeker **niet** aan verhuurders/corporaties mogelijk. Zie ik dit soms verkeerd; zie 10^e voetnoot.

⁸ "Hoewel de voorwaarden die aan goed verhuurderschap worden verbonden gelden voor alle verhuurders (inclusief corporaties) wordt het niet mogelijk gemaakt om corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Op basis van de *Woningwet* hebben zij namelijk **een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien**. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurdersvergunning zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de *Woningwet*, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. Corporaties dienen bijvoorbeeld passend toe te wijzen en DAEB-woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens."

⁹ "Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs behoren zij dan ook **het woongenot van hun huurders te garanderen** en ervoor **in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder**."

¹⁰ **Artikel 4 Huisvestingswet 2014**

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad

Memorie van Toelichting (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3)

- "De onderdelen van de *Huisvestingswet 20..*, die betrekking hebben op het ingrijpen in de woonruimteverdeling, kunnen alleen via een *huisvestingsverordening* worden uitgevoerd. *Prestatieafspraken* tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de *Huisvestingswet 20..* bevatten. *Prestatieafspraken* zullen daarom meer gaan over werkaafspraken of te halen doelstellingen."

- "De *Huisvestingswet 20..* heeft betrekking op sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. (...) maar in enkele steden maakt een flink deel van deze woningen wel deel uit van de goedkope voorraad. En juist deze voorraad is van belang om **de woningbehoefte van kwetsbare groepen te waarborgen**." → dus de meest kansarme en niet de meest kansrijke dient als kwetsbare groep te worden aangemerkt; een voormalig student behoort toch niet via *campuscontract*-route zijn sociale woon carrière buiten alle regels en wachtlijden cadeau te krijgen alvorens deze meest kansrijke woningzoekende een eigen woning koopt, helaas is dit ondertussen wel de werkelijkheid.

Zeker als het bestuur van een huurderskoepel meent namens vele duizenden soms tienduizenden huurders te mogen spreken over zaken die deze huurders direct kunnen raken of raken, dan **mogen aan deze bestuurders echt wel eisen worden gesteld** gaan worden; het gaat hier niet om besluiten binnen een sport- of studentenvereniging, maar om besluiten die een van de primaire levensbehoeften (een dak boven hoofd krijgen en behouden) van mensen kunnen aantasten.

Over de jaren 2006-2016 is mij achteraf bekend geworden hoe het bestuur van de huurderskoepel individuele **huurders** met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd **aan hun lot overliet** (toen vele duizenden huurders met vaste huurcontracten 'oprot'-brieven kregen en soms bij het opkomen voor hun huurdersbelangen tegenover rechters en raadsheren kwamen te staan; 'oprotten' wegens 'dringend nodig voor eigen gebruik') en hoe het bestuur van de huurderskoepel duidelijk **partij koos voor de verhuurder**.

Het ging toen om de **massale uitrol van campuscontracten** bij twee toegelaten instellingen, waardoor de huurders met vaste huurcontracten moesten 'oprotten'; door de stress (de vrees: word ik wel of niet dakloos ondanks mijn huurbescherming) zijn er letterlijk slachtoffers gemaakt. Voor wat meer huuropbrengsten. Ruim tien jaar geleden was al duidelijk **hoe lucratief** het is om gemeubileerde (studenten)woningen **te verhuren**; een woningmarkt waar vele commerciële partijen actief in zijn geworden.

Laat huurders en woningzoekenden niet vogelvrij zijn en laat hen evenmin afhankelijk zijn van de willekeur van verhuurders.

Sta niet langer toe, dat verhuurders i.h.b. toegelaten instellingen 'onwettige' huurovereenkomsten met nieuwe huurders aangaan; zie uitleg koepel Kences (leden van deze koepel zijn duidelijk geen lid van Aedes; leden zijn de groep studentenhuusvesters) over het **toepassen van 'onwettige' short stay-contracten**; zie pagina's 95-103 i.h.b. 97.

Evenzo sta niet toe, dat *campuscontracten* in de zin van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* door sommige verhuurders met terugwerkende kracht (op basis van achterhaalde jurisprudentie) blijven toepassen op zittende huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd; duidelijk minachten deze verhuurders dan onze wetgever en *Onze Minister* die tijdens wetsbehandeling op 12 april 2016 om 21.42 uur tegen de *Eerst Kamer* uitspraak "**bestaande contracten worden gerespecteerd**".

-
- "Zonder een huisvestingsverordening is er derhalve altijd sprake van vrije vestiging in een gemeente. Met het voorgaande is ook verbonden dat het niet mogelijk is voor gemeenten om met losse convenanten sturing te geven aan de woonruimteverdeling. Het werken met convenanten, evenals afspraken los van de huisvestingsverordening dan wel als nadere uitwerking daarvan kan aanleiding geven tot de nodige ondoorzichtigheid, hetgeen op gespannen voet staat met het uitgangspunt van democratische legitimatie. Wel blijft het natuurlijk mogelijk om wat de uitvoering betreft prestatieafspraken met woningcorporaties te maken."
 - Indien geen huisvestingsverordening dan "Vanuit het oogpunt van vrijheid van vestiging is dit [het verplicht op moeten stellen van een huisvestingsverordening] echter minder wenselijk. Voor het opstellen van een huisvestingsverordening zal nu eerst de noodzaak aanwezig moeten zijn doordat er sprake is van schaarste of leefbaarheidsproblemen. Dit is aan gemeenten om te beoordelen en ook hun verantwoordelijkheid."
 - "In prestatieafspraken maken gemeenten en woningcorporaties voorts vaak afspraken over de (uitvoering van de) woonruimteverdeling en na te streven resultaten. In veel gemeenten zijn het ook de woningcorporaties die feitelijk de woonruimteverdeling uitvoeren,"
"Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten."
↳ uitvoeren woonruimteverdeling staat niet synoniem voor 'woningcorporaties bepalen zelf wie wat voor hoelang mag huren; de woningbehoeften van de kwetsbaren mag geen enkele woningcorporaties ooit uit het oog verliezen, want hen te huisvesten is immers hun wettelijke taak. Dus als een gemeente geen huisvestingsverordening heeft, dus er is sprake van vrije vestiging binnen die gemeente, dan kan de gemeente helemaal geen afspraken maken over de wijze van uitvoering geven aan een niet-bestaande huisvestingsverordening. Vrije vestiging betekent verder, dat verhuurder geen eigen spelregels dan maag opstellen.
 - "Aan de totstandkoming van de huisvestingsverordening worden in de Huisvestingwet 20.. eisen gesteld. Het sturen op de woonruimteverdeling door een gemeente raakt vele burgers en grijpt in op hun recht zich vrij te vestigen. Het is daarom van het grootste belang dat dit ingrijpen democratisch gelegitimeerd is. Om discriminatie en willekeur te voorkomen zou voldoende openbaar en transparant moeten zijn wat de regels zijn en op grond waarvan een gemeente zich genoodzaakt ziet tot de instelling daarvan."

{onredelijke gevolgen voor huurders → waarom slinken wachtlijsten nauwelijks?}

Uiteraard wordt het steeds begrijpelijker waarom de wachtlijsten voor woningzoekenden lang blijven. Hieronder een overzicht van *Woningnet Regio Utrecht* (=de U16 gemeenten binnen de provincie Utrecht)¹¹ om te laten zien hoeveel woningzoekenden (die keurig op hun buurt wachten) per maand via de wachtlijst een reguliere huurwoning krijgen toegewezen; is dit faire en is dit redelijk voor woningzoekenden, die jaren op de wachtlijst staan.



recente maanden toewijzing via wachtlijst

bemiddeling			voorrang		loting		lijst		totaal	
2020-2022	2,981	31.70%	3,825	40.67%	954	10.14%	1,644	17.48%	9,404	
20220508	44	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	44	
202204	109	71.24%	39	25.49%	0	0.00%	5	3.27%	153	
202203	174	36.86%	186	39.41%	26	5.51%	86	18.22%	472	
202202	114	75.50%	29	19.21%	5	3.31%	3	1.99%	151	
202201	84	29.68%	120	42.40%	29	10.25%	50	17.67%	283	
202112	123	69.10%	33	18.54%	3	1.69%	19	10.67%	178	
202111	132	33.85%	146	37.44%	30	7.69%	82	21.03%	390	
202110	105	24.88%	198	46.92%	31	7.35%	88	20.85%	422	
202109	109	24.55%	191	43.02%	45	10.14%	99	22.30%	444	
202108	107	27.51%	182	46.79%	35	9.00%	65	16.71%	389	
202107	106	24.82%	143	33.49%	49	11.48%	129	30.21%	427	
202106	121	24.64%	187	38.09%	48	9.78%	135	27.49%	491	
202105	102	24.11%	178	42.08%	52	12.29%	91	21.51%	423	
202104	137	49.82%	72	26.18%	48	17.45%	18	6.55%	275	
202103	172	33.14%	225	43.35%	59	11.37%	63	12.14%	519	
202102	92	22.49%	205	50.12%	53	12.96%	59	14.43%	409	
202101	72	17.73%	215	52.96%	44	10.84%	75	18.47%	406	
202012	321	50.71%	184	29.07%	52	8.21%	76	12.01%	633	
202011	180	35.02%	206	40.08%	66	12.84%	62	12.06%	514	
202010	118	25.27%	217	46.47%	61	13.06%	71	15.20%	467	
202009	100	26.39%	159	41.95%	43	11.35%	77	20.32%	379	
202008	71	18.93%	173	46.13%	51	13.60%	80	21.33%	375	
202007	90	18.11%	242	48.69%	70	14.08%	95	19.11%	497	
202006	159	29.17%	243	44.59%	44	8.07%	99	18.17%	545	
20200523	39	33.05%	52	44.07%	10	8.47%	17	14.41%	118	

totaal-lijst	lijst	%
7,760	1,644	17.48%
44	0	0.00%
148	5	3.27%
386	86	18.22%
148	3	1.99%
233	50	17.67%
159	19	10.67%
308	82	21.03%
334	88	20.85%
345	99	22.30%
324	65	16.71%
298	129	30.21%
356	135	27.49%
332	91	21.51%
257	18	6.55%
456	63	12.14%
350	59	14.43%
331	75	18.47%
557	76	12.01%
452	62	12.06%
396	71	15.20%
302	77	20.32%
295	80	21.33%
402	95	19.11%
446	99	18.17%
101	17	14.41%

Woonplaats	Wijk	Woning	Doelgroep	Aantal	Verantwoording
Utrecht	Adres	Galerijflat - 2 kamers	Starter	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Huur	Maisonnette - 3 kamers	Gezin	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
IJsselstein		Galerijflat - 2 kamers	Senioren	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein		Maisonnette - 3 kamers	Gezin	1691	De woning is verhuurd aan de 2e kandidaat (Loting)

In het jaar 2022 wordt tot nu toe slechts 144 van de 1.103 vrijgekomen reguliere woningen toegewezen aan woningzoekenden op de wachtlijst; slechts 13,06% dus.

Iets wat een uitzondering moet zijn lijkt hier de norm te zijn geworden. Vele vrijgekomen woningen lijken mijn inziens hier op een niet-open en transparante wijze te worden toegewezen; onduidelijk waarom *bemiddeling*, waarom *voorrang*?

Is het de bedoeling van onze *Huisvestingswet 2014* dat dit het resultaat is van de gebruikte toewijzingsmethodiek binnen een regio? Zie ook de schriftelijke vragen SP (pagina 92) hierover.

Tot zover. Mogelijk dat U met wat hier geschreven is Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van iedereen. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

dré hopmans

een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

¹¹ Gebaseerd op openbaar cijfermateriaal; zie <https://www.woningnetregioutrecht.nl/Verhuurd>

Interessante of relevante video-links:

- 20210916 TK - rondetafelgesprek "Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties"
(https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2021A04913)
- 20220420 TK - rondetafelgesprek "de rol van beleggers en corporaties op de woningmarkt" **NIEUW**
(<https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/rondetafelgesprek-over-de-rol-van-beleggers-en-corporaties-op-de-woningmarkt>)
- 20210925 BnnVara-Kassa "Je recreatiewoning moet plaatsmaken voor dure chalet: kan dat zomaar?"
(<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571374>)
- 20211002 BnnVara-Kassa "Corporatie GroenWest zet wees geworden huurder uit huis zonder alternatief"
(<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571777>)



- 20210906 KroNcrv-Pointer "Help! Ik zoek een huurwoning" (https://www.npostart.nl/pointer/06-09-2021/KN_1727110)
- 20201223 NOS op 3 "op straat gezet na de dood van je ouder" (<https://www.youtube.com/watch?v=8sf2jkQKP8s>)
- 20210421 NOS op 3 "wachten, wachten, wachten op een woning" (<https://www.youtube.com/watch?v=7RBQ60O8SRs>)
- 20210911 NOS op 3 "woningnood - Zo ontstond de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=-S5IopCV0Ro>)
- 20210918 NOS op 3 "wooncrisis - Zo komen wij uit de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=9jioHgSTZQo>)
- 20210925 NOS op 3 "kijk terug: in gesprek over de wooncrisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=uEmLpOJXFSw>)





Afl.1 https://www.npostart.nl/half-holland-dakloos/03-03-2022/VPWON_1335990

Yora Rienstra is er getuige van dat alleenstaande moeder Angelique met haar baby uit haar woning wordt gezet. Pandjesbaas Wesley verdient een dikke boterham aan vastgoed en dorpen in Friesland worden onder de noot gelopen door Amsterdammers op zoek naar een goedkope woning.

Afl.2 https://www.npostart.nl/half-holland-dakloos/10-03-2022/VPWON_1335991

Yora Rienstra spreekt jonge mensen, de zogeheten 'pechgeneratie', over de gevolgen van de woningcrisis. Op het Amsterdamse studentenprotest blijken de meeste jongeren een studieschuld hebben van zo'n 60.000 euro. In Putten is de wachttijd voor een huurwoning zeventien jaar. In Groningen worden studenten uitgeknepen door hun malafide huisbaas. Piepjonge pandjesbaas Charlotte koopt het ene huisje na het andere met als doel starters te helpen. Hoe doet ze dat? Financieel expert Thierry Stokkink probeert Yora's hypotheek tot het maximale op te rekken. Tot slot ontmoet Yora een groep jonge bewoners van een flat in Utrecht.

Afl.3 https://www.npostart.nl/half-holland-dakloos/17-03-2022/VPWON_1335992

Yora Rienstra onderzoekt of er voor mensen zoals zij nog plek is in de stad en ze ontmoet mensen die zich al niet meer welkom voelen. In Rotterdam moet Mustapha zijn sociale huurwoning verlaten, omdat er duurdere nieuwbouw (koop)woningen voor in de plaats komen. Yora probeert op de vastgoedbeurs nog wat van die pandjes te verpatsen. Stadsgeograaf Cody Hochstenbach legt uit wat de oorzaken zijn van de stedelijke huisvestingsproblematiek. Krakers in Hotel Mokum strijden tegen leegstand. Wooncorporatie de Warren is geen wooncorporatie. Een groep jonge mensen laat gezamenlijk een duurzaam woonpand bouwen.

Afl.4 https://www.npostart.nl/half-holland-dakloos/24-03-2022/VPWON_1335993

Yora Rienstra gaat langs bij mensen die bezig zijn met kleine en grote oplossingen voor de wooncrisis. In Borger gaat een familie met drie generaties in tiny houses wonen. Teunise uit Schiedam heeft haar heil gevonden in het camperleven en laat zien hoe je met een andere mindset juist niet meer moet denken in woningbezit. Yora ontmoet een groep jonge architecten die met een soort bouwpakket leegstaande panden omtoveren tot modulaire woningen, een wethouder die zijn nek wél durft uit te steken en ze duikt in de wereld van de houtbouw. Kan Yora nieuwbakken minister De Jonge een eindje op weg helpen?

- Bijlagen:
- 17- 20220509 internetconsultatie “Wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing”
 - 18- 2019 “Hoezo klagen over bescheiden rendementen!?”
(Reguliere woningen met dergelijke rendementen niet interessant voor beleggers!?)
(Rendement gerealiseerd door toegelaten instelling; organisatie zonder winstoogmerk.)
↓
(wat rendement over 33 jaar: aankoopbedrag fl.375.000, WOZ-waarde 2019 €7.079.000)
(rendement: €214.515 jaarlijks, 26,06% jaarlijks; opbrengsten naast bruto huuropbrengsten)
 - 19- 20190807 Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning?
(“Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort” (€68,75/m²; groot 4m²))
 - 20- 201605xx Hoe wordt netto huurprijs reguliere woning bepaald?
Hoe blijven dit soort woningen betaalbaar bij dergelijk handelen verhuurders.
(Op huurpunten of op eigen inzicht verhuurder (lees: toegelaten instelling); doorgevoerd voordat huurharmonisatie per 1 januari 2017 deel ging uitmaken van de huursombenadering, een systeem om reguliere woningen betaalbaar te houden; toentertijd soms zelfs doorgevoerd tijdens aanbieden aan woningzoekenden) (het gepresenteerde voorbeeld levert deze verhuurder €2.172/jaar extra op)
(binnen ZES jaren bruto/virtuele opbrengsten €83.472 bij startsituatie €71.000; 2015 t/m 2021) (zonder winstoogmerk)
 - 21- 201411xx Hoezo geen rendement bij huisvesten studenten? → bruto rendement “short stay”-woning 26,7%
(voor invoering Wet doorstroming huurmarkt en Jongerencontracten per 1 juli 2016)
 - 22- 20220505-20200720
degressieve rekenmethode qua huurprijsbepaling kleine woningen (periode 2022-2017)
inzake
waardestijgingen huurwoningen (afkomstig uit “besluit huurprijzen woonruimten”)
 - 27- 20220210 **Opinie “Huurders dubbel de dupe van gestegen gasprijzen. Nu en straks bij de jaarlijkse huurverhoging. Dit jaar 2,3%, volgend jaar mogelijk 5%-7,5%.”**
(“straf huurders niet extra”; geparafraseerde uittaling van een leverancier van stadsverwarming “meerjarencontracten voor stadsverwarming zijn niet mogelijk, want waarom zouden wij dit doen als wij het monopolie hebben”, positief voor behouden en krijgen draagvlak; pas eerder kerninflatie dan inflatie toe)
 - 29- 20220330 **Opinie “hoezo gehorige woning niet voor gezin met kinderen!? Pak het behoorlijk gehorig zijn aan”**
(“het herstellen van gebreken kan tot huurverhogingen leiden” (novum))
(“Nalatig blijven door de verhuurder betekent eerder huurverlaging dan huurverhoging voor de huurders”)
 - 30- 20200921 AD “Coronavirus blijkt reden van lange duur renovatie wooncomplex Lombok”
 - 31- 20220328 AD “Huizen na renovatie te gehorig, dus wil verhuurder ze niet meer toewijzen aan gezinnen met kinderen”
 - 33- 20220429 AD “Gezinnen krijgen geen woning in dit wooncomplex en daar stemden zij zelf mee in, zegt de wethouder”
 - 34- 20220422 Gemeente Utrecht: antwoorden op schriftelijke vragen (GL) “gezinnen in Lombok”
 - 37- 20220209 rechtspraak ECLI:NL:RBMNE:2022:897
(“Huur woonruimte; renovatievoorstel niet onredelijk; de renovatiewerkzaamheden op zich, los van de onderhoudswerkzaamheden, noodzaken niet tot verhuizing; geen recht op forfaitaire verhuiskostenvergoeding; geboden ongeriefsvergoeding is redelijk.”)
 - 44- 20220209 rechtspraak ECLI:NL:RBMNE:2022:898
 - 51- 20220326 Linda “De berichten over veel te dure huizen - of eigenlijk: veredelde garageboxen en zolderkamers - kennen we allemaal. Maar het andere uiterste bestaat ook, zo bleek deze week in de rechtbank.”
 - 52- 20220326 Parool “Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder”
(“AARP [belegger] wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waardestijging van het pand.”)
 - 54- 20220326 AD “Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder”
 - 56- 20220314 rechtspraak ECLI:NL:RBAMS:2022:1179 ↩
(“beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden”, “Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardestijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen”, “Daaruit blijkt niet dat (...) aan een verhuurder van woonruimte steeds of in beginsel een ‘decent profit’ of zelfs ‘minimal profit’ garandeert”)

- 61- 20220331 AD "Huurprijzen vrijesectorwoningen stijgen stug verder, aantal nieuwe verhuringen daalt fors" (nieuwe huurders betalen voorjaar 2022 gemiddeld €14,43 per maand; bron: NVM en VGM)
- 62- 20220421 AD "Nieuw prijsrecord voor huurwoningen vrije sector na eerdere daling"
- 64- 20220331 NVM "Doorstroming vrije sector loopt volledig spaak" (2022Q1)
- 66- 20220331 NVM "analyse van de dynamiek in de Nederlandse huurmarkt" (2022Q1) (infographic)
- 67- 20220303 gemeente Utrecht (SP-schriftelijke vragen) "huurprijzen vrije sector corporatiebezit"
- 69- 20220303 gemeente Utrecht-bijlage "klein voor veel" & "boven middenhuur" ↩
- 70- 20220303 gemeente Utrecht-bijlage "totaal per corporatie"
- 72- 20220421 Pararius "Huurprijzen vrije sector verder gestegen" | "Marktaandeel vrije sector woningen te klein om aan vraag te voldoen" (2022Q1)
- 86- 20190807 internetconsultatie "wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen" (passage):
 ↳ **Hoe is dit allemaal mogelijk? Door de bijzondere rol van huurderkoepels.** ↴
 (Zorgen om prestatieafspraken en bewaken belangen zittende huurders; gemeente heeft m.i. zorgplicht om de zwakkere partij (de huurders) extra te beschermen en dus zeker niet zonder huurders met verhuurders over prestatieafspraken afspraken te maken. Hoe is het allemaal mogelijk, dat de verhuurders zich enorme vrijheden toe-eigenen. Door de **bijzondere rol van huurderkoepels**, die 'weigeren' met haar achterban (de huurders) te communiceren.)
 Sub-onderwerp:
laat huurderkoepels aantonen dat zij aanspraak kunnen maken op rechten uit de Wvohv;
stop ondermijning waarborgen van inspraak huurders;
zorgplicht gemeente en verhuurder;
prestatieafspraken zijn geen speeltje van bestuursleden huurderkoepels ↴
 (alle informatie vertrouwelijk inclusief alle informatie over prestatieafspraken)
 (verhinderen dat huurders met elkaar in debat kunnen gaan)
 (huurders mogen eerst worden geïnformeerd, als besluit definitief is)
- 90- 20220112 internetconsultatie "wijziging van de Huisvestingswet 2014" (passage):
 ↳ **Hoe is dit allemaal mogelijk? Zie de recente invulling van de bijzondere rol van een huurderkoepel; misbruik corona.**
 (gevoel over bestuur huurderkoepel niet echt positief, als
 (- zittende huurders met vaste huurcontracten worden voortdurend in hun woonzekerheid bedreigd;
 (- passief acteert als verhuurder zo nodig **proefprocessen** tegen deze groep huurders wil starten om hen te laten 'oprotten',
 (- als onwettige **short stay**-contracten met **internationals** worden aangegaan (koepel **Kences** geeft dit openlijk toe),
 (- als jarenlang onwettige contractkosten in rekening worden gebracht; sinds 2021 is verhuurder hiermee gestopt,
 (- als bestuur van koepel niet uitsluitend voor belangen van zittende huurders wil opkomen; strijdig met **Wvohv**,
 (- als bestuur van koepel **voorwaarden Tijdelijk wet Covid-19** om digitaal te mogen vergaderen **niet naleeft**
 (- grootscheepse statutenwijzigingen doorgevoerd waarmee zittende huurders met vaste contracten feitelijk
 (- monddood zijn gemaakt; hun stem doet er totaal niet meer toe)
 (- als bestuur van koepel nieuwe wet **Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen** niet naleeft;
 (- als grootste deel bestuur tegenstrijdige belangen hebben dan is bestuur in haar ogen beslissingsbevoegd,
 (- **als een kandidaat-bestuurslid zelfs deel uitmaakt van sollicitatiecommissie**
 (- als bestuur van koepel eigen statuten en afgeleide reglementen niet naleeft; zo nodig leden voor **kascommissie** 'ronselen'
 (- als bestuur van koepel (zonder instemming verenigingsleden) via allerlei andere (informele) clubs belangen
 (- van zittende huurders verder blijft aantasten; **jarenlang aantasting woonzekerheid, dus aantasting**
 (- **woongenot en gezondheid**; bij verkoop woningen overleggen zonder-huurders-over-huurders ondanks direct raken
 (- als bestuur van koepel vindt dat zij zelfs **huurders mag vertegenwoordigen/representeren die zich niet**
 (- **bij koepel hebben aangesloten**; feitelijk kan bestuur van koepel niet instaan voor vertegenwoordiging
 (- etc.
 ↓ (terecht punt van zorg vanuit gemeente Delft, duidelijk opkomend voor belangen huurders, als ↓)
 Een bestuur van de koepel die **zonder enige vorm van ruggespraak met huurders** al jaren **prestatieafspraken** maakt. Verder wordt gewisselde stukken tussen gemeente, verhuurder en huurdersorganisatie als strikt vertrouwelijk aangemerkt, waardoor geïnteresseerde huurders uitsluitend via Wob-verzoeken alsnog enig inzicht hierin krijgen. Dit kan en mag toch niet de bedoeling; zowel gemeente als verhuurder mogen dit gewoon niet accepteren, is dit niet aan te merken als **onrechtmatig handelen** inzake **Wet op het overleg huurders verhuurder**; bij bespreking **prestatieafspraken** dienen rollen toch gelijkwaardig te zijn.

- 92- 20220221 Gemeente Utrecht: schriftelijke vragen (SP) *"het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem"*
- 93- 20210705 MinBZK ('tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan' & help huurder met vinden nieuwe woning)
"Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."
- 95- 20201222 Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuysvesting) (zie pag.97, "Door de invoering ...")
*"Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuysvesters als toegelaten instelling een **shortstay-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten** voor zover het **zelfstandige woonruimte** betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuysvesters geeft dat het in hiervoor gegeven **probleem: het BW bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen** (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).*
***Sindsdien** gebruiken sommige studentenhuysvesters een **"contractmal"** bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: **het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen** (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuysvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuysvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt."*
→ volstrekt onduidelijk wat de redenen voor studenten is om met dit resultaat in te stemmen.
- 104- overzicht contractmogelijkheden | verschil *campuscontract* en *jongerencontract*
- 105- 20160701 platform31 - beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten
- 108- 20201014 AD *"Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdamers"*
("direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.")
- 109- 20211014 AD *"In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden"*
*("Een paar jaar geleden werd ik mijn **studio uitgedreven** (...) Wanhopige telefoontjes werden beantwoord met **dreigbrieven** (...) dus wegwezen. (...) En snel, anders zouden ze de rechter (inschakelen)")*
- 110- 20211014 AD *"**Vijftien jaar ingeschreven** voor sociale huurwoning, maar Robert (37) maakt **steeds geen kans**"*
- 112- 20200215 AD *"Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming"*
- 113- 20190222 beleidsvoornemens inzake huurbeleid van *Onze Minister*; extractie.
(aanpak excessieve huren, huurtoeslag, WOZ-waarden max.1/3-deel totale puntentotaal)
(aantal zaken in deze beleidsvoorstellen rond huurmarkt zijn ondertussen al ingevoerd)
Bron: internetconsultatie *"besluit huurprijzen woonruimten"*
- 117- 20190222 TK-brief: beleidsvoornemens inzake huurbeleid van *Onze Minister*
↳
32847 Integrale visie op de woningmarkt
27926 Huurbeleid
1. Betaalbare verduurzaming voor bewoners
2. Borgen van betaalbare huren
3. Gepaste huur voor hogere inkomens in de sociale huursector
4. Meer mogelijkheden voor lokale invulling in de Woningwet
5. Betere samenwerking op wonen, zorg en welzijn
6. Meer slagkracht corporaties voor een prettige woonomgeving
- 150- 20210909 Brink *"Consequenties huurprijsregulering - analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen"*

Wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing

Financiën Huisvesting

In het kort

Dit wetsvoorstel regelt de intrekking van de verhuurderheffing.

Met het wetsvoorstel zal tevens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte worden gewijzigd. De in die wet vastgelegde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor vrije sectorwoningen zal per 1 januari 2023 worden vervangen door een bij ministeriële regeling vast te stellen maximering.

Consultatiegegevens

Publicatiedatum	11-04-2022
Einddatum consultatie	09-05-2022
Status	Actief
Type consultatie	Wet
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerpen	Belasting Huren en verhuren

Voor wie belangrijk

Verhuurders en huurders

Relevante documenten

 wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing PDF	(81 kB)	Downloaden
 startnotitie en vragen iak PDF	(113 kB)	Downloaden

Reacties

Consultatie berichten

Overzicht van alle berichten bij de consultatie, gesorteerd op datum

Document toegevoegd, 4 mei 2022

startnotitie en vragen iak

 [113 kB](#)

Hoezo klagen over bescheiden rendementen!?

Reguliere woningen met dergelijke rendementen niet interessant voor beleggers!?

Rendement gerealiseerd door toegelaten instelling; organisatie zonder winsttoegmerk.

		www.energieLabel.nl		WOZ waarden					WWS-punten 1		WWS-punten 2		WWS-punten 1+2+m2		Impact nieuw beleid BZK						
energie label	energie index	2015	2016	2017	2018	2019	m2	WOZ-punten 2	totaal	m2	WOZ-punten 2	totaal	1+2+m2	totaal	WOZ-deel	max.33.3%					
121 N	C	1.42	15	€ 144.000	€ 174.000	€ 181.000	€ 200.000	€ 218.000	39	23,0	38,0	61,0	115,0	130,5	53,1%	92,3					
121 P	C	1.5	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
121 R	C	1.59	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
121 S	C	1.59	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
121 T	C	1.59	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
121 V	C	1.59	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
121 W	C	1.59	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
121 X	C	1.59	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
121 Y	C	1.59	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
121 Z	C	1.59	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 A	C	1.49	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 B	C	1.53	15	€ 135.000	€ 158.000	€ 167.000	€ 185.000	€ 162.000	29	17,1	38,0	55,1	99,1	114,6	55,6%	77,0					
123 C	C	1.59	15	€ 144.000	€ 170.000	€ 181.000	€ 200.000	€ 218.000	39	23,0	38,0	61,0	115,0	130,5	53,1%	92,3					
123 D	C	1.43	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 E	C	1.38	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 F	C	1.34	15	€ 144.000	€ 170.000	€ 181.000	€ 200.000	€ 218.000	39	23,0	38,0	61,0	115,0	130,5	53,1%	92,3					
123 G	C	1.34	15	€ 165.000	€ 199.000	€ 213.000	€ 236.000	€ 257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0					
123 H	C	1.4	15	€ 165.000	€ 199.000	€ 213.000	€ 236.000	€ 257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0					
123 K	C	1.4	15	€ 165.000	€ 199.000	€ 213.000	€ 236.000	€ 257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0					
123 L	C	1.4	15	€ 165.000	€ 199.000	€ 213.000	€ 236.000	€ 257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0					
123 M	C	1.4	15	€ 165.000	€ 199.000	€ 213.000	€ 236.000	€ 257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0					
123 N	C	1.41	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 P	C	1.41	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 R	C	1.34	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 S	C	1.41	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 T	C	1.41	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 V	D	1.66	11	€ 183.000	€ 227.000	€ 245.000	€ 271.000	€ 295.000	53	31,1	37,9	69,0	133,0	148,5	51,9%	108,3					
123 W	C	1.6	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 X	C	1.44	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 Y	C	1.34	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
123 Z	C	1.34	15	€ 147.000	€ 174.000	€ 186.000	€ 205.000	€ 223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8					
														€ 4.662.000	€ 5.548.000	€ 5.926.000	€ 6.541.000	€ 7.079.000			
														€ 886.000	€ 378.000	€ 378.000	€ 615.000	€ 538.000			
														19.0%		6.8%		10.4%		8.2%	
																		15.5%			

energie label geldig tot 26.9.2023

WWS-punten (volgens Woonbond): WOZ/9474 + WOZ/m2/147

extra WWS-punten voor keuken, sanitair, gemeenschappelijke tuin, verwarming = 15.5 (woning specifieke elementen) meer dan 142 WWS-punten = geliberaliseerd OF te liberaliseren | meer dan 73/14 euro de WOZ-waarde kan niet meer dan ca. eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning bepalen (32847 nr.470; 26.2.2019)

essentieel m2 goed te berekenen

NIEUW BELEID Ministerie BZK

Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning?

Deze vraag wil ik anders stellen t.w. wat is een rechtvaardige huur voor de bewuste woning. Zeker mag je deze vraag stellen, als de prijzen voor kleine (zelfstandige) woningen zonder enige vorm van luxe ruim boven €6.000 per vierkante meter uitkomen; gebaseerd op WOZ-waarden.

Voorbeeld: "Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort" (€68,75/m²; groot 4m²)

Het is niet verkeerd, dat heel goed gedefinieerd wordt wat nog als een woning/kamer wordt gezien. Woningen met dergelijke huurprijzen per vierkant meter passen echt niet bij de doelgroep waarvoor deze kleine woningen zijn bestemd.

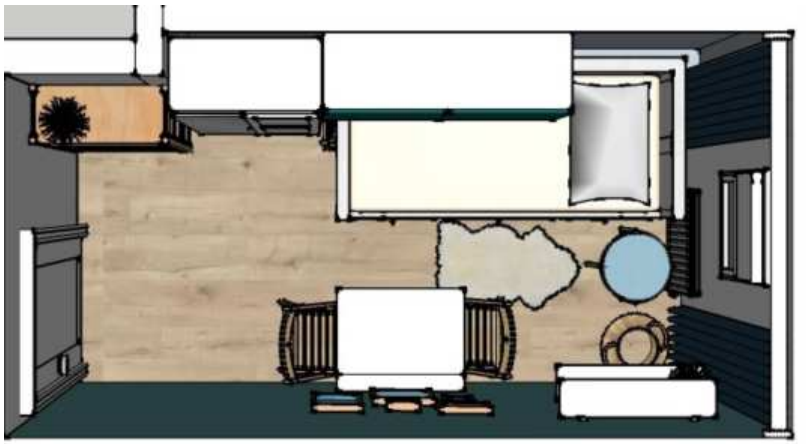
Op basis van het huidige puntensysteem levert dit zo'n 90 WWS-punten op, waarvan **87,5% afkomstig** is uit de minimale WOZ-waarde van €40.000; de bijbehorende huur mag dan zelfs €435,79 bedragen; €108,95/m².



Foto: Nederwoon



Je kunt er zo in!



Deze complete inrichting van de kamer door het interieurteam van Ikea kost 1250 euro. © Ikea

Iedereen zal begrijpen, dat de meeste woningzoekenden deze woning slechts huren in uiterste nood of als sociaal experiment om te kunnen ervaren hoe het **mini-mini-wonen** is. Bij micro-wonen praten wij nog over woningen met een maximale woonoppervlakte van zo'n 40m².

Bron: internetconsultatie "wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen" (20190807)

Hoe wordt netto huurprijs reguliere woning bepaald?

willekeurig voorbeeld/update info

Hoe blijven dit soort woningen betaalbaar bij dergelijk handelen verhuurders.

Op huurpunten of op eigen inzicht verhuurder (lees: toegelaten instelling); doorgevoerd voordat huurharmonisatie per 1 januari 2017 deel ging uitmaken van de **huursombenadering**, een systeem om reguliere woningen **betaalbaar te houden**; toentertijd soms zelfs doorgevoerd tijdens aanbieden aan woningzoekenden.

Voor huurder kost deze stijging €720/jaar en het levert deze verhuurder €2.172/jaar extra op.

Wat is het bruto en virtuele resultaat van bijvoorbeeld de bouw van *Bisschopssteeg 209*:

€41.472 bruto huur + €42.000 virtuele waardestijging,

Bruto resultaat €83.472 op startwaarde €71.000: binnen ZES jaar investering rendabel gemaakt.



Bisschopssteeg 649
3584 SN UTRECHT
€ 376,05 p.m.

Omschrijving
Let op: huurtoeslag alleen mogelijk vanaf 23 jaar.

Beschikbaarheid
Vanaf 9 juni 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning
Oppervlakte	Woonruimte: 25 m ²
Huurprijs	Nettohuur: € 576,00 p.m. Servicekosten: € 89,05 p.m. Brutohuur te betalen aan SSH: € 665,05 p.m. Huurtoeslag: € 289,00 p.m. Brutohuur met huurtoeslag: € 376,05 p.m.



Bisschopssteeg 209
3584 SE UTRECHT
€ 316,02 p.m.

Omschrijving
Locatie: Uithof, 1 k woning 5e verdieping. Huur incl verwarming en electra en internet. Vanaf zomer 2016 wordt gestart met de bouw van een nieuw HU-gebouw op de parkeerplaats naast het USP. De bouwwerkzaamheden zullen ruim een jaar in beslag nemen en kan overlast voor omwonenden veroorzaken.

Beschikbaarheid
Vanaf 2 mei 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning
Oppervlakte	Woonruimte: 25 m ²
Huurprijs	Nettohuur: € 395,00 p.m. Servicekosten: € 94,02 p.m. Brutohuur te betalen aan SSH: € 499,02 p.m. Huurtoeslag: € 173,00 p.m. Brutohuur met huurtoeslag: € 316,02 p.m.

Netto huur	€395,00	€576,00	€181,00	+45,82%
€/m ²	€15,80	€23,04		
Huurtoeslag	€173,00	€289,00	€116,00	+67,05%

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2021	113.000 euro
01-01-2020	101.000 euro
01-01-2019	91.000 euro
01-01-2018	81.000 euro
01-01-2017	78.000 euro
01-01-2016	74.000 euro
01-01-2015	71.000 euro

Citaat uit Prestatieafspraken 2016-2019:

Verlaging van de bouwkosten.

Deze toegelaten instelling heeft al jaren de ambitie de bouwkosten op diverse manieren aanzienlijk te verlagen en heeft hierin goede resultaten geboekt. De gemiddelde stichtingskosten per verhuureenheid bijvoorbeeld van City Campus MAX (2010) bedroegen circa €80.000, die van Johanna (2015) €60.000.

JAARLIJKS BRUTO RENDEMENT nu 11,52% (was 7,9%) is dit een kerntaak van sociale huisvesters!?

Bestuurder van deze toegelaten instelling stelde tijdens de raadsinformatieavond bij de gemeente Utrecht van 22 januari 2013, dat zij nauwelijks tot niets heeft verdiend aan de *spaceboxen*.

Gelukkig is dit onderwerp geen appels met peren vergelijking. Er bestaan slechts twee smaken t.w. de *spacebox* is wel of niet ingericht met meubilair.

De ingerichte woningen worden op de "*short stay*"-markt aangeboden.

De andere woningen via de reguliere wachtlijst.

Overzicht prijzen

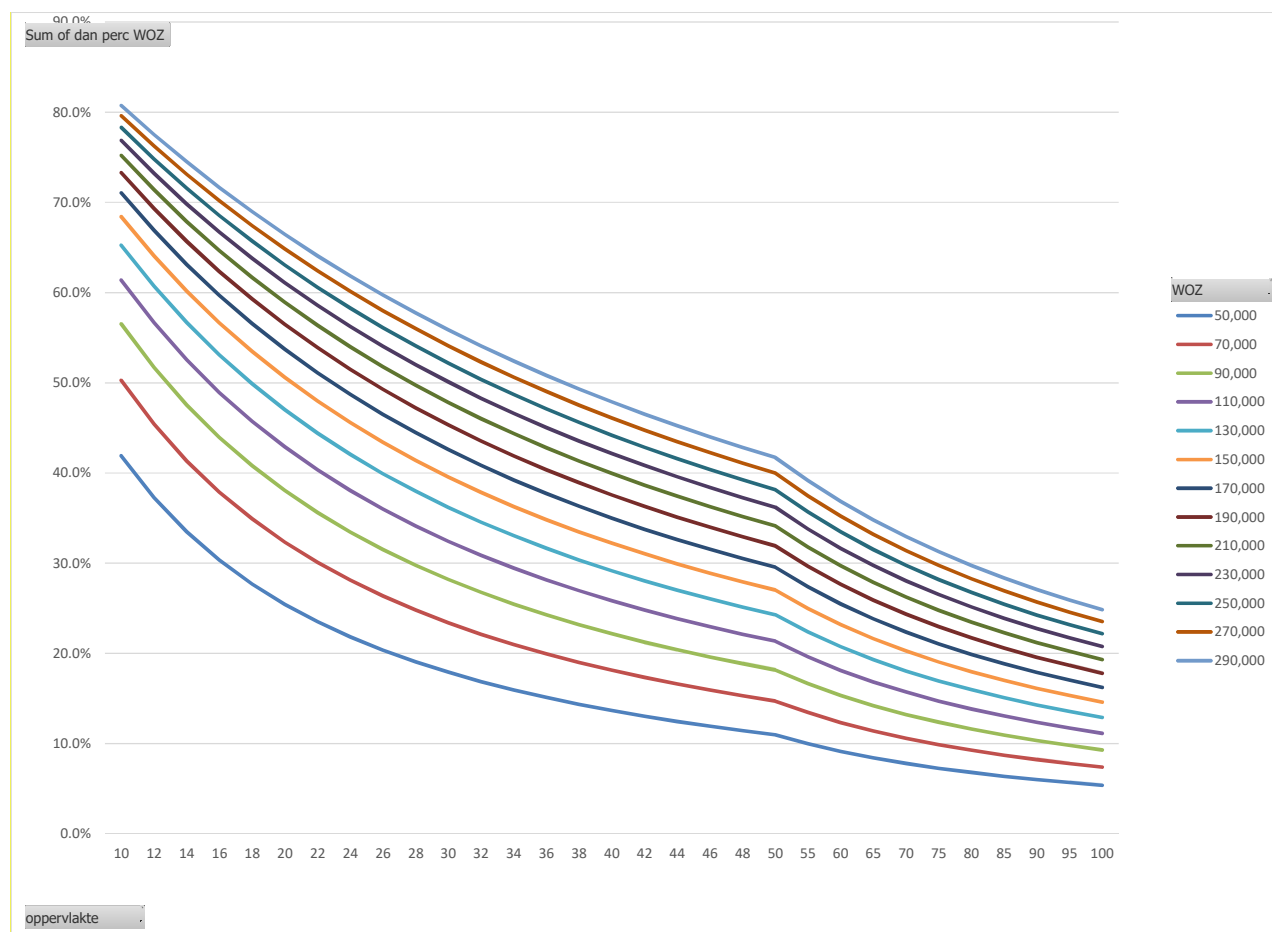
Kenmerken	Foto	Kaart	Straat
Bolognalaan 33 A, UTRECHT			
Algemene gegevens Eigenaar/beheerder : SSH Type woning : Tijdelijke woning Type toewijzing : Direct aanbod Adres : Bolognalaan 33 Kamernummer : n.v.t. Plaats : UTRECHT Wijk : Uithof Oppervlakte : 16 m ² Gemeensch. oppervlakte : - Publicatie begin datum : 20-12-2012 Publicatie eind datum : 27-12-2012		Huur gegevens Ingangsdatum (ov) : per 30-01-2013 Netto huur p.m. (ov) : € 215,56 Servicekosten p.m. : € 113,98 Bruto huur p.m. : € 329,54 Huurtoeslag mogelijk : nee Campusclausule : nee ov = onder voorbehoud	
Opmerkingen Spacebox beg.grond voor 1 pers. Tijdelijk contract tot uiterlijk 3 juni 2013! Let op: geen garantie op herhuisvesting via SSH na 3 juni 2013! Vereisten: - Ingeschreven staan bij Woningnet - In bezit van geldige collegekaart Hogeschool of UU - max. inkomen 2012 €22.025,- - Huur ind internet excl. gemeentelijke heffingen en belastingen.		 Click on a picture to enlarge.	
		560,00 euro Bolognalaan 33 N De Uithof (441) Bolognalaan Short Stay	
		Rooms: 1 Postal code: 3584CJ City: UTRECHT Smoking: Not Allowed	
Extra details ATTENTION !!: For more info like the inventory list, please check the link "Complex (441) Bolognalaan Short Stay" under 'Details' on this page. SIZE: The size is 16m2 in total.			

De rekensommetjes (wetend dat de aanschafprijs in 2004 €20.000 bedroeg; schatting kosten voor de inrichting €1.000-€1.500):

- netto huur $= 12 \times 215,56 / 20.000 = 12,9\%$ (€2.586,72/jaar) rendement
- bruto opbrengsten inrichting $= 12 \times (560 - 329,54) / 20.000 = 13,8\%$ (€2.765,52/jaar) rendement bruto
- klein onderhoud wordt betaald via servicekosten; **bruto rendement** "*short stay*"-woning **26,7%**

"Wie probeert wie in het ootje te nemen". Cijfers zeggen nu eenmaal meer dan woorden.

degressieve rekenmethode qua huurprijsbepaling kleine woningen



Berekening van WOZ-aandeel in het puntentotaal bij verschillende oppervlakten en WOZ-waarden.

Hierbij de volgende gegevens gehanteerd:

woz-punten = $\text{WOZ}/10289 + \text{WOZ}/\text{m}^2/160$ (voor jaar 2020)

woning-punten = $\text{m}^2 + \text{extrapunten}$ (40 extra punten voor sanitair, keuken, verwarming, etc.)

$\text{wvs-p} = \text{woz-punten} + \text{m}^2$

percentage = $\text{woz-punten}/(\text{wvs-p} + \text{extrapunten})$

De kleine woningen met relatief hoge WOZ-waarden is de kans behoorlijk groot, dat de WOZ-waarden voor meer dan 33,3% deel uit maakt van het puntentotaal. Zeker in de grotere steden met een zeer gespannen markt is dit feitelijk de norm.

Op de volgende pagina's de gebruikte cijfers, waarbij de vloeroppervlakte varieert van 10m² tot 100m² en de WOZ-waarden van €50.000 tot €300.000. De berekening laat zien, dat als "de woningen waarvan het aantal punten op basis van het WWS, lager is dan 142. Dus het aantal punten blijft na waardering van alle aspecten van de woning, ook ingeval van toekenning van alle punten op basis van de WOZ-waarde, beneden de 142. Die woningen kunnen niet geliberaliseerd verhuurd worden en maximering van het aandeel van de WOZ-waarde in de waardering van de woning om dat te voorkomen is dan niet nodig." het geval is, dat het WOZ-aandeel voor de huurders kan oplopen tot zo'n 65%.

Cijfermateriaal 2022-2021

		woz percentage groter dan 66%				wvs-punten				2022				40 wvs-punten woning			
Sum of dan perc WOZ	WOZ																
oppervlakte		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000			
10	38.0%	46.1%	52.4%	57.4%	61.4%	64.7%	67.5%	69.3%	72.0%	73.8%	75.4%	76.8%	78.0%				
12	33.5%	41.3%	47.5%	52.6%	56.7%	60.2%	63.1%	65.7%	67.9%	69.8%	71.6%	73.1%	74.5%				
14	29.9%	37.4%	43.4%	48.4%	52.6%	56.1%	59.2%	61.8%	64.2%	66.2%	68.1%	69.7%	71.1%				
16	27.0%	34.1%	39.9%	44.8%	49.0%	52.5%	55.7%	58.4%	60.8%	62.9%	64.9%	66.6%	68.2%				
18	24.5%	31.3%	36.9%	41.7%	45.8%	49.3%	52.5%	55.2%	57.7%	59.9%	61.9%	63.7%	65.3%				
20	22.4%	28.8%	34.2%	38.9%	42.9%	46.5%	49.6%	52.4%	54.9%	57.1%	59.1%	61.0%	62.7%				
22	20.7%	26.7%	31.9%	36.4%	40.4%	43.9%	47.0%	49.8%	52.3%	54.5%	56.6%	58.5%	60.2%				
24	19.1%	24.9%	29.9%	34.3%	38.1%	41.5%	44.6%	47.4%	49.9%	52.1%	54.2%	56.1%	57.9%				
26	17.8%	23.3%	28.1%	32.3%	36.1%	39.4%	42.4%	45.2%	47.7%	49.9%	52.0%	53.9%	55.7%				
28	16.7%	21.9%	26.4%	30.5%	34.2%	37.5%	40.4%	43.2%	45.6%	47.9%	50.0%	51.9%	53.7%				
30	15.6%	20.6%	25.0%	28.9%	32.5%	35.7%	38.6%	41.3%	43.7%	46.0%	48.1%	50.0%	51.8%				
32	14.7%	19.4%	23.7%	27.5%	30.9%	34.1%	36.9%	39.6%	42.0%	44.2%	46.3%	48.2%	50.0%				
34	13.9%	18.4%	22.5%	26.2%	29.5%	32.6%	35.4%	38.0%	40.3%	42.6%	44.6%	46.5%	48.3%				
36	13.1%	17.5%	21.4%	24.9%	28.2%	31.2%	33.9%	36.5%	38.8%	41.0%	43.0%	44.9%	46.7%				
38	12.5%	16.6%	20.4%	23.8%	27.0%	29.9%	32.6%	35.1%	37.4%	39.6%	41.6%	43.4%	45.2%				
40	11.8%	15.8%	19.5%	22.8%	25.9%	28.7%	31.4%	33.8%	36.1%	38.2%	40.2%	42.0%	43.8%				
42	11.3%	15.1%	18.6%	21.9%	24.9%	27.6%	30.2%	32.6%	34.8%	36.9%	38.9%	40.7%	42.5%				
44	10.8%	14.5%	17.9%	21.0%	23.9%	26.6%	29.1%	31.5%	33.7%	35.7%	37.7%	39.5%	41.2%				
46	10.3%	13.9%	17.1%	20.2%	23.0%	25.6%	28.1%	30.4%	32.6%	34.6%	36.5%	38.3%	40.0%				
48	9.9%	13.3%	16.5%	19.4%	22.2%	24.7%	27.2%	29.4%	31.5%	33.5%	35.4%	37.2%	38.9%				
50	9.5%	12.8%	15.9%	18.7%	21.4%	23.9%	26.3%	28.5%	30.6%	32.5%	34.4%	36.1%	37.8%				
55	8.6%	11.6%	14.5%	17.2%	19.7%	22.0%	24.3%	26.4%	28.3%	30.2%	32.0%	33.7%	35.3%				
60	7.9%	10.7%	13.3%	15.8%	18.2%	20.4%	22.5%	24.5%	26.4%	28.2%	29.9%	31.6%	33.1%				
65	7.2%	9.9%	12.3%	14.7%	16.9%	19.0%	21.0%	22.9%	24.7%	26.4%	28.1%	29.7%	31.2%				
70	6.7%	9.2%	11.5%	13.7%	15.8%	17.8%	19.7%	21.5%	23.2%	24.9%	26.5%	28.0%	29.4%				
75	6.2%	8.5%	10.7%	12.8%	14.8%	16.7%	18.5%	20.2%	21.9%	23.5%	25.0%	26.5%	27.9%				
80	5.8%	8.0%	10.0%	12.0%	13.9%	15.7%	17.4%	19.1%	20.7%	22.2%	23.7%	25.1%	26.5%				
85	5.5%	7.5%	9.5%	11.3%	13.1%	14.8%	16.5%	18.1%	19.6%	21.1%	22.5%	23.8%	25.2%				
90	5.2%	7.1%	8.9%	10.7%	12.4%	14.0%	15.6%	17.1%	18.6%	20.0%	21.4%	22.7%	24.0%				
95	4.9%	6.7%	8.4%	10.1%	11.8%	13.3%	14.8%	16.3%	17.7%	19.1%	20.4%	21.7%	22.9%				
100	4.6%	6.4%	8.0%	9.6%	11.2%	12.7%	14.1%	15.5%	16.9%	18.2%	19.5%	20.7%	21.9%				

$$\text{WOZ-punten 2022} = \text{WOZ}/12090 + \text{WOZ}/m^2/189$$

		woz percentage groter dan 66%				wvs-punten				2021				40 wvs-punten woning			
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000			
10	40.2%	48.5%	54.7%	59.7%	63.6%	66.8%	69.6%	71.9%	73.8%	75.6%	77.1%	78.4%	79.6%				
12	35.6%	43.6%	49.9%	54.9%	59.0%	62.4%	65.3%	67.8%	69.9%	71.8%	73.4%	74.9%	76.2%				
14	31.9%	39.6%	45.7%	50.7%	54.9%	58.4%	61.4%	64.0%	66.3%	68.3%	70.1%	71.7%	73.1%				
16	28.8%	36.2%	42.2%	47.1%	51.3%	54.9%	57.9%	60.6%	63.0%	65.1%	67.0%	68.6%	70.2%				
18	26.3%	33.3%	39.1%	44.0%	48.1%	51.7%	54.8%	57.5%	60.0%	62.1%	64.1%	65.8%	67.4%				
20	24.1%	30.8%	36.4%	41.1%	45.2%	48.8%	51.9%	54.7%	57.2%	59.4%	61.4%	63.2%	64.8%				
22	22.2%	28.6%	34.0%	38.6%	42.7%	46.2%	49.3%	52.1%	54.6%	56.8%	58.9%	60.7%	62.4%				
24	20.6%	26.7%	31.9%	36.4%	40.3%	43.8%	46.9%	49.7%	52.2%	54.5%	56.5%	58.4%	60.1%				
26	19.2%	25.0%	30.0%	34.4%	38.2%	41.7%	44.7%	47.5%	50.0%	52.3%	54.3%	56.2%	58.0%				
28	18.0%	23.5%	28.3%	32.5%	36.3%	39.7%	42.7%	45.5%	47.9%	50.2%	52.3%	54.2%	56.0%				
30	16.9%	22.1%	26.8%	30.9%	34.6%	37.9%	40.8%	43.6%	46.0%	48.3%	50.4%	52.3%	54.1%				
32	15.9%	20.9%	25.4%	29.4%	33.0%	36.2%	39.1%	41.8%	44.3%	46.5%	48.6%	50.5%	52.3%				
34	15.0%	19.8%	24.1%	28.0%	31.5%	34.6%	37.5%	40.2%	42.6%	44.8%	46.9%	48.8%	50.6%				
36	14.2%	18.8%	23.0%	26.7%	30.1%	33.2%	36.1%	38.7%	41.1%	43.3%	45.3%	47.2%	49.0%				
38	13.5%	17.9%	21.9%	25.6%	28.9%	31.9%	34.7%	37.2%	39.6%	41.8%	43.8%	45.7%	47.5%				
40	12.9%	17.1%	21.0%	24.5%	27.7%	30.7%	33.4%	35.9%	38.2%	40.4%	42.4%	44.3%	46.1%				
42	12.3%	16.4%	20.1%	23.5%	26.6%	29.5%	32.2%	34.7%	37.0%	39.1%	41.1%	43.0%	44.7%				
44	11.7%	15.7%	19.3%	22.6%	25.6%	28.5%	31.1%	33.5%	35.8%	37.9%	39.9%	41.7%	43.5%				
46	11.2%	15.0%	18.5%	21.7%	24.7%	27.5%	30.0%	32.4%	34.6%	36.7%	38.7%	40.5%	42.3%				
48	10.7%	14.4%	17.8%	20.9%	23.8%	26.5%	29.0%	31.4%	33.6%	35.6%	37.6%	39.4%	41.1%				
50	10.3%	13.9%	17.1%	20.2%	23.0%	25.6%	28.1%	30.4%	32.6%	34.6%	36.5%	38.3%	40.0%				
55	9.4%	12.6%	15.7%	18.5%	21.2%	23.7%	26.0%	28.2%	30.3%	32.2%	34.1%	35.8%	37.5%				
60	8.6%	11.6%	14.4%	17.1%	19.6%	21.9%	24.2%	26.3%	28.2%	30.1%	31.9%	33.6%	35.2%				
65	7.9%	10.7%	13.4%	15.9%	18.2%	20.5%	22.6%	24.6%	26.5%	28.3%	30.0%	31.6%	33.2%				
70	7.3%	9.9%	12.4%	14.8%	17.0%	19.1%	21.2%	23.1%	24.9%	26.6%	28.3%	29.9%	31.4%				
75	6.8%	9.3%	11.6%	13.9%	16.0%	18.0%	19.9%	21.7%	23.5%	25.2%	26.8%	28.3%	29.8%				
80	6.4%	8.7%	10.9%	13.0%	15.0%	16.9%	18.8%	20.5%	22.2%	23.8%	25.4%	26.9%	28.3%				
85	6.0%	8.2%	10.3%	12.3%	14.2%	16.0%	17.8%	19.5%	21.1%	22.6%	24.1%	25.6%	26.9%				
90	5.6%	7.7%	9.7%	11.6%	13.4%	15.2%	16.9%	18.5%	20.0%	21.5%	23.0%	24.4%	25.7%				
95	5.3%	7.3%	9.2%	11.0%	12.8%	14.4%	16.0%	17.6%	19.1%	20.5%	21.9%	23.3%	24.6%				
100	5.0%	6.9%	8.7%	10.5%	12.1%	13.7%	15.3%	16.8%	18.2%	19.6%	21.0%	22.3%	23.5%				

$$\text{WOZ-punten 2021} = \text{WOZ}/11041 + \text{WOZ}/m^2/172$$

Bij de rode blokken bedraagt het WOZ-aandeel meer dan 66,6% van de WWS puntentotaal; afgenomen.
 Bij de groene blokken ligt het WOZ-aandeel onder de 33,3%; toegenomen. (update 5.5.2022)

Cijfermateriaal 2020

woz percentage groter dan 66%

wws-punten

2020

WOZ	Waarden		70,000	90,000	110,000	130,000	150,000					
	50,000											
oppervlakte	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p
10	41.9%	46	50.3%	61	56.5%	75	61.4%	89	65.2%	104	68.4%	118
12	37.3%	43	45.4%	55	51.7%	68	56.7%	80	60.7%	92	64.1%	105
14	33.5%	41	41.3%	52	47.5%	63	52.5%	74	56.7%	85	60.2%	96
16	30.3%	40	37.9%	50	43.9%	60	48.9%	70	53.1%	79	56.6%	85
18	27.7%	40	34.9%	49	40.8%	58	45.7%	67	49.9%	76	53.5%	89
20	25.5%	40	32.3%	49	38.1%	57	42.9%	65	47.0%	73	50.6%	81
22	23.5%	41	30.1%	49	35.6%	56	40.4%	64	44.4%	72	48.0%	79
24	21.8%	42	28.1%	49	33.5%	56	38.1%	63	42.1%	70	45.6%	78
26	20.4%	43	26.4%	50	31.5%	56	36.0%	63	39.9%	70	43.4%	77
28	19.1%	44	24.8%	50	29.8%	57	34.1%	63	38.0%	70	41.4%	76
30	17.9%	45	23.4%	51	28.2%	57	32.4%	64	36.2%	70	39.6%	76
32	16.9%	47	22.1%	52	26.8%	58	30.9%	64	34.6%	70	37.9%	76
34	16.0%	48	21.0%	54	25.5%	59	29.5%	65	33.1%	71	36.3%	76
36	15.1%	50	20.0%	55	24.3%	60	28.2%	66	31.7%	71	34.8%	77
38	14.4%	51	19.0%	56	23.2%	62	27.0%	67	30.4%	72	33.5%	77
40	13.7%	53	18.2%	58	22.2%	63	25.8%	68	29.2%	73	32.2%	78
42	13.0%	54	17.4%	59	21.3%	64	24.8%	69	28.1%	74	31.0%	79
44	12.5%	56	16.6%	61	20.4%	66	23.9%	70	27.0%	75	29.9%	80
46	11.9%	58	15.9%	62	19.6%	67	23.0%	72	26.1%	76	28.9%	81
48	11.4%	59	15.3%	64	18.9%	68	22.1%	73	25.1%	78	27.9%	82
50	11.0%	61	14.7%	66	18.2%	70	21.4%	74	24.3%	79	27.0%	83
55	10.0%	66	13.4%	70	16.6%	74	19.6%	78	22.4%	82	25.0%	87
60	9.1%	70	12.4%	74	15.3%	78	18.1%	82	20.7%	86	23.2%	90
65	8.4%	75	11.4%	79	14.2%	82	16.8%	86	19.3%	90	21.6%	94
70	7.8%	79	10.6%	83	13.2%	87	15.7%	91	18.1%	94	20.3%	98
75	7.3%	84	9.9%	88	12.4%	91	14.7%	95	16.9%	98	19.1%	102
80	6.8%	89	9.3%	92	11.6%	96	13.8%	99	16.0%	103	18.0%	106
85	6.4%	94	8.7%	97	10.9%	100	13.1%	104	15.1%	107	17.0%	111
90	6.0%	98	8.2%	102	10.3%	105	12.4%	108	14.3%	112	16.1%	115
95	5.7%	103	7.8%	106	9.8%	110	11.7%	113	13.6%	116	15.3%	119
100	5.4%	108	7.4%	111	9.3%	114	11.1%	118	12.9%	121	14.6%	124

De rood omcirkelde woningen kunnen op basis van WWS dezelfde huurprijs hebben, terwijl er toch een zeer groot verschil is qua grootte; is dit redelijk!?

Bij hantering hoofdregel is dat een behoorlijk stuk kleiner.

Bij de rode blokken bedraagt het WOZ-aandeel meer dan 66,6% van de WWS puntentotaal.

Bij de groene blokken ligt het WOZ-aandeel onder de 33,3%; de veilige zone; vooral van gunstig voor de grotere woningen. Dit speelt vooral voor woningen vanaf 60m² of groter. Bij alle andere en dus kleinere woningen kan de huurprijs boven de hoofdregel uitkomen. Soms al vrij snel.

170,000		190,000		210,000		230,000		250,000		270,000		290,000	
perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p
71.1%	133	73.3%	147	75.2%	162	76.9%	176	78.3%	191	79.6%	205	80.7%	219
66.9%	117	69.3%	129	71.4%	142	73.2%	154	74.8%	167	76.2%	179	77.5%	191
63.1%	106	65.7%	117	67.9%	128	69.8%	139	71.6%	150	73.1%	161	74.5%	172
59.7%	99	62.3%	109	64.7%	118	66.7%	128	68.5%	138	70.2%	148	71.6%	157
56.6%	94	59.3%	102	61.7%	111	63.8%	120	65.7%	129	67.4%	138	69.0%	147
53.7%	90	56.5%	98	58.9%	106	61.1%	114	63.1%	122	64.8%	131	66.4%	139
51.1%	87	53.9%	94	56.4%	102	58.6%	110	60.6%	117	62.4%	125	64.1%	133
48.7%	85	51.5%	92	54.0%	99	56.2%	106	58.3%	113	60.1%	121	61.8%	128
46.5%	83	49.3%	90	51.8%	97	54.1%	104	56.1%	110	58.0%	117	59.7%	124
44.5%	82	47.2%	89	49.7%	95	52.0%	102	54.1%	108	56.0%	115	57.7%	121
42.6%	82	45.3%	88	47.8%	94	50.1%	100	52.2%	106	54.1%	112	55.9%	119
40.9%	82	43.6%	88	46.0%	93	48.3%	99	50.4%	105	52.3%	111	54.1%	117
39.2%	82	41.9%	87	44.4%	93	46.6%	99	48.7%	104	50.6%	110	52.4%	115
37.7%	82	40.4%	87	42.8%	93	45.0%	98	47.1%	104	49.0%	109	50.8%	115
36.3%	82	38.9%	88	41.3%	93	43.6%	98	45.6%	103	47.5%	109	49.3%	114
35.0%	83	37.6%	88	40.0%	93	42.2%	98	44.2%	103	46.1%	108	47.9%	113
33.8%	84	36.3%	89	38.7%	94	40.8%	99	42.9%	104	44.8%	108	46.5%	113
32.6%	85	35.1%	89	37.4%	94	39.6%	99	41.6%	104	43.5%	109	45.2%	113
31.5%	86	34.0%	90	36.3%	95	38.4%	100	40.4%	104	42.3%	109	44.0%	114
30.5%	87	32.9%	91	35.2%	96	37.3%	100	39.2%	105	41.1%	109	42.8%	114
29.6%	88	31.9%	92	34.1%	97	36.2%	101	38.2%	106	40.0%	110	41.7%	114
27.4%	91	29.7%	95	31.8%	99	33.8%	103	35.7%	108	37.5%	112	39.2%	116
25.5%	94	27.7%	98	29.7%	102	31.7%	106	33.5%	110	35.2%	114	36.9%	118
23.8%	98	25.9%	102	27.9%	106	29.8%	109	31.5%	113	33.2%	117	34.8%	121
22.4%	102	24.4%	105	26.3%	109	28.1%	113	29.8%	117	31.4%	120	33.0%	124
21.1%	106	23.0%	109	24.8%	113	26.5%	117	28.2%	120	29.8%	124	31.3%	127
19.9%	110	21.7%	113	23.5%	117	25.2%	120	26.8%	124	28.3%	127	29.8%	131
18.8%	114	20.6%	117	22.3%	121	23.9%	124	25.5%	128	26.9%	131	28.4%	135
17.9%	118	19.6%	122	21.2%	125	22.8%	128	24.3%	132	25.7%	135	27.1%	138
17.0%	123	18.7%	126	20.2%	129	21.7%	132	23.2%	136	24.6%	139	25.9%	142
16.2%	127	17.8%	130	19.3%	134	20.8%	137	22.2%	140	23.5%	143	24.9%	146

Cijfermateriaal 2020-2017

		woz percentage groter dan 66%				wws-punten				2020	40 wws-punten woning									
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																			
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000						
10	41.9%	50.3%	56.5%	61.4%	65.2%	68.4%	71.1%	73.3%	75.2%	76.9%	78.3%	79.6%	80.7%							
12	37.3%	45.4%	51.7%	56.7%	60.7%	64.1%	66.9%	69.3%	71.4%	73.2%	74.8%	76.2%	77.5%							
14	33.5%	41.3%	47.5%	52.5%	56.7%	60.2%	63.1%	65.7%	67.8%	69.8%	71.6%	73.1%	74.5%							
16	30.3%	37.9%	43.9%	48.9%	53.1%	56.6%	59.7%	62.3%	64.7%	66.7%	68.5%	70.1%	71.6%							
18	27.7%	34.9%	40.8%	45.7%	49.9%	53.5%	56.6%	59.3%	61.7%	63.8%	65.7%	67.4%	69.0%							
20	25.5%	32.3%	38.1%	42.9%	47.0%	50.6%	53.7%	56.5%	58.9%	61.1%	63.1%	64.8%	66.4%							
22	23.5%	30.1%	35.6%	40.4%	44.4%	48.0%	51.1%	53.9%	56.4%	58.6%	60.6%	62.4%	64.1%							
24	21.8%	28.1%	33.5%	38.1%	42.1%	45.6%	48.7%	51.5%	54.0%	56.2%	58.3%	60.1%	61.8%							
26	20.4%	26.4%	31.5%	36.0%	39.9%	43.4%	46.5%	49.3%	51.8%	54.1%	56.1%	58.0%	59.7%							
28	19.1%	24.8%	29.8%	34.1%	38.0%	41.4%	44.5%	47.2%	49.7%	52.0%	54.1%	56.0%	57.7%							
30	17.9%	23.4%	28.2%	32.4%	36.2%	39.6%	42.6%	45.3%	47.8%	50.1%	52.2%	54.1%	55.9%							
32	16.9%	22.1%	26.8%	30.9%	34.6%	37.9%	40.9%	43.6%	46.0%	48.3%	50.4%	52.3%	54.1%							
34	16.0%	21.0%	25.5%	29.5%	33.1%	36.3%	39.2%	41.9%	44.4%	46.6%	48.7%	50.6%	52.4%							
36	15.1%	20.0%	24.3%	28.2%	31.7%	34.8%	37.7%	40.4%	42.8%	45.0%	47.1%	49.0%	50.8%							
38	14.4%	19.0%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.3%	38.9%	41.3%	43.6%	45.6%	47.5%	49.3%							
40	13.7%	18.2%	22.2%	25.8%	29.2%	32.2%	35.0%	37.6%	40.0%	42.2%	44.2%	46.1%	47.9%							
42	13.0%	17.4%	21.3%	24.8%	28.1%	31.0%	33.8%	36.3%	38.7%	40.8%	42.9%	44.8%	46.5%							
44	12.5%	16.6%	20.4%	23.9%	27.0%	29.9%	32.6%	35.1%	37.4%	39.6%	41.6%	43.5%	45.2%							
46	11.9%	15.9%	19.6%	23.0%	26.1%	28.9%	31.5%	34.0%	36.3%	38.4%	40.4%	42.3%	44.0%							
48	11.4%	15.3%	18.9%	22.1%	25.1%	27.9%	30.5%	32.9%	35.2%	37.3%	39.2%	41.1%	42.8%							
50	11.0%	14.7%	18.2%	21.4%	24.3%	27.0%	29.6%	31.9%	34.1%	36.2%	38.2%	40.0%	41.7%							
55	10.0%	13.4%	16.6%	19.6%	22.4%	25.0%	27.4%	29.7%	31.8%	33.8%	35.7%	37.5%	39.2%							
60	9.1%	12.4%	15.3%	18.1%	20.7%	23.2%	25.5%	27.7%	29.7%	31.7%	33.5%	35.2%	36.9%							
65	8.4%	11.4%	14.2%	16.8%	19.3%	21.6%	23.8%	25.9%	27.9%	29.8%	31.5%	33.2%	34.8%							
70	7.8%	10.6%	13.2%	15.7%	18.1%	20.3%	22.4%	24.4%	26.3%	28.1%	29.8%	31.4%	33.0%							
75	7.3%	9.9%	12.4%	14.7%	16.9%	19.1%	21.1%	23.0%	24.8%	26.5%	28.2%	29.8%	31.3%							
80	6.8%	9.3%	11.6%	13.8%	16.0%	18.0%	19.9%	21.7%	23.5%	25.2%	26.8%	28.3%	29.8%							
85	6.4%	8.7%	10.9%	13.1%	15.1%	17.0%	18.8%	20.6%	22.3%	23.9%	25.5%	26.9%	28.4%							
90	6.0%	8.2%	10.3%	12.4%	14.3%	16.1%	17.9%	19.6%	21.2%	22.8%	24.3%	25.7%	27.1%							
95	5.7%	7.8%	9.8%	11.7%	13.6%	15.3%	17.0%	18.7%	20.2%	21.7%	23.2%	24.6%	25.9%							
100	5.4%	7.4%	9.3%	11.1%	12.9%	14.6%	16.2%	17.8%	19.3%	20.8%	22.2%	23.5%	24.9%							

$$\text{WOZ-punten 2020} = \text{WOZ}/10289 + \text{WOZ}/\text{m}^2/160$$

		woz percentage groter dan 66%				wws-punten				2019	40 wws-punten woning									
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																			
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000						
10	44.0%	52.4%	58.6%	63.4%	67.1%	70.2%	72.8%	74.9%	76.7%	78.3%	79.7%	80.9%	82.0%							
12	39.3%	47.5%	53.8%	58.7%	62.7%	66.0%	68.7%	71.1%	73.1%	74.8%	76.4%	77.7%	78.9%							
14	35.4%	43.4%	49.6%	54.6%	58.7%	62.2%	65.1%	67.5%	69.7%	71.0%	73.2%	74.7%	76.1%							
16	32.2%	39.9%	46.0%	51.0%	55.2%	58.7%	61.7%	64.3%	66.6%	68.6%	70.3%	71.9%	73.3%							
18	29.4%	36.8%	42.9%	47.8%	52.0%	55.6%	58.6%	61.3%	63.6%	65.7%	67.6%	69.2%	70.7%							
20	27.1%	34.2%	40.1%	45.0%	49.1%	52.7%	55.8%	58.5%	60.9%	63.1%	65.0%	66.7%	68.3%							
22	25.1%	31.9%	37.6%	42.4%	46.5%	50.1%	53.2%	56.0%	58.4%	60.6%	62.6%	64.4%	66.0%							
24	23.3%	29.8%	35.4%	40.1%	44.1%	47.7%	50.8%	53.6%	56.1%	58.3%	60.3%	62.1%	63.8%							
26	21.8%	28.0%	33.4%	38.0%	42.0%	45.5%	48.6%	51.4%	53.9%	56.1%	58.2%	60.0%	61.7%							
28	20.4%	26.4%	31.6%	36.1%	40.0%	43.5%	46.6%	49.3%	51.8%	54.1%	56.2%	58.0%	59.8%							
30	19.2%	24.9%	29.9%	34.3%	38.2%	41.6%	44.7%	47.4%	49.9%	52.2%	54.3%	56.2%	57.9%							
32	18.1%	23.6%	28.5%	32.7%	36.5%	39.9%	42.9%	45.6%	48.1%	50.4%	52.5%	54.4%	56.2%							
34	17.1%	22.4%	27.1%	31.2%	34.9%	38.3%	41.3%	44.0%	46.4%	48.7%	50.8%	52.7%	54.5%							
36	16.2%	21.3%	25.9%	29.9%	33.5%	36.8%	39.7%	42.4%	44.9%	47.1%	49.2%	51.1%	52.9%							
38	15.4%	20.3%	24.7%	28.6%	32.2%	35.4%	38.3%	40.9%	43.4%	45.6%	47.7%	49.6%	51.4%							
40	14.7%	19.4%	23.7%	27.5%	30.9%	34.1%	36.9%	39.6%	42.0%	44.2%	46.3%	48.2%	50.0%							
42	14.0%	18.6%	22.7%	26.4%	29.8%	32.9%	35.7%	38.3%	40.7%	42.9%	44.9%	46.8%	48.6%							
44	13.4%	17.8%	21.8%	25.4%	28.7%	31.7%	34.5%	37.0%	39.4%	41.6%	43.6%	45.5%	47.3%							
46	12.8%	17.1%	21.0%	24.5%	27.7%	30.7%	33.4%	35.9%	38.2%	40.4%	42.4%	44.3%	46.1%							
48	12.3%	16.4%	20.2%	23.6%	26.8%	29.7%	32.3%	34.8%	37.1%	39.3%	41.3%	43.1%	44.9%							
50	11.8%	15.8%	19.5%	22.8%	25.9%	28.7%	31.3%	33.8%	36.1%	38.2%	40.2%	42.0%	43.8%							
55	10.8%	14.5%	17.8%	21.0%	23.9%	26.6%	29.1%	31.4%	33.6%	35.7%	37.6%	39.4%	41.2%							
60	9.9%	13.3%	16.5%	19.4%	22.2%	24.7%	27.1%	29.4%	31.5%	33.5%	35.4%	37.2%	38.8%							
65	9.1%	12.3%	15.3%	18.0%	20.7%	23.1%	25.4%	27.6%	29.6%	31.5%	33.4%	35.1%	36.7%							
70	8.4%	11.4%	14.2%	16.9%	19.3%	21.7%	23.9%	25.9%	27.9%	29.8%	31.5%	33.2%	34.8%							
75	7.9%	10.7%	13.3%	15.8%	18.2%	20.4%	22.5%	24.5%	26.4%	28.2%	29.9%	31.5%	33.1%							
80	7.4%	10.0%	12.5%	14.9%	17.1%	19.2%	21.3%	23.2%	25.0%	26.8%	28.4%	30.0%	31.5%							
85	6.9%	9.4%	11.8%	14.0%	16.2%	18.2%	20.2%	22.0%	23.8%	25.5%	27.1%	28.6%	30.1%							
90	6.5%	8.9%	11.1%	13.3%	15.3%	17.3%	19.2%	20.9%	22.6%	24.3%	25.8%	27.3%	28.8%							
95	6.2%	8.4%	10.6%	12.6%	14.6%	16.4%	18.2%	20.0%	21.6%	23.2%	24.7%	26.2%	27.6%							
100	5.8%	8.0%	10.0%	12.0%	13.9%	15.7%	17.4%	19.1%	20.7%	22.2%	23.7%	25.1%	26.4%							

$$\text{WOZ-punten 2019} = \text{WOZ}/9474 + \text{WOZ}/\text{m}^2/147$$

		woz percentage groter dan 66%				wws-punten		2018	40 wws-punten woning					
Sum of dan perc WOZ	WOZ													
oppervlakte	50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000	
10	46.1%	54.5%	60.6%	65.3%	68.0%	71.0%	74.4%	76.5%	78.2%	79.7%	81.0%	82.2%	83.2%	
12	41.3%	49.6%	55.9%	60.7%	64.7%	67.8%	70.5%	72.8%	74.7%	76.4%	77.9%	79.2%	80.3%	
14	37.3%	45.5%	51.7%	56.7%	60.8%	64.1%	66.9%	69.6%	71.4%	73.3%	74.9%	76.3%	77.6%	
16	34.0%	41.9%	48.1%	53.1%	57.3%	60.7%	63.7%	66.2%	68.4%	70.3%	72.0%	73.6%	74.9%	
18	31.2%	38.8%	44.9%	49.9%	54.1%	57.6%	60.6%	63.3%	65.6%	67.8%	69.4%	71.0%	72.4%	
20	28.8%	36.1%	42.1%	47.1%	51.2%	54.8%	57.9%	60.6%	62.9%	65.0%	66.9%	68.6%	70.1%	
22	26.7%	33.7%	39.6%	44.5%	48.6%	52.2%	55.3%	58.0%	60.4%	62.6%	64.5%	66.3%	67.8%	
24	24.8%	31.6%	37.3%	42.1%	46.2%	49.8%	52.9%	55.7%	58.1%	60.3%	62.3%	64.1%	65.7%	
26	23.2%	29.7%	35.2%	40.0%	44.0%	47.6%	50.7%	53.5%	56.0%	58.2%	60.2%	62.0%	63.7%	
28	21.8%	28.1%	33.4%	38.0%	42.0%	45.5%	48.6%	51.4%	53.9%	56.2%	58.2%	60.1%	61.8%	
30	20.5%	26.5%	31.7%	36.2%	40.2%	43.6%	46.7%	49.5%	52.0%	54.3%	56.3%	58.2%	59.9%	
32	19.4%	25.2%	30.2%	34.6%	38.4%	41.9%	44.9%	47.7%	50.2%	52.5%	54.6%	56.5%	58.2%	
34	18.3%	23.9%	28.8%	33.1%	36.9%	40.2%	43.3%	46.0%	48.5%	50.8%	52.9%	54.8%	56.6%	
36	17.4%	22.8%	27.5%	31.7%	35.4%	38.7%	41.7%	44.5%	46.9%	49.2%	51.3%	53.2%	55.0%	
38	16.5%	21.7%	26.3%	30.4%	34.0%	37.3%	40.3%	43.0%	45.4%	47.7%	49.8%	51.7%	53.5%	
40	15.8%	20.8%	25.2%	29.2%	32.7%	36.0%	38.9%	41.6%	44.0%	46.3%	48.3%	50.3%	52.1%	
42	15.1%	19.9%	24.2%	28.1%	31.5%	34.7%	37.6%	40.2%	42.7%	44.9%	47.0%	48.9%	50.7%	
44	14.4%	19.1%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.4%	39.0%	41.4%	43.6%	45.7%	47.6%	49.4%	
46	13.8%	18.3%	22.4%	26.0%	29.4%	32.4%	35.2%	37.8%	40.2%	42.4%	44.5%	46.4%	48.1%	
48	13.2%	17.6%	21.6%	25.1%	28.4%	31.4%	34.2%	36.7%	39.1%	41.3%	43.3%	45.2%	47.0%	
50	12.7%	17.0%	20.8%	24.3%	27.5%	30.4%	33.1%	35.7%	38.0%	40.1%	42.2%	44.1%	45.8%	
55	11.6%	15.5%	19.1%	22.4%	25.4%	28.2%	30.8%	33.2%	35.5%	37.6%	39.6%	41.4%	43.2%	
60	10.6%	14.3%	17.6%	20.7%	23.6%	26.3%	28.8%	31.1%	33.3%	35.4%	37.3%	39.1%	40.8%	
65	9.8%	13.2%	16.4%	19.3%	22.0%	24.6%	27.0%	29.2%	31.3%	33.3%	35.2%	37.0%	38.7%	
70	9.1%	12.3%	15.3%	18.0%	20.6%	23.1%	25.4%	27.5%	29.6%	31.5%	33.3%	35.1%	36.7%	
75	8.5%	11.5%	14.3%	16.9%	19.4%	21.7%	24.0%	26.0%	28.0%	29.9%	31.7%	33.3%	35.0%	
80	7.9%	10.8%	13.4%	15.9%	18.3%	20.5%	22.7%	24.7%	26.6%	28.4%	30.1%	31.8%	33.3%	
85	7.5%	10.1%	12.7%	15.1%	17.3%	19.5%	21.5%	23.4%	25.3%	27.0%	28.7%	30.3%	31.9%	
90	7.0%	9.6%	12.0%	14.3%	16.4%	18.5%	20.5%	22.3%	24.1%	25.8%	27.4%	29.0%	30.5%	
95	6.6%	9.1%	11.4%	13.5%	15.6%	17.6%	19.5%	21.3%	23.0%	24.7%	26.3%	27.8%	29.2%	
100	6.3%	8.6%	10.8%	12.9%	14.9%	16.8%	18.6%	20.4%	22.0%	23.6%	25.2%	26.7%	28.1%	

$$\text{WOZ-punten 2018} = \text{WOZ}/8747 + \text{WOZ}/\text{m}^2/135$$

		woz percentage groter dan 66%				wws-punten				2017	40 wws-punten woning			
Sum of dan perc WOZ	WOZ													
oppervlakte		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000
10	48.6%	56.9%	63.0%	67.3%	71.1%	73.9%	76.3%	78.2%	79.9%	81.3%	82.5%	83.6%	84.6%	
12	43.7%	52.1%	58.3%	63.1%	66.9%	70.0%	72.5%	74.7%	76.5%	78.1%	79.5%	80.8%	81.8%	
14	39.7%	47.9%	54.2%	59.1%	63.1%	66.4%	69.1%	71.4%	73.4%	75.2%	76.7%	78.0%	79.2%	
16	36.3%	44.3%	50.6%	55.6%	59.7%	63.1%	65.9%	68.8%	70.5%	72.4%	74.0%	75.4%	76.7%	
18	33.4%	41.2%	47.4%	52.4%	56.5%	60.0%	63.0%	65.5%	67.8%	69.7%	71.4%	73.0%	74.4%	
20	30.8%	38.4%	44.5%	49.5%	53.7%	57.2%	60.2%	62.9%	65.2%	67.2%	69.0%	70.6%	72.1%	
22	28.6%	36.0%	41.9%	46.9%	51.1%	54.6%	57.7%	60.4%	62.8%	64.9%	66.7%	68.4%	69.9%	
24	26.7%	33.8%	39.6%	44.5%	48.7%	52.2%	55.3%	58.1%	60.5%	62.6%	64.6%	66.3%	67.8%	
26	25.0%	31.8%	37.5%	42.3%	46.4%	50.0%	53.1%	55.9%	58.4%	60.5%	62.5%	64.3%	65.9%	
28	23.5%	30.1%	35.6%	40.3%	44.4%	48.0%	51.1%	53.9%	56.3%	58.6%	60.6%	62.4%	64.1%	
30	22.1%	28.5%	33.9%	38.5%	42.5%	46.0%	49.2%	51.9%	54.4%	56.7%	58.7%	60.6%	62.3%	
32	20.9%	27.0%	32.3%	36.8%	40.8%	44.3%	47.4%	50.1%	52.6%	54.9%	57.0%	58.8%	60.6%	
34	19.8%	25.7%	30.8%	35.2%	39.1%	42.6%	45.7%	48.5%	51.0%	53.2%	55.3%	57.2%	58.9%	
36	18.8%	24.5%	29.5%	33.8%	37.6%	41.0%	44.1%	46.9%	49.4%	51.6%	53.7%	55.6%	57.4%	
38	17.9%	23.4%	28.2%	32.5%	36.2%	39.6%	42.6%	45.4%	47.8%	50.1%	52.2%	54.1%	55.9%	
40	17.1%	22.4%	27.1%	31.2%	34.9%	38.2%	41.2%	43.9%	46.4%	48.7%	50.8%	52.7%	54.5%	
42	16.3%	21.5%	26.0%	30.0%	33.7%	36.9%	39.9%	42.6%	45.1%	47.3%	49.4%	51.3%	53.1%	
44	15.6%	20.6%	25.0%	29.0%	32.5%	35.7%	38.7%	41.3%	43.8%	46.0%	48.1%	50.0%	51.8%	
46	15.0%	19.8%	24.1%	27.9%	31.4%	34.6%	37.5%	40.1%	42.5%	44.8%	46.9%	48.8%	50.6%	
48	14.4%	19.0%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.4%	39.0%	41.4%	43.6%	45.7%	47.6%	49.4%	
50	13.8%	18.4%	22.4%	26.1%	29.5%	32.5%	35.3%	37.9%	40.3%	42.5%	44.5%	46.4%	48.2%	
55	12.6%	16.8%	20.6%	24.1%	27.3%	30.2%	32.9%	35.4%	37.7%	39.9%	41.9%	43.8%	45.6%	
60	11.6%	15.5%	19.1%	22.4%	25.4%	28.2%	30.8%	33.2%	35.5%	37.6%	39.5%	41.4%	43.1%	
65	10.7%	14.3%	17.7%	20.8%	23.7%	26.4%	28.9%	31.2%	33.4%	35.5%	37.4%	39.2%	41.0%	
70	9.9%	13.4%	16.5%	19.5%	22.3%	24.8%	27.2%	29.5%	31.6%	33.6%	35.5%	37.3%	39.0%	
75	9.2%	12.5%	15.5%	18.3%	20.9%	23.4%	25.7%	27.9%	30.0%	31.9%	33.8%	35.5%	37.1%	
80	8.7%	11.7%	14.6%	17.3%	19.8%	22.1%	24.4%	26.5%	28.5%	30.4%	32.2%	33.9%	35.5%	
85	8.1%	11.0%	13.8%	16.3%	18.7%	21.0%	23.2%	25.2%	27.1%	29.0%	30.7%	32.4%	33.9%	
90	7.7%	10.4%	13.0%	15.5%	17.8%	20.0%	22.0%	24.0%	25.9%	27.7%	29.4%	31.0%	32.5%	
95	7.3%	9.9%	12.4%	14.7%	16.9%	19.0%	21.0%	22.9%	24.7%	26.5%	28.1%	29.7%	31.2%	
100	6.9%	9.4%	11.7%	14.0%	16.1%	18.2%	20.1%	21.9%	23.7%	25.4%	27.0%	28.5%	30.0%	

$$\text{WOZ-punten 2017} = \text{WOZ}/7995 + \text{WOZ}/\text{m}^2/122$$

Wat valt op? In de loop van de jaren is het WOZ-aandeel licht gedaald. En de kleur *rood* en *wit* overheerst duidelijk bij de kleinere woningen (< 40m²), dat het WOZ-aandeel in het puntentotaal boven 66,6% respectievelijk 33,3% ligt. Dus duidelijk boven de hoofdregel van maximaal 33%.

Is dit echt wenselijk? Is dit rechtvaardig? Bij de grotere woning kan WOZ-aandeel zelfs zeer laag zijn.

Bron: internetconsultatie "*besluit huurprijzen woonruimten*" (periode 2020-2017)

**Huurders dubbel de dupe van gestegen gasprijzen.
Nu en straks bij de jaarlijkse huurverhoging.
Dit jaar 2,3%, volgend jaar mogelijk 5%-7,5%.**

OPINIE

Niemand is het ontgaan, dat de gasprijzen enorm zijn gestegen. Resultierend in fors hogere prijzen voor elektriciteit en gas en dus ook voor warmte. Resultierend in vele acties/vragen van zowel politiek als allerlei belangengroepen. Resultierend in steun (€400) en extra steun (€200) van onze overheid aan alle burgers. Om lasten iets te verlichten.

Bij de bezorgde Utrechter Dré Hopmans ontstaat het onprettige gevoel, dat gebruikers van stadsverwarming (ten minste) twee keer fors moeten betalen voor hetzelfde duurdere gas; 1^{ste} via elektra, 2^e via verwarming. De prijs van direct (voor het opwekken van de elektriciteit) en indirect (voor het leveren van restwarmte) gasverbruik kan nooit hetzelfde zijn. Natuurlijk wil de leverancier ons allen laten geloven, dat de prijs van restwarmte ontstaan bij het opwekken van elektriciteit net zo duur is als de prijs van warmte die direct moet worden opgewekt. Dit geloof je alleen maar, als je gelooft in de Sinterklaas voor volwassenen. Restwarmte en direct opgewekte warmte kan niet even duur zijn.

Ten minste twee keer betalen voor hetzelfde gas kan van tijdelijke aard zijn; zowel elektra als warmte zijn beide fors duurder geworden. Zeker niet tijdelijk voor huurders.

Permanent voor huurders. Hoezo?

Hoge prijzen werken ook nog eens door in inflatiecijfer en dus later in jaarlijkse huurverhoging. Niet tijdelijk maar permanent blijven huurders dan betalen voor de (tijdelijk) hoge prijzen van nu; bij mogelijk inflatiecijfer 2021 van 3,3% kan dit huurders ieder jaar opnieuw zo'n €300 extra aan huur gaan kosten.

Is dit eerlijk? Nee.

Zo worden huiseigenaren niet maar huurders wel met jaarlijkse huurverhogingen geconfronteerd, waarbij inflatiecijfer niet betekenisloos is. Waarom energieprijzen überhaupt deel uit laten maken van inflatiecijfer, dat bij de jaarlijkse huurverhoging wordt gehanteerd, daar de energieprijzen wel een directe invloed hebben op de huurders van die woningen. Pas *kerninflatie* (waarin de energieprijzen geen directe rol meer spelen) toe. Niet voor niets hanteren sommige landen al jaren *kerninflatie* in plaats van *inflatie*; landen waar de energieprijzen al jaren erg wisselend zijn. Vroeger was dit nooit een probleem dankzij ons eigen gas uit Groningen. Onze prijzen zijn sinds het importeren evenmin nog stabiel.

Meer dan wenselijk is het om anders om te gaan met het inflatiecijfer en de jaarlijkse huurverhogingen, opdat niemand door het wel willen betalen maar niet (meer) kunnen betalen dakloos wordt. Door bij verhogingen *kerninflatie* te hanteren en met stijgende WOZ-waarden rekening te houden kan onnodige dakloosheid worden beperkt.

Hoe?

Als WOZ-cijfer hoger is dan inflatiecijfer dan geen huurverhoging doorvoeren; rendement gehaald? Als inflatiecijfer hoger is dan WOZ-cijfer dan slechts verschil als huurverhoging doorvoeren; rendement gehaald? Verhuurders moeten zich steeds afvragen: *wat is (nog) een redelijke huur*. Breng betaalbaarheid en menselijke maat terug. Door oog te hebben voor zowel huurders als eigenaren, door hen beiden in gelijke mate te laten profiteren; het virtuele rendement van verhuurders bestaat immers uit opbrengsten bij verkoop en geïncasseerde huurpenningen minus onderhoudskosten. Het gaat hier wel om huur- en woonlasten die momenteel al fors uit de pas lopen tussen huurders en eigenaren. Bij *gelijkwaardig wonen* mag het toch niet veel uitmaken of je huurt of je huiseigenaar bent.

Verder moeten (professionele) verhuurders niet direct zielig doen. O.a. na doorvoering fors hogere huren na invoering verhuurdersheffing, die straks echt niet worden verlaagd. En met hanteren van huurprijzen (vaak niet gebaseerd op het werkelijke aantal huurpunten) ter optimalisering van benutten huurtoeslagmogelijkheden hebben (zeker sommige) verhuurders (soms zonder winstoogmerk) al (jaren) leuk rendementen weten te behalen. Dat nog leuker wordt als woningen later met leuke winsten worden verkocht; iets dat vaak buiten beschouwing wordt gelaten.

Ter onderbouwing: als de WOZ-stijgingen over meerdere decennia wordt uitgesmeerd en de jaarlijkse WOZ-stijging meer dan ooit voor het pand is betaald bedraagt, dan moet zo'n eigenaar

echt niet zielig blijven doen. Bij verhuurders zonder winstoogmerk is dan zeker geen plek voor *rupsje nooit genoeg*.

Ter afronding. Vermorzel huurders niet verder door hen via jaarlijkse huurverhogingen extra voor de hoge energieprijzen te laten betalen. Niet tijdelijk maar permanent. Gas, water en elektra maken immers deel uit van de servicekosten, die al voor 100% aan de huurders worden doorbelast. Waarom verhuurders permanent van *tijdelijk wat hogere servicekosten nu* extra laten profiteren!? **Straf huurders niet extra.** Straf zeker huurders in hun nul-op-de-meter huurwoningen niet indirect via huurverhogingen extra! Bij *gelijkwaardig wonen* mag het toch niet veel uitmaken of je huurt of je huiseigenaar bent.

Zie België hoe zij een groot deel van de koopkracht rond gestegen gasprijzen direct via haar *indexeringsmechanisme* repareert en de *gezondheidsindex* (waarvan gas slechts voor zo'n 15% deel van uitmaakt) bij huurverhogingen hanteert. Duidelijk oog hebben voor de menselijke maat en voor wie de overheid het allemaal doet.

Verder is de tekst van een van onze leveranciers "*meerjarencontracten voor stadsverwarming zijn niet mogelijk, want waarom zouden wij dit doen als wij het monopolie hebben*" (geparafraseerde uitspraak van deze leverancier na telefoongesprek) echt de verkeerde tekst om draagvlak te behouden en te krijgen.

Hopmans, 10 februari 2022

Met enige verbazing las de bezorgde Utrechter Dré Hopmans het artikel over gehorige huizen in het AD van 28 maart 2022. **Waarom verbazing?** Sinds wanneer maakt gehorigheid van woning deel uit van (gemeentelijke) regels rond het wel of niet toewijzen van sociale woningen. Evenzo hoe kan het herstel van een zelfs bij de verhuurder bekend zijnde gebrek leiden tot enige huurverhoging. Zeker als dit gebrek het rustige huurgenot (waarvoor iedere verhuurder wettelijk moet zorgen) verhindert. Dat deze werkzaamheden bij renovatie meegenomen kunnen worden betekent nog niet dat dit werk daar juridisch onder valt. Het is niet uit te sluiten, dat deze huurders al vele jaren feitelijk teveel huur betalen, als deze verhuurder een duidelijk bij haar bekend zijnde gebrek feitelijk weigert te herstellen zonder doorvoeren van enige huurverhoging hiervoor.

Terecht dat het Utrechtse raadslid Pepijn Zwanenburg zijn zorgen uit. Terecht als verhuurder meent tegen de *huisvestingsverordening* regels in zelf te willen of te kunnen bepalen dat deze woningen-met-bekend-zijnde-gebrek (op termijn) niet meer aan gezinnen met kinderen worden toegewezen. Laat woningzoekenden niet het slachtoffer worden van verhuurders die menen zelf de regels te kunnen bepalen wie waar mag wonen en die daarbij mogelijk zelfs voorbijgaat aan de wettelijke regels van het passend toewijzen. Vergeet niet dat woningzoekenden op wachtlijst binnen U16-gemeenten nauwelijks kans maken op een woning; in de maand februari 2022 zijn volgens *Woningnet* van de 151 vrijgekomen sociale woningen slechts 3 woningen aan mensen op wachtlijst toegewezen.

Laat zittende huurders evenmin geloven, dat het herstellen van gebreken vallen onder de regels van renovatie en dat dit dus tot huurverhogingen kan leiden. Dit is gewoon niet het geval. Niet alleen huurders hebben plichten, maar ook verhuurders hebben plichten na te komen. **Nalatig blijven door de verhuurder betekent eerder huurverlaging dan huurverhoging voor de huurders.**

Hoe simpel is het? Verhuurders: houdt je gewoon aan wetten en regels en sluit gezinnen met kinderen maar ook andere woningzoekenden niet uit door iets te doen waartoe U niet bevoegd bent maar waartoe uitsluitend gemeenteraden bevoegd zijn. Eigen toewijzingsregels maken (soms te vaak in strijd met wetgeving) past geen enkele verhuurder die een goed verhuurder wil zijn. Het zou deze verhuurder sieren, dat zij alsnog deze renovatie aangrijpt om dit gebrek te verhelpen. Uiteraard zonder de huren hiervoor te verhogen. Zeker doen voordat deze woningen voor zelfbeheer (op termijn) worden overdragen.

Hopmans, 30 maart 2022



Coronavirus blijkt reden van lange duur renovatie wooncomplex Lombok

De renovatie van woningen die deel uitmaken van complex 507 in de Utrechtse wijk Lombok duurt vanwege het coronavirus langer dan de geplande vier weken. Dat laat het college van burgemeester en wethouders weten in antwoord op schriftelijke vragen van de SP.

Diane Hoekstra 21-09-20, 20:33

Onlangs werd duidelijk dat 51 bewoners van het wooncomplex naar de rechter stappen omdat ze ontevreden zijn over de lange duur van de renovatie en de financiële tegemoetkoming van woningcorporatie Bo-Ex die daar tegenover staat. Die zou verplicht stellen dat mensen hun woning uit moeten gedurende de aanpassingen aan de woning. Eenmaal thuis rapporteren bewoners schade aan hun vloeren en slecht uitgevoerde werkzaamheden.

Extra maatregelen

Volgens het college zouden de werkzaamheden aanvankelijk vier weken duren. "Het coronavirus heeft ervoor gezorgd dat er extra maatregelen getroffen moesten worden om de gezondheid van de bewoners en de werklieden te waarborgen. Hierdoor is de uitvoeringsduur momenteel zeven weken." Volgens het college was dit vastgelegd in een protocol. "Een onderdeel hiervan is bijvoorbeeld dat de bewoners vooraf worden gebeld over de gevolgen van de corona maatregelen op de renovatie. Ook wordt hun gevraagd of zij de renovatie aan hun woning willen laten doorgaan onder de gegeven condities of dat ze deze willen uitstellen."

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/coronavirus-blijkt-reden-van-lange-duur-renovatie-wooncomplex-lombok~a7847031/>



Huizen na renovatie te gehorig, dus wil verhuurder ze niet meer toewijzen aan gezinnen met kinderen



▲ Een buurtfeest in het complex 507, waarbij bewoners lieten zien hoe mooi zij hun buurt vinden. © © Shody Careman

Na een jarenlange politieke strijd werd een sociaal wooncomplex in de Utrechtse wijk Lombok van de sloopkogel gered. Maar nu de woningen worden gerenoveerd, wordt het probleem van geluidsoverlast in de gehorige woningen niet verholpen. De oplossing van de woningcorporatie is om de huizen niet meer toe te wijzen aan gezinnen met kinderen.

Diane Hoekstra 28-03-22, 07:00

Op dit moment is de renovatie nog bezig van het bijzondere complex 507 in Lombok. Het complex bestaat uit 11 straten, waaronder de bekende Kanaalstraat, en bestaat uit 354 sociale huurwoningen uit de jaren 20 van de vorige eeuw. Door de renovatie die corporatie BO-EX al voor de coronacrisis startte, blijven de sociale huurwoningen behouden voor Lombok én de bewoners krijgen wat meer comfort. De laatste grote renovatie stamt namelijk uit de jaren 70.

Tot zover het goede nieuws. Want GroenLinks, de grootste partij in de gemeenteraad bereiken berichten van mensen dat 'helaas niet alle problemen van de woningen worden aangepakt'. "Zo zijn de woningen behoorlijk gehorig en geluidsoverlast was in het verleden een probleem," zegt raadslid Pepijn Zwanenberg. "Maar dat wordt met de huidige werkzaamheden niet verholpen. Geluidsoverlast kan een enorm probleem zijn. Het is na luchtvervuiling de tweede milieugerelateerde ziekte die kan leiden tot gezondheidsklachten."

Bevolkingssamenstelling zal veranderen

Daarom verbaast het Zwanenberg dat het probleem van geluidsoverlast nu 'niet adequaat aangepakt wordt'. En sterker nog, de corporatie heeft daarbij volgens hem besloten om de woningen van complex 507 nu niet meer toe te wijzen aan gezinnen met kinderen. "Dit terwijl vooral de bovenwoningen behoorlijk groot zijn. Met dit beleid zal de bevolkingssamenstelling van Lombok veranderen en maken gezinnen met kinderen (bijna) geen kans meer om in Lombok te komen wonen. Wij willen dat Utrecht, en dus ook Lombok, een stad is voor iedereen."



▲ Gemeenteraadslid Pepijn Zwanenberg van GroenLinks (rechts) streeft jarenlang tegen de plannen om complex 507 te slopen. Hier in 2014 met de toenmalig BO-EX directeur Johan Klinkenberg. © Sijmen Hendriks

Volgens Zwanenberg, die schriftelijke vragen heeft ingediend bij het college, leerde navraag bij de bewonerscommissie van het complex hem dat er de afgelopen jaren veelvuldig is gesproken met de woningcorporatie en dat allerlei oplossingen zijn aangedragen voor de geluidsoverlast. "Zoals bijvoorbeeld het samenvoegen van enkele beneden- en bovenwoningen voor gezinnen met kinderen, het reserveren van een woonblok voor gezinnen en, natuurlijk, het uitvoeren van geluidsisolerende maatregelen." De bewonerscommissie wil niet reageren.

Samen met bewoners besloten

Volgens een woordvoerder van BO-EX is er niet voor gekozen om de geluidsoverlast compleet aan te pakken, omdat de 'kosten van de renovatie sterk zouden stijgen en daarmee zou de te vragen huurverhoging moeten toenemen'. "Het gaat tenslotte om oude woningen en goede geluidsisolatie vraagt vooral massa van materiaal en kierdichtheid. Dat is in een bestaande situatie enorm lastig toe te passen en of te realiseren. Daarom is samen met de huurders, besloten geen gerichte maatregelen te nemen op geluidsoverlast."

BO-EX geeft aan dat het op dit moment nog geen beleid is om woningen niet toe te wijzen aan grote gezinnen. Wanneer de corporatie wel van plan is de regel in te voeren vertelt de woordvoerder niet. Wel maakt ze duidelijk dat BO-EX beschikt over meer complexen in Lombok, 'die beter uitgerust zijn voor het huisvesten van gezinnen', dan complex 507. Ook laat ze weten dat de woningen van het complex op termijn worden overgedragen in zelfbeheer, waarbij bewoners meer zeggenschap krijgen op het beheer en onderhoud van de woningen.

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/huizen-na-renovatie-te-gehorig-dus-wil-verhuurder-ze-niet-meer-toewijzen-aan-gezinnen-met-kinderen~a2b5d7da/>



▲ Complex 507 in Lombok. © Shody Careman

Gezinnen krijgen geen woning in dit wooncomplex en daar stemden zij zelf mee in, zegt de wethouder

Het niet meer toewijzen aan gezinnen van woningen in een complex in Lombok gebeurt met instemming van de bewoners. Dat laat de gemeente Utrecht in een reactie weten, nadat GroenLinks kritische vragen had gesteld over de 'opvallende' regeling.

Diane Hoekstra 29-04-22, 19:33

Afgelopen maart werd duidelijk dat tijdens [de renovatie](#) van het bijzondere complex 507 het probleem van geluidsoverlast in de gehorige woningen niet wordt verholpen. De oplossing van woningcorporatie Bo-Ex is om de huizen niet meer toe te wijzen aan gezinnen met kinderen.

Dat tot grote schrik van de grootste fractie in de gemeenteraad, GroenLinks. Raadslid Pepijn Zwanenberg liet eerder [aan het AD weten](#) dat het hem verbaast dat het probleem van geluidsoverlast 'niet adequaat aangepakt wordt'. "Geluidsoverlast kan een enorm probleem zijn. Het is na luchtvervuiling de tweede milieugerelateerde ziekte die kan leiden tot gezondheidsklachten."

Meer dan proportioneel

Door de woningen nu in principe niet meer toe te wijzen aan gezinnen met kinderen, vreest Zwanenberg voor de bevolkingssamenstelling van de wijk. In een reactie laat de gemeente weten dat over heel West genomen, Bo-Ex 316 woningen aanbiedt met een bezettingsnorm van twee of meer personen.

Bo-Ex heeft in totaal 843 zelfstandige woningen in de wijk. Een aanbod van 316 is volgens wethouder Kees Diepeveen (GroenLinks, wonen) dan ook 'meer dan proportioneel'.

Onontkoombaar

Daarnaast leert navraag van de gemeente bij de corporatie dat de invulling van de renovatie tot stand is gekomen 'in zeer nauw overleg met de georganiseerde bewonersvereniging' en de bewoners van het complex. Voor de aanpak van geluidsoverlast zou niet gekozen zijn omdat sloop dan onontkoombaar zou zijn.

Dat wilden bewoners niet. De overlast aanpakken in bewoonde staat zou tot ongewenste huurverhogingen leiden. Uit een draagvlakmeting zouden genoeg mensen (minimaal 70 procent) met de werkwijze hebben ingestemd.

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/gezinnen-krijgen-geen-woning-in-dit-wooncomplex-en-daar-stemden-zij-zelf-mee-in-zegt-de-wethouder~aff969ed/>

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 65

Datum	20 april 2022
Van	College B&W
Behandeld door	R. Mouktadibillah
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	r.mouktadibillah@utrecht.nl
Kenmerk	9947081
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 65 van raadslid Zwanenberg (GroenLinks) van 14 maart 2022 over Gezinnen in Lombok. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Hoe denkt het college erover dat de woningen nu eindelijk worden opgeknapt maar dat er geen geluidsisolerende maatregelen worden genomen?

Antwoord 1

Navraag bij Bo-Ex leert ons dat de vormgeving van de renovatie tot stand is gekomen in zeer nauw overleg met De Toekomstclub (de georganiseerde bewonersvereniging van complex 507) en de bewoners van complex 507. Bo-Ex geeft het volgende aan: "voorafgaand aan de draagvlakmeting is een uitvoerige informatie campagne uitgevoerd, waarbij direct contact tussen consultants en bewoners voorop stond. Ook zijn modelwoningen beschikbaar geweest om te bezoeken. Eén van de klachten die bewoners voor de renovatie hadden, was geluidsoverlast van naast gelegen woningen. In het uiteindelijk ontwerp van de renovatie is besloten hier geen gerichte maatregelen op te nemen. De gevolgen van gerichte geluidsmaatregelen die afdoende zouden zijn, zouden dermate ingrijpend zijn, dat niet meer aan de uitgangspunten van het startdocument voor de renovatie zou kunnen worden voldaan, maar overgegaan zou moeten worden op sloop. De wens van de bewoners was nadrukkelijk dat er renovatie zou plaatsvinden en geen sloop. De gewenste aanpak in bewoonde staat zou niet meer mogelijk zijn, met een verplichting tot verstrekking van urgenties en verhuiskosten vergoedingen als gevolg. De kosten van de renovatie zouden sterk stijgen en daarmee zou de te vragen huurverhoging moeten toenemen. Door de uitverhuizingen zou de sociale samenhang in het complex sterk worden aangetast. Ook zou er ruimteverlies in de woningen zijn opgetreden. Het succes van de ingreep op dit punt zou ten slotte onzeker zijn – geluid is een lastig fenomeen". Bo-Ex geeft aan dat met al deze redenen in overleg met de Toekomstclub is besloten geen geluidwerende maatregelen te nemen. Dit stond expliciet in de brochure voor de renovatie, die aan bewoners werd verstrekt voor de draagvlakmeting en dit is uiteraard ook onderwerp van de informatie campagne geweest. De draagvlakmeting is gehaald.

Overigens geeft Bo-Ex ook aan dat het verbeteren van de brandwerendheid van de plafonds (de vloer voor de bovenliggende woningen), wel een beperkt gunstig geluidwerend effect heeft. Goede geluidsisolatie vraagt vooral massa van materiaal en kiedichtheid. Dat is in een bestaande situatie enorm lastig toe te passen en/of te realiseren.

Vraag 2

Is het college bekend met het beleid van Bo-Ex om de woningen van complex 507 niet meer toe te wijzen aan gezinnen? Zo ja, wat vindt het college daarvan?

Antwoord 2

Er worden geen gezinnen geweerd, wel wordt o.b.v. de nieuwe Huisvestingsverordening toegewezen, waarbij op basis van de bezettingsnorm bij kleinere woningen voorrang wordt gegeven aan kleinere huishoudens.

Bo-Ex wijst de woningen met voorrang toe aan maximaal twee personen, maar er worden dus geen grotere huishoudens uitgesloten. Dit in verband met de grote leefbaarheidsproblemen in het verleden. Dat kan ook een ouder met een kind zijn. Hierbij speelt ook een rol, dat het in complex 507 veelal gaat om drie maisonnette woningen, boven twee begane grond woningen. Eén begane grond woningen van één laag heeft dus twee huishoudens deels boven hen wonen, dat kunnen dus vier personen zijn. De plafonds/vloeren zijn hier van hout wat dan geluidsoverlast kan geven. Maar het gaat ook om mogelijke geluidsoverlast naar de naaste burens.

Vraag 3

De renovatie is nog in volle gang. Is het college bereid om te bezien of er nog bijgestuurd kan worden voor een deel van de woningen op het gebied van geluidsisolatie?

Antwoord 3

Zie antwoord vraag 1. Bijsturen zou betekenen openbreken van het eerder tot stand gekomen akkoord met de bewoners via een langdurig proces, waar de draagvlakmeting voor is gehaald.

Vraag 4

Zijn er bij het college meer complexen bekend waar dit speelt? Zo nee, is het college bereid om dit in kaart te brengen ten einde te komen tot een oplossing? Zo ja, in hoeveel complexen en om hoeveel woningen gaat dit?

Antwoord 4

Nee, op dit moment is dat bij ons niet bekend. De meeste renovaties vinden plaats in Overvecht, daar hebben we de laatste jaren geen signalen over renovaties i.c.m. geluidsoverlast ontvangen.

Vraag 5

Weet het college wat het slagingspercentage is van gezinnen met kinderen in de wijk Lombok? Hoe verhoudt zich dat tot de slagingskans van alleenstaanden en stellen? En hoe is dat in andere Utrechtse wijken?

Antwoord 5

Het precieze slagingspercentage op een dergelijk laag schaalniveau weten we niet. Bo-Ex beschikt over meer complexen in Lombok, die beter uitgerust zijn voor het huisvesten van gezinnen, dan complex 507. Bo-Ex heeft 843 zelfstandige woningen in de wijk West. Daarvan hebben er 74 een bezettingsnorm van drie of meer personen, buiten complex 507. Op grond van leefbaarheidsproblematiek, waaronder de slechte geluidsisolatie wijst Bo-Ex bij 262 woningen alleen toe aan tweepersoonshuishoudens, allen in complex 507. Op één woning na, betreft dit woningen met een bezettingsnorm van twee of meer personen. waar nu dus voorrang wordt verleend aan tweepersoonshuishoudens i.p.v. tweepersoonshuishoudens óf meer. Het betreft in complex 507 dus nadrukkelijk niet gezinswoningen met een norm van drie of vier of meer personen.

Over heel West genomen, biedt Bo-Ex er 316 aan met een bezettingsnorm van twee of meer personen (waaronder dus 74 met een tabelnorm van drie of meer personen). Overigens blijkt uit eigen bewonersonderzoek, dat Bo-Ex over haar hele woningvoorraad genomen, voor ongeveer 75% één en twee persoons huishoudens huisvest. Gezinnen met 2 ouders maken slechts 10 à 15% uit van onze bewonerspopulatie. Een aanbod van 316 woningen op 843 van Bo-Ex in de wijk West is dus meer dan proportioneel.

Vraag 6

Is het college bereid om met Bo-Ex om de tafel te gaan om tot een oplossing te komen zodat ook gezinnen weer een plek kunnen vinden in complex 507? Zo ja, wil het college de raad hierover informeren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Nee, zie antwoord bij vraag 2 en 5.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

ECLI:NL:RBMNE:2022:897

Instantie

Rechtbank Midden-Nederland

Datum uitspraak	09-02-2022
Datum publicatie	22-03-2022
Zaaknummer	9216235 UC EXPL 21-3710
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Huur woonruimte; renovatievoorstel niet onredelijk; de renovatiewerkzaamheden op zich, los van de onderhoudswerkzaamheden, noodzaken niet tot verhuizing; geen recht op forfaitaire verhuiskostenvergoeding; geboden ongeriefsvergoeding is redelijk.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak**RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND**

Civiel recht

kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: 9216235 UC EXPL 21-3710 aw/1370

Vonnis van 9 februari 2022*inzake***[eiser]** ,

wonende te [woonplaats] ,

verder ook te noemen: [eiser] ,

eisende partij,

gemachtigde: mr. J. Zaim,

tegen:

de stichting

Stichting Bo-Ex '91,

gevestigd te Utrecht,

verder ook te noemen: Bo-Ex,

gedaagde partij,

gemachtigde: mr. M.P.H. van Wezel.

1 De procedure

Hoe de procedure is verlopen, blijkt uit het volgende:

- de dagvaarding met 11 producties is op 3 mei 2021 bij Bo-Ex bezorgd,
- Bo-Ex heeft schriftelijk op de dagvaarding gereageerd (conclusie van antwoord). Zij heeft 5 producties bijgevoegd,
- [eiser] heeft de aanvullende productie 12 nagezonden,
- de mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 december 2021. De heer [eiser] is verschenen vergezeld van zijn gemachtigde, mr. J. Zaim en een tolk in de Arabische taal. Namens Bo-Ex zijn verschenen mevrouw [A], [functie] bij Bo-Ex en mr. M.P.H. van Wezel, gemachtigde van Bo-Ex. Van wat er is besproken heeft de griffier aantekening gemaakt. Aan het slot van de zitting heeft de kantonrechter meegedeeld dat op 12 januari 2022 vonnis zal worden gewezen. Die datum is niet gehaald, de vonnisdatum is nader bepaald op 9 februari 2022.

2 Waar gaat het om?

2.1.

Bo-Ex is sociaal verhuurder. [eiser] huurt sinds 6 juli 2005 van Bo-Ex het appartement gelegen op het adres [straatnaam] [nummeraanduiding] in [plaatsnaam] (hierna: het appartement). Het betreft een sociale huurwoning. [eiser] bewoont het appartement samen met zijn echtgenote en hun drie kinderen van 12, 11 en 7 jaar oud.

2.2.

In de loop van 2019 heeft Bo-Ex het plan opgevat om het complex [straatnaam] te renoveren. Dat complex bestaat uit twee flats van elk 96 appartementen, waaronder het appartement van [eiser]. Bo-Ex heeft in de periode 14 maart 2019 tot 14 april 2021 een aantal bewonersavonden georganiseerd, waarop zij haar plannen aan de bewoners/huurders van het complex heeft gepresenteerd.

2.3.

Bo-Ex heeft in samenwerking met de bewonerscommissie een plan van aanpak opgesteld, dat zij in februari 2021 aan haar huurders heeft voorgelegd in de vorm van het boekje "Basisplan aanpak [straatnaam] even – Onderhoud en renovatie in bewoonde staat" (hierna: het Plan). Bo-Ex heeft aan haar huurders, waaronder ook [eiser], gevraagd om met het plan in te stemmen. Zij heeft een draagvlakmeting onder haar huurders laten verrichten door adviesbureau [adviesbureau]. De huurders is gevraagd om vóór of tegen het Plan te stemmen, door het ter beschikking gestelde stemformulier in te vullen en in een dichtgeplakte enveloppe bij Bo-Ex af te geven vóór maandag 1 maart 2021 om 12:00 uur. Omdat Bo-Ex op die sluitingsdatum nog niet alle stemformulieren van haar huurders had ontvangen, heeft zij de termijn waarbinnen kan worden gestemd verlengd tot 9 maart 2021. Bo-Ex heeft aan de huurders te kennen gegeven dat de stemming anoniem is, in die zin dat Bo-Ex en de bewonerscommissie niet te weten krijgen wat de individuele huurder heeft gestemd.

2.4.

[eiser] heeft niet ingestemd met het Plan. Bij brief van 10 maart 2021 heeft Bo-Ex aan [eiser] laten weten dat 74% van de huurders heeft ingestemd met het Plan en dat daarom aan dat Plan uitvoering zal worden gegeven.

2.5.

In het Plan staan de volgende uitgangspunten centraal: (1) behoud van het complex; (2) verbeteren van het wooncomfort; (3) de verbeterwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder huurverhoging. De werkzaamheden bestaan uit zowel onderhouds- als verbeter- en duurzaamheidswerkzaamheden. Voor de huurders is een Sociaal Plan opgesteld dat onderdeel is van het Plan, waarin onder andere is opgenomen dat de renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat zullen plaatsvinden, maar dat aan alle huurders voor de duur van 5-6 weken kosteloos een gemeubileerde logeerwoning wordt aangeboden vanwege de overlast die gepaard zal gaan met de dringende onderhoudswerkzaamheden (met name vernieuwen badkamer, keuken en toilet). Bo-Ex adviseert haar huurders van die mogelijkheid gebruik te maken. De werkzaamheden in en rond de woning zullen ruim 8 weken duren. Als de woning aan de binnenkant klaar is zal de aannemer mogelijk nog aan de buitenkant of in het trappenhuis bezig zijn, zo is vermeld in het Plan.

2.6.

In het appartement van [eiser] zijn door Bo-Ex renovatie- en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd volgens het Plan. [eiser] en zijn gezin hebben in de periode 16 juni tot 27 juli 2021 gebruik gemaakt van de door Bo-Ex aangeboden logeerwoning, waarna zij zijn teruggekeerd naar het appartement.

3 De vordering en het verweer

3.1.

[eiser] vordert dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- a. a) voor recht zal verklaren dat het renovatievoorstel van Bo-Ex onredelijk is;
- b) voor recht zal verklaren dat sprake is van renovatie en dat [eiser] recht heeft op de wettelijke verhuiskostenvergoeding van € 6.334,00 te vermeerderen met contractuele of wettelijke rente;
- c) voor recht zal verklaren dat indien er schade wordt verricht dit door Bo-Ex dient te worden vergoed na vaststelling door deskundigen;
- d) Bo-Ex te veroordelen in de proceskosten en nakosten, met de wettelijke rente daarover.

3.2.

[eiser] legt aan zijn vorderingen – samengevat – ten grondslag (naar de kantonrechter begrijpt) dat het Plan onredelijk is omdat:

- a. a) de draagvlakmeting die Bo-Ex heeft gedaan en die is opgenomen in het Plan, niet goed is verlopen;
- b) de werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen plaatsvinden mede wegens de gezondheidssituatie van [eiser] en zijn echtgenote en hun gezinssituatie; er was een noodzaak tot verhuizen en [eiser] heeft daarom recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Ook op grond van het Utrechtse Participatie Model & Algemeen Sociaal Plan (ASP) waarbij Bo-Ex partij is, bestaat aanspraak op een verhuiskostenvergoeding omdat de werkzaamheden niet in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden. Andere sociale verhuurders (Portaal) hebben wel verhuiskostenvergoedingen aan hun huurders betaald;
- e) de huurders hoge bedragen moeten betalen voor allerlei opties;
- f) de ongeriefsvergoeding van €250,00 die Bo-Ex in het Plan aanbiedt disproportioneel is gezien de omvang, aard en duur van de werkzaamheden;
- g) diverse, eerst ter zitting aangevoerde argumenten.

Verder stelt [eiser] dat Bo-Ex de schade moet vergoeden die mogelijk zal worden veroorzaakt aan zijn inboedel tijdens de werkzaamheden in de woning.

3.3.

Bo-Ex heeft gemotiveerd betwist dat de draagvlakmeting niet goed is verlopen. Zij betwist ook dat zij de wettelijke verhuiskostenvergoeding verschuldigd is en dat het Plan onredelijk zou zijn omdat daarin geen verhuiskostenvergoeding is opgenomen of omdat de overige daarin opgenomen vergoedingen niet toereikend zouden zijn. Zij wijst erop dat er in het Plan ook een regeling is opgenomen voor eventuele schade aan de inboedel die het gevolg is van de werkzaamheden en dat [eiser] geen schade bij haar heeft gemeld.

4 De beoordeling

4.1.

[eiser] stelt dat hij niet heeft ingestemd met het Plan, dat een voorstel is tot het verrichten van zowel onderhouds- als renovatiewerkzaamheden. Op grond van de wet kan [eiser] als het gaat om een voorstel tot het verrichten van renovatiewerkzaamheden (hierna: renovatievoorstel) binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het renovatievoorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel (artikel 7:220 lid 3 BW). De kantonrechter vat de vordering van [eiser] daarom op als gericht tegen het renovatievoorstel van Bo-Ex, dat onderdeel uitmaakt van het Plan. Bo-Ex heeft die kennisgeving aan [eiser] gedaan bij brief van 10 maart 2021. De dagvaarding is uitgebracht op 3 mei 2021, dat is binnen de wettelijke termijn. [eiser] is ontvankelijk in zijn vordering.

4.2.

Omdat in dit geval 74% van de huurders met het renovatievoorstel heeft ingestemd, wordt het voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn. Het is in deze rechtszaak aan [eiser] om feiten en omstandigheden te stellen op grond waarvan het renovatievoorstel ten opzichte van hem niet redelijk zou zijn (artikel 7:220 lid 3 BW). De verschillende bezwaren die [eiser] tegen het voorstel heeft aangevoerd zullen hierna, achtereenvolgens worden besproken.

Draagvlakmeting

4.3.

Volgens [eiser] is de draagvlakmeting door Bo-Ex ongeldig, omdat deze niet op een onafhankelijke en transparante manier heeft plaatsgevonden. De stemformulieren moesten namelijk in de brievenbus van Bo-Ex worden gedeponeerd, zo stelt [eiser].

4.4.

De wet bepaalt dat de verhuurder bij een voorgenomen renovatie het initiatief moet nemen door aan de huurder(s) schriftelijk een redelijk renovatievoorstel te doen. Als het gaat om renovatie van een complex van tien of meer woningen, zoals hier aan de orde is, dan wordt het renovatievoorstel vermoed redelijk te zijn als 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Het is in dat geval dus nodig om een draagvlakmeting onder de huurders te doen. Bo-Ex heeft die meting niet zelf gedaan, maar laten uitvoeren door adviesbureau [adviesbureau] waardoor de stemming anoniem heeft kunnen plaatsvinden in die zin, dat Bo-Ex niet bekend was met de keuze voor of tegen het Plan van de individuele huurders. Dat Bo-Ex de huurders heeft gevraagd de stemformulieren in haar brievenbus te deponeren (en niet in de brievenbus van [adviesbureau]) is geen reden om te twifelen aan de betrouwbaarheid van de door [adviesbureau] vastgestelde uitslag van de stemming, mede in aanmerking genomen dat Bo-Ex uitdrukkelijk heeft gevraagd het stemformulier in een *dichtgeplakte* enveloppe bij haar door de brievenbus te doen. Het bezwaar dat [eiser] heeft aangevoerd tegen de wijze waarop de draagvlakmeting heeft plaatsgevonden, is daarom ongegrond.

Verhuiskostenvergoeding

4.5.

[eiser] meent dat het renovatievoorstel niet redelijk is omdat daarin niet de wettelijke verhuiskostenvergoeding is opgenomen. Volgens [eiser] was het noodzakelijk om te verhuizen vanwege de aard van de werkzaamheden, die niet mogelijk waren in bewoonde staat, zeker gezien de gezondheidssituatie van hem en zijn echtgenote en de gezinssituatie met drie minderjarige kinderen. De kantonrechter overweegt daarover als volgt.

4.6.

De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 22 april 2016, in antwoord op prejudiciële vragen, het volgende overwogen over het recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding bij renovatie (r.o. 3.4.3. van dat arrest; ECLI:NL:HR:2016:726):

"Ingevolge art. 11g lid 1 Bbsh (oud), respectievelijk art. 7:220 lid 5 BW, is de verhuiskostenvergoeding slechts verschuldigd indien sprake is van renovatie in de hiervoor in 3.4.2 bedoelde zin, en de werkzaamheden die nodig zijn voor die renovatie, verhuizing noodzakelijk maken. Die bepalingen zien derhalve niet op de situatie dat uitsluitend dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden worden verricht, en deze werkzaamheden

verhuizing noodzakelijk maken. Indien in een concreet geval renovatie wordt gecombineerd met dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden – welke combinatie in het spraakgebruik soms met 'groot onderhoud' wordt aangeduid – is de verhuiskostenvergoeding ingevolge de hiervoor bedoelde bepalingen slechts verschuldigd indien de voor de renovatie nodige werkzaamheden – op zichzelf beschouwd en dus ongeacht de overige werkzaamheden – het noodzakelijk maken dat de huurder verhuist. (Vgl. Kamerstukken II 2008-2009, 31 528, nr. 7, p. 5-7)”

4.7.

Dit betekent dat bij samenloop van renovatie- en andere werkzaamheden er eerst moet worden bezien welke werkzaamheden kwalificeren als renovatiewerkzaamheden en welke niet. Alleen als de renovatiewerkzaamheden op zich, geheel los van de overige werkzaamheden, een verhuizing noodzakelijk maken, dan bestaat recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

4.8.

Tussen partijen bestaat discussie over de vraag welke van de in het Plan genoemde werkzaamheden renovatiewerkzaamheden zijn in de zin van de wet. Over dat te maken onderscheid heeft de Hoge Raad in hetzelfde, hiervoor al genoemde arrest het volgende overwogen:

“Art. 7:220 lid 2, derde zin, BW – welke bepaling ook reeds gold toen het Bbsh (oud) nog van kracht was – bepaalt dat onder renovatie wordt verstaan “zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging”. Hieruit moet worden afgeleid dat renovatie in de hier bedoelde zin geacht wordt te leiden tot een toename van het woongenot, als gevolg van de vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van de gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging. (...)

Het begrip dringende werkzaamheden in art. 7:220 lid 1 BW ziet blijkens de parlementaire geschiedenis op werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden kunnen leiden (...). Anders dan bij renovatie als bedoeld in art. 7:220 lid 2, derde zin, BW, zijn dringende werkzaamheden op de voet van art. 7:220 lid 1 BW dus niet steeds gericht op een toename van het woongenot.

Uit het voorgaande volgt dat in een concreet geval sprake kan zijn van samenloop van renovatie als bedoeld in art. 7:220 lid 2, derde zin, BW, en dringende werkzaamheden als bedoeld in art. 7:220 lid 1 BW.

De vraag of in een concreet geval sprake is van renovatie, dan wel van dringende werkzaamheden, dan wel van samenloop van beide, een en ander als hiervoor bedoeld, vergt een beoordeling van de omstandigheden van dat geval in het licht van vorenstaande maatstaven.”

4.9.

Met toepassing van die maatstaven is in dit geval naar het oordeel van de kantonrechter sprake van een samenloop van renovatie- en onderhoudswerkzaamheden. Als renovatiewerkzaamheden kunnen worden aangemerkt de werkzaamheden die op pagina 6 van het Plan zijn opgesomd onder de aanhef “Verbeteringen aan de binnen- en buitenkant van uw woning/complex”, namelijk:

- videofoon bij entree;
- verbeteren brandveiligheid van uw woning;
- plaatsen rookmelders;
- valdorpel aan onderzijde voordeur;
- geluidsabsorptie in trappenhuizen;
- vernieuwen kader bij entree pui;
- hekje bij trappen naar tuin indien / niet aanwezig
- zonnepanelen (optioneel, 4 stuks per woning)
- isoleren plafond bergingen/garages;
- hang- en sluitwerk PKVW (politie keurmerk veilig wonen);
- plaatsen van Eneco Toon, de slimme thermostaat die behalve temperatuur ook verbruik meet;
- mechanische ventilatie met ventilatie warmtepomp;
- isoleren gevel (gevel isolatie en HR ++ glas);
- verbeteren van de tocht dichting rondom en langs de kozijnen;
- een mengkraan met één hendel op het aanrechtblad;
- extra wandcontactdoos bij aanrechtblok;
- tegelwerk badkamer tot aan plafond.”

De overige werkzaamheden zijn in het Plan opgesomd op pagina 5 onder de aanhef “Onderhoud aan de binnen- en buitenkant van uw woning/complex”. Onder die onderhoudswerkzaamheden worden ook de vervanging van badkamer, toilet en keuken genoemd. Anders dan [eiser] meent zijn dit geen renovatiewerkzaamheden, omdat Bo-Ex onbetwist heeft gesteld dat geen sprake is van een uitbreiding van functionaliteiten of terugplaatsing van luxere voorzieningen, maar alleen van vernieuwing van de bestaande, door gebruik en tijdsverloop verouderde voorzieningen. Er is

dus geen sprake van een verandering of toevoeging die (in objectieve zin) gericht is op een toename van het woongenot. Dit doet er uiteraard niet aan af dat [eiser] (in subjectieve zin) meer woongenot zal ervaren als de verouderde voorzieningen worden vervangen door gelijksoortige, nieuwe voorzieningen. De kantonrechter volgt Bo-Ex dus in het door haar gemaakte onderscheid tussen renovatie- en onderhoudswerkzaamheden op pagina's 5 en 6 van het Plan.

4.10. De renovatiewerkzaamheden zijn in dit geval relatief beperkt en deze vinden voor een groot deel buiten de woning plaats. De renovatiewerkzaamheden zijn dan ook aanzienlijk minder ingrijpend voor de huurder dan de onderhoudswerkzaamheden, waaronder begrepen de vervanging van keuken, badkamer en toilet. De kantonrechter is dan ook van oordeel dat die renovatiewerkzaamheden op zich, los van de onderhoudswerkzaamheden, geen verhuizing noodzakelijk maken. De persoonlijke omstandigheden die [eiser] heeft aangevoerd kunnen niet tot een ander oordeel leiden. [eiser] heeft namelijk niet toegelicht waarom de door hem gestelde, specifieke medische situatie van hem en zijn echtgenote en/of de samenstelling van zijn gezin, gelet op de aard en omvang van de renovatiewerkzaamheden een verhuizing toch noodzakelijk zouden maken.

4.11.

Het ASP is gesloten tussen Utrechtse woningcorporaties en huurdersorganisaties. [eiser] is bij het ASP geen partij. Hij kan aan het ASP daarom geen recht op een verhuiskostenvergoeding ontleen voor zover die bepalingen geen deel uitmaken van het renovatievoorstel, nog daargelaten dat Bo-Ex ook volgens het ASP alleen een verhuiskostenvergoeding hoeft aan te bieden als *de renovatiewerkzaamheden* niet in bewoonde staat kunnen plaatsvinden. Van die situatie is hier geen sprake, zoals hiervoor onder 4.10. al is overwogen. Dat andere sociaal verhuurders bij andere renovatieprojecten in Utrecht wel verhuiskostenvergoedingen aan huurders zouden hebben betaald, doet voor de beoordeling van de vordering van [eiser] verder niet ter zake. Het gaat er in deze rechtszaak namelijk om of [eiser] bij *dit* renovatieproject van Bo-Ex recht heeft op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Dat is niet het geval.

4.12.

Verder constateert de kantonrechter dat [eiser] feitelijk niet is verhuisd. Hij heeft gedurende de tijd dat er werkzaamheden in het appartement werden verricht, met zijn gezin verbleven in een door Bo-Ex aangeboden, gemeubileerde logeerwoning. Zijn inboedel is in het appartement achtergebleven en hij heeft alleen zijn persoonlijke spullen hoeven meenemen. Ook om die reden heeft hij geen recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

4.13.

Op grond van het vorenstaande concludeert de kantonrechter dat [eiser] geen recht heeft op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Het renovatievoorstel is niet onredelijk wegens het ontbreken van die vergoeding. Alle klachten van [eiser] over de uitvoering van de werkzaamheden en de ervaren overlast, die hij ter onderbouwing van zijn aanspraak op verhuiskostenvergoeding heeft aangevoerd, doen gelet op het hiervoor vermelde beoordelingskader dat de Hoge Raad heeft gegeven niet ter zake en behoeven daarom hier niet besproken te worden. Op die klachten van [eiser] zal hierna, onder r.o. 4.16. e.v. nog worden ingegaan.

Betaalde opties

4.14.

In het Plan biedt Bo-Ex aan haar huurders maatwerk aan door middel van opties, zoals de keuze van de kleur van het tegelwerk en de indeling van de keuken (pagina 19 van het Plan). Het gaat daarnaast om luxere voorzieningen tegen betaling, zoals een hangtoilet in plaats van een standaard toilet, een aansluiting voor een vaatwasser of wasdroger, plaatsing van een afzuigkap, of werkzaamheden die op grond van de huurovereenkomst voor rekening van de huurder zijn, zoals binnenschilderwerk (punt 17 dagvaarding). Sommige opties zijn gratis, voor andere moet worden betaald via de huur/servicekosten (pagina 7 van het Plan). Volgens [eiser] is het ontstellend dat Bo-Ex haar huurders de hoge kosten van de opties laat betalen.

4.15.

Dat standpunt van [eiser] volgt de kantonrechter niet. [eiser] is begunstigde van een onderhouds- en renovatieproject door Bo-Ex, waarbij zijn appartement door Bo-Ex volledig wordt opgeknapt en gerenoveerd zonder dat daar een huurverhoging tegenover staat. Bo-Ex biedt haar huurders daarnaast de mogelijkheid om persoonlijke keuzes voor extra voorzieningen te maken, waarbij sommige voorzieningen betaald zullen moeten worden ofwel via de huur ofwel via de servicekosten. [eiser] hoeft van de geboden extra opties geen gebruik te maken. Ook zonder die extra opties worden alle in het Plan voorgestelde renovatie- en onderhoudswerkzaamheden door Bo-Ex verricht. De kantonrechter ziet niet in waarom die gang van zaken onredelijk of zelfs ontstellend zou zijn. Ook dit bezwaar van [eiser] tegen het renovatievoorstel wordt verworpen.

De ongeriefvergoeding en de overige bezwaren

4.16.

Volgens [eiser] is de ongeriefsvergoeding van € 250,00 die hij van Bo-Ex heeft ontvangen veel te laag. Hij heeft veel overlast en ongemak gehad van de werkzaamheden. Hij was genoodzaakt om met zijn gezin verhuizen naar de logeerwoning en die was niet naar zijn behoefte ingericht, omdat bij de keukeninrichting geen rekening was gehouden met de mediterrane keuken. Hij heeft daarom zijn eigen pannen mee moeten nemen. Ook was er in de logeerwoning lange tijd geen wifi beschikbaar, terwijl zijn kinderen op dat moment online les kregen vanwege corona. Om die reden moesten ook de computers meegenomen worden. Na terugkomst in het appartement heeft het maanden geduurd voordat de opleverpunten verholpen waren. Het was stoffig en een puinhoop in het appartement. Hij heeft schade geconstateerd aan de inboedel (aan vinyl, muren slaapkamer en klein tafeltje). Vrienden en familie hebben hem geholpen, hij heeft geen enkele hulp van Bo-Ex gehad. Ten tijde van de mondelinge behandeling waren de werkzaamheden in het appartement op een enkel opleverpunt na voltooid, maar vonden er nog wel werkzaamheden plaats in het trappenhuis. De geur van de daarbij gebruikte lijm geeft volgens [eiser] overlast en is schadelijk voor de gezondheid. Bo-Ex had hem daarom langer de logeerwoning moeten aanbieden, totdat de werkzaamheden helemaal klaar zouden zijn.

4.17.

De kantonrechter stelt voorop dat de renovatiewerkzaamheden en met name de (dringende) onderhoudswerkzaamheden zoals Bo-Ex deze heeft uitgevoerd of nog uitvoert, niet kunnen plaatsvinden zonder dat [eiser] daar enig ongemak van ondervindt. [eiser] is op grond van de wet verplicht om aan dringende onderhoudswerkzaamheden zijn medewerking te verlenen en hij moet als goed huurder enig ongemak dulden. Bo-Ex heeft de impact van de onderhoudswerkzaamheden onderkend en zij heeft aan [eiser] kosteloos een ingerichte logeerwoning aangeboden, waar hij heeft verbleven gedurende de tijd dat er in het appartement werkzaamheden plaatsvonden. Daarnaast heeft hij een ongeriefsvergoeding ontvangen van €250,00. Bo-Ex is hem daarmee naar het oordeel van de kantonrechter voldoende tegemoet gekomen. Dat de keuken van de logeerwoning wat de aanwezige pannen betreft niet was berekend op de mediterrane keuken, dat er enige tijd geen wifi verbinding is geweest, dat de computers voor de kinderen meegenomen moesten worden, dat er bij terugkomst in het appartement nog opleverpunten waren en dat er werkzaamheden in het trappenhuis plaatsvonden, maakt dat niet anders. Dat valt onder het hiervoor bedoelde ongemak, dat [eiser] als goed huurder moet dulden. Wat betreft het verplaatsen van de inboedel voorafgaand aan of na afloop van de werkzaamheden en het schoonmaken en opruimen van de woning, heeft [eiser] hulp gehad van familie en vrienden. Hij heeft geen kosten hoeven maken en hij heeft de hulp van Bo-Ex niet nodig gehad. Verder heeft Bo-Ex ter zitting gesteld dat het Plan voorziet in een vergoeding voor het geval er na terugkomst in de woning schade aan de inboedel blijkt te zijn als gevolg van de verrichte werkzaamheden. Bo-Ex heeft onbetwist gesteld dat [eiser] de gestelde schade aan de inboedel nooit bij haar heeft gemeld. De kantonrechter kan over die gestelde schade ook niet beslissen omdat de vordering van [eiser] niet ziet op die schade, die hij overigens ook niet heeft geconcretiseerd en onderbouwd.

4.18.

[eiser] is begunstigde van een onderhouds- en renovatieproject, waarbij zijn appartement op kosten van Bo-Ex volledig is opgeknapt en verbeterd, zonder dat hij meer huur hoeft te betalen. Hij heeft ter zitting verklaard dat hij sindsdien aanzienlijk meer woongenot ervaart. Daar staat tegenover dat hij enig ongemak heeft moeten incasseren, waarvoor hij van Bo-Ex €250,00 heeft ontvangen. De kantonrechter is van oordeel dat noch de hoogte van die vergoeding, noch alle hiervoor onder 4.16. door [eiser] genoemde klachten tot de conclusie kunnen leiden dat het renovatievoorstel van Bo-Ex ten opzichte van [eiser] niet redelijk is.

Conclusie

4.19.

Het renovatievoorstel is ten opzichte van [eiser] niet onredelijk. Hij heeft geen recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Het renovatievoorstel houdt een schaderegeling in voor het geval de huurder bij terugkomst in de woning schade aan de inboedel constateert. [eiser] heeft daarom geen belang bij de gevorderde verklaring voor recht dat Bo-Ex de eventuele schade aan de inboedel die het gevolg is van de werkzaamheden aan hem moet vergoeden. De vordering van [eiser] zal in zijn geheel worden afgewezen.

Proceskosten

4.20.

[eiser] heeft ongelijk gekregen. Hij wordt daarom veroordeeld in de proceskosten. Dat betekent dat hij zijn eigen kosten draagt en de kosten van Bo-Ex aan haar betaalt. Die kosten aan de zijde van Bo-Ex worden tot vandaag begroot op €622,00 aan salaris gemachtigde (2 punten x het tarief van €311,00).

De nakosten zullen worden toegewezen als hierna in de beslissing te melden.

5 De beslissing

De kantonrechter:

5.1.

wijst de vorderingen af;

5.2.

veroordeelt [eiser] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Bo-Ex, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op €622,00 aan salaris gemachtigde;

5.3.

veroordeelt [eiser] , onder de voorwaarde dat hij niet binnen 14 dagen na aanschrijving door Bo-Ex volledig aan dit vonnis voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op €124,00 aan salaris gemachtigde, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis;

5.4.

verklaart deze kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.W. Wagenaar, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 9 februari 2022.

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2022:897>

ECLI:NL:RBMNE:2022:898

Instantie

Rechtbank Midden-Nederland

Datum uitspraak	09-02-2022
Datum publicatie	22-03-2022
Zaaknummer	9198140 UC EXPL 21-3422
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Huur woonruimte; renovatievoorstel is niet onredelijk; renovatiewerkzaamheden, los van onderhoudswerkzaamheden, noodzaken niet tot verhuizing; geen recht op forfaitaire verhuiskostenvergoeding; geboden ongeriefsvergoeding is redelijk.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak**RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND**

Civiel recht

kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: 9198140 UC EXPL 21-3422 aw/1370

Vonnis van 9 februari 2022*inzake***[eiser]** ,

wonende te [woonplaats] ,

verder ook te noemen: [eiser] ,

eisende partij,

gemachtigde: mr. H. Temel,

tegen:

de stichting

Stichting Bo-Ex '91,

gevestigd te Utrecht,

verder ook te noemen: Bo-Ex,

gedaagde partij,

gemachtigde: mr. M.P.H. van Wezel.

1 De procedure

Hoe de procedure is verlopen, blijkt uit het volgende:

- de dagvaarding met 11 producties is op 3 mei 2021 bij Bo-Ex bezorgd,
- Bo-Ex heeft schriftelijk op de dagvaarding gereageerd (conclusie van antwoord). Zij heeft 5 producties bijgevoegd,
- [eiser] heeft de aanvullende productie 12 nagezonden,
- de mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 december 2021. De heer [eiser] is verschenen vergezeld van zijn gemachtigde, mr. H. Temel en een tolk in de Turkse taal. Namens Bo-Ex zijn verschenen mevrouw [A], [functie] bij Bo-Ex en mr. M.P.H. van Wezel, gemachtigde van Bo-Ex. Van wat er is besproken heeft de griffier aantekening gemaakt. Aan het slot van de zitting heeft de kantonrechter meegedeeld dat op 12 januari 2022 vonnis zal worden gewezen. Die datum is niet gehaald, de vonnisdatum is nader bepaald op 9 februari 2022.

2 Waar gaat het om?

2.1.

Bo-Ex is sociaal verhuurder. [eiser] huurt sinds 30 mei 1987 van Bo-Ex het appartement gelegen op het adres [straatnaam] [nummeraanduiding] in [plaatsnaam] (hierna: het appartement). Het betreft een sociale huurwoning. [eiser] bewoont het appartement samen met zijn echtgenote.

2.2.

In de loop van 2019 heeft Bo-Ex het plan opgevat om het complex [straatnaam] te renoveren. Dat complex bestaat uit twee flats van elk 96 appartementen, waaronder het appartement van [eiser]. Bo-Ex heeft in de periode 14 maart 2019 tot 14 april 2021 een aantal bewonersavonden georganiseerd, waarop zij haar plannen aan de bewoners/huurders van het complex heeft gepresenteerd.

2.3.

Bo-Ex heeft in samenwerking met de bewonerscommissie een plan van aanpak opgesteld, dat zij in februari 2021 aan haar huurders heeft voorgelegd in de vorm van het boekje "Basisplan aanpak [straatnaam] even – Onderhoud en renovatie in bewoonde staat" (hierna: het Plan). Bo-Ex heeft aan haar huurders, waaronder ook [eiser], gevraagd om met het plan in te stemmen. Zij heeft een draagvlakmeting onder haar huurders laten verrichten door adviesbureau [adviesbureau]. De huurders is gevraagd om vóór of tegen het Plan te stemmen, door het ter beschikking gestelde stemformulier in te vullen en in een dichtgeplakte enveloppe bij Bo-Ex af te geven vóór maandag 1 maart 2021 om 12:00 uur. Omdat Bo-Ex op die sluitingsdatum nog niet alle stemformulieren van haar huurders had ontvangen, heeft zij de termijn waarbinnen kan worden gestemd verlengd tot 9 maart 2021. Bo-Ex heeft aan de huurders te kennen gegeven dat de stemming anoniem is, in die zin dat Bo-Ex en de bewonerscommissie niet te weten krijgen wat de individuele huurder heeft gestemd.

2.4.

[eiser] heeft niet ingestemd met het Plan. Bij brief van 10 maart 2021 heeft Bo-Ex aan [eiser] laten weten dat 74% van de huurders heeft ingestemd met het Plan en dat daarom aan dat Plan uitvoering zal worden gegeven.

2.5.

In het Plan staan de volgende uitgangspunten centraal: (1) behoud van het complex; (2) verbeteren van het wooncomfort; (3) de verbeterwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder huurverhoging. De werkzaamheden bestaan uit zowel onderhouds- als verbeter- en duurzaamheidswerkzaamheden. Voor de huurders is een Sociaal Plan opgesteld dat onderdeel is van het Plan, waarin onder andere is opgenomen dat de renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat zullen plaatsvinden, maar dat aan alle huurders voor de duur van 5-6 weken kosteloos een gemeubileerde logeerwoning wordt aangeboden vanwege de overlast die gepaard zal gaan met de dringende onderhoudswerkzaamheden (met name vernieuwen badkamer, keuken en toilet). Bo-Ex adviseert haar huurders van die mogelijkheid gebruik te maken. De werkzaamheden in en rond de woning zullen ruim 8 weken duren. Als de woning aan de binnenkant klaar is zal de aannemer mogelijk nog aan de buitenkant of in het trappenhuis bezig zijn, zo is vermeld in het Plan.

2.6.

In het appartement van [eiser] zijn door Bo-Ex renovatie- en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd volgens het Plan. [eiser] heeft in de periode 16 juni tot 27 juli 2021 gebruik gemaakt van de door Bo-Ex aangeboden logeerwoning, waarna hij is teruggekeerd naar het appartement.

3 De vordering en het verweer

3.1.

[eiser] vordert dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- a. a) voor recht zal verklaren dat het renovatievoorstel van Bo-Ex onredelijk is;
- b) voor recht zal verklaren dat sprake is van renovatie en dat [eiser] recht heeft op de wettelijke verhuiskostenvergoeding van €6.334,00 te vermeerderen met contractuele of wettelijke rente;
- c) voor recht zal verklaren dat indien er schade wordt verricht dit door Bo-Ex dient te worden vergoed na vaststelling door deskundigen;
- d) Bo-Ex te veroordelen in de proceskosten en nakosten, met de wettelijke rente daarover.

3.2.

[eiser] legt aan zijn vorderingen – samengevat – ten grondslag (naar de kantonrechter begrijpt) dat het renovatievoorstel van Bo-Ex onredelijk is omdat:

- a. a) de draagvlakmeting die Bo-Ex heeft gedaan en die is opgenomen in het Plan, niet goed is verlopen;
- b) de werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen plaatsvinden mede wegens de gezondheidssituatie van [eiser] en zijn echtgenote; er was een noodzaak tot verhuizen en [eiser] heeft daarom recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Ook op grond van het Utrechtse Participatie Model & Algemeen Sociaal Plan (ASP) waarbij Bo-Ex partij is, bestaat aanspraak op een verhuiskostenvergoeding omdat de werkzaamheden niet in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden. Andere sociale verhuurders (Portaal) hebben wel verhuiskostenvergoedingen aan hun huurders betaald;
- e) de bewoners hoge kosten hebben moeten maken voor allerlei opties;
- f) de ongeriefsvergoeding van €250,00 die Bo-Ex in het Plan aanbiedt disproportioneel is gezien de omvang, aard en duur van de werkzaamheden;
- g) diverse, eerst ter zitting aangevoerde argumenten.

Verder stelt [eiser] dat Bo-Ex de schade moet vergoeden die mogelijk zal worden veroorzaakt aan zijn inboedel tijdens de werkzaamheden in de woning.

3.3.

Bo-Ex heeft gemotiveerd betwist dat de draagvlakmeting niet goed is verlopen. Zij betwist ook dat zij de wettelijke verhuiskostenvergoeding verschuldigd is en dat het Plan onredelijk zou zijn omdat daarin geen verhuiskostenvergoeding is opgenomen of omdat de overige daarin opgenomen vergoedingen niet toereikend zouden zijn. Zij wijst erop dat er in het Plan ook een regeling is opgenomen voor eventuele schade aan de inboedel die het gevolg is van de werkzaamheden en dat [eiser] geen schade bij haar heeft gemeld.

4 De beoordeling

4.1.

[eiser] stelt dat hij niet heeft ingestemd met het Plan, dat een voorstel is tot het verrichten van zowel onderhouds- als renovatiewerkzaamheden. Op grond van de wet kan [eiser] als het gaat om een voorstel tot het verrichten van renovatiewerkzaamheden (hierna: renovatievoorstel) binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het renovatievoorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel (artikel 7:220 lid 3 BW). De kantonrechter vat de vordering van [eiser] daarom op als gericht tegen het renovatievoorstel van Bo-Ex, dat onderdeel uitmaakt van het Plan. Bo-Ex heeft die kennisgeving aan [eiser] gedaan bij brief van 10 maart 2021. De dagvaarding is uitgebracht op 3 mei 2021, dat is binnen de wettelijke termijn. [eiser] is ontvankelijk in zijn vordering.

4.2.

Omdat in dit geval 74% van de huurders met het renovatievoorstel heeft ingestemd, wordt het voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn. Het is in deze rechtszaak aan [eiser] om feiten en omstandigheden te stellen op grond waarvan het renovatievoorstel ten opzichte van hem niet redelijk zou zijn (dat staat in artikel 7:220 lid 3 BW). De verschillende bezwaren die [eiser] tegen het voorstel heeft aangevoerd zullen hierna, achtereenvolgens worden besproken.

Draagvlakmeting

4.3.

De wet bepaalt dat de verhuurder bij een voorgenomen renovatie het initiatief moet nemen door aan de huurder(s) schriftelijk een redelijk renovatievoorstel te doen. Als het gaat om renovatie van een complex van tien of meer woningen, zoals hier aan de orde is, dan wordt het renovatievoorstel vermoed redelijk te zijn als 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Het is in dat geval dus nodig om een draagvlakmeting onder de huurders te doen. Bo-Ex heeft die meting niet zelf gedaan, maar laten uitvoeren door adviesbureau [adviesbureau] waardoor de stemming anoniem heeft kunnen plaatsvinden in die zin, dat Bo-Ex niet bekend was met de keuze voor of tegen het Plan van de individuele huurders. Dat Bo-Ex de huurders heeft gevraagd de stemformulieren in haar brievenbus te deponeren (en niet in de brievenbus van [adviesbureau]) is geen reden om te twijfelen aan de betrouwbaarheid van de door [adviesbureau] vastgestelde uitslag van de stemming, mede in aanmerking genomen dat Bo-Ex uitdrukkelijk heeft gevraagd het stemformulier in een *dichtgeplakte* enveloppe bij haar door de brievenbus te doen.

4.4.

Volgens [eiser] had Bo-Ex daarnaast de oorspronkelijke termijn waarbinnen gestemd moest worden niet mogen verlengen en heeft zij (of [adviesbureau]) in de verlengingstermijn ongeoorloofde druk uitgeoefend op de huurders die niet gestemd hadden door hen te benaderen met de vraag alsnog hun stem uit te brengen. Ook dat verwijt is naar het oordeel van de kantonrechter niet terecht. Bij een behoorlijk verloop van een draagvlakmeting hoort ook dat deze zo wordt georganiseerd dat van zoveel mogelijk huurders een reactie wordt ontvangen, bij voorkeur van iedereen, om de kans zo klein mogelijk te maken dat er stemmen verloren gaan. Met die verlenging heeft Bo-Ex de huurders die in eerste instantie niet hadden gereageerd alleen maar de kans gegeven om zich alsnog uit te spreken over het Plan. Het stond die huurders ook tijdens de verlenging geheel vrij om desgewenst tegen het Plan te stemmen, of om weer niet te reageren met hetzelfde resultaat (een niet uitgebrachte stem telt namelijk als een tegenstem). Dat Bo-Ex druk zou hebben uitgeoefend op de huurders om voor het Plan te stemmen is niet gebleken.

4.5.

De conclusie luidt dat de bezwaren die [eiser] heeft aangevoerd tegen het verloop van de draagvlakmeting, ongegrond zijn.

Verhuiskostenvergoeding

4.6.

[eiser] meent dat het renovatievoorstel niet redelijk is omdat daarin niet de wettelijke verhuiskostenvergoeding is opgenomen. Volgens [eiser] was het noodzakelijk om te verhuizen vanwege de aard van de werkzaamheden, die niet mogelijk waren in bewoonde staat, zeker gezien de gezondheidssituatie van hem en zijn echtgenote. De kantonrechter overweegt daarover als volgt.

4.7.

De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 22 april 2016, in antwoord op prejudiciële vragen, het volgende overwogen over het recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding bij renovatie (r.o. 3.4.3. van dat arrest; ECLI:NL:HR:2016:726):

"Ingevolge art. 11g lid 1 Bbsh (oud), respectievelijk art. 7:220 lid 5 BW, is de verhuiskostenvergoeding slechts verschuldigd indien sprake is van renovatie in de hiervoor in 3.4.2 bedoelde zin, en de werkzaamheden die nodig zijn voor die renovatie, verhuizing noodzakelijk maken. Die bepalingen zien derhalve niet op de situatie dat uitsluitend dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden worden verricht, en deze werkzaamheden verhuizing noodzakelijk maken. Indien in een concreet geval renovatie wordt gecombineerd met dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden – welke combinatie in het spraakgebruik soms met 'groot onderhoud' wordt aangeduid – is de verhuiskostenvergoeding ingevolge de hiervoor bedoelde bepalingen slechts verschuldigd indien de voor de renovatie nodige werkzaamheden – op zichzelf beschouwd en dus ongeacht de overige werkzaamheden – het noodzakelijk maken dat de huurder verhuist. (Vgl. Kamerstukken II 2008-2009, 31 528, nr. 7, p. 5-7)"

4.8.

Dit betekent dat bij samenloop van renovatie- en andere werkzaamheden er eerst moet worden gezien welke werkzaamheden kwalificeren als renovatiewerkzaamheden en welke niet. Alleen als de renovatiewerkzaamheden op zich, geheel los van de overige werkzaamheden, een verhuizing noodzakelijk maken, dan bestaat recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

4.9.

Tussen partijen bestaat discussie over de vraag welke van de in het Plan genoemde werkzaamheden renovatiewerkzaamheden zijn in de zin van de wet. Over dat te maken onderscheid heeft de Hoge Raad in hetzelfde, hiervoor al genoemde arrest het volgende overwogen:

"Art. 7:220 lid 2, derde zin, BW – welke bepaling ook reeds gold toen het Bbsh (oud) nog van kracht was – bepaalt dat onder renovatie wordt verstaan "zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging". Hieruit moet worden afgeleid dat renovatie in de hier bedoelde zin geacht wordt te leiden tot een toename van het woongenot, als gevolg van de vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van de gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging. (...)

Het begrip dringende werkzaamheden in art. 7:220 lid 1 BW ziet blijkens de parlementaire geschiedenis op werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden kunnen leiden (...). Anders dan bij renovatie als bedoeld in art. 7:220 lid 2, derde zin, BW, zijn dringende werkzaamheden op de voet van art. 7:220 lid 1 BW dus niet steeds gericht op een toename van het woongenot.

Uit het voorgaande volgt dat in een concreet geval sprake kan zijn van samenloop van renovatie als bedoeld in art. 7:220 lid 2, derde zin, BW, en dringende werkzaamheden als bedoeld in art. 7:220 lid 1 BW.

De vraag of in een concreet geval sprake is van renovatie, dan wel van dringende werkzaamheden, dan wel van samenloop van beide, een en ander als hiervoor bedoeld, vergt een beoordeling van de omstandigheden van dat geval in het licht van vorenstaande maatstaven."

4.10.

Met toepassing van die maatstaven is in dit geval naar het oordeel van de kantonrechter sprake van een samenloop van renovatie- en onderhoudswerkzaamheden. Als renovatiewerkzaamheden kunnen worden aangemerkt de werkzaamheden die op pagina 6 van het Plan zijn opgesomd onder de aanhef "Verbeteringen aan de binnen- en buitenkant van uw woning/complex", namelijk:

- videofoon bij entree;
- verbeteren brandveiligheid van uw woning;
- plaatsen rookmelders;
- valdorpel aan onderzijde voordeur;
- geluidsabsorptie in trappenhuizen;
- vernieuwen kader bij entree pui;
- hekje bij trappen naar tuin indien / niet aanwezig
- zonnepanelen (optioneel, 4 stuks per woning)
- isoleren plafond bergingen/garages;
- hang- en sluitwerk PKVW (politie keurmerk veilig wonen);
- plaatsen van Eneco Toon, de slimme thermostaat die behalve temperatuur ook verbruik meet;
- mechanische ventilatie met ventilatie warmtepomp;
- isoleren gevel (gevel isolatie en HR ++ glas);
- verbeteren van de tocht dichting rondom en langs de kozijnen;

- een mengkraan met één hendel op het aanrechtblad;
- extra wandcontactdoos bij aanrechtblok;
- tegelwerk badkamer tot aan plafond.”

De overige werkzaamheden zijn in het Plan opgesomd op pagina 5 onder de aanhef “Onderhoud aan de binnen- en buitenkant van uw woning/complex”. Onder die onderhoudswerkzaamheden worden ook de vervanging van badkamer, toilet en keuken genoemd. Anders dan [eiser] kennelijk meent zijn dit geen renovatiewerkzaamheden, omdat Bo-Ex onbetwist heeft gesteld dat geen sprake is van een uitbreiding van functionaliteiten of terugplaatsing van luxere voorzieningen, maar alleen van vernieuwing van de bestaande, door gebruik en tijdsverloop verouderde voorzieningen. Er is dus geen sprake van een verandering of toevoeging die (in objectieve zin) gericht is op een toename van het woongenot. Dit doet er uiteraard niet aan af dat [eiser] (in subjectieve zin) meer woongenot zal ervaren als de verouderde voorzieningen worden vervangen door gelijksoortige, nieuwe voorzieningen. De kantonrechter volgt Bo-Ex dus in het door haar gemaakte onderscheid tussen renovatie- en onderhoudswerkzaamheden op pagina’s 5 en 6 van het Plan.

4.11.

De renovatiewerkzaamheden zijn in dit geval relatief beperkt en deze vinden voor een groot deel buiten de woning plaats. De renovatiewerkzaamheden zijn dan ook aanzienlijk minder ingrijpend voor de huurder dan de onderhoudswerkzaamheden, waaronder begrepen de vervanging van keuken, badkamer en toilet. De kantonrechter is dan ook van oordeel dat die renovatiewerkzaamheden op zich, los van de onderhoudswerkzaamheden, geen verhuizing noodzakelijk maken. De persoonlijke omstandigheden die [eiser] heeft aangevoerd kunnen niet tot een ander oordeel leiden. [eiser] heeft namelijk niet toegelicht waarom de door hem gestelde, specifieke medische situatie van hem en zijn echtgenote gelet op de aard van de renovatiewerkzaamheden een verhuizing noodzakelijk zouden maken.

4.12.

Het ASP is gesloten tussen Utrechtse woningcorporaties en huurdersorganisaties. [eiser] is bij het ASP geen partij. Hij kan aan het ASP daarom geen recht op een verhuiskostenvergoeding ontleen voor zover die bepalingen geen deel uitmaken van het renovatievoorstel, nog daargelaten dat Bo-Ex ook volgens het ASP alleen een verhuiskostenvergoeding hoeft aan te bieden als *de renovatiewerkzaamheden* niet in bewoonde staat kunnen plaatsvinden. Van die situatie is hier geen sprake, zoals hiervoor onder 4.11. al is overwogen. Dat andere sociaal verhuurders bij andere renovatieprojecten in Utrecht wel verhuiskostenvergoedingen aan huurders zouden hebben betaald, doet voor de beoordeling van de vordering van [eiser] verder niet ter zake. Het gaat er in deze rechtszaak namelijk om of [eiser] bij *dit* renovatieproject van Bo-Ex recht heeft op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Dat is niet het geval.

4.13.

Verder constateert de kantonrechter dat [eiser] feitelijk niet is verhuisd. Hij heeft gedurende de tijd dat er werkzaamheden in het appartement werden verricht, verbleven in een door Bo-Ex aangeboden, gemeubileerde logeerwoning. Zijn inboedel is in het appartement achtergebleven en hij heeft alleen zijn persoonlijke spullen hoeven meenemen. Ook om die reden heeft hij geen recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

4.14.

Op grond van het vorenstaande concludeert de kantonrechter dat [eiser] geen recht heeft op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Het renovatievoorstel is niet onredelijk wegens het ontbreken van die vergoeding. Alle klachten van [eiser] over de uitvoering van de werkzaamheden en de ervaren overlast, die hij ter onderbouwing van zijn aanspraak op verhuiskostenvergoeding heeft aangevoerd, doen gelet op het hiervoor vermelde beoordelingskader dat de Hoge Raad heeft gegeven niet ter zake en behoeven daarom hier niet besproken te worden. Op die klachten van [eiser] zal hierna, onder r.o. 4.17. e.v. nog worden ingegaan.

Betaalde opties

4.15.

In het Plan biedt Bo-Ex aan haar huurders maatwerk aan door middel van opties, zoals de keuze van de kleur van het tegelwerk en de indeling van de keuken (pagina 19 van het Plan). Het gaat daarnaast om luxere voorzieningen tegen betaling, zoals een hangtoilet in plaats van een standaard toilet, een aansluiting voor een vaatwasser of wasdroger, plaatsing van een afzuigkap, of werkzaamheden die op grond van de huurovereenkomst voor rekening van de huurder zijn, zoals binnenschilderwerk (punt 17 dagvaarding). Sommige opties zijn gratis, voor andere moet worden betaald via de huur/servicekosten (pagina 7 van het Plan). Volgens [eiser] is het ontstellend dat Bo-Ex haar huurders ook nog de hoge kosten van de opties laat betalen.

4.16.

Dat standpunt van [eiser] volgt de kantonrechter niet. [eiser] is begunstigde van een onderhouds- en renovatieproject door Bo-Ex, waarbij zijn appartement door Bo-Ex volledig wordt opgeknapt en gerenoveerd zonder dat daar een huurverhoging tegenover staat. Bo-Ex biedt haar huurders daarnaast de mogelijkheid om persoonlijke keuzes voor extra voorzieningen te maken, waarbij sommige voorzieningen betaald zullen moeten worden ofwel via de huur ofwel via de servicekosten. [eiser] hoeft van de geboden extra opties geen gebruik te maken. Ook zonder die extra opties worden alle in het Plan voorgestelde renovatie- en onderhoudswerkzaamheden door Bo-Ex verricht. De kantonrechter ziet niet in waarom die gang van zaken onredelijk of zelfs ontstellend zou zijn. Ook dit bezwaar van [eiser] tegen het renovatievoorstel wordt verworpen.

De ongeriefsvergoeding en de overige bezwaren

4.17.

Volgens [eiser] is de ongeriefsvergoeding van €250,00 die hij van Bo-Ex heeft ontvangen veel te laag. Bij andere renovatieprojecten in Utrecht hebben de huurders een vergoeding van € 1.500,00 ontvangen. Hij wordt door Bo-Ex daarom erg benadeeld. Hij heeft veel overlast van de werkzaamheden gehad. Ten tijde van de mondelinge behandeling heeft [eiser] toegelicht dat hij van Bo-Ex helemaal geen hulp heeft ontvangen bij het verplaatsen van de inboedel in de woning en het verplaatsen van de spullen van de schuur naar de container, werkzaamheden die hij niet zelf kan doen wegens zijn medische situatie. Hij heeft hulp moeten inschakelen van familie en vrienden. Die hebben hem kosteloos geholpen. Na terugkomst in het appartement bleken de gordijnen niet meer te passen als gevolg van de werkzaamheden. Hij heeft nieuwe gordijnen moeten kopen en ook het laminaat moest opnieuw worden gelegd vanwege de nieuw geplaatste radiatoren. Hij heeft bij terugkomst geen schade geconstateerd aan de inboedel. Het is mooi geworden en het wooncomfort is aanzienlijk verbeterd, zo heeft [eiser] ter zitting verklaard.

4.18.

De kantonrechter stelt voorop dat de renovatiewerkzaamheden en met name de (dringende) onderhoudswerkzaamheden zoals Bo-Ex deze heeft uitgevoerd of nog uitvoert, niet kunnen plaatsvinden zonder dat [eiser] daar enig ongemak van ondervindt. [eiser] is op grond van de wet verplicht om aan dringende onderhoudswerkzaamheden zijn medewerking te verlenen en hij moet als goed huurder enig ongemak dulden. Bo-Ex heeft de impact van de onderhoudswerkzaamheden onderkend en zij heeft aan [eiser] kosteloos een ingerichte logeerwoning aangeboden, waar hij heeft verbleven gedurende de tijd dat er werkzaamheden plaatsvonden in het appartement. Daarnaast heeft hij een ongeriefsvergoeding ontvangen van €250,00. Bo-Ex is hem daarmee naar het oordeel van de kantonrechter voldoende tegemoet gekomen. Wat betreft het verplaatsen van de inboedel voorafgaand aan de werkzaamheden heeft [eiser] hulp gekregen van familie en vrienden. Hij heeft geen kosten hoeven maken en de hulp van Bo-Ex niet nodig gehad. Verder heeft Bo-Ex ter zitting gesteld dat het Plan voorziet in een vergoeding voor het geval er na terugkomst in de woning zaken zoals gordijnen en vloerbedekking niet meer blijken te passen. Bo-Ex heeft onbetwist gesteld dat [eiser] de gestelde schade als gevolg van niet passende gordijnen en vloerbedekking nooit bij haar heeft gemeld. De kantonrechter kan over die gestelde schade ook niet beslissen omdat de vordering van [eiser] niet ziet op die (pas ter zitting) gestelde schade, die hij overigens ook niet heeft geconcretiseerd of onderbouwd.

4.19.

[eiser] is begunstigde van een onderhouds- en renovatieproject, waarbij zijn appartement op kosten van Bo-Ex volledig is opgeknapt en verbeterd, zonder dat hij meer huur hoeft te betalen. Hij heeft ter zitting verklaard dat hij sindsdien aanzienlijk meer woongenot ervaart. Daar staat tegenover dat hij enig ongemak heeft moeten incasseren, waarvoor hij van Bo-Ex €250,00 heeft ontvangen. De kantonrechter is van oordeel dat noch de hoogte van die vergoeding, noch alle hiervoor onder 4.17. door [eiser] genoemde klachten tot de conclusie kunnen leiden dat het renovatievoorstel van Bo-Ex ten opzichte van [eiser] niet redelijk is.

Conclusie

4.20.

Het renovatievoorstel is ten opzichte van [eiser] niet onredelijk. Hij heeft geen recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. [eiser] heeft geen schade aan zijn inboedel gehad als gevolg van de werkzaamheden in de woning en hij heeft daarom geen belang bij de gevorderde verklaring voor recht dat Bo-Ex die (eventuele) schade aan hem moet vergoeden, nog daargelaten dat het Plan een regeling kent voor vergoeding van bedoelde schade. De vordering van [eiser] zal in zijn geheel worden afgewezen.

Proceskosten

4.21.

[eiser] heeft ongelijk gekregen. Hij wordt daarom veroordeeld in de proceskosten. Dat betekent dat hij zijn eigen kosten draagt en de kosten van Bo-Ex aan haar betaalt. Die kosten aan de zijde van Bo-Ex worden tot vandaag begroot op €622,00 aan salaris gemachtigde (2 punten x het tarief van €311,00).

De nakosten zullen worden toegewezen als hierna in de beslissing te melden.

5 De beslissing

De kantonrechter:

5.1.

wijst de vorderingen af;

5.2.

veroordeelt [eiser] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Bo-Ex, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op €622,00 aan salaris gemachtigde;

5.3.

veroordeelt [eiser] , onder de voorwaarde dat hij niet binnen 14 dagen na aanschrijving door Bo-Ex volledig aan dit vonnis voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op €124,00 aan salaris gemachtigde, te vermeederen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis;

5.4.

verklaart deze kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.W. Wagenaar, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 9 februari 2022.

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2022:898>

De berichten over veel te dure huizen – of eigenlijk: veredelde [garageboxen](#) en [zolderkamers](#) – kennen we allemaal. Maar het andere uiterste bestaat ook, zo bleek deze week in de rechtbank.

Een vrouw in het centrum van Amsterdam betaalt namelijk 'maar' 181,50 euro, inclusief gas, water en licht, voor haar fraaie bovenwoning van 65 vierkante meter. En dat is eh..nou ja, in ieder geval een stuk minder dan gemiddeld.

Victoria Hotel Amsterdam

De eigenaar van het pand is dan ook op zijn zachtst gezegd niet héél blij met de situatie en spande een rechtszaak aan. Hij wil dat de vrouw een marktconforme huurprijs betaalt, of anders vertrekt.

Maar de vrouw peinst er niet over. Zij woont sinds 1987 in de bovenwoning die toen nog van haar werkgever, het Victoria Hotel, was. Destijds spraken ze een vaste huurprijs af van 400 gulden.

Gas prijzen

Het pand werd in 2015 verkocht aan de huidige eigenaar, maar de prijsafspraken bleef staan. En dat vindt de nieuwe eigenaar niet eerlijk. Met de [torenhoge gasprijzen](#) van nu zijn de kosten van het huis hoger dan de opbrengsten.

De rechter had daar echter maling aan en stelde dat met het huurcontract juridisch niets mis. Volgens de rechtbank mag de huurder dan ook niet de dupe worden van het feit dat er geen afspraken zijn gemaakt over huurverhoging bij sterke prijsveranderingen.

Goede deal

Om nog maar eens te onderstrepen hoe goed de deal van de vrouw is: een vergelijkbaar appartement in hetzelfde pand werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. En die woning was in een vloek en een zucht verhuurd.

De verhuurder heeft al laten weten in beroep te gaan tegen de uitspraak.

Bron: <https://www.linda.nl/nieuws/binnenland/huis-amsterdam-huur-victoria-hotel-rechtszaak/>

Het Parool

Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder

Wonen in hartje Amsterdam voor 181,50 euro per maand. Inclusief gas, water en licht. Onmogelijk? Niet voor een vrouw die al bijna haar hele leven bij het Victoria Hotel werkt.

Ariën Prins 26 maart 2022, 08:15



Hoek Damrak en Prins Hendrikkade, naast het Victoria Hotel. BEELD ERIK KLEIN WOLTERINK

In 1987 huurde de vrouw voor een vaste prijs een woning van haar werkgever. Nu woont ze er nog steeds. Tot ergernis van de nieuwe pandeigenaar, die wil dat ze een normale huurprijs betaalt. Of desnoods vertrekt.

Kun je eigenlijk nog wel spreken van 'huur' als alleen al de rekening voor gas en elektriciteit stukken hoger is dan de hele all-in huurprijs? Nee, vindt de nieuwe verhuurder, die het pand in 2015 kocht van het Victoria Hotel. Er mag 35 jaar geleden dan wel een vaste prijs van 400 gulden zijn afgesproken, anno 2022 is dat niet meer te handhaven. Dus wordt het, zeker in het licht van de almaar stijgende energieprijzen, tijd voor een forse aanpassing.

Maar de kantonrechter in Amsterdam heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen. Hij vindt dat de nieuwe eigenaar al zoveel heeft verdiend met de waardeverhoging van het pand, dat hij het nadeel van de lage huurinkomsten er best bij kan hebben.

Geen punt

De vrouw, die anoniem wil blijven, was in 1987 in dienst bij het markante Victoria Hotel op de hoek van het Damrak en de Prins Hendrikkade in Amsterdam. Ze zocht woonruimte en mocht tijdelijk wonen in een appartement dat eigendom was van het hotel. Een fraaie bovenwoning aan de Nieuwendijk, niet ver van het hotel. In die tijd was een huur van 400 gulden best een bedrag, dat gemakshalve op haar salaris werd ingehouden. De afspraak was dat ze er tot 1 juli 1989 mocht blijven. Voor die tijd moest ze andere woonruimte zien te vinden. Maar dat gebeurde niet en ze bleef aan de Nieuwendijk wonen. De hoteldirectie maakte er geen punt van. En belangrijker: al die tijd veranderde er niets aan de huurprijs. Nu woont ze voor een prikkie op een A1-locatie.

De Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties (AARP) kocht het pand aan de Nieuwendijk in 2015 voor 850.000 euro van het Victoria Hotel. Een schappelijke prijs, zo lijkt het, want alleen al de woning van de huurster heeft een WOZ-waarde van 437.000 euro. In het pand bevinden zich nog twee appartementen en een winkel. De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht. Een van de andere appartementen in hetzelfde pand, met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter, werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. De belangstelling was volgens een verhuursite overweldigend.

1550 Een van de andere appartementen in hetzelfde pand,
met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter,
werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro

De kantonrechter heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen

Extreme situatie

Volgens advocaat Adinda van Dorsten van AARP is sprake van een extreme situatie. "Dit fenomeen van zogenoemde veteranenhuurders komt vaker voor, maar hier is het bedrag zo laag dat er eigenlijk geen huur meer overblijft. Volgens ons is er dan ook geen sprake meer van huurbescherming. Mevrouw woont er gratis met een zakcentje toe. Met de steeds stijgende energieprijzen is dat niet meer vol te houden. Want waar ligt dan de grens?" Er zijn dus onvoorziene omstandigheden, die maken dat het contract moet worden aangepast, vindt Van Dorsten. Ze hoopt met name dat de huur en energielasten van elkaar losgekoppeld kunnen worden.

Maar de rechter oordeelt dat het huurcontract nog steeds voldoet aan de juridische normen van destijds. Beide partijen hebben de afspraken in 1987 gemaakt zoals ze gemaakt zijn. Weliswaar zijn de energieprijzen sterk gestegen en is het, aldus de rechter, gek dat daarover destijds geen afspraken zijn gemaakt. Niettemin heeft het Victoria Hotel nooit aanleiding gezien om die reden de huurprijs aan te passen. Daar hoeft de huurster nu niet de dupe van te worden.

Bovendien stelt de rechter dat AARP wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waarde stijging van het pand. "De financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met de huurster vallen daarbij in het niet."

De verhuurder gaat in beroep tegen de uitspraak.

Bron:

<https://www.parool.nl/amsterdam/vrouw-betaalt-in-hartje-amsterdam-181-50-euro-huur-per-maand-tot-ergernis-van-verhuurder~bd6c1ac2/>



Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder



▲ © Jean-Pierre Jans

Wonen in hartje Amsterdam voor 181,50 euro per maand. Inclusief gas, water en licht. Onmogelijk? Niet voor een vrouw die al bijna haar hele leven bij het Victoria Hotel werkt. In 1987 huurde ze voor een vaste prijs een woning van haar werkgever. Nu woont ze er nog steeds. Tot ergernis van de nieuwe pandeigenaar, die wil dat ze een normale huurprijs betaalt. Of desnoods vertrekt.

Ariën Prins 26-03-22, 07:02 Laatste update: 27-03-22, 08:04

Kun je eigenlijk nog wel spreken van 'huur' als alleen al de rekening voor gas en elektriciteit stukken hoger is dan de hele all-in huurprijs? Nee, vindt de nieuwe verhuurder, die het pand in 2015 kocht van het Victoria Hotel. Er mag 35 jaar geleden dan wel een vaste prijs van 400 gulden zijn afgesproken, anno 2022 is dat niet meer te handhaven. Dus wordt het, zeker in het licht van de alsmat stijgende energieprijzen, tijd voor een forse aanpassing.

De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht

Maar de kantonrechter in Amsterdam heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen. Hij vindt dat de nieuwe eigenaar al zoveel heeft verdiend met de waardeverhoging van het pand, dat hij het nadeel van de lage huurinkomsten er best bij kan hebben.

Geen punt

De vrouw, die anoniem wil blijven, was in 1987 in dienst bij het markante Victoria Hotel op de hoek van het Damrak en de Prins Hendrikkade in Amsterdam. Ze zocht woonruimte en mocht tijdelijk wonen in een appartement dat eigendom was van het hotel. Een fraaie bovenwoning aan de Nieuwendijk, niet ver van het hotel. In die tijd was een huur van 400 gulden best een bedrag, dat gemakshalve op haar salaris werd ingehouden. De afspraak was dat ze er tot 1 juli 1989 mocht blijven. Voor die tijd moest ze andere woonruimte zien te vinden. Maar dat gebeurde niet en ze bleef aan de Nieuwendijk wonen. De hoteldirectie maakte er geen punt van. En belangrijker: al die tijd veranderde er niets aan de huurprijs. Nu woont ze voor een prikkie op een A1-locatie.

De Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties (AARP) kocht het pand aan de Nieuwendijk in 2015 voor 850.000 euro van het Victoria Hotel. Een schappelijke prijs, zo lijkt het, want alleen al de woning van de huurster heeft een WOZ-waarde van 437.000 euro. In het pand bevinden zich nog twee appartementen en een winkel. De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht. Een van de andere appartementen in hetzelfde pand, met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter, werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. De belangstelling was volgens een verhuursite overweldigend.

Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedgekeurd door de waardeverhoging van het pand

Extreme situatie

Volgens advocaat Adinda van Dorsten van AARP is sprake van een extreme situatie. "Dit fenomeen van zogenoemde veteranenhuurders komt vaker voor, maar hier is het bedrag zo laag dat er eigenlijk geen huur meer overblijft. Volgens ons is er dan ook geen sprake meer van huurbescherming. Mevrouw woont er gratis met een zakcentje toe. Met de steeds stijgende energieprijzen is dat niet meer vol te houden. Want waar ligt dan de grens?" Er zijn dus onvoorziene omstandigheden, die maken dat het contract moet worden aangepast, vindt Van Dorsten. Ze hoopt met name dat de huur en energielasten van elkaar losgekoppeld kunnen worden.

Maar de rechter oordeelt dat het huurcontract nog steeds voldoet aan de juridische normen van destijds. Beide partijen hebben de afspraken in 1987 gemaakt zoals ze gemaakt zijn. Weliswaar zijn de energieprijzen sterk gestegen en is het, aldus de rechter, gek dat daarover destijds geen afspraken zijn gemaakt. Niettemin heeft het Victoria Hotel nooit aanleiding gezien om die reden de huurprijs aan te passen. Daar hoeft de huurster nu niet de dupe van te worden.

Bovendien stelt de rechter dat AARP wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waardestijging van het pand. "De financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met de huurster vallen daarbij in het niet."

De verhuurder gaat in beroep tegen de uitspraak.

Bron:

<https://www.ad.nl/wonen/vrouw-betaalt-in-hartje-amsterdam-181-50-euro-huur-per-maand-tot-ergernis-van-verhuurder~ad6c1ac2>

ECLI:NL:RBAMS:2022:1179

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	14-03-2022
Datum publicatie	18-03-2022
Zaaknummer	9485166 CV EXPL 21-14570
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Een werknemer van een hotel in Amsterdam mag in haar huurhuis blijven waar zij sinds 1987 woont. De nieuwe verhuurder stelde dat het een dienstwoning was en zij moest vertrekken omdat zij niet meer bij het hotel werkt en ook omdat de energiekosten inmiddels hoger waren dan de all-in prijs (huur, energie en water).

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl
JAR 2022/95

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht
zaaknummer: 9485166 CV EXPL 21-14570
vonnis van: 14 maart 2022

vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

de stichting Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties

gevestigd te Amsterdam

eiseres

nader te noemen: AARP

gemachtigde: mr. A. van Dorsten

t e g e n

[gedaagde]

wonende te [woonplaats]

gedaagde

nader te noemen: [gedaagde]

gemachtigde: mr. H.P. Verheyen

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende stukken bevinden zich in het procesdossier:

- dagvaarding van 1 oktober 2021 met producties;
- conclusie van antwoord met producties;
- instructievonnis;
- dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 14 februari 2022. Voor AARP is verschenen [naam 1] (beheerder), vergezeld door mr. A. van Dorsten als gemachtigde. [gedaagde] is verschenen in persoon, haar gemachtigde mr. H.P. Verheyen heeft aan de mondelinge behandeling deelgenomen via een videoverbinding. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De gemachtigde van AARP heeft een pleitnota overgelegd.

Vonnis is bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

1.1.

In 1987 was [gedaagde] (en zij is nog steeds) in dienst van Victoria Hotel gelegen aan het [adres].

1.2.

In genoemd jaar heeft Victoria Hotel de bij haar in eigendom zijnde woning aan de [adres woning] (hierna: de woning) in gebruik gegeven aan [gedaagde] .

1.3.

In verband daarmee heeft Victoria Hotel bij brief van 29 september 1987 het volgende aan [gedaagde] bevestigd:

"Beste [gedaagde] ,

Hierbij vindt je volledigheidshalve onze afspraak m.b.t. je nieuwe tijdelijke huisvesting:

- 1) Periode waarbinnen je een andere woonruimte moet vinden zal lopen uiterlijk tot 1 juli 1989.*
- 2) Huur zal f 400,= per maand bedragen, incl. water, gas en licht.*
- 3) Verhuizing zal door ons geschieden, uiteraard in nauwe samenwerking met jezelf.*
- 4) Vloerbedekking zal door het hotel geschieden.*
- 5) Telefoon zal eveneens door het hotel worden overgezet.*
- 6) Zonder toestemming van de General Manager is onderhuur niet toegestaan. Dit geldt ook voor elke medebewoner.*
- 7) Bij verbreking van het arbeidscontract dient de werknemer de woning op de laatste dag van het arbeidscontract leeg op te leveren aan de werkgever."*

1.4.

AARP heeft in 2015 het pand gekocht waarin de woning gelegen is. De levering heeft plaatsgevonden op 16 november 2015. Dit pand bestaat uit een winkelruimte en drie woonappartementen.

1.5.

[gedaagde] bewoont de woning nog steeds en is vanaf medio 2015 het maandelijks verschuldigde bedrag ad €181,50 gaan betalen aan AARP.

1.6.

Bij brief van haar gemachtigde d.d. 15 september 2020, nadien ook per e-mail verzonden op 7 oktober 2020, heeft AARP aan [gedaagde] medegedeeld dat de kosten voor gas, elektra en water voor de woning €245,- per maand bedragen en daarmee hoger zijn dan het gehele door haar betaalde bedrag van per maand, in verband waarmee AARP verzocht om een gesprek.

1.7.

Tussen AARP en (de toenmalige gemachtigde van) [gedaagde] is vervolgens gecorrespondeerd.

1.8.

Bij e-mailbericht van 14 juni 2021 heeft AARP aan de (toenmalige) gemachtigde van [gedaagde] bericht dat uit een (bijgevoegde) puntentelling bleek dat aan de woning 218 punten kunnen worden toegekend, dat dit correspondeert met een huurprijs van €1.171,99, met het verzoek mede te delen welk bedrag aan huur [gedaagde] bereid zou zijn te betalen.

1.9.

De (toenmalige) gemachtigde van [gedaagde] heeft verzocht om akkoord te gaan met een uitstel van reacties van de zijde van [gedaagde] tot in het eerste kwartaal van 2022 in verband met de medische situatie van [gedaagde] en langdurige behandelingen in verband daarmee.

Vordering en verweer

2. AARP vordert om bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

"Primair:

1. Voor recht te verklaren dat gedaagde de woning aan de [adres woning] om niet in gebruik heeft, en geen huurbescherming geniet.

2. Gedaagde te veroordelen om binnen 14 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis het gehuurde met alle zich daarin vanwege gedaagde bevindende personen en goederen te ontruimen en te verlaten en onder afgifte der sleutels ter beschikking van eiser te stellen, bij gebreke waarvan de ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde;

Subsidiair

3. De overeenkomst tussen eiser en gedaagde te wijzigen met ingang van 1 oktober 2021, en te bepalen dat gedaagde de kosten voor gas en elektra verschuldigd is aan eiser middels een voorschot servicekosten van € 250,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen voorschot alsmede een tegenprestatie voor het gebruik van de woning van €800,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te betalen bedrag.

Meer subsidiair

4. De all-in prijs te splitsen per 1 oktober 2021 in een kale huurprijs van €600,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen bedrag en een voorschot servicekosten van €250,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen voorschot.

Primair en subsidiair

5. gedaagde te veroordelen in de kosten van het geding.

3. Aan deze vordering legt AARP ten grondslag dat sprake is van een (eigenlijke) dienstwoning. De woning is aangeboden omdat zij in dienst was van het Victoria Hotel. De huur werd ingehouden op het loon. Het betaalde bedrag is laag omdat er tevens sprake was van een arbeidscomponent. Bij het einde van de arbeidsovereenkomst diende [gedaagde] de woning te ontruimen. Daarnaast zijn de door AARP betaalde kosten voor gas, licht en water voor de woning ongeveer even hoog als het door [gedaagde] per maand betaalde bedrag (het voorschot bedroeg in 2020 €245,- per maand, maar bij de eindafrekening bleken de kosten circa €10,- lager te liggen dan het door [gedaagde] betaalde all-inbedrag). Het door [gedaagde] maandelijks betaalde bedrag vormt geen (reële) tegenprestatie voor het gebruik. Dat betekent dat het gebruik van de woning (vrijwel) om niet is. De overeenkomst kwalificeert daarom niet als huur. Gelet op het voorgaande kan [gedaagde] geen beroep doen op huurbescherming.

4. Voor het geval wel sprake is van een huurovereenkomst doet AARP een beroep op onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW. Dit omdat de omstandigheden sinds het aangaan van de overeenkomst zodanig zijn gewijzigd, dat van AARP in redelijkheid niet kan worden verlangd de overeenkomst ongewijzigd voort te zetten. Daarbij wijst AARP er op dat de overeenkomst tijdelijk was bedoeld, dat er geen sprake meer is van een arbeidsovereenkomst althans van een verband met de arbeidsovereenkomst, dat de kosten van energie en water dermate zijn gestegen dat deze thans vrijwel gelijk zijn aan het maandelijks door [gedaagde] betaalde bedrag (waarbij bovendien kan worden voorzien dat deze kosten nog veel meer zullen stijgen), en dat er sinds 2014 voor de verhuurder geen wettelijke mogelijkheid meer bestaat om een splitsing van een all-in huurprijs te bewerkstelligen (sindsdien kan alleen de huurder dat). Om deze redenen verzoekt AARP de rechtbank om de overeenkomst met toepassing van artikel 6:258 BW te wijzigen in die zin dat een redelijke door [gedaagde] te leveren tegenprestatie wordt vastgesteld, die volgens AARP dient te worden gesteld op een bedrag van €800,00 per maand. Tot slot beroept AARP zich op de redelijkheid en billijkheid als gronden voor toewijzing van de vorderingen en verwijst daarbij naar uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM).

5. [gedaagde] heeft de vordering gemotiveerd betwist. Voor zover dit voor de beslissing relevant is zal hierna nader worden ingegaan op dit verweer.

Beoordeling

6. Van een (eigenlijke) dienstwoning is alleen sprake indien de werknemer op grond van de arbeidsovereenkomst verplicht is om de woning te bewonen omdat bewoning van de woning een goede vervulling van zijn functie bevordert. [gedaagde] heeft er terecht op gewezen dat reeds uit de inhoud van de onder 1.3 geciteerde brief van Victoria Hotel volgt dat er geen sprake kan zijn geweest van een verplichting om de woning te bewonen met het oog op het vervullen van de functie. In tegendeel, uit die brief blijkt juist dat partijen er – op het moment van totstandkomen van de overeenkomst – van uit gingen dat op [gedaagde] binnen twee jaar andere woonruimte diende te vinden. Verder heeft AARP haar stelling dat sprake was van een arbeidscomponent als onderdeel van de door [gedaagde] te leveren tegenprestatie niet onderbouwd. Dit kan ook niet worden afgeleid uit de hoogte van het door [gedaagde] verschuldigde bedrag. [gedaagde] heeft ook gewezen op een brief van 4 augustus 2021 waarin Victoria Hotel bevestigt dat de woning “... geen onderdeel uitmaakte van uw dienstverband...” en “... hetgeen dus geen dienstwoning betrof”. Een en ander betekent dat uitgangspunt is dat in 1987 tussen Victoria Hotel en [gedaagde] een huurovereenkomst voor woonruimte tot stand is gekomen, althans een overeenkomst waarop (ook) de artikelen 7:232 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing zijn.

7. Gelet op het voorgaande wordt AARP ook niet gevolgd in haar stelling dat er (thans) sprake is van een gebruiksovereenkomst, omdat er na aftrek van de kosten van energie en water geen reële vergoeding voor het gebruik van de woning zou resteren. [gedaagde] heeft aangevoerd dat er sprake is van een huurovereenkomst en van betalingsverplichtingen harerzijds. Bij gebrek aan wetenschap betwist [gedaagde] dat de kosten voor energie en water zo hoog zijn als door AARP gesteld, omdat AARP geen stukken heeft overgelegd waaruit dit blijkt. AARP heeft aangeboden dit alsnog te doen. Maar ook uitgaande van de juistheid van de stellingen van AARP op dit punt kunnen deze niet leiden tot de conclusie dat er thans geen sprake (meer) zou zijn van een huurovereenkomst. De in 1987 tussen Victoria Hotel en [gedaagde] tot stand gekomen rechtsverhouding betrof de huur van woonruimte, waarbij een all-inprijs is afgesproken voor het gebruik van de woning en de kosten voor energie en water tezamen. Ook indien de verhouding tussen laatstgenoemde componenten (drastisch) verandert brengt dit geen wijziging in het op die overeenkomst toepasselijke wettelijke regime.

8. AARP doet tevens een beroep op onvoorziene omstandigheden en verzoekt om met toepassing van artikel 6:258 BW de overeenkomst te wijzigen. Daarvoor is het noodzakelijk dat er niet alleen sprake is van onvoorziene omstandigheden (en in dit geval betekent dat tevens: gewijzigde

omstandigheden), maar deze dienen ook van dien aard te zijn dat de redelijkheid en billijkheid met zich brengen dat [gedaagde] ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Bovendien dienen volgens genoemd wetsartikel omstandigheden, die krachtens de aard van de overeenkomst of de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen voor rekening van AARP behoren te blijven, buiten beschouwing te blijven. [gedaagde] heeft betwist dat er sprake is van een onvoorziene wijziging van de omstandigheden, althans een wijziging waarvan de gevolgen niet voor rekening van AARP zouden moeten blijven. Naar aanleiding hiervan wordt geoordeeld als volgt.

9. Volgens AARP moet de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden als hiervoor bedoeld worden beoordeeld aan de hand van een vergelijking met de situatie bij het tot stand komen van de overeenkomst in 1987. Volgens [gedaagde] is bepalend een vergelijking met de situatie in 2015, toen AARP eigenaar is geworden van de woning. Naar het oordeel van de kantonrechter zijn beide tijdstippen van belang. Gelet op de wetsgeschiedenis zal voor de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden bepalend zijn hetgeen de oorspronkelijke contractspartijen voor ogen heeft gestaan en welke omstandigheden zij wel of niet geacht kunnen worden bij het aangaan van de overeenkomst in 1987 daarin te hebben verdisconteerd. De vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden zal moeten worden beantwoord met de situatie in 1987 als uitgangspunt. Indien – vergeleken met 1987 – thans sprake is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, zal ook AARP – als rechtsopvolgster op grond van artikel 7:226 BW – daarop een beroep kunnen doen.

10. De door AARP genoemde omstandigheden betreffen het feit dat de overeenkomst tijdelijk was bedoeld maar niet is geëindigd, dat er thans geen sprake meer is van een verband tussen het bewonen van de woning en een arbeidsovereenkomst, dat de kosten van energie en water inmiddels aanzienlijk zijn gestegen (en op korte termijn nog veel meer zullen stijgen) en dat het als gevolg van een wetswijziging in 2014 voor AARP niet meer mogelijk is een splitsing van de all-in prijs te bewerkstelligen. [gedaagde] heeft de feitelijke juistheid van deze omstandigheden niet betwist (wel de daaruit door AARP getrokken conclusies), zodat daar van uit wordt gegaan. Afgezien van de stijging van de energiekosten zijn dit substantiële wijzigingen ten opzichte van de situatie in 1987 waarvan het in elk geval aannemelijk is dat de oorspronkelijke partijen deze niet hebben verdisconteerd in de overeenkomst.

11. Een uitzondering moet worden gemaakt voor de stijging van de energiekosten. Ook in 1987 was het duidelijk dat de kosten van energie op den duur zouden stijgen. Wanneer vervolgens een vaste prijs wordt afgesproken voor gebruik en energiekosten tezamen, zonder dat tevens een indexeringsclausule wordt afgesproken, terwijl in 1987 evenmin een wettelijke grond bestond voor het verhogen van een all-inprijs, was het ook in 1987 evident dat dit op den duur zou leiden tot een sterke wijziging in de verhouding tussen de door [gedaagde] te betalen vergoeding en de door Victoria Hotel te dragen energiekosten. Hoewel Victoria Hotel – in elk geval tot 2014 – waarschijnlijk op andere wettelijke gronden een wijziging in deze situatie had kunnen bewerkstelligen, heeft zij daartoe kennelijk nooit aanleiding gezien. Gelet op het voorgaande kan de sterke stijging van de energiekosten ten opzichte van de door [gedaagde] betaalde prijs echter niet worden aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 BW.

12. In het hierna volgende zal er van uit worden gegaan dat de overige door AARP genoemde omstandigheden (zie randnummer 10) kunnen worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW.

Echter, bij de vraag of deze op grond van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid dienen te leiden tot aanpassing van de overeenkomst tussen AARP en [gedaagde], dan wel of de gevolgen daarvan op grond van de aard van de overeenkomst en/of de verkeersopvattingen voor rekening van AARP dienen te blijven, is wel relevant wat AARP wist en kon weten toen zij het pand in 2015 kocht. Deze wetenschap heeft zij immers mede ten grondslag gelegd aan haar beslissing het pand wel of niet te kopen. In 2015 waren alle omstandigheden waarop AARP een beroep heeft gedaan reeds aanwezig, zodat AARP in staat is geweest deze mee te wegen bij haar beslissing tot aankoop van het pand. Door te besluiten het pand te kopen moet zij geacht worden ook de aan de overeenkomst met [gedaagde] verbonden nadelen en risico's te hebben aanvaard. Deze aanvaarding maakt dat de consequenties daarvan voor haar rekening dienen te komen en dat er onvoldoende grond bestaat om op grond van artikel 6:258 BW de huurovereenkomst te wijzigen.

13. Afgezien van de aanvaarding door AARP van de (financiële) nadelen uit de overeenkomst met [gedaagde], is ook van belang dat haar beslissing het pand aan te kopen (en daarmee de overeenkomst met [gedaagde] voort te zetten) ook (financiële) voordelen heeft opgeleverd. Of sprake is van zodanige financiële gevolgen, dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen dat er een wijziging moet komen in de wederzijdse prestaties, zal moeten worden **beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden** van het geval. Met [gedaagde] wordt geoordeeld dat de als gevolg van de aankoop genoten voordelen daarbij niet buiten beschouwing kunnen blijven, de waardeestijging daaronder begrepen. Deze beoordeling kan nu niet

plaatsvinden, omdat AARP geen financiële gegevens heeft overgelegd betreffende de aankoop en daarna gemaakte kosten en verworven inkomsten betreffende het pand. Wel heeft zij een puntenwaardering van de woning overgelegd, waarin alleen reeds voor de woning een WOZ-waarde van €437.000,00 wordt vermeld. Uit de door AARP overgelegde kadasterinformatie blijkt dat de koopsom van het hele pand in 2015 slechts €850.000,- bedroeg. Het pand bevat behalve de onderhavige woning ook nog een winkel en twee andere woonappartementen. Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardestijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen.

13. Uit het voorgaande volgt dat niet gebleken is dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid grond vormen voor een aanpassing van de bestaande overeenkomst. Hetzelfde geldt voor de uitspraken van het EHRM (waarvan AARP overigens geen datum en vindplaats heeft genoemd). Daaruit blijkt niet dat artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM – ongeacht de overige omstandigheden van het geval – aan een verhuurder van woonruimte steeds of in beginsel een 'decent profit' of zelfs 'minimal profit' garandeert (vergelijk HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109).

13. Voor toewijzing van de meer subsidiair ingestelde vordering tot uitsplitsing van de prijs ontbreekt een wettelijke grondslag. Uit het voorgaande volgt dat er geen bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan dit door toepassing van artikel 6:248 BW of artikel 6:258 BW zou dienen te worden bereikt.

13. Uit het voorgaande volgt dat geen van de vorderingen toewijsbaar zijn.

13. AARP wordt als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten aan de zijde van [gedaagde] belast.

BESLISSING

De kantonrechter:

wijst de vorderingen af;

veroordeelt AARP in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op €374,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

veroordeelt AARP in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op €62,00 aan salaris gemachtigde, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw;

verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. C.L.J.M. de Waal, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 14 maart 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2022:1179>



▲ De gemiddelde vierkantemeterprijs van een huurwoning in de vrije sector is in het eerste kwartaal van dit jaar verder gestegen. © ANP / Berlinda van Dam

Huurprijzen vrijesectorwoningen stijgen stug verder, aantal nieuwe verhuringen daalt fors

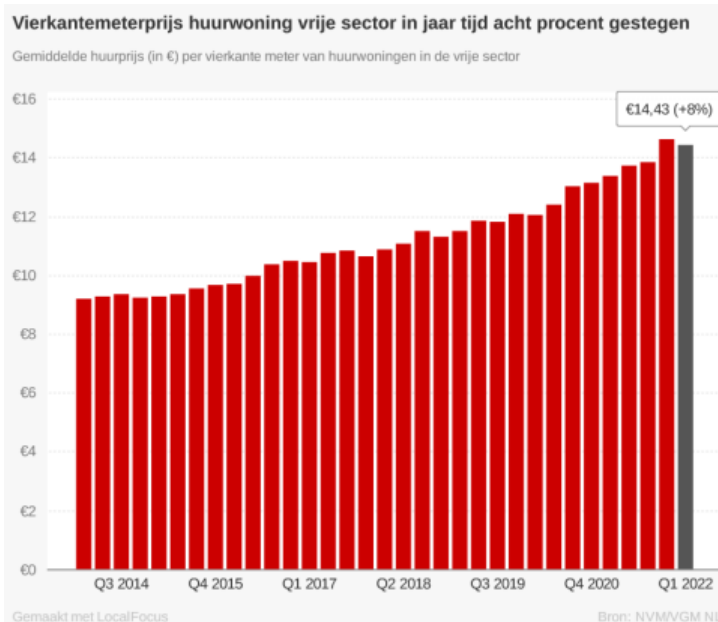
De gemiddelde vierkantemeterprijs van een huurwoning in de vrije sector is in het eerste kwartaal van dit jaar verder gestegen. Het aantal transacties - ofwel het aantal nieuw verhuurde woningen - daalde met bijna 30 procent echter flink. Dat melden makelaarsvereniging NVM en Vastgoedmanagement Nederland donderdag.

Binnenlandredactie 31-03-22, 09:46 Laatste update: 31-03-22, 09:48

Nieuwe huurders betaalden tussen januari en maart gemiddeld 14,43 euro per vierkante meter. Dat is 8 procent meer dan de 13,39 euro in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Volgens NVM-voorzitter Onno Hoes verslechtert de huurwoningmarkt in de vrije sector steeds meer. Bovendien loopt de doorstroming 'volledig spaak' door 'het gebrek aan aanbod in alle segmenten van de huur- en koopwoningmarkt', aldus Hoes.

Limburg grootste stijger

In alle provincies lagen de huurprijzen het afgelopen kwartaal hoger dan een jaar eerder. In Limburg steeg de vierkantemeterprijs met bijna 14 procent het hardst. Ook in Friesland, Zeeland en Drenthe stegen de prijzen met meer dan tien procent ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021. Overigens zijn huurders in deze provincies alsnog minder kwijt dan het landelijke gemiddelde.



Van de elf onderzochte grote gemeenten vallen Almere, Amersfoort en Eindhoven op door forse prijsstijgingen. In Amsterdam - dat met ruim 20 euro per vierkante meter met afstand het duurst is - stegen de prijzen met zes procent. Nieuwe huurders in de stad Groningen betaalden het afgelopen kwartaal gemiddeld 0,4 procent meer, waarmee de stijging in de noordelijke provinciehoofdstad relatief beperkt bleef.

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/huurprijzen-vrijesectorwoningen-stijgen-stug-verder-aantal-nieuwe-verhuringen-daalt-fors~a4586c2b/>



© ANP / Berinda van Dam

Nieuw prijsrecord voor huurwoningen vrije sector na eerdere daling

De vierkantemeterprijs van nieuw aangeboden huurwoningen in de vrije sector zijn met gemiddeld 6,7 procent gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Dat blijkt uit cijfers van woningplatform Pararius.

Stefan ten Teije 21-04-22, 08:00 Laatste update: 21-04-22, 09:31

Gemiddeld betaalden nieuwe huurders 17,18 euro per vierkante meter per maand. Dat is een record en komt neer op meer dan 1000 euro per maand voor een appartement van 60 vierkante meter, of 2000 euro voor een rijtjeswoning. Tijdens de coronapandemie daalden de prijzen, met name omdat buitenlandse medewerkers (expats) zich terugtrokken naar hun thuisland en Airbnb-woningen extra op de markt kwamen. De laatste kwartalen stijgen de prijzen weer behoorlijk.

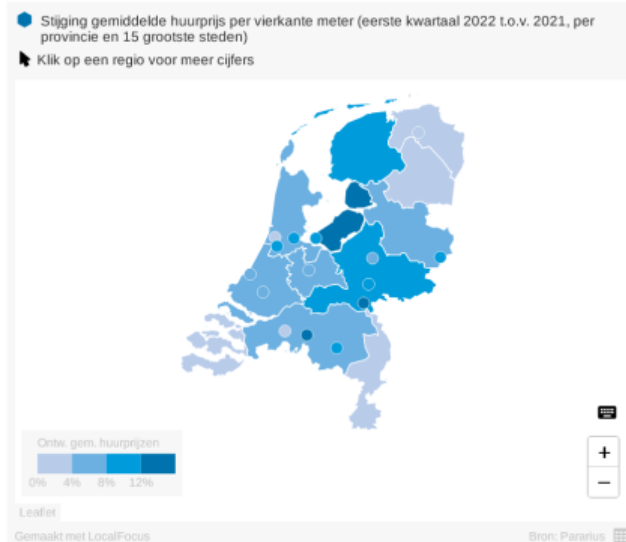
Weinig vrijesectorhuurwoningen

Vrijesectorwoningen zijn woningen die boven de grens van beschermde, sociale huur komen: dit jaar 763,47 euro kale huur per maand. Verhuurders mogen zelf de prijs bepalen en omdat er weinig woningen beschikbaar zijn, is de gemiddelde huur de afgelopen zeven jaar gigantisch gestegen. "Het aanbod van vrijesectorwoningen is te klein om aan de vraag te voldoen", zegt directeur Jasper de Groot van Pararius. "Een grote groep woningzoekenden verdient te veel voor sociale huur, maar te weinig om een koophuis te kunnen bemachtigen. Zij zijn aangewezen op de vrije sector."

Na Amsterdam (24,29 euro) is Utrecht de duurste grote stad om een woning te huren. Nieuwe huurders betaalden 19,55 euro per vierkante meter per maand (+4,7 procent). De op één na duurste Nederlandse stad is Utrecht overigens niet: een huurwoning kost in de middelgrote steden Amstelveen (20,45 euro), Haarlem (19,93 euro) en Leiden (19,90 euro) net iets meer. In de prijzen die Pararius rapporteert zitten ook aangeboden woningen die gestoffeerd of zelfs gemeubileerd worden opgeleverd. Het prijsniveau komt overeen met cijfers van begin deze maand die makelaarsvereniging NVM en VGM NL [naar buiten brachten](#).

'Zet max op huurprijzen'

De Woonbond ziet in de stijgende prijzen de bevestiging dat de huren in de vrije sector ook gereguleerd moeten worden, met een maximum huur op basis van het puntenstelsel dat bij sociale huurwoningen geldt. "De balans tussen wat een woning kost en wat een woning waard is, is zoek", zegt woordvoerder Marcel Trip. "Steeds vaker verschijnen in de steden kleine appartementen voor de hoofdprijs. Als daar geen paal en perk aan wordt gesteld, blijft dat maar doorgaan."



Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting is van plan om huren tot 1000 euro per maand te beschermen. Ook wordt er gekeken hoe de huurverhogingen van de inflatie plus 1 procent, zoals nu in de wet vast staat, naar beneden kan worden gebracht dankzij de hoge inflatie. Huurverhogingen voor zittende bewoners zitten overigens niet in de cijfers van Pararius, die vandaag de prijzen van nieuw aangeboden huizen presenteert. De Jonge wil ook afspreken met gemeenten dat nieuwbouw voor een groot deel 'betaalbaar' wordt aangeboden. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd moeten worden, gaat het om 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Panden verkopen

Jasper de Groot vindt de plannen van de minister 'oplapmiddelen'. "Daarmee bestrijd je niet het echte probleem: te weinig aanbod. Als je beleggers minder huuropbrengsten laat binnenhalen met reguleringen, zorg je ervoor dat ze hun panden gaan verkopen. Dan heb je dus nóg minder vrijesectorhuurwoningen. De coronacrisis heeft bewezen dat meer aanbod en minder vraag tot lagere prijzen leidt."

Volgens Marcel Trip van de Woonbond gaat meer aanbod het tij niet keren. "De laatste jaren is er al veel meer aanbod bijgekomen: veel sociale huurhuizen zijn overgeheveld naar de vrije sector en beleggers kochten koophuizen op voor verhuur. Het is er niet betaalbaarder op geworden. Als er schaarste is, kun je niet anders dan de huurprijzen maximaliseren om huurders die geen keuze hebben te beschermen."

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/nieuw-prijsrecord-voor-huurwoningen-vrije-sector-na-eerdere-daling~ac7deec9/>



Doorstroming vrije sector loopt volledig spaak

Het aantal geregistreerde transacties is in het eerste kwartaal van 2022 vergeleken met het eerste kwartaal van 2021 met bijna 30% gedaald. Daarnaast blijft de gemiddelde vierkante meterprijs bij nieuwe verhuringen met 7,8% flink doorstijgen. Dit blijkt uit de nieuwste kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen van NVM en VGM NL.

Marc van der Lee

31 maart 2022

Sinds het derde kwartaal van 2019 is het aantal transacties in één kwartaal niet meer zo laag geweest. De daling is zowel te zien bij bestaande bouw als nieuwbouw. Bij de gemiddelde huurprijzen valt op dat de provincies Limburg, Friesland, Zeeland en Drenthe de grootste stijgingen laten zien. Ook in Almere, Amersfoort en Eindhoven was de huurprijsstijging fors. In Zuid-Holland, Overijssel en Groningen stegen de prijzen aanzienlijk minder hard. Ook in grote steden als Amsterdam, Utrecht en Den Haag stegen de huurprijzen minder hard dan in de rest van het land.

NVM-voorzitter Onno Hoes ziet de situatie in de vrije sector huurwoningmarkt steeds verder verslechteren: "Het gebrek aan aanbod in alle segmenten van de huur- en koopwoningmarkt zorgt ervoor dat de doorstroming zowel binnen als tussen deze segmenten volledig spaak loopt. Het gat tussen de vrije sector met aan de ene kant de sociale huursector en aan de andere kant de koopwoningmarkt is voor veel mensen onoverbrugbaar geworden. En ook binnen de vrije sector blijft men zitten waar men zit. Wij pleiten ervoor om niet hoofdzakelijk aan de onderkant van de (huur)woningmarkt bij te bouwen, maar in alle segmenten. Dit brengt doorstroming in de gehele keten op gang én zorgt er überhaupt voor dat de plannen financieel haalbaar worden. Dat moet de gemeenteraden ook aanspreken om zo acute woonvraag om te kunnen zetten in concreet aanbod. Daarmee vinden ook starters op de woningmarkt een relevant aanbod in de vrije huursector".

Sander Groot, voorzitter VGM NL: "Naast een daling van het aantal transacties breidt de toename van de vraag uit van de Randstad en midden Nederland naar de provincies daarbuiten. Dat de vraag naar huurwoningen daar toeneemt blijkt uit een huurprijsstijging met dubbele cijfers in Limburg, Friesland, Zeeland en Drenthe. Deze getallen tonen dat er in heel Nederland vraag is naar woonruimte. Een groeiende vraag, als gevolg van nationale en internationale ontwikkelingen zoals grondprijzen, wetgeving en beleggingsrendementen, kleinere huishoudens en langer thuis (moeten) wonen tot lage rentes, expats en vluchtelingen. Beleggers zijn nog steeds graag bereid om te investeren in de vrije sector huurmarkt met uitzicht op een lange termijn rendement. Alleen als we gezamenlijk, publiek en privaat, vanuit centrale regie, samenwerken kunnen we de doorstroming in de woningmarkt positief beïnvloeden".

Belangrijkste landelijke ontwikkelingen

- Grote daling in het aantal geregistreerde transacties (28%). Zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen. Er waren 30% minder verhuurde eengezinswoningen en bijna 28% minder appartementen die van huurder verwisselden;
- Ook het aandeel nieuwbouw is met 14% weer iets lager dan in de kwartalen hiervoor;
- Stijging van 7,8% van de gemiddelde vierkante meter prijs. Deze steeg van € 13,39 in het eerste kwartaal van 2021 naar € 14,43 dit kwartaal;
- De vierkante meter prijs van verhuurde nieuwbouwwoningen is met 4,3% gestegen naar € 15,71. Voor bestaande bouw was de stijging met 10,6% naar €14,27 groter;
- De totale gemiddelde oppervlakte van de woningen die van huurder wisselden bleef nagenoeg gelijk van 88,1 m² in 2021 naar 88,0 m² in het eerste kwartaal van dit jaar;
- De nieuwbouwwoningen zijn gemiddeld met 84 m² groter dan een jaar eerder (75 m²);
- De gemiddelde woonoppervlakte van verhuurde eengezinswoningen steeg in een jaar tijd van 112 m² naar 113 m². De oppervlakte van appartementen daalde iets van 80 m² naar 79 m²;
- De provincies Limburg (+13,7%), Friesland (+11,9%), Zeeland (+11,8%) en Drenthe (+11,7%) laten de grootste stijgingen zien. In geen enkele provincie was sprake van een prijsdaling, maar in Zuid-Holland (+2,4%), Overijssel (+2,5%) en Groningen (+2,8%) was de stijging aanzienlijk minder dan in andere provincies;
- Op gemeenteniveau vinden de grootste prijsstijgingen plaats in Eindhoven, Amersfoort en Almere. In Eindhoven steeg de gemiddelde vierkante meter prijs op jaarbasis met bijna

17% naar € 14,19. Amersfoort noteerde een stijging van 15% naar €14,60. In Almere steeg de prijs met iets meer dan 13% naar € 12,12;

- In de grotere steden Amsterdam (+6,1%), Utrecht (+5,4%) en Den Haag (+4,9%) stegen de gemiddelde prijzen minder hard dan in de rest van het land;
- Amstelveen laat dit kwartaal een lichte daling zien van -1%. In Groningen stegen de gemiddelde prijzen maar zeer beperkt met +0,4%;
- 78% van alle transacties valt afgelopen kwartaal in het kale huursegment, 14% zijn gestoffeerde en 8% gemeubileerde woningen.

Gemeubileerd en gestoffeerd segment

- In beide segmenten is de gemiddelde huurprijs gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Voor gestoffeerde woningen was de stijging 6% en voor gemeubileerde woningen bijna 9%;
- De gemiddelde huurprijzen in de grotere steden (G4-zeer sterk stedelijke gebieden) lijken iets minder hard te stijgen. Rotterdam laat van de grote steden de sterkste stijging zien.

Representatieve landelijke dekking

De huurmarktcijfers van VGM NL & NVM ontstaan uit circa 50.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Dit is een marktaandeel van ongeveer 50%. De samenstelling van de transacties geeft een representatief beeld van de onderverdeling in de totale Nederlandse vrije sector huurmarkt. Ruim 75% van de transacties is kale huur, circa 15% is gestoffeerd en 8% is gemeubileerd en geeft daardoor met een landelijke dekking een betrouwbaarder beeld voor geheel Nederland. In de cijfers zit doorgaans een kleine 20% nieuwbouw huurwoningen wat eveneens een goede afspiegeling van de huidige marktsituatie is.

Sinds 2014

VGM NL en NVM registreren samen sinds 2014 de transactiedata van huurwoningen. Viermaal per jaar brengen zij de huurmarktcijfers in de vrije sector huurwoningmarkt uit. De data zijn gebaseerd op transacties via grote partijen die langjarig in de huurwoningmarkt beleggen. Deze partijen zijn minder op zoek naar korte termijn rendement en de prijzen zijn over het algemeen stabiel.

Klik [hier](#) voor de bijbehorende marktrapportage met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt in het 1^e kwartaal van 2022.

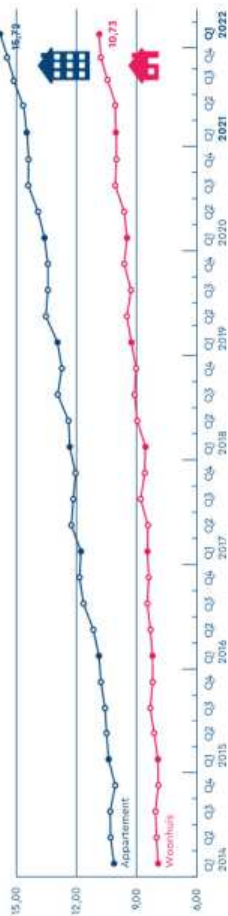
Meer informatie

Voor meer informatie, ook over de lokale huurmarkt(cijfers) kunt u contact opnemen met Marc van der Lee, NVM, tel. 06 2147 7627. E-mail: m.vanderlee@nvm.nl

Bron: <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/huurwoningmarkt-q1-2022/>

ANALYSE | 2022Q1 DYNAMIEK DE NEDERLANDSE HUURMARKT

Ontwikkeling huurprijzen per m², Nederland 2014-2022
in euro's



Gemiddelde m²-prijs, Nederland 2021-2022
in euro's



Gemiddelde huurprijs per m², grote gemeenten 2021-2022
in euro's



Gemiddelde huurprijs, Nederland 2021-2022
in euro's



Gemiddeld oppervlak, Nederland 2021-2022
in m²



Cijfers van de Nederlandse transactiehuismarkt in Q1 2022.
De cijfers betreffen hier enkel de transacties van "kale" huurwoningen.

Een uitgave van
NVM
WATGOED
RECHT
NEDERLAND



Schriftelijke vragen over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit

3 maart 2022

Gesteld door:

- Tim Schipper, SP

Vragen

Onder andere tijdens het commissiedebat van 17 februari 2022, over de voorgestelde wijzigingen in het Actieplan Middenhuur, vroeg de SP aandacht voor de extreme huurprijzen die de meeste Utrechtse corporaties rekenen voor hun bezit in de vrije sector dat qua woonoppervlak binnen de grenzen van het Actieplan valt. De SP koestert de regulering van de middenhuur via het Actieplan en zou die, naast nieuwbouw, ook toegepast willen zien op de bestaande voorraad. Als sociaal verantwoordelijke ondernemingen zouden de corporaties voor hun vrijesectorbezit wat de SP betreft mee moeten liften met het Actieplan Middenhuur. In dat kader heeft de SP-fractie het aanbod van de corporaties in de vrije sector onderzocht in de periode eind 2020-heden. Daaruit rijst een verontrustend beeld op.

In de bijlage '20220302 vrije sector huur per corporatie nov 2020-feb 2022' staat een overzicht van het aanbod en de daarvoor gevraagde netto huren. In het **tabblad 'boven middenhuur'** staan de verhuuringen van woningen die qua oppervlak onder het Actieplan zouden passen. Het zijn met name Bo-Ex en Portaal die hele stevige huurprijzen hanteren, met als uitschieter Portaal dat € 1.318 vraagt voor een 3-kamermaisonette van 70 m2 in West, maar ook €1.142 voor 58 m2 in de Kruisstraat (Bo-Ex) springt er nog bovenuit.

Daarnaast is in het tabblad '**totaal per corporatie**' een overzicht van al het vrijesectoraanbod te zien, waarbij opvalt dat GroenWest behoorlijk binnen de lijntjes kleurt en Mitros, op enkele uitzonderingen na in mindere mate ook, maar dat met name SSH (voorheen Jebber) constant de bovengrens van de middenhuur opzoekt, ook voor de woningen kleiner dan 50 m2 (zie hiervoor ook het tabblad '**Klein voor veel**').

Hierover heeft de SP de volgende vragen:

1. Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?
2. Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesectoraanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzingen van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?
3. Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021¹?
4. Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet?

¹ Zie pagina 18 van het [verslag](#).

5. Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?
6. In het aanbod op het tabblad '**Klein voor veel**' staan drie kleine woningen (40 m2) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Het valt de SP op dat het aantal corporatiewoningen dat in de vrije sector wordt verhuurd behoorlijk hoog is.

7. Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?
8. Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?
9. Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Bijlage: Aanbod SSH starterswoningen klein (40 - 50 m2) tegen maximale middenhuurprijs (Woningnet)
Aanbod Mitros kleine woningen (40 m2) Kanaleiland Noord-Noord in middenhuursegment (Mitros website)

N.B. Criterium middenhuur ligt tussen 50 en 80 m2, binnenstad 40 - 60 m2. Wij hebben 40 m2 als ondergrens genomen, omdat we daarin dus veel aanbod zien

PLAATS	ADRES	WIJK	KAMERS	TYPE	OPPER- VLAKTE	ADV. NR. WONINGNET	NETTO HUUR	BOUWJAAR	CORPO	DATUM AANBOD
Utrecht	Moskeeplein 35	West	2k	flat	41 m2	104911	€ 1.004,00	2014	SSH	jun-21
Utrecht	Haroekeplein 56	West	2k	flat	41 m2	109126	€ 1.004,00	2014	SSH	jul-21
Utrecht	Moskeeplein 36	West	2k	flat	41 m2	121109	€ 1.004,00	2014	SSH	okt-21
Utrecht	Haroekeplein 102	West	2k	flat	41 m2	132081	€ 1.004,00	2014	SSH	dec-21
Utrecht	Haroekeplein 54	West	2k	flat	41 m2	134113	€ 1.004,00	2014	SSH	jan-22
Utrecht	Moskeeplein 3	West	2k	flat	42 m2	105137	€ 1.004,00	2014	SSH	jun-21
Utrecht	Helling 126	Zuid	1k	flat	43 m2	138096	€ 1.004,00	2016	SSH	feb-22
Utrecht	Moskeeplein 53	West	2k	flat	45 m2	138167	€ 1.004,00	2014	SSH	feb-22
Utrecht	Helling 61	Zuid	2k	flat	47 m2	109463	€ 1.004,00	2016	SSH	jul-21
Utrecht	Moskeeplein 10	West	1k	flat	47 m2	113580	€ 1.004,00	2014	SSH	aug-21
Utrecht	Helling 27	Zuid	3k	flat	47 m2	123578	€ 1.004,00	2016	SSH	okt-21
Utrecht	Helling 17	Zuid	3k	flat	47 m2	130543	€ 1.004,00	2016	SSH	dec-21
Utrecht	Moskeeplein 85	West	2k	flat	50 m2	108234	€ 1.004,00	2014	SSH	jul-21
Utrecht	Moskeeplein 79	West	2k	flat	50 m2	121075	€ 1.004,00	2014	SSH	okt-21
Utrecht	Adenauerlaan 132	Zuidwest	2k	flat	40 m2		€ 775,00	1960	Mitros	jul-21
Utrecht	Trumanlaan 149	zuidwest	2k	flat	40 m2		€ 775,00	1960	Mitros	jul-21
Utrecht	Trumanlaan 165	Zuidwest	2k	flat	40 m2		€ 795,00	1960	Mitros	jul-21

Mitros adverteert onder de € 800 voor deze woningen, alle drie in Kanaleiland Noord-Noord.
Maar dus < 50 m2 en wel middenhuur, geen sociale huur. Waarom?

Bijlage: Aanbod op Woningnet in de vrije sector door STUW-corporaties met huurprijzen boven de maximale middenhuurgrens
Criterium middenhuur ligt tussen 50 en 80 m2, binnenstad 40 - 60 m2
Periode: november 2020 tot nu

PLAATS	ADRES	WIJK	KAMERS	TYPE	OPPER- VLAKTE	ADV. NR. WONINGNET	NETTO HUUR	BOUWJAAR	CORPO	DATUM AANBOD
Utrecht	Dr. Schaeppmanstraat 25	Noordwest	4k	egz	55 m2	95193	€ 1.112,00	1928	Portaal	apr-21
Utrecht	Miamidreef 14	Overvecht	4k	egz	63 m2	121085	€ 1.145,00	1986	Portaal	okt-21
Utrecht	Zuidpoldreef 40	Overvecht	4k	egz	64 m2	127226	€ 1.145,00	1991	Portaal	nov-21
Utrecht	Stormdijklaan 22	Zuid	4k	egz	64 m2	95317	€ 1.295,00	1957	Portaal	apr-21
De Meern	Secundusweg 36	Veldhuizen	3k	egz	66 m2	105022	€ 1.125,00	2005	Portaal	jun-21
Vleuten	Gele Irislaan 17	Vleuterweide	4k	egz	67 m2	78968	€ 1.184,00	2005	Portaal	jan-21
Utrecht	Steve Bikostraat 17	Noordoost	4k	egz	69 m2	108342	€ 1.190,00	1991	Portaal	jul-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 26 E	West	3k	maisonnette	69 m2	89200	€ 1.293,00	2009	Portaal	mrt-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 28 E	West	3k	maisonnette	70 m2	121747	€ 1.201,00	2009	Portaal	okt-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 36 C	West	3k	maisonnette	70 m2	69704	€ 1.318,00	2009	Portaal	nov-20
Utrecht	Verlengde Houtrakgracht 279	Leidsche Rijn	3k	flat	71 m2	97441	€ 1.152,00	2004	Portaal	apr-21
Utrecht	Notebomenlaan 38	Oost	5k	egz	71 m2	74745	€ 1.200,00	1985	Portaal	nov-20
Utrecht	Verlengde Houtrakgracht 403	Leidsche Rijn	3k	flat	72 m2	102721	€ 1.152,00	2004	Portaal	jun-21
Utrecht	Kruisstraat 1	Noordoost	3k	beneden	58 m2	88488	€ 1.142,00	1987	Bo-ex	feb-21
Utrecht	Opaalweg 39	Zuid	5k	flat	80 m2	106700	€ 1.050,00	1958	Bo-ex	jul-21
Utrecht	Topaaslaan 18	Zuid	4k	flat	80 m2	127912	€ 1.084,00	1958	Bo-ex	nov-21
Utrecht	Bollenhofsestraat 224	Noordoost	3k	maisonnette	73 m2	70564	€ 1.034,00	1990	Bo-ex	nov-20

Overige corporaties: alleen aanbod in middenhuursegment
GroenWest: geen opmerkingen
SSH (vh Jebber) en Mitros: zie tabblad 'Klein te veel'

N.B. Mitros adverteert niet via Woningnet, maar via eigen website
<https://www.mitrosmiddenhuur.nl/huuraanbod>

	ADRES	WUIK	KAMERS	TYPE	OPPER- VLAKTE	WONINGNR.	NETTO HUUR	INKOMENS- EIS	BOUWJAAR	CORPORATIE	BIJZONDERHEDEN	DATUM AANBOD
GroenWest												
Vleuten	Albert Schweitzerhof 10	Hindersteinlaan	3k	beneden	66 m2	95781	€ 763,00	40.024 - 49.959	2013	GroenWest		apr-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 24	Hindersteinlaan	3k	flat	66 m2	91975	€ 763,00	40.024 - 49.959	2013	GroenWest		mrt-21
Vleuten	Clara Egginkstraat 27	Nieuwevaart	3k	flat	64 m2	126355	€ 769,00	40.024 - 67.557	2002	GroenWest		nov-21
Vleuten	Burchthal 55	Vleutenwede	3k	flat	69 m2	82676	€ 776,00	40.024 - 49.959	2011	GroenWest		jan-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 14	Hindersteinlaan	3k	flat	66 m2	126626	€ 782,00	44.655 - 67.557	2013	GroenWest		nov-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 19	Hindersteinlaan	3k	flat	66 m2	128403	€ 782,00	40.765 - 67.557	2013	GroenWest		dec-21
Vleuten	Clara Egginkstraat 23	Nieuwevaart	3k	beneden	64 m2	83602	€ 785,00	40.024 - 49.959	2002	GroenWest		jan-21
Vleuten	Clara Egginkstraat 11	Nieuwevaart	3k	beneden	64 m2	84831	€ 785,00	40.024 - 49.959	2002	GroenWest		feb-21
Vleuten	Clara Egginkstraat 19	Nieuwevaart	3k	beneden	64 m2	93798	€ 785,00	40.024 - 49.959	2002	GroenWest		apr-21
Vleuten	Burchthal 97	Vleutenwede	3k	flat	70 m2	116762	€ 809,00	40.024 - 66.690	2011	GroenWest		sep-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 27	Hindersteinlaan	3k	flat	77 m2	96846	€ 811,00	40.024 - 66.690	2013	GroenWest		apr-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 7	Hindersteinlaan	3k	beneden	77 m2	112007	€ 826,00	40.024 - 49.959	2013	GroenWest		aug-21
Bo-ex												
Utrecht	Bosveldweg 18	Oudwijk-B-Wittevrouwen	3k	beneden	58 m2	88488	€ 1.142,00	≥ 65.000	1987	Bo-ex	LOTING	feb-21
Utrecht	Sumastraat 51	Lombok-Leidsdeweg	3k	beneden	71 m2	96504	€ 972,00	≥ 55.000	1988	Bo-ex	LOTING	apr-21
Utrecht	Bollenhofstraat 224	Wittevrouwen-Zeeheldenbuurt	3k	maisonnette	73 m2	70564	€ 1.034,00	≥ 65.000	1990	Bo-ex	LOTING	nov-20
Utrecht	Opaalweg 39	Oud Hoograven-Tolsteeg	5k	flat	80 m2	106700	€ 1.050,00	≥ 65.000	1958	Bo-ex	LOTING	jul-21
Utrecht	Bosveldweg 18	Oud Hoograven-Tolsteeg	4k	flat	80 m2	127912	€ 1.084,00	≥ 65.000	1958	Bo-ex	LOTING	nov-21
Utrecht	Hebriden 80	Lunetten	5k	maisonnette	84 m2	84203	€ 1.119,00	≥ 65.000	1978	Bo-ex	LOTING	jan-21
Utrecht	Vogezen 82	Rivierenwijk-Dichterswijk	5k	beneden	84 m2	138647	€ 1.125,00	≥ 60.000	1977	Bo-ex	LOTING	feb-22
Utrecht	Vogezen 64	Lunetten	4k	maisonnette	84 m2	106708	€ 1.150,00	≥ 65.000	1977	Bo-ex	LOTING	jul-21
Utrecht	Dolomieten 90	Lunetten	4k	maisonnette	85 m2	114923	€ 1.150,00	≥ 65.000	1977	Bo-ex	LOTING	aug-21
Utrecht	Duke Ellingtonstraat 25	Leidsche Rijn	4k	maisonnette	92 m2	96175	€ 1.050,00	≥ 65.000	2009	Bo-ex	LOTING	apr-21
Utrecht	Hoefijzerstraat 33	Wittevrouwen-Zeeheldenbuurt	5k	maisonnette	92 m2	135220	€ 1.252,00	≥ 65.000	1987	Bo-ex	LOTING	jan-21
Utrecht	Jazzyngel 37	Leidsche Rijn	5k	flat	99 m2	113385	€ 1.145,00	≥ 65.000	2009	Bo-ex	LOTING	aug-21
Utrecht	Duke Ellingtonstraat 2	Leidsche Rijn	4k	maisonnette	100 m2	75535	€ 1.151,00	≥ 65.000	2011	Bo-ex	LOTING	nov-20
Utrecht	Jerome Kempplantsoen 40	Leidsche Rijn	3k	egz	119 m2	79384	€ 1.123,00	≥ 65.000	2005	Bo-ex	LOTING	dec-20
Jebber - SSH (vanaf maart 2021)												
Utrecht	Harokeplein 82	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	126460	€ 850,00	40.024 - 67.557	2014	SSH	LOTING	nov-21
Utrecht	Harokeplein 102	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	99322	€ 992,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	mei-21
Utrecht	Moskeplein 35	Lombok-Leidsdeweg	2k	flat	41 m2	104911	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	juni-21
Utrecht	Moskeplein 56	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	109176	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	jul-21
Utrecht	Moskeplein 36	Lombok-Leidsdeweg	2k	flat	41 m2	121109	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	okt-21
Utrecht	Harokeplein 102	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	132081	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2014	SSH	LOTING	dec-21
Utrecht	Harokeplein 54	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	134113	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2014	SSH	LOTING	jan-22
Utrecht	Moskeplein 3	Lombok-Leidsdeweg	2k	flat	42 m2	105137	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	juni-21
Utrecht	Helling 66	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	43 m2	97728	€ 992,00	≥ 40.042	2016	SSH	LOTING	apr-21
Utrecht	Helling 46	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	43 m2	102282	€ 992,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	jan-21
Utrecht	Helling 46	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	43 m2	105008	€ 992,00	≥ 40.042	2016	SSH	LOTING	juni-21
Utrecht	Helling 126	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	43 m2	138096	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2016	SSH	LOTING	feb-22
Utrecht	Moskeplein 53	Lombok-Leidsdeweg	2k	flat	45 m2	138167	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2014	SSH	LOTING	feb-22
Utrecht	Helling 61	Oud Hoograven-Tolsteeg	2k	flat	47 m2	109463	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	jul-21
Utrecht	Moskeplein 10	Lombok-Leidsdeweg	1k	flat	47 m2	113580	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	aug-21
Utrecht	Helling 27	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	47 m2	123578	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	okt-21
Utrecht	Helling 17	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	47 m2	130543	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2016	SSH	LOTING	dec-21
Utrecht	Moskeplein 85	Lombok-Leidsdeweg	2k	flat	50 m2	108234	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	jul-21
Utrecht	Moskeplein 79	Lombok-Leidsdeweg	2k	flat	50 m2	121075	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	okt-21
Utrecht	Helling 59	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	53 m2	90376	€ 992,00	≥ 40.042	2016	SSH	LOTING	mrt-21
Utrecht	Helling 35	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	53 m2	105217	€ 992,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	juni-21
Utrecht	Helling 422	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	53 m2	111731	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	aug-21
Utrecht	Helling 53	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	55 m2	74194	€ 992,00	39.055 - 80.000	2016	Jebber	LOTING	nov-20
Utrecht	Helling 73	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	55 m2	137435	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2016	SSH	LOTING	feb-22
Utrecht	Moskeplein 84	Lombok-Leidsdeweg	2k	flat	57 m2	91165	€ 992,00	≥ 40.042	2014	SSH	LOTING	mrt-21
Utrecht	Helling 19	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	57 m2	77126	€ 992,00	≥ 39.055	2016	Jebber	LOTING	dec-20
Utrecht	Helling 71	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	59 m2	85228	€ 992,00	40.024 - 80.000	2016	Jebber	LOTING	feb-21
Utrecht	Helling 83	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	59 m2	125709	€ 1.004,00	40.024 - 67.557	2016	SSH	LOTING	nov-21
Utrecht	Helling 350	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	59 m2	137696	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2016	SSH	LOTING	feb-22
Utrecht	Moskeplein 66	Lombok-Leidsdeweg	2k	flat	61 m2	82971	€ 992,00	40.024 - 80.000	2014	Jebber	LOTING	jan-21
Utrecht	Moskeplein 2	Lombok-Leidsdeweg	2k	flat	62 m2	83489	€ 992,00	40.024 - 80.000	2014	Jebber	LOTING	jan-21
Utrecht	Harokeplein 94	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	63 m2	105167	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	juni-21
Utrecht	Harokeplein 16	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	3k	flat	70 m2	122636	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	okt-21
Utrecht	Harokeplein 90	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	80 m2	82998	€ 992,00	40.024 - 80.000	2014	Jebber	LOTING	jan-21
Portaal												
Utrecht	Verlengde Houtrakgracht 277	Leidsche Rijn	3k	flat	52 m2	135099	€ 1.020,00	≥ 49.000	2004	Portaal		jan-22
Utrecht	De Schaapmanstraat 25	Zuilen-West	4k	egz	55 m2	95193	€ 1.112,00	≥ 53.486	1928	Portaal		apr-21
Utrecht	Van Eechoulaan 101	Kanaleneland	4k	maisonnette	57 m2	139668	€ 895,00	≥ 51.747	1962	Portaal		okt-21
Utrecht	Verlengde Houtrakgracht 281	Leidsche Rijn	3k	flat	58 m2	131420	€ 1.051,00	≥ 52.935	2004	Portaal		dec-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 26 E	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	3k	maisonnette	59 m2	74941	€ 1.293,00	≥ 64.544	2009	Portaal		dec-20
Utrecht	Oklahomadreef 6	Zambesidreef-Tigridreef	3k	egz	63 m2	92114	€ 981,00	≥ 40.042	1986	Portaal		mrt-21
Utrecht	Mexicodreef 107	Zambesidreef-Tigridreef	3k	beneden	63 m2	100650	€ 1.004,00	≥ 40.042	1984	Portaal		juni-21
Utrecht	Oklahomadreef 8	Zambesidreef-Tigridreef	3k	egz	63 m2	113591	€ 1.004,00	≥ 40.042	1986	Portaal		aug-21
Utrecht	Mexicodreef 14	Zambesidreef-Tigridreef	4k	egz	63 m2	121085	€ 1.145,00	≥ 55.070	1986	Portaal		okt-21
Utrecht	Kooltjeshof 28	Leidsche Rijn	4k	egz	64 m2	89525	€ 1.048,00	≥ 50.424	2003	Portaal		mrt-21
Utrecht	Zuidpolderdreef 40	Amazonedreef	4k	egz	64 m2	127226	€ 1.145,00	≥ 55.070	1991	Portaal		nov-21
Utrecht	Stormdijklaan 22	Nieuw Hoograven-Bokkenbuurt	4k	egz	64 m2	95317	€ 1.295,00	≥ 62.500	1957	Portaal		apr-21
De Meern	Vernawortel 34	Veldhuizen	4k	egz	66 m2	85383	€ 1.042,00	≥ 50.114	2001	Portaal		mrt-21
De Meern	Secundusweg 36	Veldhuizen	3k	egz	66 m2	105022	€ 1.125,00	≥ 54.110	2005	Portaal		juni-21
Vleuten	Sole inlaan 27	Vleutenwede	4k	egz	67 m2	78968	€ 1.184,00	≥ 56.942	2005	Portaal		jan-21
Utrecht	Augusto Sandinostraat 60	Tuindorp-Voordorp	4k	egz	69 m2	74543	€ 992,00	≥ 39.055	1991	Portaal		dec-20
Utrecht	Ankardreef 40	Zambesidreef-Tigridreef	4k	flat	69 m2	108743	€ 999,00	≥ 40.042	1968	Portaal		jul-21
Utrecht	Bangkokdreef 219	Zambesidreef-Tigridreef	3k	flat	69 m2	100651	€ 1.004,00	≥ 40.042	1967	Portaal		mei-21
Utrecht	Stee Blijstraat 17	Tuindorp-Voordorp	4k	egz	69 m2	108342	€ 1.190,00	≥ 57.230	1991	Portaal		jul-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 26 E	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	3k	maisonnette	69 m2	89200	€ 1.293,00	≥ 63.264	2009	Portaal		mrt-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 28 E	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	3k	maisonnette	70 m2	121747	€ 1.201,00	≥ 60.129	2009	Portaal		okt-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 36 C	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	3k	maisonnette	70 m2	69704	€ 1.318,00	≥ 65.744	2009	Portaal		nov-20
Utrecht	Verlengde Houtrakgracht 279	Leidsche Rijn	3k	flat	71 m2	97441	€ 1.152,00	≥ 57.744	2004	Portaal		apr-21
Utrecht	Notebomenlaan 38	Abstede-Gansstraat	5k	egz	71 m2	74745	€ 1.200,00					

Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 36 C	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	3k	maisonnette	93 m2	89203	€ 1.318,00	≥ 62.065	2009	Portaal	mrt-21
Utrecht	Lahoredreef 1	Zandbeidreef-Tigridreef	5k	egz	95 m2	95843	€ 1.195,00	≥ 57.470	1969	Portaal	apr-21
Utrecht	Amerikalaan 158	Kanaleneland	6k	maisonnette	97 m2	119654	€ 1.200,00	≥ 64.102	1962	Portaal	okt-21
Utrecht	Jupiterstraat 22	Abstede-Gansstraat	5k	egz	97 m2	106600	€ 1.295,00	≥ 63.111	1976	Portaal	jul-21
Utrecht	Battutalaan 523	Kanaleneland	3k	lvneden	100 m2	100445	€ 1.463,00	≥ 70.000	2011	Portaal	mei-21
Utrecht	Augusto Sandinostraat 21	Tuindorp-Voordorp	4k	egz	106 m2	124395	€ 1.190,00	≥ 57.230	1991	Portaal	nov-21
De Meern	Veenwortel 25	Veldhuizen	4k	egz	108 m2	140287	€ 1.195,00	≥ 57.470	2001	Portaal	feb-22
Utrecht	Notebomenlaan 132	Abstede-Gansstraat	5k	egz	114 m2	110341	€ 1.395,00	≥ 67.070	1984	Portaal	aug-21
Utrecht	Oranjestraat 52	Binnenstad woongebied	4k	egz	121 m2	94325	€ 1.710,00	≥ 82.292	1982	Portaal	apr-21
Utrecht	Waalstraat 235	Rivierenwijk-Dichterswijk	4k	egz	128 m2	138426	€ 1.004,00	≥ 40.765	1981	Portaal	feb-22
Miros											
Utrecht	Aderauelaan 132	Kanaleneland	2k	flat	40 m2		€ 775,00		1960	Miros	2021
Utrecht	Trumanlaan 149	Kanaleneland	2k	flat	40 m2		€ 775,00		1960	Miros	2021
Utrecht	Trumanlaan 165	Kanaleneland	2k	flat	40 m2		€ 795,00		1960	Miros	2021
Utrecht	Edmond Audranstraat 177	Leidsche Rijn	2k	flat	57 m2		€ 810,00		2012	Miros	2021
Utrecht	Edmond Audranstraat 237	Leidsche Rijn	2k	flat	57 m2		€ 810,00		2012	Miros	2021
Utrecht	Wijde Begijnestraat 36	Binnenstad woongebied	2k	flat	75 m2		€ 1.004,00		1976	Miros	2021
Utrecht	Trumanlaan 92	Kanaleneland	3k	flat	80 m2		€ 900,00		1960	Miros	2021
Utrecht	Kiddijsteraklaan 125	Leidsche Rijn	2k	flat	82 m2		€ 1.004,00		2008	Miros	2021
Utrecht	Muderslotplantsoen 34	Zuilen-Noordoo	4k	flat	84 m2		€ 900,00		1958	Miros	2021
Utrecht	Maria Theresiadreef 74	Wolgedreef-Neckardreef	3k	flat	84 m2		€ 1.031,00		2013	Miros	2022
Utrecht	Al-Masoeelaa 56	Kanaleneland	3k	flat	86 m2		€ 1.004,00		2016	Miros	2021
Utrecht	Al-Masoeelaa 28	Kanaleneland	3k	flat	87 m2		€ 1.004,00		2016	Miros	2021
Utrecht	Al-Masoeelaa 30	Kanaleneland	3k	flat	87 m2		€ 1.004,00		2016	Miros	2021
Utrecht	Al-Masoeelaa 84	Kanaleneland	3k	flat	87 m2		€ 1.031,00		2016	Miros	2022
Utrecht	Aidadreef 139	Wolgedreef-Neckardreef	3k	flat	88 m2		€ 1.004,00		2013	Miros	2021
Utrecht	Aidadreef 115	Wolgedreef-Neckardreef	3k	flat	88 m2		€ 1.031,00		2013	Miros	2022
Utrecht	Aidadreef 51	Wolgedreef-Neckardreef	3k	flat	94 m2		€ 1.004,00		2013	Miros	2021
Utrecht	Kiddijsteraklaan 221	Leidsche Rijn	3k	flat	94 m2		€ 1.031,00		2008	Miros	2022
Utrecht	Aidadreef 77	Wolgedreef-Neckardreef	3k	flat	96 m2		€ 1.004,00		2013	Miros	2021
Utrecht	Al-Masoeelaa 114	Kanaleneland	3k	flat	97 m2		€ 1.004,00		2016	Miros	2021
Utrecht	Prof. Jan Bronnerlaan 306	Leidsche Rijn	4k	maisonnette	102 m2		€ 1.004,00		2010	Miros	2021
Utrecht	Aidadreef 101	Wolgedreef-Neckardreef	4k	flat	103 m2		€ 1.004,00		2013	Miros	2021
Utrecht	Al-Masoeelaa 88	Kanaleneland	3k	flat	103 m2		€ 1.031,00		2016	Miros	2022
Utrecht	Wilboudstraat 31	Zuilen-Noordoo	3k	egz	124 m2		€ 1.031,00		2011	Miros	2022
Utrecht	Donsadreef 86	Wolgedreef-Neckardreef	4k	maisonnette	130 m2		€ 1.004,00		2013	Miros	2021
Utrecht	Aidadreef 81	Wolgedreef-Neckardreef	4k	maisonnette	130 m2		€ 1.031,00		2013	Miros	2022
middenhuur vloeroppervlakte											
50 - 80 m2 Binnenstad 40 - 60 m2											
Wij nemen hier ook 40 - 50 m2 mee											
top middenhuur, huurprijs erboven											
2021; max € 1.004 2022; max €1031											
Bron: Woningnet regio Utrecht											
Miros middenhuur											

Marktaandeel vrije sector woningen te klein om aan vraag te voldoen

Pararius huurmonitor Q1 2022

De vierkantemeterprijs van vrije sector huurwoningen is in het eerste kwartaal van 2022 met gemiddeld 6,7 procent gestegen ten opzichte van een jaar geleden, blijkt uit cijfers van [woningplatform Pararius](#). Nieuwe huurders betaalden 5,4 procent meer voor een kale huurwoning, 9,1 procent meer voor een gestoffeerde huurwoning en 6,1 procent meer voor een gemeubileerde huurwoning.

Pararius Huurmonitor

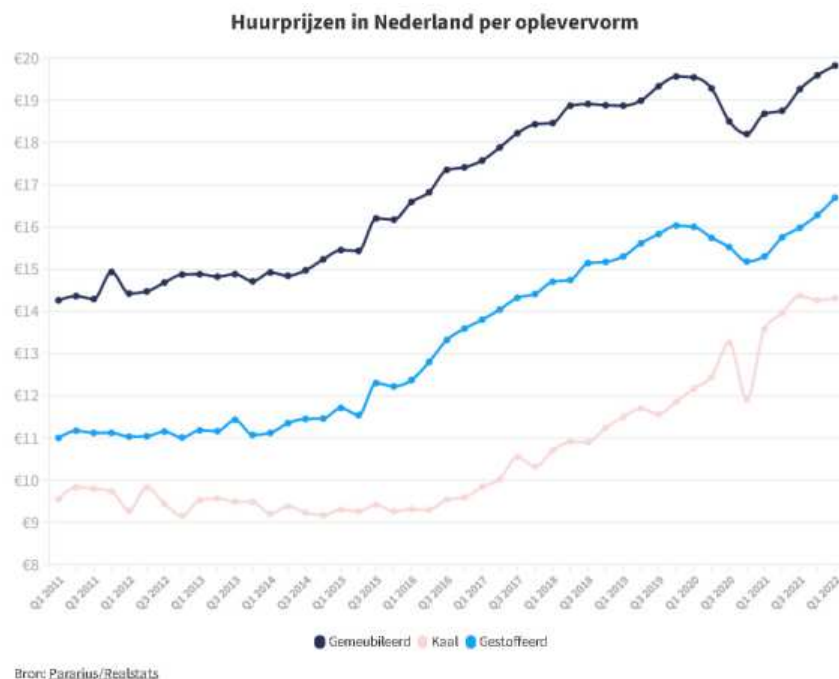
De cijfers hebben betrekking op:

- het aantal online afgemelde huurwoningen in het eerste kwartaal van 2022;
- vrije sector huurwoningen (huurprijzen vanaf €763,47 per maand);
- huurwoningen die vrij kwamen voor nieuwe huurders;

Nuance vrije sector is noodzakelijk met uitsplitsing tussen kaal¹, gestoffeerd² en gemeubileerd³

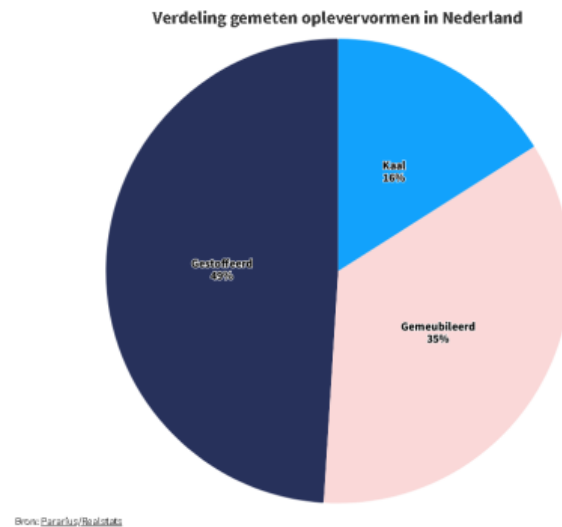
De kwartaalcijfers zijn berekend op basis van jaar op jaar, waarbij het laatste kwartaal wordt vergeleken met hetzelfde kwartaal van het jaar daarvoor.

Per Q1 2022 hanteert Pararius een nieuwe rekenmethodiek, die met terugwerkende kracht tot Q1 2021 is toegepast. Zie uitleg berekeningen achteraan deze Huurmonitor.



Pararius onderscheidt drie oplevervormen: kaal, gestoffeerd en gemeubileerd. Bij alle oplevervormen was er een prijsstijging zichtbaar. Gemeubileerde huurwoningen stegen in het eerste kwartaal van 2022 gemiddeld 6,1 procent in prijs. Nieuwe huurders betaalden €19,82 per vierkante meter per maand. Deze oplevervorm is per vierkante meter het duurst. Gestoffeerde woningen kenden een prijsstijging van 9,1 procent. De vierkantemeterprijs kwam hier uit op €16,69 per maand. Voor **kale woningen** betaalden nieuwe huurders 5,4 procent meer ten opzichte

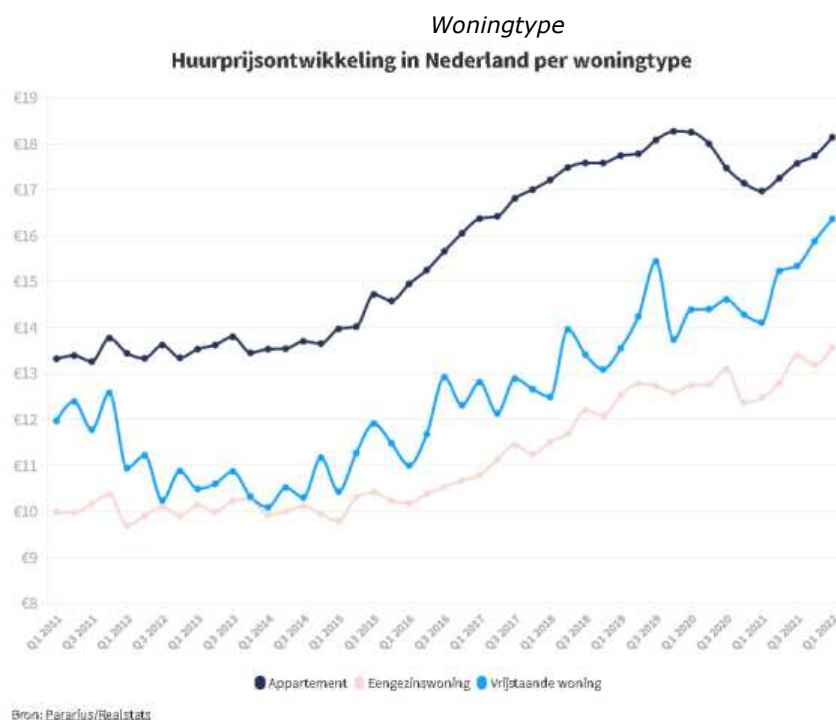
van het eerste kwartaal van 2021. De vierkantemeterprijs van dit type woning kwam uit op €14,31 per maand.



Gemiddelde vierkantemeterprijs per oplevertyp:

Oplevertyp	Prijs per m2	Procentuele groei	Metingen
Gemeubileerd	€ 19,82	+6,1%	9.372
Gestoffeerd	€ 16,69	+9,1%	13.223
Kaal	€ 14,31	+5,4%	4.232

De NVM en VGM NL brachten eind maart tevens kwartaalcijfers uit over de Nederlandse huurwoningmarkt, waarin een landelijke gemiddelde vierkantemeterprijs van €14,43 wordt vermeld.⁴ Jasper de Groot, directeur van Pararius: "De landelijke vierkantemeterprijs in het rapport van de NVM en VGM NL is gebaseerd op kale huurwoningen. Pararius neemt ook gemeubileerde en gestoffeerde woningen mee in haar berekeningen. Als we alleen kijken naar de gemiddelde vierkantemeterprijs van kale huurwoningen, komt deze prijs overeen met de conclusie van de NVM en VGM NL."



Pararius onderscheidt drie woningtypen: appartementen, eengezinswoningen en vrijstaande woningen. In alle categorieën gingen de prijzen van nieuw vrijgekomen huurwoningen in de vrije sector in het eerste kwartaal van 2022 omhoog.

Voor een appartement werd gemiddeld €18,14 per vierkante meter per maand betaald; 6,9 procent meer dan een jaar geleden. Eengezinswoningen stegen 8,7 procent in prijs: nieuwe huurders betaalden €13,57 per vierkante meter per maand. De procentuele stijging was het grootst onder vrijstaande woningen die op Pararius werden afgemeld in het eerste kwartaal van 2022. Een vrijstaande woning kostte 16 procent meer dan een jaar geleden, wat neerkomt op een vierkantemeterprijs van €16,36.

Woningtype	Prijs per m2	Procentuele groei
Appartement	€ 18,14	+6,9%
Eengezinswoning	€ 13,57	+8,7%
Vrijstaande woning	€ 16,36	+16%

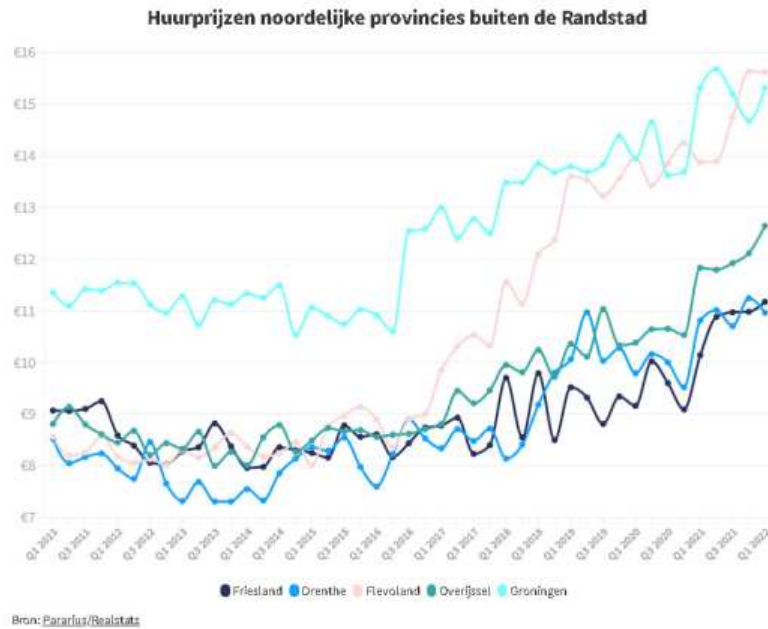
	Gemeubileerd	Gestoffeerd	Kaal	Alle oplevervormen
Appartement	€ 20,90	€ 17,59	€ 15,06	€ 18,14
Eengezinswoning	€ 15,42	€ 13,24	€ 11,79	€ 13,57
Alle woningtypen	€ 19,82	€ 16,69	€ 14,31	€ 17,18
Metingen	9.372	13.223	4.232	26.827

Provincies

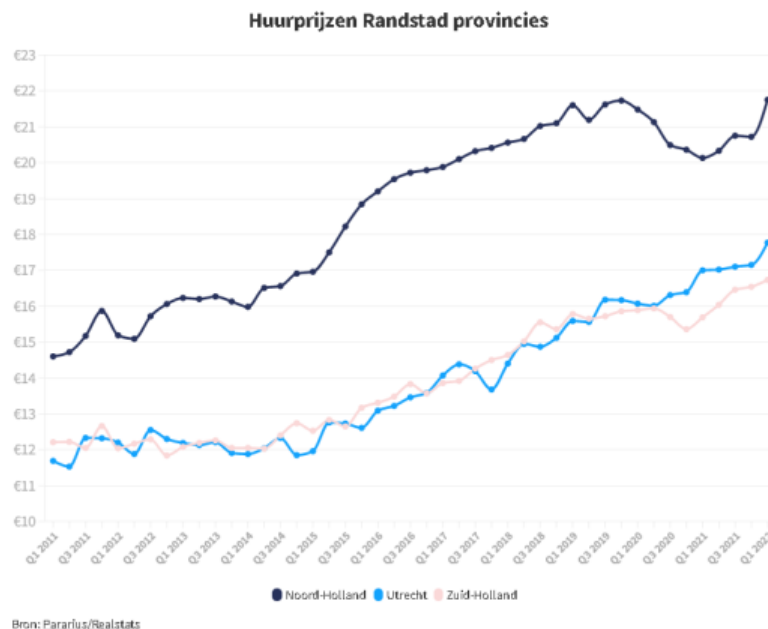
Op provinciaal niveau stegen de huurprijzen van woningen in de vrije sector vrijwel overal. Alleen in Groningen bleef de gemiddelde vierkantemeterprijs gelijk aan vorig jaar; nieuwe huurders betaalden hier nog steeds €15,31 per vierkante meter per maand.

In de overige noordelijke provincies Drenthe, Flevoland, en Overijssel fluctueerden de prijsstijgingen. In Drenthe betaalden nieuwe huurders 1,4 procent meer dan een jaar geleden; €10,96 per vierkante meter per maand. Dit maakt Drenthe dit kwartaal de goedkoopste provincie van Nederland. Voorheen waren de huurprijzen van vrije sector huurwoningen altijd het laagst in Friesland, maar daar ging de gemiddelde vierkantemeterprijs in het eerste kwartaal van 2022 met 10,2 procent omhoog en betaalden nieuwe huurders €11,17 per vierkante meter per maand.

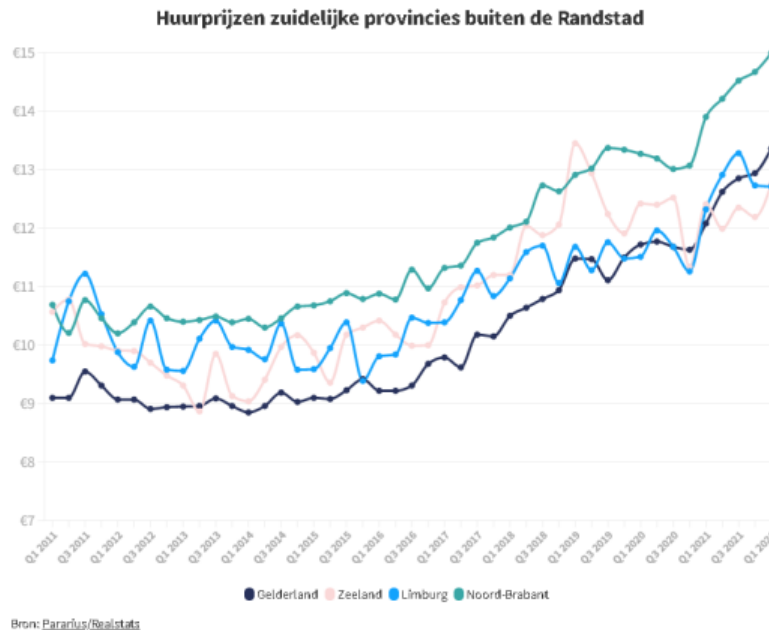
In Flevoland steeg de gemiddelde vierkantemeterprijs met 12,5 procent ten opzichte van vorig jaar; een huurwoning in de vrije sector kostte per vierkante meter €15,61. Dit zet Flevoland op de vierde plek wat betreft duurste Nederlandse provincies, na Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland.



Ook in de Randstadprovincies stegen de huurprijzen ten opzichte van een jaar geleden. In Zuid-Holland betaalden nieuwe huurders €16,73 per vierkante meter per maand, 6,6 procent meer dan vorig jaar. Utrecht is de op één na duurste Nederlandse provincie; de huurprijzen stegen hier met 4,5 procent naar een gemiddelde van €17,77 per vierkante meter. Samen met Noord-Holland, waar nieuwe huurders €21,75 (+8,1%) per vierkante meter per maand betaalden, liggen de prijzen in Utrecht boven het landelijk gemiddelde.



In de zuidelijke provincies Zeeland (€12,72) en Limburg (€12,71) gingen de huurprijzen met respectievelijk 2,8 en 3,1 procent omhoog. In Noord-Brabant betaalden nieuwe huurders €14,99 per vierkante meter per maand voor een vrije sector huurwoning (+7,8%).



Procentuele prijsstijging per provincie Q1 2022

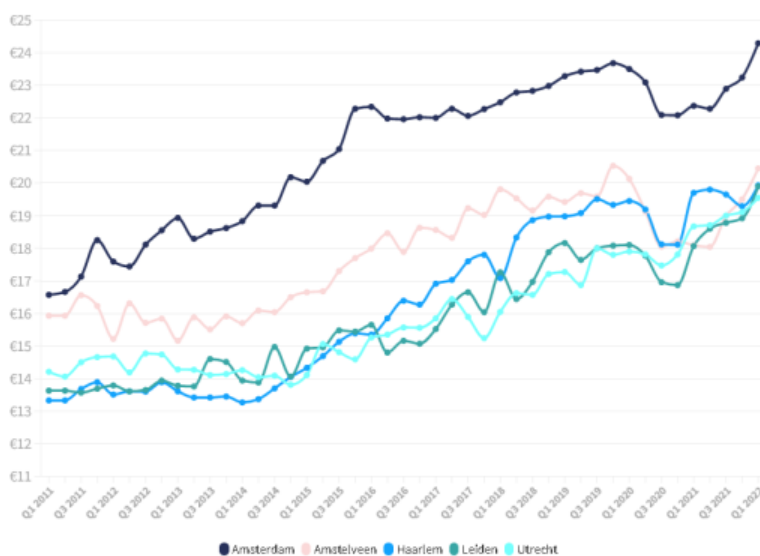


Grote steden

In de vijf grootste steden van Nederland, ook wel de G5 genoemd, stegen de huurprijzen van woningen in de vrije sector. Het gaat hierbij om huurwoningen in [Amsterdam](#), [Den Haag](#), [Eindhoven](#), [Rotterdam](#) en [Utrecht](#). De prijs van opnieuw vrijgekomen vrije sector huurwoningen ging in Amsterdam gemiddeld met 8,6 procent omhoog. Nieuwe huurders betaalden per vierkante meter €24,29 per maand.

Na Amsterdam is Utrecht de duurste G5-stad om een woning te huren. Nieuwe huurders betaalden €19,55 per vierkante meter per maand (+4,7%). De op één na duurste Nederlandse stad is Utrecht overigens niet: een huurwoning kost in de middelgrote steden [Amstelveen](#) (€20,45), [Haarlem](#) (€19,93) en [Leiden](#) (€19,90) net iets meer.

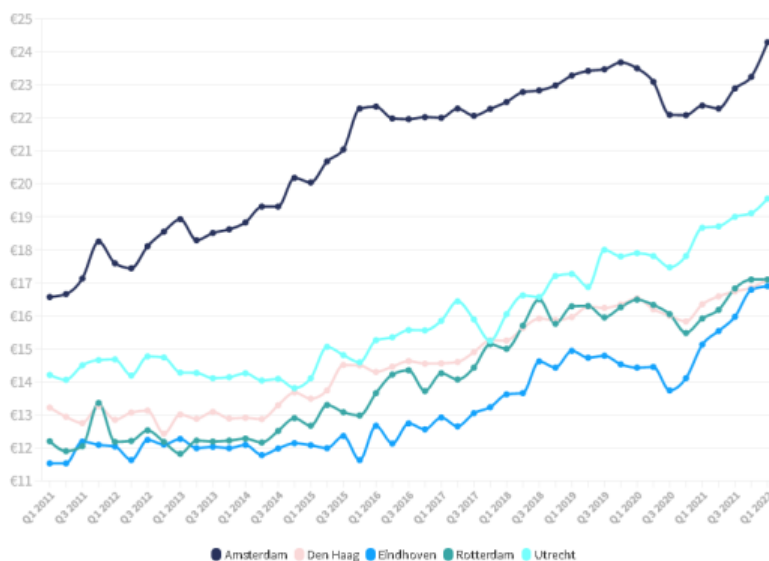
Gemiddelde huurprijs in de vijf duurste steden



Bron: Pararius/Realstats

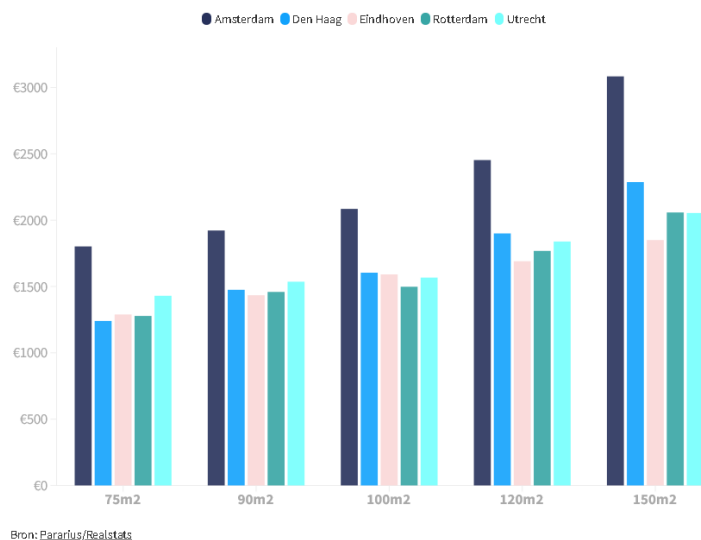
Den Haag en Rotterdam kenden gemiddeld genomen dezelfde huurprijs per vierkante meter in het eerste kwartaal van 2022. Nieuwe huurders betaalden €17,10 per vierkante meter per maand. In Den Haag gingen de huurprijzen met 4,6 procent omhoog ten opzichte van een jaar geleden, in Rotterdam was de procentuele prijsstijging 7,4 procent. Beide steden komen hiermee overigens wel onder het Nederlands landelijk gemiddelde van €17,18 uit. Eindhoven heeft de laagste vierkantemeterprijs van de G5-steden. Nieuwe huurders betaalden gemiddeld 11,7 procent meer dan een jaar geleden; €16,90 per vierkante meter per maand.

Gemiddelde huurprijs in de vijf grote steden



Bron: Pararius/Realstats

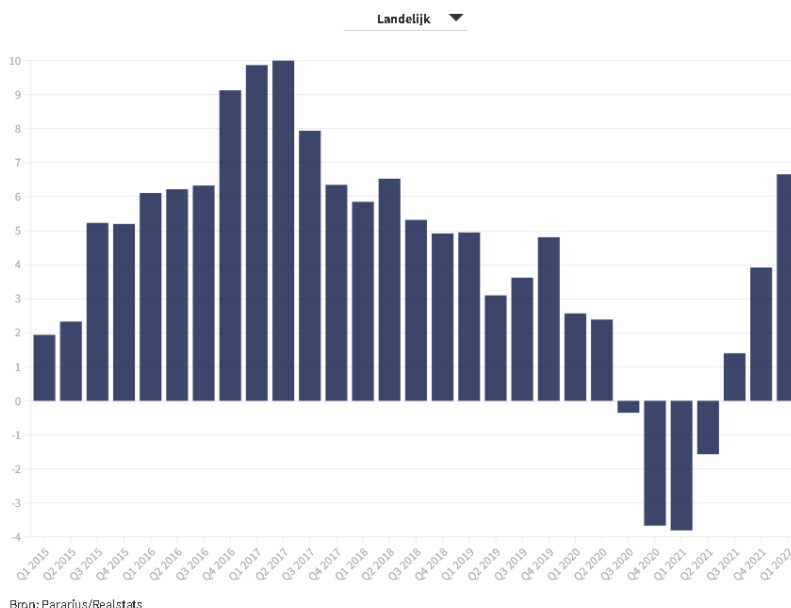
Absolute huurprijzen G5-steden Q1 2022

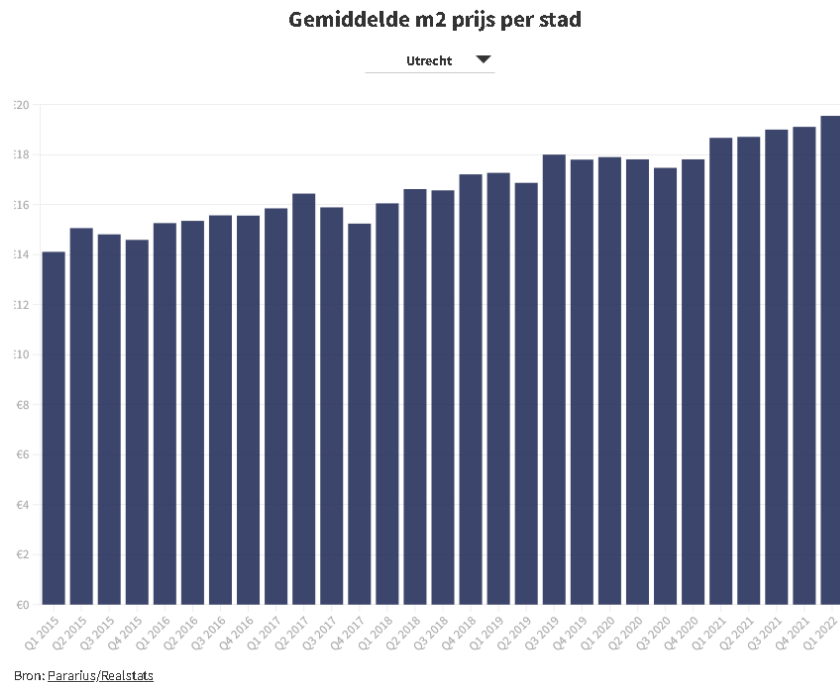


Middelgrote steden

Dat huurprijsstijgingen onverminderd doorstijgen, blijkt vooral op het niveau van middelgrote steden. In slechts vier van de 70 middelgrote steden die Pararius meeneemt in haar berekeningen werden procentuele prijsdalingen gemeten. Het gaat om vrije sector huurwoningen in [Diemen](#) (-5,6%), [Heemstede](#) (-4,3%), [Weert](#) (-2%) en [Zoetermeer](#) (-5,5%). In bijna vijf keer zoveel steden, vierentwintig om precies te zijn, stegen de huurprijzen van woningen in de vrije sector met meer dan tien procent ten opzichte van vorig jaar. Dit was bijvoorbeeld het geval in [Alkmaar](#) (10,5%), [Amstelveen](#) (13%), [Deventer](#) (17,9%), [Hilversum](#) (11,8%), [Lelystad](#) (17,8%) en [Nijmegen](#) (12,7%).

Gemiddelde procentuele prijsstijging per stad

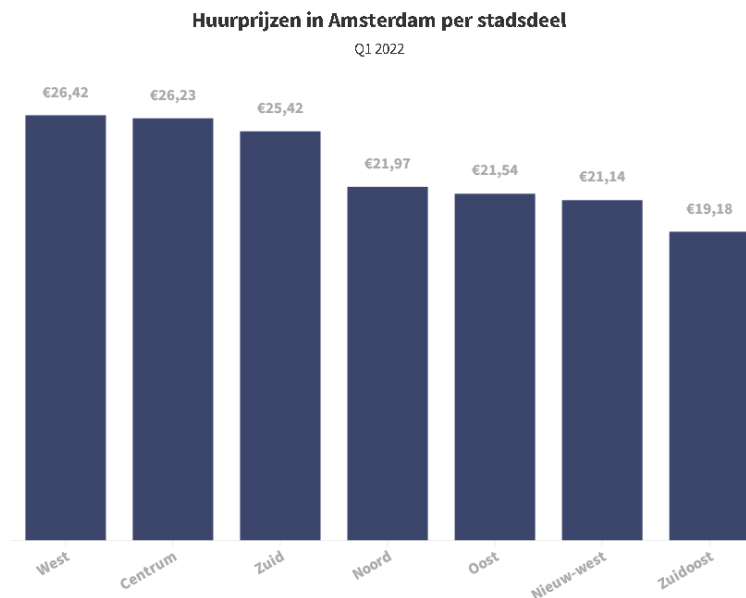




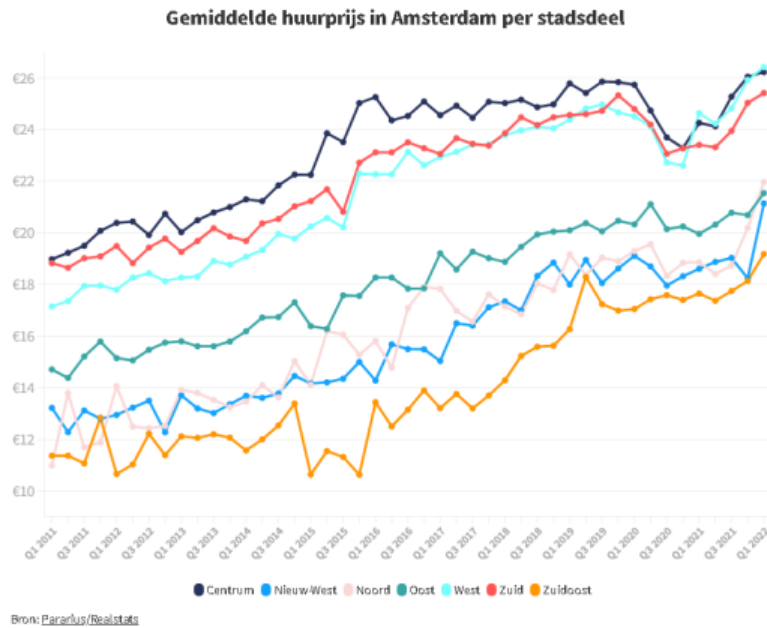
De Groot is niet verbaasd over de toenemende huurprijzen in middelgrote steden. “Steeds meer mensen verlaten de grote stad voor minder dichtbevolkte gebieden, onder andere vanwege schaars aanbod en oplopende huizenprijzen.” In 2020 en 2021 was de netto-migratie naar grote steden negatief en de vraag naar woningen in - goed bereikbare - middelgrote steden neemt toe.⁵ Dit heeft logischerwijs gevolgen voor de woningprijzen.

Amsterdamse stadsdelen

In Amsterdam liggen de huurprijzen een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde. Dat geldt zowel op stads- als op stadsdeelniveau. De hoogste vierkantemeterprijs werd in het eerste kwartaal van 2022 gemeten in Amsterdam West, waar nieuwe huurders €26,42 per vierkante meter per maand betaalden (+7,2%). Amsterdam Centrum (+8%) en Zuid (+8,6%) volgen met een vierkantemeterprijs van respectievelijk €26,23 en €25,42. Alleen in Amsterdam Zuidoost ligt de vierkantemeterprijs nog onder de twintig euro: nieuwe huurders betaalden in dit stadsdeel €19,18 per vierkante meter per maand, een stijging van 8,7 procent.



Bron: Pararius/Realstats

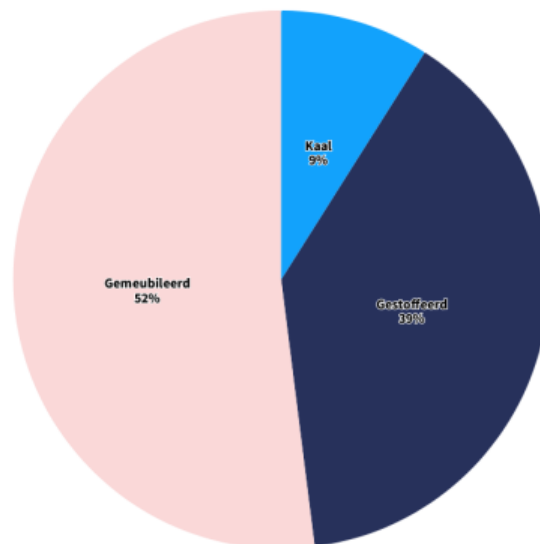


Dat een woning per vierkante meter het duurst is in stadsdeel Amsterdam West, verbaast Harold de Haas, eigenaar van makelaarskantoor [Inxxx Rentals](#), niet. "West heeft de afgelopen tien jaar een positieve ontwikkeling doorgemaakt en wordt steeds populairder. Net als Amsterdam Zuid overigens. Bovendien merk ik dat veel woningzoekenden inmiddels de voorkeur geven aan een wijk als West of Zuid in plaats van het centrum van Amsterdam. Het is daar te druk, zeker nu het toerisme weer grotendeels is hersteld."

Ook Ot de Boer van [Van Huis Uit Makelaars](#) beaamt dit. "Vooral de charme van Oud-West is in trek. Je vindt hier de Foodhallen en het Vondelpark en bent op de fiets zo in het centrum van Amsterdam. Wij verhuren hoofdzakelijk aan expats en merken wel dat de interesse in huurwoningen in het centrum verschuift naar omliggende stadsdelen."

Zowel De Haas als De Boer merken overigens wel op dat het huurwoningaanbod in heel Amsterdam ontzettend terugloopt. De Haas: "Het aantal mensen dat interesse toont in een nieuw aangemelde huurwoning is ongekend. De wijk of prijs categorie maakt in dat geval niet veel uit. Wat op de markt komt, is zo verhuurd."

Verdeling gemeten oplevervormen in Amsterdam



De Groot benadrukt dat in de hoofdstad het overgrote deel van nieuwe huurwoningen gestoffeerd of gemeubileerd wordt verhuurd. "Van alle woningen die in het afgelopen kwartaal op Pararius in Amsterdam werden afgemeld, was 9 procent een kale huurwoning, de rest werd gemeubileerd of gestoffeerd verhuurd. Deze oplevervormen zijn per vierkante meter hoger in prijs." Gemeubileerde en gestoffeerde huurwoningen worden met name verhuurd aan expats, een huurdersgroep die in Amsterdam veel voorkomt. Ook steeds meer nieuwbouwwoningen worden tegenwoordig gestoffeerd of gemeubileerd verhuurd.

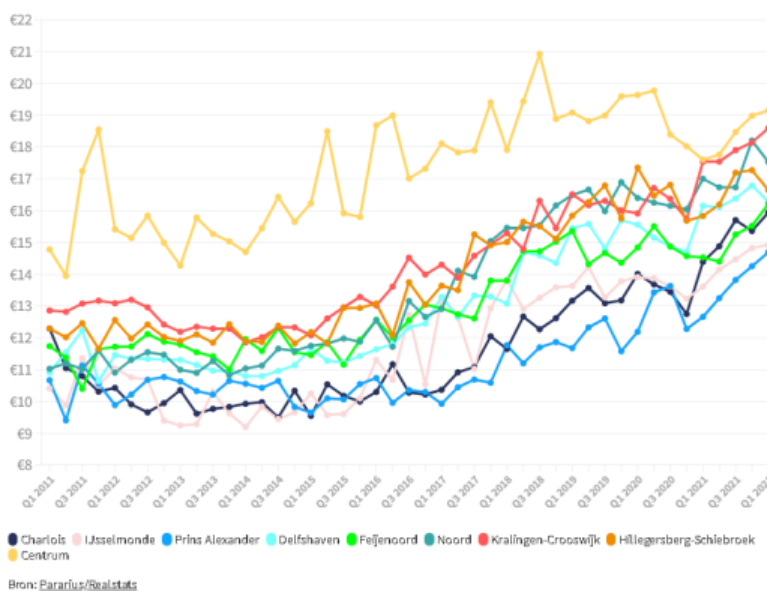
Opleervorm	Prijs per m2	Procentuele groei
Gemeubileerd	€ 24,39	+10,5%
Gestoffeerd	€ 23,96	+8,5%
Kaal	€ 16,05	+2,6%

Rotterdamse wijken

Ook in Rotterdam werden procentuele prijsstijgingen gemeten ten opzichte van een jaar geleden. In drie Rotterdamse wijken was de procentuele stijging hoger dan 10 procent, namelijk in Charlois (+10,7%), Feijenoord (+11,6%) en Prins Alexander (+16,1%).

In Rotterdam Centrum (+8,8%), Noord (+3%) en Kralingen-Crooswijk (+6%) ligt de vierkantemeterprijs boven het landelijk gemiddelde. Nieuwe huurders betaalden in het eerste kwartaal van 2022 respectievelijk €19,15, €17,53 en €18,59 per vierkante meter per maand.

Gemiddelde huurprijs in Rotterdam per wijk



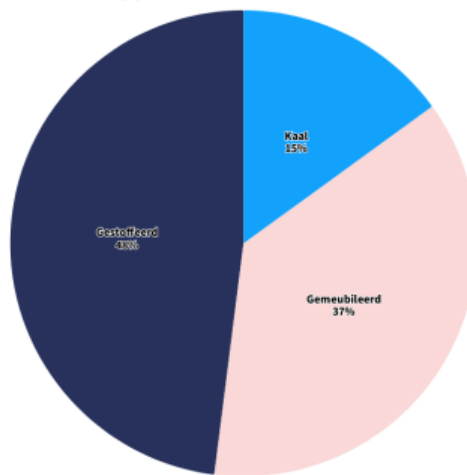
Huurprijzen in Rotterdam per wijk

Q1 2022



In de havenstad is de verdeling qua oplevervorm iets anders dan in Amsterdam. De meeste huurwoningen die in het eerste kwartaal in Rotterdam op Pararius werden afgemeld, werden gestoffeerd aangeboden (48%). 15 procent van alle vrije sector huurwoningen in Rotterdam werd kaal aangeboden, de rest gemeubileerd.

Verdeling gemeten oplevervormen in Rotterdam



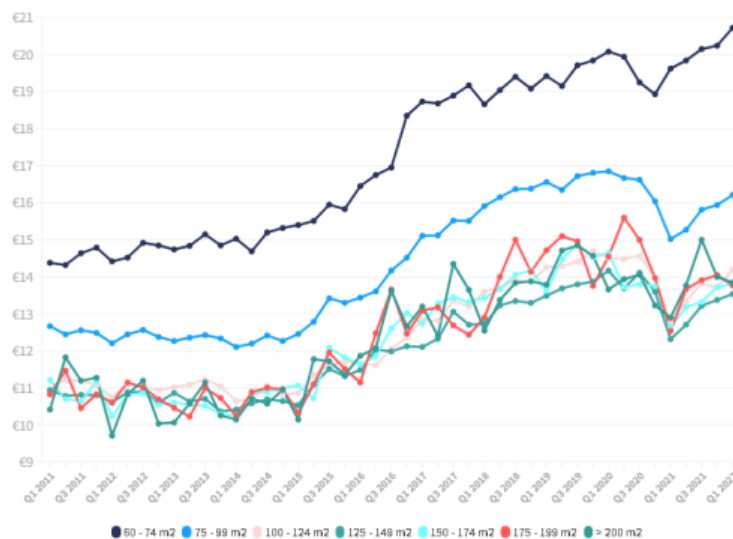
Bron: Pararius/Realstat

Oplevervorm	Prijs per m2	Procentuele groei
Gemeubileerd	€ 18,62	+7,9%
Gestoffeerd	€ 17,33	+7,4%
Kaal	€ 12,16	+5,6%

Oppervlakesegmenten

In alle oppervlakesegmenten werden in het eerste kwartaal van 2022 procentuele prijsstijgingen gemeten. De grootste prijsstijging werd gezien bij woningen tussen de 100-125 vierkante meter. Nieuwe huurders betaalden gemiddeld 11,3 procent meer dan een jaar geleden (€14,20). Iets kleinere woningen, met een oppervlakte tussen 75-100 vierkante meter, stegen 7,9 procent in prijs. Nieuwe huurders betaalden in dit oppervlakesegment gemiddeld €16,21 per vierkante meter per maand. Woningen met een woonoppervlak kleiner dan 75 vierkante meter zijn met een vierkantemeterprijs van €20,72 (+5,6%) het duurst om te huren.

Huurprijsontwikkeling in Nederland per woonoppervlakte



Bron: Pararius/Realstat

Nederlandse woningmarkt op slot

Procentuele jaar op jaar groei in Nederland per kwartaal



Bron: Pararius/Realstate

Jasper de Groot, directeur van Pararius, schaat zich niet achter alle facetten van de aanpak van de overheid om de oververhitte woningmarkt aan te pakken. Deze aanpak richt zich volgens hem te veel op het behoud van de sociale huursector, wat ten koste gaat van de vrije sector. Deze sector blijft veel te klein en symptoombestrijdende maatregelen weerhouden beleggers ervan om in deze sector te investeren.

De Groot: "Nederland is nu al wereldkampioen op het gebied van het aanbieden van sociale huurwoningen aan haar bevolking. Geen enkel Europees land telt procentueel gezien zoveel sociale huurwoningen als Nederland. Ruim 33 procent van de totale Nederlandse woningvoorraad is een sociale huurwoning, tegenover slechts 7 procent vrije sector."

De maatregelen van het nieuwe Kabinet pakken de problemen op de woningmarkt volgens De Groot niet bij de kern aan. Hij doelt hiermee onder andere op het besluit van minister Kajsa Ollongren voor een WOZ-cap, die in mei in moet gaan. Van het totale puntenaantal dat via het woningwaarderingstelsel aan een woning wordt toegekend om een huurprijs te bepalen, mag voortaan maximaal 33 procent bepaald worden door de WOZ-waarde van de woning. Deze maatregel geldt voor woningen vanaf 141 punten; een huurwoning valt volgens het woningwaarderingstelsel in de vrije huursector vanaf 145 punten.

De Groot: "Doel van de maatregel is om voldoende betaalbare (sociale) huurwoningen te behouden in gebieden met hoge WOZ-waardes. De hoge WOZ-waardes in deze gebieden zouden er namelijk toe leiden dat sociale huurwoningen sneller zouden opschuiven naar het geliberaliseerde segment. Deze maatregel is naar mijn mening vooral symboolpolitiek die slechts een gering aantal huurders helpt, maar met name het risico van verliesgevend exploitatie voor individuele verhuurders vergroot. Bovendien zullen veel verhuurders eieren voor hun geld kiezen en hun woning bij het vrijkomen van een huurder verkopen. Zij zullen verkoop verkiezen boven het onrendabel verhuren van een sociale huurwoning."

Via deze maatregel zouden 15.000 bestaande huurwoningen terug kunnen vallen in de sociale huursector of in de koopsector. Hierdoor wordt het reeds zeer geringe aantal vrije sector huurwoningen in Nederland nog verder verkleind en zullen de huurprijzen alleen maar harder stijgen. De Groot: "De verhouding van de woningvoorraad is zeer scheef. Nog meer woningen uit de vrije sector maakt het gat tussen de vrije en de sociale sector alleen maar groter met prijsverhogingen tot gevolg."

Woningzoekenden kunnen geen kant op

Woningzoekenden - met name mensen met een middeninkomen - kunnen bovendien nog steeds moeilijk op de koopmarkt terecht. Verwacht wordt dat koopwoningen dit jaar met zo'n 17 procent in prijs zullen stijgen ten opzichte van vorig jaar.⁶ In een uitzending van WNL op 22 maart j.l. stelde econoom van de Rabobank Nico Vrieselaar dat het "zelfs voor mensen met een dubbel inkomen lastig gaat worden om toe te slaan op de huizenmarkt." Met een dubbel modaal inkomen kunnen Nederlanders ongeveer 415 duizend euro lenen, terwijl de gemiddelde prijs van een koopwoning momenteel rond de 430 duizend euro ligt.

De Groot: "Veel mensen die nu op zoek zijn naar een woning, zijn zeer beperkt in hun mogelijkheden. Een koopwoning kopen is lastig, men verdient te veel om aanspraak te maken op

een sociale huurwoning en wendt zich derhalve noodgedwongen tot een veel te kleine vrije sector huurmarkt. Kortom: de woningmarkt zit op slot.”

Bouwproductie vertraagt eveneens

Ook de huidige situatie in Oekraïne heeft gevolgen voor de Nederlandse woningmarkt. Het bouwen van nieuwe woningen is een van de oplossingen voor deze krappe markt, maar de realisatie van nieuwe woningen is om meerdere redenen momenteel niet vanzelfsprekend. Uit een rapport van ABN Amro over de bouw- en vastgoedsector blijkt dat sterk stijgende bouwkosten als gevolg van de oorlog een rem kunnen zetten op nieuwe woningbouw.² De invoerprijzen van ijzer en staal zijn in 2021 al met 70 procent gestegen en verwacht wordt dat de stijgende energieprijzen na de Russische inval in Oekraïne tot nog hogere prijzen zullen leiden. De Groot: “Beleggers hebben vrees om in deze huidige situatie in zee te gaan met ontwikkelaars, omdat ze bang zijn dat ontwikkelaars in de toekomst niet kunnen leveren waartegen zij nu offren. Dit vertraagt de bouwproductie.”

Uitleg berekeningen

De cijfers in deze huurmonitor zijn gebaseerd op 26.827 woningen die in het eerste kwartaal van 2022 werden afgemeld nadat ze online te huur werden aangeboden. De staat waarin een woning wordt verhuurd (kaal, gestoffeerd of gemeubileerd) en het type huurwoning (appartement, eengezinswoning, vrijstaande woning) zijn van grote invloed op de gemiddelde huurprijs per vierkante meter.

Alle getoonde cijfers hebben betrekking op huurwoningen die werden aangeboden in Nederland en in het betreffende kwartaal werden afgemeld en daarmee vrij kwamen voor nieuwe huurders. Alleen woonplaatsen waar over het gehele kwartaal meer dan 30 metingen gedaan konden worden, zijn meegewogen in de berekeningen. Huurwoningen met een woonoppervlakte kleiner dan 40 vierkante meter en groter dan 300 vierkante meter of met een huurprijs onder € 763,47 (geliberaliseerde grens vanaf 1 januari 2022 bij 146 punten) werden niet meegewogen in de berekeningen. Ook huurwoningen waarvan de prijs werd opgegeven als ‘prijs op aanvraag’ werden niet meegewogen in de berekeningen. In de berekening werd geen onderscheid gemaakt tussen woningen, appartementen, vrijstaande woningen, studio’s of kamers, tenzij anders vermeld.

Gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand

De huurprijs per vierkante meter per maand is gelijk aan de maandelijkse huurprijs gedeeld door het woonoppervlakte (in m²) van de betreffende woning.

Voor de gemiddelde huurprijs per vierkante meter wordt gebruik gemaakt van een harmonisch gemiddelde van de huurprijs per vierkante meter van alle woningen waarover het gemiddeld wordt berekend.

Om de invloed van uitschieters op het gemiddelde te mitigeren, wordt de berekening van gemiddelden gedaan over de waardes die tussen het 2e en 98e percentiel (inclusief, berekend over volledige dataset) vallen.

Woning	Huurprijs p/mnd	Woonoppervlakte	Huurprijs p/m ² - p/mnd
Huurwoning 1	€2.500	120 m ²	€20,83
Huurwoning 2	€1.200	80 m ²	€15,00
Huurwoning 3	€1.300	75 m ²	€17,33
Huurwoning 4	€2.800	140 m ²	€20,00
Huurwoning 5	€1.500	110 m ²	€13,63
Huurwoning 6	€1.600	115 m ²	€13,91
Huurwoning 7	€1.150	65 m ²	€17,69
Huurwoning 8	€1.000	88 m ²	€11,36
Huurwoning 9	€1.800	105 m ²	€17,14
Huurwoning 10	€3.200	65 m ²	€49,23

In bovenstaand voorbeeld geldt dat de oppervlakte van alle huurwoningen tussen de 40 en 300 vierkante meter ligt. Geen enkele woning is opgegeven als prijs op aanvraag. Er is één woning waarbij de huurprijs per vierkante meter hoger is dan het 98e percentiel (€37,50) voor dit kwartaal: huurwoning 10. Deze huurwoning wordt niet meegenomen voor de berekening van het gemiddelde, de overige 9 woningen wel.

Gemiddelde huurprijs per m² per maand:

$$h = \frac{\text{aantal huurwoningen}}{\sum(\frac{1}{\text{huurprijs p/m}^2})} = \frac{9}{\frac{1}{€20,83} + \frac{1}{€15,00} + \frac{1}{€17,33} + (\dots) + \frac{1}{€17,14}} = €15,77 \text{ per m}^2$$

Over Pararius

Pararius is het grootste onafhankelijke woningplatform van Nederland. Via het platform kunnen uitsluitend professionele makelaars waaronder NVM, VBO, VastgoedPRO, woningcorporaties, beheerders, beleggers en projectontwikkelaars hun beschikbare woningaanbod presenteren. Dit aanbod wordt door meer dan 4.500 verhuur- en verkoopsspecialisten op Pararius aangemeld, waardoor de kwaliteit en actualiteit zeer goed is. Maandelijks verwelkomt de website meer dan 2,5 miljoen bezoekers. Deze bezoekers hebben gratis en onbeperkt toegang tot het aanbod van ruim 60.000 woningen. Pararius is zestelig en is voor de meer dan 350.000 internationale kenniswerkers die werkzaam zijn in Nederland ook het grootste expatverhuurplatform van Nederland.

Deze huurmonitor wordt mede mogelijk gemaakt door [Realstats](#).

- [1](#) Houdt in dat de huurwoning zonder meubels, vloeren, verlichting en verduistering wordt verhuurd.
- [2](#) Houdt in dat de huurwoning zonder meubels maar wel met vloeren, verlichting en verduistering wordt verhuurd.
- [3](#) Houdt in dat de huurwoning volledig ingericht wordt verhuurd.
- [4](#) [NVM/VGM NL, Huurwoningmarkt Q1 2022](#)
- [5](#) [Financial Investigator, Nuveen: Welzijn en technologie essentieel voor toekomstige huurmarkt](#)
- [6](#) [WNL, De oorlog in Oekraïne zorgt voor 'tegengestelde effecten' op de Nederlandse woningmarkt](#)
- [7](#) [ABN Amro, Hogere kosten hinderen bouwproductie](#)

Bron: <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijzen-vrije-sector-verder-gestegen>

Hoe is dit allemaal mogelijk? Door de bijzondere rol van *huurderkoepels*.

Doordat het systeem van huurderskoepels (bestaand uit huurders of afgevaardigden van huurders) gewoon niet werkt; voor de verhuurder is het een vrijbrief in haar handelen; dit bleek wel toen huurders een beroep op hun wettelijk informatierecht^[12, art.3 lid 1 Wohv] deden en de verhuurder deze huurders doorverwees in richting de huurkoepel; welke huurderskoepel weigert deze huurders de gevraagde informatie en stukken te leveren.

Het gaan dan om huurderskoepels die door de verhuurders wel als huurdersorganisaties (HO) in de zin van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (Wohv) worden erkend, **terwijl deze koepels alleen aanspraak op de rechten uit de Wohv kunnen maken wanneer deze koepels voldoen aan de in de wet gestelde eisen**^[13]. De bestaande jurisprudentie is er behoorlijk duidelijk over wanneer een HO geen HO in de zin van de *Wohv* is^{[14][15][16][17]}.

¹² Art.3 lid 1 Wohv

"De verhuurder informeert de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn."

Art.3 lid 2 sub c Wohv *"het toewijzings- en verhuurbeleid;"*

¹³ Art.1 lid 1 sub f Wohv:

"huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;

2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpunt-bepaling;

3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en

4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;"

¹⁴ Vaak blijven bestuursleden zitten tot de eerst volgende AV, of tot het einde van de bestuursperiode. Dit moet per direct aangezien een HO niet als zodanig erkend hoeft te worden als er niet-huurders zitting hebben in het bestuur. Dit kan grote gevolgen hebben bij eventuele geschillen. Zie uitspraak kantonrechter Tilburg, ECLI:NL:KTGTIL:2000:AK1010

¹⁵ Het komt voor dat de HO ook de belangen behartigt van woningzoekenden. Als de HO een HO in de zin van de Wohv wil zijn dan dient zij uitsluitend de belangen van zittende huurders te behartigen. Zie uitspraak kantonrechter Heerlen, ECLI:NL:KTGHRL:2000:AK1027

¹⁶ Het hebben van bijzondere leden, zeker als die stemrecht hebben, staat op z'n minst op gespannen voet met artikel 1 sub f van de Wohv.

Zie uitspraak kantonrechter Dordrecht, ECLI:NL:KGTDOR:2000:AK1031

¹⁷ In haar huidige werkvorm vertegenwoordigt de belangenvereniging de belangen van huurders van verschillende verhuurders. Hierdoor wordt de verhuurder in de onderhavige procedure niet enkel door haar eigen huurders aangesproken op het door haar gevoerde beleid en beheer maar ook door huurders van andere verhuurders, hetgeen niet in overeenstemming is met de bedoeling van de wetgever. Zie uitspraak rechtbank Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2018:5363.

Dit wordt wel bevestigd door de houding van een van deze besturen.

1. Wat schrijft het bestuur als een verenigingslid de stukken rond de *prestatieafspraken* wil ontvangen? En dit bij herhaling.

"als wij [het bestuur van een huurdersvereniging] deze zouden verspreiden brengt dit onze goede onderhandelingspositie in gevaar. Ook na het ondertekenen van de prestatieafspraken."

Tot op heden heeft het bewuste bestuurslid nog steeds niet kunnen uitleggen welke onderhandelingspositie na het ondertekenen van de prestatieafspraken wordt ondermijnd. Evenzo beseft dit bestuur niet, want hij volhardt hierin, dat veel van deze stukken met een simpel Wob-verzoek door iedereen zijn op te vragen. Evenzo maakt het duidelijk dat als het bestuur zelfs na de ondertekening van de prestatieafspraken een van haar leden niet over de prestatieafspraken wil informeren, dat dit bestuur dus nooit haar leden heeft geïnformeerd en haar standpunten heeft afgestemd met de leden (dus de huurders)^[18].

Deze huurderskoepel raadpleegt haar achterban (inzake *prestatieafspraken*) **duidelijk NIET**. Ook logisch, als iedere vorm van informatieverstrekking ontbreekt. Puur dankzij de gemeenteraad en haar College komen de huurders te weten wat "over-huurders-zonder-huurders" is afgesproken.

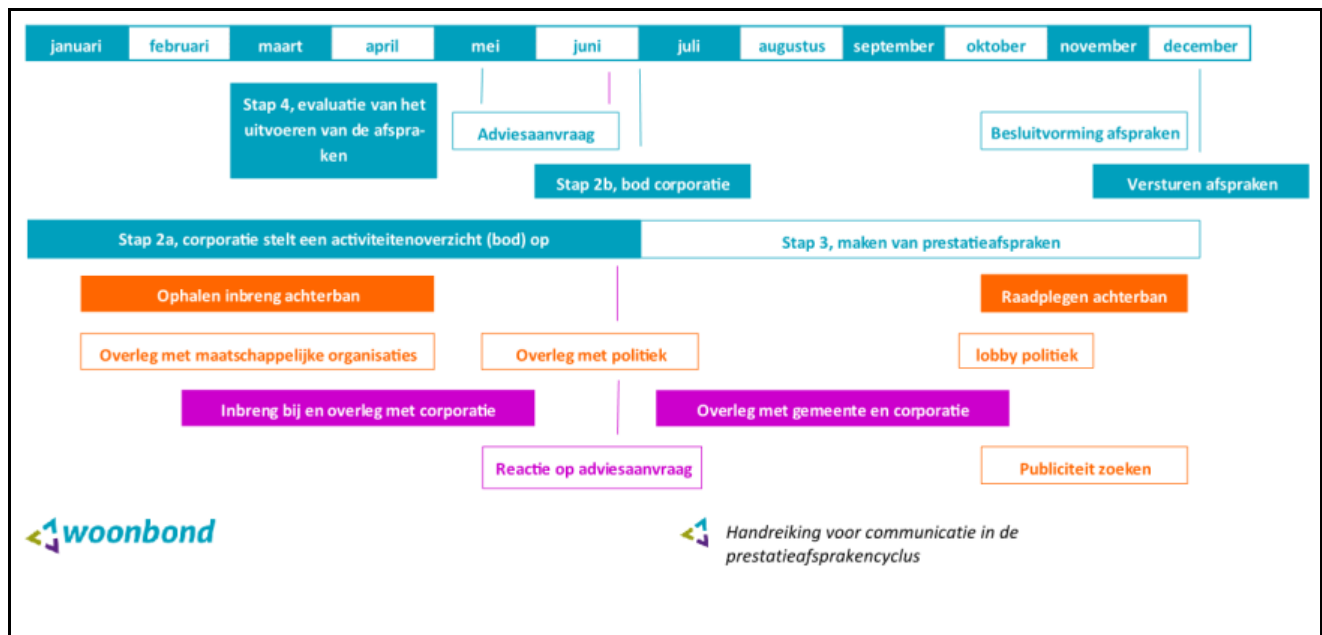
Dit kan nooit de bedoeling van onze wetgever zijn geweest, die juist de positie van de huurders via de wijziging van de wetgeving heeft willen versterken. "Over-huurders-zonder-huurders" praten is nooit de bedoeling van onze wetgever geweest; de **waarborgen van inspraak** van de **huurders** worden door dergelijk handelen van huurderskoepels **volledig ondermijnd**; dergelijk handelen van huurderskoepels kan dan alleen maar in strijd met de *Wet op het overleg huurders verhuurder* zijn.

De talrijke Kamervragen over het 'onplezierig' handelen van toegelaten instellingen komt voort uit hoe huurderskoepels acteren richting hun achterban, hun huurders. Vergeet niet: niemand verplicht/dwingt iemand bestuurslid van een huurderskoepel of HO te worden, maar wel zijn bestuursleden verplicht de statuten en wet- en regelgeving na te leven.

U begrijpt, dat de kans dat de huurders na het ondertekenen van de *prestatieafspraken* nog iets kunnen bijsturen dan zeer gering is. Hoogstens treffen zij ineens huuropzeggingen op de deurmat aan met de mededeling 'Uw huurderskoepel heeft hiermee ingestemd en de koepel heeft duidelijk geen voorwaarden gesteld. Pech voor U als huurder.'

¹⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2006-2007, 30 856, nr.6, pag.15 t/m 17;
Nota naar aanleiding van het verslag, 19 juli 2007:

"Het informeren en consulteren van de huurders van de betreffende verhuurder, zodat deze worden betrokken bij de standpuntbepaling van de huurdersorganisatie, is hiervan een essentieel onderdeel. Dit is een waarborg voor de representativiteit. In de praktijk zullen de vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie in dergelijke situaties een extra druk ervaren, zowel vanuit de eigen achterban als vanuit die van de verhuurder, om aannemelijk te maken dat de standpunten ook daadwerkelijk zijn afgestemd met de huurders. De vertegenwoordigers zullen zich er namelijk van bewust zijn dat zodra zou blijken dat dit niet het geval is, niet is voldaan aan de voorwaarden van de wet."



- als het bestuur van de huurderskoepel (ineens) weigert de verslagen van overleggen en andere gewisselde stukken tussen de verhuurder en dit bestuur te delen met haar verenigingsleden (lees: haar huurders).

Een van de bestuursleden van de koepel schrijft: "Verder ga ik niet in op je verzoek om de mail van [verhuurder] door te sturen. We hebben al vaker gezegd dat we onder geen voorwaarde mailverkeer tussen [verhuurder] en het [bestuur huurderskoepel] met de leden delen, omdat zowel het bestuur als [verhuurder] deze als vertrouwelijk beschouwen."

Ondergetekende doet vast de lezer de wenkbrauwen fronzen, **als de niet-huurders meer weten dan de huurders en als zelfs niet-huurders bestuurslid zijn of** tijdens de algemene vergadering **mee mogen praten**; eerst mogelijk als het bestuur structureel geen boodschap heeft aan de statuten. Hoe serieus moeten partijen zo'n huurderskoepel dan nog nemen!? Opkomen voor belangen huurders is een serieuze zaak.

Op de vraag "Geef verder even aan op basis van welke wetgeving het [bestuur huurderskoepel] welke stukken aan de verenigingsleden mag achterhouden?" is nooit enige antwoord gekomen.

Zelfs niet als deze vraag door de kascommissie wordt gesteld. Niemand kan dan toch beweren, dat het bestuur van de huurderskoepel aan de wettelijke eisen voldoet; t.w. "die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;" (art.1 lid f sub 2 Wohv).

Wel worden de kwetsbare huurders van dit handelen het slachtoffer.

Het gaat hier niet om het bestuur van een of andere studenten- of voetbalvereniging, maar om het bestuur dat op moet komen voor de belangen van alle zittende huurders. Het gaat om het dak boven het hoofd van huurders.

- Ieder debat** - ook als het gaat over het opzeggen van 837 huurovereenkomsten - **gaat deze huurderskoepel uit de weg**; vakantie, onderbezetting, etc. zijn veel bezigde argumenten, terwijl slechts een bestuurslid (de secretaris, een niet-huurder bij deze verhuurder, een persoon die nimmer van dit gewijzigde toewijzingsbeleid slachtoffer zal worden) van deze huurderskoepel alle communicatie verzorgt.

Alle **informatie** over dit nieuwe toewijzingsbeleid (anders gezegd: huuropzeggingsbeleid) **wordt niet met de leden gedeeld**; de secretaris kwalificeert deze informatie als niet relevant, of als strikt vertrouwelijk.

4. Het bestuur van huurderskoepels handelen vaak als het bestuur van een stichting, terwijl het wel om het bestuur van een vereniging gaat. Het bestuur doet iets en staat niet toe, dat dit door iemand wordt gecontroleerd. Ook niet als het over zaken gaat, die de huurders direct kunnen raken.

Het **bestuur handelt duidelijk in strijd met statuten**. Het bestuur handelt in haar ogen met een onvoorwaardelijk en onbeperkt mandaat, waarover zij zich niet hoeft te verantwoorden. Zelfs niet als het gaat om handelen waarmee zittende huurders dreigen dakloos te worden. Dit kan toch nooit de bedoeling van onze wetgever zijn geweest met het aannemen van de *Wet op het overleg huurders verhuurder*, waarmee de inspraak van huurders volledig ondermijnd wordt.

Het mag duidelijk zijn, dat deze lijst moeiteloos is aan te vullen met talrijke andere voorvallen, waaruit blijkt dat zeker deze huurderskoepel niet wezenlijk aan het opkomen is voor de belangen van de zittende huurders. Dit is ook logisch, als tijdens de bewuste algemene ledenvergadering rond de laatste statutenwijziging de volgende doelstelling is aangenomen:

"Het behartigen van de belangen van wooneenheden, welke in eigendom of beheer zijn [verhuurder]" en dit staat niet synoniem voor "Het behartigen van de belangen van bewoners van wooneenheden, welke in eigendom of beheer zijn [verhuurder]" (de oprichtingsdoelstelling van de vereniging);

deze opmerkelijk doelstelling (**de huurderskoepel die opkomt voor de belangen van de bakstenen**) was al ruim een half jaar eerder in de notariële akte van statutenwijziging opgenomen.

Bron: internetconsultatie "*wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen*" (20190807)

Hoe is dit allemaal mogelijk?

Zie de recente invulling van de bijzondere rol van een *huurderkoepel*; misbruik *corona*.

Een huurderskoepel^[19,ECLI:NL:RBNHO:2020:6725] die evenmin ingrijpt, als deze verhuurder zittende huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd voortdurend met *proefprocessen*-om-'op te rotten' worden bedreigd, al vele jaren; een huurderskoepel die evenmin ingrijpt, als deze verhuurder onwettige *short stay*-contracten (art.7:271 BW-contracten die tussentijds niet opzegbaar zijn door huurders) met *internationals* aangaat (de belangenbehartiger *Kences* van deze groep verhuurders (corporaties die geen lid van *Aedes* zijn) geeft het zelfs openlijk toe, dat haar verhuurders zich niet aan de wet houden; aanvulling auteur); een huurderkoepel die evenmin ingrijpt, als deze verhuurder jarenlang onwettige contracten-kosten bij nieuwe verhuringen in rekening brengt waarmee deze verhuurder onlangs is gestopt; een huurderskoepel die er geen moeite mee heeft om de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (uitsluitend opkomen voor de belangen van de zittende huurders), *Tijdelijke wet Covid-19 Justitie en Veiligheid* (niet de voorwaarden om legitiem digitaal te mogen vergaderen naleeft; doorvoeren grootscheepse statutenwijzigingen waarmee zittende huurders met vaste contracten feitelijk niets meer hebben in te brengen), *Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen* (een kandidaat-bestuurslid maakt zelfs deel uit van de sollicitatiecommissie, uitkomst voorspelbaar) en haar eigen statuten en afgeleide reglementen niet na te leven en die niet alleen via deze huurderskoepel zelf maar ook via

19 Niet-limitatieve opsomming van gedragingen van het bestuur van de huurderskoepel:

- het bestuur van de huurderskoepel negeert wetten, regels en statuten. Negeren voorwaarden van o.a. *Wet op het overleg huurders verhuurder*, *Burgerlijk Wetboek*, *Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen* en *Tijdelijke wet COVID19*.
- hoe serieus mag je een koepelbestuur nemen,
 - als je tijdens *corona*-tijd zeer grootscheepse statutenwijzigingen doorvoert (beter gezegd: denkt door te voeren), waarbij feitelijk de groep huurders met vaste huurcontracten monddood worden gemaakt en waarbij dit eerst mogelijk is als de **voorwaarden** van de *Tijdelijke wet COVID19* (het kunnen volgen en het beantwoorden van de tijdig gestelde vragen) **volkomen** worden **genegeerd**.
 - als het koepelbestuur feitelijk alle stukken als vertrouwelijk kwalificeert en als zij eventueel bestuursverslagen aan de verenigingsleden ter beschikking stelt het merendeel **ZWART** is **gelakt**.
 - als het koepelbestuur accepteert dat de verhuurder dwingendrechtelijke huurwetten overtreedt.
 - als het koepelbestuur accepteert dat huurders hun **huurwoningen** worden '**uitgedreven**', opdat de verhuurder als corporatie verder kan gaan met winstmaximalisatie terwijl juist het doel van een corporatie is 'zij hoeven geen winst te maken, zij moeten een algemeen belang dienen'.
 - als het koepelbestuur de verhuurder laat doorgaan met het verder blijven aantasten van de rechten en woonzekerheid van de zittende huurders en het sluiten van onwettige huurcontracten.
 - als een kandidaat-bestuurslid **met zichzelf in gesprek** gaat.
 - als het koepelbestuur nieuwe bestuursleden '**ronzelt**'.
 - als het koepelbestuur zich meer dan gebruikelijk bemoeit met de werkzaamheden van de *kascommissie*, waarbij de *kascommissie* niet alle voor haar werk relevante informatie krijgt te zien.
 - als het koepelbestuur buiten de huurders om een zeer lucratieve deal voor de verhuurder sluit opdat de onverschuldigd gedane betalingen inzake verboden contractkosten niet aan de huurders hoeven te worden terug betaald. Hierin gaat dit bestuur zover, dat zij de huurders niet eens over de uitkomst en de mogelijkheden informeert. Nog erger: het koepelbestuur wil de huurders laten geloven dat ieder voor zich maar een rechtszaak tegen de verhuurder moet aanpassen, ondanks dat een briefje met het noemen van de diverse gerechtelijke beslissingen voldoende moet zijn.
- etc.

Een lijst die moeiteloos met nog veel meer voorvallen/incidenten is aanvullen. Zaken absoluut niet in het belang van de (zittende) huurders maar wel in het belang van de verhuurder. Overduidelijk praat het bestuur van de koepel '*over-huurders-zonder-huurders*', waarbij de belangen van de zittende huurders (met vaste huurcontracten) van ondergeschikt belang is.

Ook logisch, als het bestuur van de koepel ongelooflijk stil is, als de verhuurder voorstelt om zo nodig *proefprocessen* te starten tegen zittende huurders met vaste huurcontracten, terwijl haar huisadvocaat (=de opsteller van de modelhuurcontracten volgens *Wet doorstroming huurmarkt 2015*) als geen ander weet en anders behoort te weten dat "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" deel uitmaakt van de geldende wetgeving. Als huurder ben je gewoon kansloos, als dwingendrechtelijke wetgeving buiten spel wordt gezet en de wetgeving ineens in het nadeel van de huurders wordt uitgelegd maar volgens de wet niet in het nadeel van de huurders mag worden uitgelegd. Moeten er wederom doden vallen? Bij de uitrol van de *campuscontracten* in de jaren 2006-2016 is dit helaas wel de werkelijkheid. **Onzekerheid** en **stress** doen wat met je.

allerlei andere (informele) clubs de belangen van deze zittende huurders verder aan het ondermijnen (al jaren worden zittende huurders geconfronteerd met het blijven 'aantasten' van hun woonzekerheid en dus hun woongenot en hun gezond) is; een koepel die vindt dat zij zelfs huurders mag vertegenwoordigen die zich niet bij haar heeft aangesloten, dat deze koepel daarmee in strijd met de wet (instaan voor vertegenwoordiging) handelt deert deze koepel duidelijk niet daar zij zelf schrijft "Dit is geregeld in de Wet Overleg Huurder Verhuurder"^[20] dat juridisch voltrekt onjuist is en dat riekt naar misleiden van de huurders. Etc., etc.

Bron: internetconsultatie "Wijzigingen van de Huisvestingswet 2014" (20220112)

²⁰ Art.1 lid 1 sub f Wvhw:
"huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:
1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpunt-bepaling;
3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;"



Schriftelijke vragen over het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem

21 februari 2022

Gesteld door:

- Tim Schipper, SP

Vragen

De SP fractie heeft onlangs onderzoek gedaan naar de woonruimteverdeling over 2021, om precies te zijn over de periode 30 januari 2021 t/m 30 januari 2022. In die periode kwamen 2251 woningen beschikbaar.

Deze werden als volgt toegewezen:

Directe bemiddeling 764 woningen	33,94%
Loting 390 woningen	17,33%
Voorrang 585 woningen	25,99%
1e kandidaat 47 woningen	2,09%
2e kandidaat 31 woningen	1,38%
3e kandidaat 45 woningen	2%
4e kandidaat 34 woningen	1,51%
5e tm 9e kandidaat 128 woningen	5,69%
10e tm 20e kandidaat 124 woningen	5,51%
20e en lagere kandidaten 103 woningen	4,58%

Naar aanleiding van ons onderzoek hebben wij de volgende vragen:

1. Hoeveel woningen kwamen er in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks beschikbaar in het kader van de woonruimteverdeling en hoe was de toewijzing in aantallen en percentages in die jaren, onderverdeeld naar de categorieën zoals hierboven?
2. Hoe was de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2021?
3. Kunt u aangeven hoe de categorieën 'directe bemiddeling' en 'voorrang' onderverdeeld zijn naar specifieke doelgroepen?
4. Onderschrijft u onze conclusie dat een aandeel van 60% directe bemiddeling + voorrang haaks staat op de ambitie om juist méér woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden? Betekent dit dat de sociale huursector in de stad volledig is vastgelopen?
5. Wat is uw verklaring voor -ondanks de grote woningbehoefte- de hoge weigeringsgraad voor toegewezen sociale huurwoningen: slechts 2,1% van de woningen komt terecht bij de eerste kandidaat, tegen 4,6% bij de 20e kandidaat of hoger?
6. Hoe lang is de gemiddelde mutatieleegstand bij de drie grote Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-ex? Is door het hoge aantal weigeringen de duur van de mutatieleegstand de laatste jaren opgelopen?
7. Hoe zijn de 390 woningen die door loting zijn toegewezen onderverdeeld naar studentenwoningen en overig? Hoe is de categorie 'overig' geselecteerd voor loting?



Tijdelijk huren wint aan populariteit bij verhuurders:

"Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven"

Praktijkverhaal | 05-07-2021

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad levert nieuwe woonkansen op, zo leest de nieuwste kamerbrief over de huurmarkt. Ook het inzetten van tijdelijke contractvormen lijkt een kansrijk stukje van de puzzel. De Wet doorstroming huurmarkt moest doorstroming beter mogelijk maken én betere huurbescherming introduceren voor tijdelijke huurders. Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK, licht toe of dat in de praktijk ook zo uitpakt én vertelt wat er na de wetsevaluatie gebeurt.

Waarom is Wet doorstroming huurmarkt ingezet?



Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK. Bron: privéfoto

"Het moet voor iedereen mogelijk zijn om een passende woning te krijgen, ook bij veranderingen op het gebied van inkomen, werk en gezinssamenstelling. Doorstroming in de woningmarkt is cruciaal om het systeem goed te laten werken. Voor deze wet bestond er geen generiek tijdelijk huurcontract. Daarom kozen verhuurders ervoor om hun woning niet tijdelijk te verhuren of dit te doen met een contract naar aard van korte duur. Dit type contract is bijvoorbeeld bedoeld voor vakantieverblijf en kent daarom geen huurbescherming. Huurders die zo'n contract krijgen, hebben vaak te maken met hoge huurprijzen en onzekerheid over de lengte van hun verblijf.

Op 1 juli 2016 ging daarom de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in om flexibiliteit op de huurmarkt te bevorderen en de prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen te verbeteren. Deze wet introduceerde het tijdelijke huurcontract, waarmee huurders huurprijzbescherming krijgen en de aanvangshuur kunnen toetsen bij de Huurcommissie. Daarnaast geeft het de verhuurders zekerheid dat zij na maximaal twee jaar hun woning terugkrijgen. **Huurcontracten voor onbepaalde tijd zouden daarbij wel de norm moeten blijven, maar de hoop was dat het woningaanbod door de nieuwe wet zou groeien."**

Nu is er een evaluatie geweest van de huidige wet, wat waren de bevindingen? Levert de wet ook het gewenste resultaat op?

"Het aantal tijdelijke huurcontracten is flink toegenomen, zo blijkt uit de evaluatie. De wet maakt het onder andere mogelijk om doelgroepcontracten in te zetten voor jongeren, promovendi en grote gezinnen. Dit ervaren huurders en verhuurders als zeer positief. We verwachten dus dat mensen vaker een tijdelijk huurcontract krijgen in plaats van een huurcontract naar aard van korte duur. Maar mogelijk krijgen huurders een tijdelijk contract in plaats van een contract voor onbepaalde tijd. Het tijdelijke contract fungeert dan als een soort proefperiode. Het levert meer onzekerheid op, omdat je mogelijk na twee jaar alsnog moet zoeken naar een andere woning. En dat is lastig in de huidige markt.

Ook verhogen verhuurders vaak de aanvangshuur voor de volgende huurders, wat ten koste gaat van de betaalbaarheid van de woning. Dit wordt deels veroorzaakt door de schaarste in de markt, maar lijkt ook een ongewenst neveneffect van deze wet te zijn. **Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."**

Wat kunnen we in de toekomst verwachten rondom tijdelijke huur?

"Gezamenlijk moeten we met conclusies en vervolgstappen komen naar aanleiding van de evaluatie, ook met het oog op mogelijke aanpassingen in de wet om bijvoorbeeld ongewenste neveneffecten te beperken. Op welke manier en wanneer dit gebeurt, is aan de Tweede Kamer en vermoedelijk een volgend kabinet.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven om huurders zekerheid te geven over hun huisvesting en huur. Voldoende aanbod in de huursector is nodig om dit ook voor elkaar te krijgen. Daarom wordt er hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen om doorstroming van huur naar koop mogelijk te maken, naast het toevoegen van nieuwe huurwoningen aan de voorraad.

We gaan verder in gesprek met de huursector om via een convenant meer transparantie te krijgen over aanvangshuurprijzen, zodat huurders weten wat ze krijgen voor de gevraagde huur. Zo kunnen ze weloverwogen de keuze maken of ze de woning willen en kunnen huren. De evaluatie van de wet kan nog tot andere aanpassingen leiden, maar dit wordt eerst in de Tweede Kamer besproken."

Wat kunnen huurders en verhuurders verder doen?

"Laat als huurder je aanvangshuurprijs toetsen bij de Huurcommissie als je twijfels hebt over de hoogte daarvan. Let verder op de minimumtermijn in een tijdelijk contract; dit is niet toegestaan. Ga bij een tijdelijk huurcontract tijdig op zoek naar een nieuwe woonruimte om te voorkomen dat je deze bij het aflopen van het contract nog niet hebt gevonden.

Voor verhuurders geef ik mee: indien je van plan bent de woning voor langere tijd te verhuren, maak dan gebruik van het contract voor onbepaalde tijd. Verhuur je toch met een tijdelijk contract, help de huurder dan met het vinden van vervolghuisvesting bijvoorbeeld door te zoeken in het eigen netwerk of met behulp van de branchevereniging."

Bron:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/praktijkverhalen/2021/07/05/tijdelijk-huren-wint-aan-populariteit-bij-verhuurders-huurcontracten-voor-onbepaalde-tijd-moeten-wel-de-norm-blijven>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuysvesters – kennisgenomen over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Kences wil op dit voorstel reageren als volgt.

Vooraf

Sinds invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 is het op basis van een tijdelijke overeenkomst ex art. 7:271 lid 1, tweede volzin, BW verhuren van *zelfstandige woningen* door toegelaten instellingen slechts voor bepaalde doelgroepen mogelijk. Deze regeling is bij amendement vervat in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.¹ De Minister heeft vervolgens doelgroepen aangewezen in art. 22a RTIV, waaronder (sub a) huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren. Met deze personen mag *geen* huurcontract worden aangegaan met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW io. art. 48 lid 1, tweede volzin, Woningwet).

Kences constateert dat deze regeling niet voldoet aan de wensen in de specifieke markt voor tijdelijke verhuur aan internationale studenten. Daarom heeft deze regeling volgens Kences aanpassing. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortborduurt op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en daarin aanpassingen zijn verwerkt mede naar aanleiding van wensen en signalen uit de praktijk is dit wetsvoorstel volgens Kences de juiste plaats om ook dit probleem aan te pakken. Kences zal daarom afsluiten met een concrete conceptwettekst die u in overweging wordt gegeven.

Inleiding

De leden van Kences zien het als hun maatschappelijke opdracht om (ook) internationale studenten te huisvesten. Dat deze doelgroep goed bediend wordt is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

Om die internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuysvesters daartoe overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden grosso modo in dat de studentenhuysvesters voor die doelgroep

1. *Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.*

van internationale studenten woonruimtes gereserveerd houdt, opdat de onderwijsinstelling die woonruimte kan garanderen aan de internationale student.

De studentenhuysvesters achten deze werkwijze gerechtvaardigd en wenselijk, omdat de internationale student in een bijzondere doelgroep valt. Die student verschilt namelijk van de reguliere Nederlandse student doordat hij:

- a Hier te lande aankomt en onmiddellijk een woonruimte nodig heeft;
- b Praktisch niet in staat is om wachttijd op te bouwen bij een corporatie (al dan niet omdat de onderwijsinstelling de student daarvoor te laat tot het studieprogramma toelaat en de studentenhuysvester laat weten dat de betreffende student in aanmerking komt voor de gereserveerd gehouden woning);
- c Niet vanuit de huidige woonplaats in een ander land op zoek kan gaan naar huisvesting in de stad van de opleiding (deelname aan hospiteer- en kijkavonden is praktisch onmogelijk);
- d Sneller vatbaar is (gebleken) voor discriminatie op de lokale woningmarkt, omdat een internationale student in potentie minder snel wordt geaccepteerd in een woning met enkel Nederlandse studenten en andere (particuliere) verhuurders liever met Nederlandse huurders contracteren;
- e In zijn algemeenheid lastiger toegang tot voorzieningen vindt, door de geografische afstand en het niet spreken van de Nederlandse taal.

Deze argumenten gelden zowel voor een internationale student die hier te lande slechts een deel van een studie volgt (bijv. de Erasmus-student) als de internationale student die hier een volledig studieprogramma aanvangt (bachelor dan wel master). Die laatste groep kan dan aanspraak maken bij aanvang van het studieprogramma op een woning en kan dan vanuit die woning verder zoeken naar een definitieve woning in Nederland, waarna die woning weer beschikbaar komt voor een student uit de lichte van het volgende studiejaar.

Knelpunten in de huidige wet- en regelgeving

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die is ingegaan per 1 juli 2016, is het onder omstandigheden mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarvoor geen *huurbescherming* geldt, maar waarvoor wel de reguliere *huurprijsregulering* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingendrechtelijk* dat de huurder die overeenkomst tussentijds mag opzeggen (met inachtneming van de geldende opzegtermijn, in de praktijk meestal één maand).

Voor studentenhuysvesters is tussentijdse opzegging door de huurder niet aanvaardbaar, indien het gaat om een internationale student die gebruik maakt van voor hem specifiek gereserveerde woonruimte uit hoofde van een daartoe met de onderwijsinstelling gesloten overeenkomst. Voor studentenhuysvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichte internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichte komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar. Bovendien geldt – afhankelijk van de precieze afspraken met de

onderwijsinstelling – een financieel risico van misgelopen inkomsten in de vorm van huurderiving. Onderwijsinstellingen willen zich in de praktijk liever niet verbinden aan het leegstandrisico, omdat gelden die bestemd zijn voor onderwijs- en onderzoek dan naar leegstand van woningen vloeien.

Het is in de praktijk niet mogelijk om, indien een huurder tussentijds zou opzeggen, die woning in de periode van frictieleegstand te verhuren. De woning blijft immers gereserveerd voor de nieuwe lichting studenten, waardoor de woning tegen die tijd hoe dan ook vrij moet zijn. Daarbij zijn dit vrijwel altijd woningen met een hoog serviceniveau; gemeubileerd en voorzien van allerlei inventaris (tot het beddengoed aan toe). Woningzoekenden zijn niet in de markt om een aldus relatief duurdere woning voor een slechts zeer korte periode te kunnen betrekken, zonder dat zij naar definitieve woningen kunnen omzien. Daarom bestaat genoemd leegstandsrisico.

Kortom, wat Kences (met haar leden) betreft moet de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging voor deze specifieke doelgroep daarom uitgesloten zijn, gelet op de bijzondere vorm van verhuur waarvoor de huurder ook iets terugkrijgt: gegarandeerde woonruimte in een gespannen markt.

Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisvesters als toegelaten instelling een *shortstay*-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor zover het *zelfstandige* woonruimte betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het Burgerlijk Wetboek bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een "contractmal" bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en

daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractueel rechtsonzekerheid.

Bij een shortstay-contract ("een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is", zoals art. 7:232 lid 2 BW het bepaalt) is geen van de wettelijke bepalingen over huur van woonruimte van toepassing, dus er is huurbescherming noch prijsregulering. Gezien deze gevolgen is de algemene lijn dat deze vorm van verhuur terughoudend dient te worden toegepast (het klassieke voorbeeld is de huur van een vakantiebungalow).

Onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving

Kences constateert de volgende onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving:

- a Gelet op de hiervoor genoemde knelpunten blijven studentenhuisvesters terugvallen op het gebruik van shortstay-contracten. Één der doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was juist dat een shortstay-contract "*minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard*".² **Op dit punt is de wet dus niet in haar doel geslaagd: de betreffende contractvorm wordt niet minder gebruikt en Kences meent dat – bij de hiervoor geschetste problematieken bij verhuur aan internationale studenten op basis van voor hen gereserveerd gehouden woonruimte, die aan hen wordt toegewezen buiten de wachtlijsten om – de rechter het gebruik van shortstay-contracten niet zal sanctioneren.**³
- b Door het toepassen van shortstay-contracten wordt elke huurbescherming en prijsregulering voor de huurder uitgesloten, terwijl er wat de studentenhuisvesters betreft geen bezwaar bestaat om de huurder toegang te bieden tot die bescherming en de gang naar de Huurcommissie. Het bezwaar zit immers in de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging en niet in de huurprijsregulering, terwijl huurders wel toegang wensen tot die bescherming ten aanzien van maximale huurprijzen en redelijke servicekosten. **Door tijdelijke verhuur voor internationale studenten wel mogelijk te maken met uitsluiting van tussentijdse opzegging (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt) wordt aan beide belangen van huurder en verhuurder recht gedaan, wat in een shortstay-constructie niet mogelijk is (want de Huurcommissie is dan niet bevoegd gelet op art. 2 Uhw).**

2. *Kamerstukken II 2015/16*, 37 373, nr. 3, p. 17-18 ([LINK](#)).

3. Steun voor deze redenering vindt Kences in het arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden van 15 april 2014 ([ECLI:NL:GHARL:2014:3195](#)). Dat dit arrest voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is gewezen, doet daar niet aan af, want de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft juist niet kunnen beantwoorden aan de problematieken bij verhuur aan internationale studenten, wat juist daarom de kern van deze reactie in de consultatie is.

- c Het is niet duidelijk waarom enkel voor zelfstandige woningen een bijzondere regeling is getroffen; destijds heeft de wetgever ook niet overwogen waarom dit onderscheid voor internationale studenten zou moeten bestaan.⁴ **Wat Kences betreft, vervalt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen van de huidige Woningwet bij verhuur aan deze doelgroep, mits de nieuwe wetgeving ook de in deze reactie bedoelde knelpunten zal wegnemen.**
- d Het is bij een mondiaal verspreid, snel gemuteerd oud-huurders-bestand erg bewerkelijk en dus kostbaar om actief de servicekosten af te rekenen met alle huurders. **Het is om die reden dat Kences voorstaat dat studentenhuisvesters aan deze bijzondere doelgroep slechts desverzocht hoeft af te rekenen.** Onder het huidige recht kan dat ook al en is dat in de rechtspraak aanvaard (Rb. Amsterdam 6 oktober 2011, [ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8093](#), r.o. 14-16), maar dat neemt niet weg dat verankering in formele regelgeving gewenst is, omdat deze in de rechtspraak aanvaarde uitzondering in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid is geplaatst.

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

Het wetsvoorstel regelt – kort gezegd – dat tijdelijk verhuren van zelfstandige woningen mogelijk wordt tot en met een duur van in totaal maximaal drie jaar. Een tweede huurovereenkomst kan bovendien, anders dan nu, voor een tijdelijke duur worden gesloten als de totale duur maar binnen die drie jaar blijft.

Kences constateert dat hierbij niet is stilgestaan bij het bepaalde in artikel 48 lid 1 Woningwet.⁵ Daar wordt namelijk gesproken over “*overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter*”. Deze specifiek voor toegelaten instellingen geldende beperking is onderdeel geweest van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Waar de tijdelijke duur in zijn algemeenheid drie jaar kan duren, is het consistent om dat ook in deze regeling door te voeren.

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

Het voorgaande samengevat bepleit Kences een nieuw huurarrangement voor de tijdelijke verhuur aan internationale studenten, waarbij tussentijdse opzegging in beginsel niet mogelijk is gelet op de bijzondere aard van de verhuur, maar huurders wel huurprijsbescherming hebben, een servicekostenafrekening kunnen opvragen en toegang verkrijgen tot de Huurcommissie ter toetsing van huurprijs en servicekosten.

Onder die voorwaarden kan deze doelgroep goed bediend blijven worden en dat is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

4. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

5. Weliswaar wordt op in voetnoot 14 op pagina 5 van de concepttoelichting gerefereerd aan deze bepaling, maar daarbij is het doel om te illustreren dat tijdelijke verhuur van (zelfstandige) woningen enkel aan bepaalde doelgroepen mogelijk is en niet om dit artikel te beschouwen in het geheel van het conceptwetsvoorstel.

Door het laten vervallen van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in de Woningwet voor deze doelgroep gaan de huurders van onzelfstandige eenheden erop vooruit, omdat de toegelaten instelling die nu wel *shortstay* mag verhuren, maar in het voorgestelde arrangement niet meer.

Het uitsluiten van tussentijdse opzegging acht Kences gerechtvaardigd, omdat voor de huurder daardoor gegarandeerde huisvesting met voorrang op anderen mogelijk is.

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- a De toegelaten instelling krijgt de keuze door een “kan”-bepaling om gebruik te maken van de nieuwe vorm van verhuur, maar hoeft dit niet te doen en mag altijd voor reguliere vorm van verhuur kiezen.
- b Tussentijdse opzegging door de huurder moet worden uitgesloten, indachtig het gegarandeerde aanbod voor de nieuwe lichting en het voorkomen van leegstand (dan wel het uit maatschappelijke gelden bestrijden van de kosten daarvan).
- c Hierop moet een uitzondering komen bij bijzondere persoonlijke omstandigheden waardoor de huurder terugkeert, op aangeven van de onderwijsinstelling, en de mogelijkheid tot indeplaatsstelling moet de huurder toevallen (waarbij de verhuurder bij zwaarwichtige belangen moet kunnen weigeren, zoals het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op grond van de Huisvestingswet of de Woningwet c.a., want de voorwaarden voor verhuur van sociale woonruimte blijven gehandhaafd).
- d Huurprijsbescherming dient voor de huurder van toepassing te zijn (bijvoorbeeld toetsing kale huur en de – desverzocht – aferekende servicekosten); voor de betreffende doelgroep moet shortstay-verhuur dus verboden worden en daarmee kan ook het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de Woningwet ten aanzien van deze doelgroep vervallen;
- e De in de rechtspraak aanvaarde vorm van “*passief afrekenen*” wordt wettelijk verankerd, waarbij de huurder altijd het recht behoudt de afrekening op te vragen (en dan wordt ook afgerekend). Verzoekt de huurder echter niet om een afrekening, dan blijft die achterwege en krijgt het voorschot “als vanzelf” het karakter van definitief bedrag. Omdat een verhuurder wel de afrekening moet kunnen opstellen, dient de huurder binnen drie maanden na het verstrijken van het kalenderjaar om een afrekening te verzoeken, zodat de verhuurder die binnen de termijn van zes maanden aan de huurder kan doen toekomen. Om de huurder hierbij afdoende te beschermen en bewust te maken van deze regeling, moeten partijen zulks schriftelijk overeenkomen. Ontbreekt een dergelijke schriftelijke afwijking, dan geldt de reguliere afrekenplicht. Voor misbruik van deze regeling door het vragen van een erg hoog servicekostenvoorschot hoeft niet te worden gevreesd, omdat de huurder de afrekening kan opvragen en kan laten toetsen door de Huurcommissie, waartoe hij extra zal worden gestimuleerd indien de verhuurder een (te) hoog voorschot verlangt.

Hoe kan dit evenwichtige kader vorm krijgen in wet- en regelgeving?

Omdat de verwachting is dat artikel 48 lid 1 Woningwet slechts in die zin wordt aangepast dat de huurperioden overeenkomen met het nieuwe, voorgenomen artikel 7:271 lid 1 BW, blijft als hoofdregel voor toegelaten instellingen gelden dat reguliere verhuur van zelfstandige eenheden niet mag geschieden op een contract met een maximumduur.

De door Kences geschetste knelpunten worden ervaren door haar leden, alle toegelaten instellingen. Daarnaast ontstaan die knelpunten mede door hetgeen in artikel 48 lid 1 Woningwet is bepaald.

Kences stelt daarom voor om een en ander vorm te geven in de Woningwet en het RTIV.

Een wijziging van wet- en regelgeving zou er als volgt uit kunnen zien. Hierbij heeft Kences onderstaand voorstel geschreven op basis van de *huidige* wetgeving en niet op basis van de tekst van het ter consultatie gelegde voorstel.

- A. In artikel 48, zevende lid, van de Woningwet wordt "eerste tot en met vierde en zesde lid" vervangen door:

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid.

- B. Aan artikel 48 van de Woningwet wordt toegevoegd een achtste lid, dat komt te luiden:

8. Met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep kan de toegelaten instelling huurovereenkomsten sluiten als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre afwijking van het in het eerste lid, eerste volzin, bepaalde. Het in de tweede volzin van het eerste lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing. Partijen kunnen ten aanzien van huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin schriftelijk overeenkomen dat het overzicht als bedoeld in artikel 259 lid 2, eerste volzin, van het Burgerlijk Wetboek slechts op schriftelijk verzoek behoeft te worden verstrekt, welk verzoek de huurder uiterlijk binnen drie maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar moet hebben gedaan. Op huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin van dit lid is het bepaalde in artikel 271 lid 1, vierde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, tenzij:

- a. sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot het voortijdig verlaten van Nederland, of*
- b. de huurder een derde voordraagt om in zijn plaats te stellen, welke derde slechts om zwaarwichtige redenen door de toegelaten instelling kan worden geweigerd; onder een dergelijk zwaarwichtig belang wordt in ieder geval verstaan het niet op grond van deze wet in aanmerking kunnen komen voor een huurovereenkomst met de toegelaten instelling; of*
- c. een door de onderwijsinstelling aangewezen of voor haar werkzame functionaris schriftelijk aan zowel huurder als de toegelaten instelling verklaart dat in redelijkheid de huurder niet aan zijn verplichting kan worden gehouden om de overeengekomen duur van de huurovereenkomst te vervolmaken.*

Het voortijdig beëindigen van het studieprogramma is bewust geen uitzonderingscriterium: het is best denkbaar dat een huurder wél eerder terugkeert naar land van herkomst vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden of op indicatie van de onderwijsinstelling, maar ondertussen het onderwijsprogramma op afstand afrondt.

- C. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt aan sub a toegevoegd:

, tenzij het gaat om een huurder die tot de doelgroep behoort als bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de wet

Terwijl daaruit wordt geschrapt: "of studie" en "of studeren")

Deze toevoeging en schrappingen zijn nodig, omdat het huidige sub a ook ziet op flexwerkers en seizoenarbeiders, voor welke groep de huidige regeling intact kan blijven.

- D. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt na sub d een nieuwe volzin ingevoegd, luidende:

De groep, bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de Woningwet, bestaat uit huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken voor of studeren aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Afsluiting

Door invoering van deze evenwichtige vorm van verhuur aan internationale studenten wordt het gebruik van shortstay-contracten in de ban gedaan en krijgen zij toegang tot de huurprijsbescherming en de Huurcommissie. Dat sluit beter aan bij uw bedoeling over terughoudend gebruik van shortstay-contracten in het algemeen, zoals die bijvoorbeeld blijkt uit de Memorie van Toelichting en de Nota naar aanleiding van het verslag bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015.⁶

Daarnaast doet het beter recht aan een voorziening die de praktijk nodig heeft en zoals die soms ook al in de praktijk wordt gebracht (via een contractmal bij verhuur van zelfstandige woonruimte, waarin partijen overeen zijn gekomen dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is op grond van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid). Waar studentenhuisevesters gebruik van een dergelijk mal niet toepassen vanwege rechtsonzekerheid, bieden zij hun zelfstandige eenheden dus niet aan internationale studenten aan.

⁶. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3-, p. 17 en nr. 6, p. 26.

Kences ziet deze praktijkbehoefte ook in die zin, dat van de thans bestaande regeling in artikel 48 lid 1 Woningwet en art. 22a sub a RTIV maar weinig gebruik wordt gemaakt. In die zin heeft de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op dat punt niet gebracht wat er wellicht werd gedacht (wat misschien nog naar voren komt in de beloofde, maar nog niet verschenen evaluatie over de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Studentenhuisvesters kiezen in de ervaring van Kences ofwel voor het "klassieke campuscontract" in de zin van artikel 7:274d BW of voor shortstay. Wilt u met succes de toepassing van shortstay-contracten verkleinen, dan ziet ook Kences daartoe voldoende mogelijkheden als daarbij de genoemde knelpunten worden weggenomen, terwijl de rechtspositie van huurders vooruitgaat. Daarom geeft Kences u dit voorstel in overweging.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Paul Tholenaars


Directeur

Instromer/nieuwkomer/starter (onzelfstandig → zelfstandig) (te weinig inschrijftijd bij Woningnet)

- | | |
|--------------------------|---|
| Mogelijkheden | (opbouw inschrijftijd) |
| - campuscontract | (art.7:274d BW) (4-7 jaar) |
| - jongerencontract | (art.7:274c BW; leeftijd tot 28 jaar) |
| | (5 jaar+evt. 2 jaar extra) |
| | ↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11a Hw) |
| - promovendicontract | (art.7:274e BW) (4-5 jaar) |
| - tijdelijk huurcontract | (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) tussentijds opzegbaar |
| | ↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw) |
| - loting | (niet relevant) |
| - woningruil | (nvt; eerst moet er iets te ruilen zijn) |

Kanttekening: op voorzienbare gebeurtenissen kan men plannen om te verhuizen

Relevante vragen:

- hoeveel twintigers uit de stad Utrecht staan bij Woningnet ingeschreven?
- wat is hun gemiddelde inschrijftijd?

Relevant om te weten, als de gemiddelde inschrijftijd laag is, dan kan voorlichting een punt van aandacht vragen.

Doorstromer (zelfstandig → zelfstandig)

Redenen om te verhuizen/levensloopgebeurtenissen

- studie, arbeid, gezin
- scheiding, verweduwing, verlies baan

Vaak is de reden: een onvoorziene gebeurtenis kan het plan om te verhuizen verstoren.

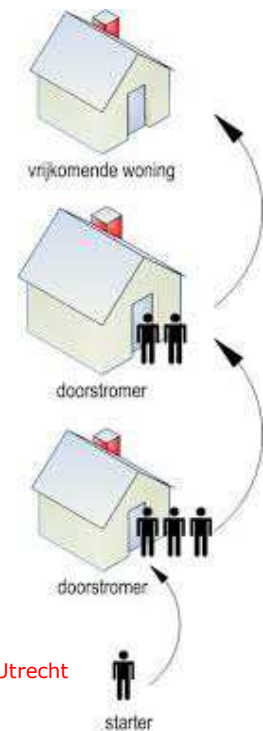
Mogelijkheden

- regulier zoeken (bij voldoende inschrijftijd)
- (afhankelijk wel/niet gedeeltelijk behoud inschrijftijd)
- (bij behoud 75%-inschrijftijd dan kan men na 2½ jaar weer doorstromen) **situatie regio Utrecht**
- woningruil (inschrijftijd Woningnet nvt; *huisjehuisje*)

spoedzoeker

- tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
- ↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting (niet relevant)

Uitstromer (overlijden, verhuizen naar buiten de regio)



Verschil tussen *jongerencontract* en *campuscontract*; niet iedereen zal hiermee direct bekend zijn.

Jongeren met *jongerencontract*

- Doelgroep alle jongeren, die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt.
- Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
- Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
- Hoeven niets aan te tonen.
- Uitloop met 2 jaar mogelijk.
- Behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar;
- jongerencontract kan een huurcontract voor onbepaalde tijd worden* (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Doelgroep alle (voltijds) studenten.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; reden vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

In sommige gevallen is het voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*; zgn. *jongerenwoning*.

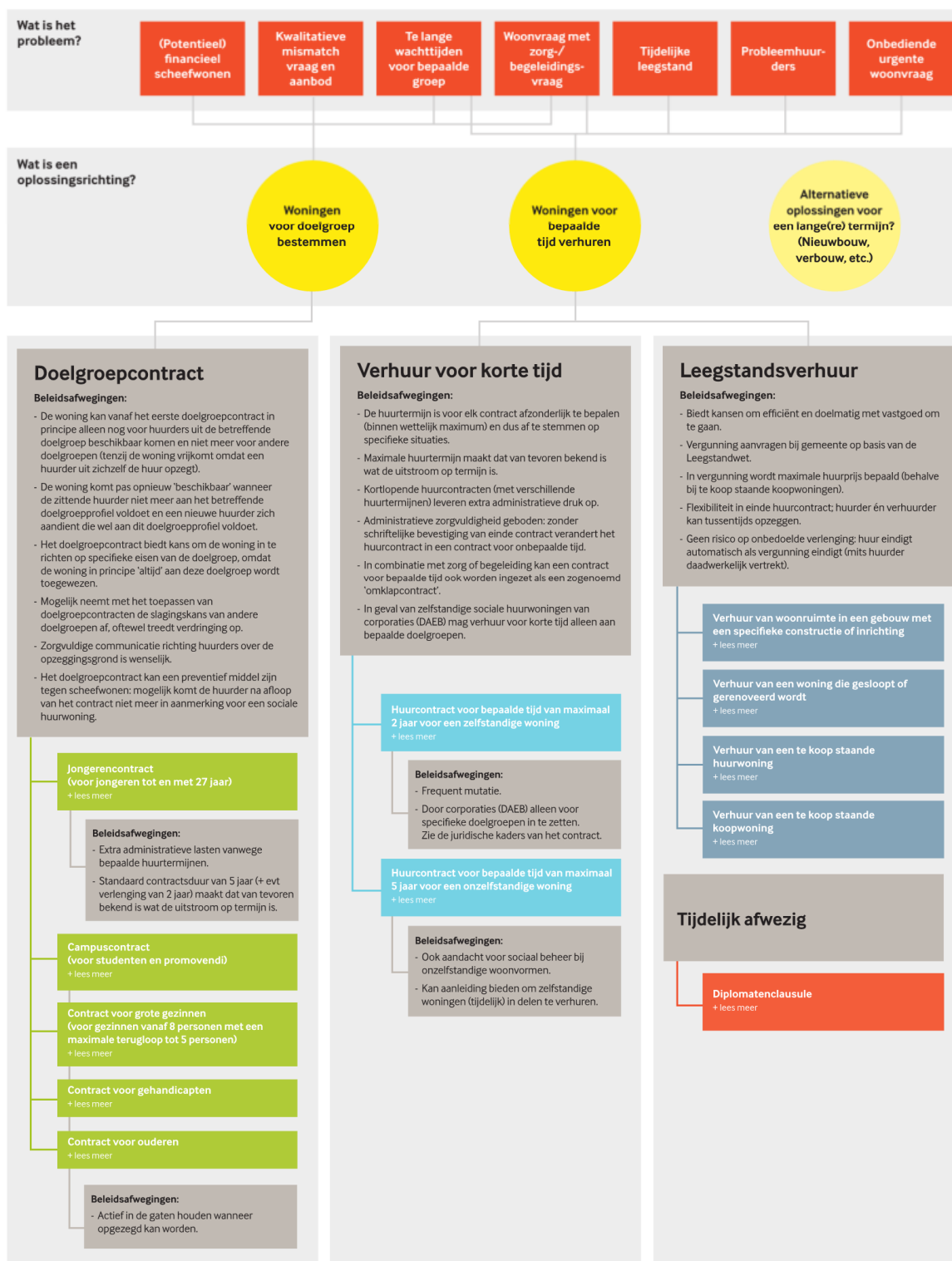
Voor de volledigheid: jongeren zijn personen die nog niet de leeftijd van 28 jaar hebben bereikt.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.

Beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten

PLATFORM31
kennis van stad en regio

Klik op de contracten voor een toelichting op de juridische kaders en randvoorwaarden



Doelgroepcontract

Woonruimte voor een specifieke doelgroep

Soms heeft woonruimte een bestemming. De woningen moeten dan beschikbaar blijven voor een bepaalde doelgroep. Mensen die buiten deze doelgroep vallen mogen hier niet wonen.

Jongerencontract Voor wie: Jongeren tot 28 jaar Wat moet er in het huurcontract staan? - De woonruimte is bestemd voor een jongere. - Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere. Of aan een student of promovendus. Duur contract Minimaal 5 jaar, met de mogelijkheid om met 2 jaar te verlengen. Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: - Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn. - Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. - Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn. U kunt op zijn vroegst opzeggen tegen 5 jaar, of 7 jaar bij verlenging. Uw minimale opzegtermijn is dan 6 maanden. Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen. Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een voor de verhuur aan jongeren of promovendi.	Campuscontract Voor wie: Student of promovendus Wat moet er in het contract staan? - De woonruimte is bestemd voor een student/ promovendus. - Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een student of promovendus (of jongere) verhuurd. Duur contract Bent u verhuurder? Dan mag u de huurder jaarlijks om een bewijs van inschrijving van een opleiding vragen. Dit kan ook een verklaring van de onderwijsinstelling zijn, dat de huurder bezig is met een promotie, of voorbereiding daarvan. Bent u huurder? Dan moet u dit binnen 3 maanden aantonen. Doet u dat niet? Dan mag de verhuurder de huur opzeggen. Het campuscontract geldt alleen voor huurovereenkomsten die op of na 15 juli 2006 zijn afgesloten. Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: - Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn. - Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. - Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont. Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen. Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden. Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de verhuur aan promovendi.	Gehandicapten Voor wie: Mensen die als gevolg van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervinden Duur contract Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan: - De woning is nodig voor een andere gehandicapte. - Geen van de huidige bewoners is gehandicapt. - De woning is onderdeel van een complex van zelfstandige woningen bij de bouw was dit complex al ingericht en bestemd voor ouderen. Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen. Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: - Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn. - Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. - Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont. Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen. Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.	Ouderen Voor wie: Ouderen Duur contract Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan: - De woning is nodig voor een andere oudere. - Geen van de huidige bewoners is een oudere. - De woning is onderdeel van een complex van zelfstandige woningen bij de bouw was dit complex al ingericht en bestemd voor ouderen. Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen. Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: - Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn. - Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. - Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont. Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen. Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.
---	--	--	--

Leegstandsverhuur

Woonruimte staat tijdelijk leeg

Een woning kan tijdelijk leeg staan. Bijvoorbeeld omdat het huis te koop staat en de eigenaar of de huurder al is verhuisd. Ook kan het komen doordat de woning gesloopt of gerenoveerd moet worden. Het is mogelijk om deze woningen tijdelijk te huren of te verhuren, onder bepaalde voorwaarden.

Woonruimte in een gebouw met specifieke constructie of inrichting

Voorwaarden aan het gebouw

- Het gebouw heeft een specifiek doel, dat blijkt uit de constructie ervan of de inrichting. Zoals:
 - groepsgezins huisvesting;
 - verzorging of verpleging;
 - logiesvoorziening;
 - onderwijs.

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst;
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend;
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 10 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt. De huur kan ook tussentijds opgezegd worden.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 10 jaar.

Is er sprake van een onthulling van het besmettingsgevaar? Dan wordt vergunning voor tijdelijke verhuur verleend voor de duur van die onthulling.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd wordt

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst;
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend;
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 7 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 7 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een nieuwe vergunning is dus iets anders dan een verlenging van de huidige vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een te koop staande huurwoning

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst;
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in elk geval in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend;
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 3 maanden, maximaal 5 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 2 maanden van tevoren doen.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de tijdelijke verhuur van een te koop staande woning.

Woonruimte in een te koop staande huurwoning

Voorwaarden woning

De woning moet aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

- Het gaat om nieuwbouw;
- Het gebouw is in de laatste 10 jaar maximaal 3 jaar verhuurd;
- In het jaar voordat de woning leeg kwam te staan, was de woning in gebruik van de eigenaar.

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst;
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend;
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat;
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning voor 1 juli 2013 is afgegeven).

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 5 jaar. De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt, maar kan ook tussentijds opgezegd worden.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een particuliere eigenaar krijgt maximaal voor 2 te koop staande koopwoningen tegelijk een vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.



Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers



Column

Het staat er echt: 700 euro voor een kamer van 13 vierkante meter. Op Zuid. Met een gedeelde keuken en gedeeld sanitair. Je zou denken dat je daar een heel huis voor kan huren. Niet dus. Als je een laag of gemiddeld inkomen hebt, kun je een betaalbare woning wel op je buik schrijven. Vooral jongeren worden de stad uitgedreven.

Brenda Stoter Boscolo 14-10-20, 09:00 Laatste update: 12:18

Dankzij mijn broertje Derwin ben ik verwickeld in een wanhopige huizenjacht. In aanmerking voor een koopwoning of particuliere woning komt hij niet vanwege zijn inkomen. Daarom maar sociale huur. Ik reageerde laatst namens hem. Plek 458. Voor een flatje in de Peperklip op Zuid. Wij mochten er vroeger niet eens komen, vanwege de criminaliteit, nu is het een gewilde woning.

Rotterdam is al jaren bezig met het opknappen van wijken. Officieel om een 'mooie mix tussen lage, midden en hogere inkomens te creëren', maar in de praktijk betekent dit dat mensen met een minder inkomen plaats moeten maken voor de rijkere, met name van buiten de stad. In de Afrikaanderwijk kunnen mensen wiens oude woning gesloopt wordt een nieuwe woning niet eens meer betalen.

Je merkt het vooral op Zuid, maar in heel Rotterdam is gentrificatie aan de gang. Laatst sprak ik een vrouw die al haar hele leven in West woont, net als haar vader en haar volwassen kinderen. Een van hen woont sinds kort weer noodgedwongen thuis. Haar schoondochter ook. Gescheiden leven terwijl je net een kind hebt gekregen, zie je het voor je? "De huurmarkt is totaal verrot", zei de vrouw.

Het wrange is dat haar familie daar iedereen kent, iedereen helpt, en zich al tig jaren inzet voor een veiligere en gezellige woonomgeving, samen met andere buurtbewoners. Modelburgers, een beetje het volkswijktype. En nu kan de jongere generatie opkrassen.

Ook ik heb **dramatische herinneringen** aan de zoektocht naar een woning. Jarenlang woonde ik in een studio in een studentencomplex. Toen SSH het gebouw overnam van Stadswonen, begonnen ze **direct met het versturen van oprotbrieven** naar alle afgestudeerden. We gaven allemaal hetzelfde antwoord: we willen wel, maar kunnen niet weg. Weet je wat SSH deed? **Dreigen met een rechtszaak.**

Na vijftien jaar op de wachtlijst van Woonnet, vond ik eindelijk een woning. Maar schrijf je je niet direct op je achttiende in, ben je jong en heb je geen topinkomen, dan word je uit je oude, vertrouwde buurt verdreven. Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes met havermelk en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers. Nog even en het is hier net Amsterdam.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/leuk-hoor-al-die-peperdure-flats-cafe-lattes-en-bakfietsmoeders-zonder-rasechte-rotterdammers~a6136ad4/>



In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden



Column

Een Rotterdams accent valt nogal op in Amsterdam. Ze vragen dan ook steevast waar ik precies woon. "Geboren en getogen op Zuid!", roep ik dan. En dan zie je hun ogen oplichten. Want het luxe Kop van Zuid kennen ze wel. Woon ik soms ook in een woontoren of nieuwbouwwijk? Natuurlijk niet. De middenmoter kan geen 1500 euro aan huur ophoesten. En sociale huurwoningen zijn er in de hele omtrek amper meer te krijgen.

Brenda Stoter 14-10-21, 21:30 Laatste update: 15-10-21, 12:44

Dat was vroeger wel anders. In de tijd waarin de hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen en Boulevard Zuid nog gewoon 'de Laan' werd genoemd, kon je moeiteloos een woning vinden op Zuid. In de Afrikaanderwijk bijvoorbeeld. Niemand wilde er wonen, maar jij wel. Want jij bent er geboren en getogen. Voor jou is het thuis.

Inmiddels zijn alle mensen die ik kende in de Afrikaanderwijk noodgedwongen verhuisd. Oude woningen moesten plaatsmaken voor nieuwbouw. Onbetaalbare woningen, dus verhuisden ze naar een andere wijk. Degenen die uit huis gingen, trokken naar een andere stad. "Rijk erin, armen eruit", vatte een kennis het Rotterdamse woningbeleid samen.

Machteloos

Eens, maar de meeste puin werd veroorzaakt door Den Haag. Door politici die onze volkshuisvesting aan de markt overlaten, waardoor beleggers en huisjesmelkers van buiten de stad alle woningen inpikken, en door de verhuurheffing. Woningcorporaties staan ook machteloos. In mijn geval verergerden ze zelfs het probleem. Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven door SSH. Wanhopige telefoontjes werden beantwoord met dreigbrieven. Geen student meer, dus wegwezen. Waarheen, dat interesseerde ze niet: ik moest en zou gaan, desnoods naar Schiedam. En snel, anders zouden ze de rechter inschakelen.

Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad

Je ongewenst voelen in je eigen stad: de 37-jarige Robert kan erover meepraten. Vijftien jaar staat de fysiotherapeut ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar nog steeds haalt hij de top 10 niet. Machteloos voelt hij zich, in een huis met een tijdelijk huurcontract en nul vooruitzichten op een vaste stek.

Als een aasgier

Zelf vond ik na vijftien jaar op de wachtlijst eindelijk een woning, toch ga ik aankomend weekend naar de woonopstand in de Afrikaanderwijk. Verandering eisen voor niet alleen de arme Rotterdammer, maar voor iedere starter, gescheiden ouder of gezin met een middeninkomen. Wij willen geen luxe nieuwbouw waar de zoveelste niet-Rotterdammer als een aasgier op afkomt. Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/in-de-tijd-waar-in-hoeren-en-dronken-zeelui-nog-op-katendrecht-liepen-kon-je-moeiteloos-een-woning-vinden~ab584dbb/>



Vijftien jaar ingeschreven voor sociale huurwoning, maar Robert (37) maakt steeds geen kans



▲ Robert (37) moet zich aanpakken. © Jan de Groot

Vijftien jaar ingeschreven staan voor een sociale huurwoning en dan nóg aangewezen zijn op de antikraakmarkt. Voor sommige Rotterdammers is het de keiharde realiteit. Ook Robert (37) zit in dat schuitje, maar boos of teleurgesteld wil hij zichzelf niet meteen noemen. "Wat overheerst, is een gevoel van machteloosheid."

Raymond Rotteveel 14-10-21, 13:30 Laatste update: 14-10-21, 14:35

In zijn tijdelijke woning klappt de 37-jarige fysiotherapeut z'n laptop open. "Ik zal je wat voorbeelden laten zien. Hier, gereageerd op een huurhuis in de Jagerslaan in Feijenoord. Positie 102 van 503. Ook in Feijenoord: plek 73 van 349. In Kralingen-Crooswijk, waar ik oorspronkelijk vandaan kom, nummer 17 van 433. En ze nodigen meestal alleen de eerste vijf uit voor een bezichtiging hè. Vergeet het dan maar."

Gekmakend noemt hij de zoektocht naar een sociaal huurhuis. Zelfs in een stad waar het relatief gezien nog meevalt met de wachtlijsten. Zo blijkt uit een eerder dit jaar gepubliceerd onderzoek van de NOS dat je in Utrecht gemiddeld elf jaar voor een sociale huurwoning in de rij staat. In Noord-Holland kan het langer dan zeventien (!) jaar duren, terwijl de wachttijd in Rotterdam 'slechts' ruim twee jaar bedraagt.

[Tegenwoordig kom ik niet eens in de buurt van een bezichtiging](#)
Robert (37)

Flinke status

Toch is de praktijk een stuk weerbarstiger. "Zes jaar geleden kreeg ik nog weleens een huisje aangeboden. Tegenwoordig kom ik niet eens in de buurt van een bezichtiging. Je zou toch zeggen dat je een flinke status hebt opgebouwd als je vijftien jaar ingeschreven staat, maar dat valt vies tegen." Een belletje naar woningcorporatie Woonstad Rotterdam leert dat 'er momenteel veel urgente gevallen zijn'. Een ander profiel kan ook meespelen, laat een medewerkster weten: "Dan kun je als alleenstaande wel snel reageren, maar krijgt een gezin met een kind alsnog voorrang." Hoe frustrerend dat kan zijn, merkte Robert onlangs nog. "Ik had om acht uur 's avonds op iets gereageerd. Pats, tweede plek, jackpot! Eindelijk een goeie kans, dacht ik. Ik stond te dansen in de kamer. Een dag later was ik ineens gezakt naar de veertiende plek. Inmiddels sta ik 42ste van de 902. Dan hoor je dat er veel urgentieverklaringen zijn en dat snap ik best. Geef mensen die in een moeilijke situatie zitten alsjeblieft een huis, maar ik denk ook: en ik dan?"

Urgent

Woonstad-woordvoerder Eric Smulders verwijst naar het jaarrapport 2020 van de corporatie, waaruit blijkt dat het aantal woningzoekenden de laatste vijf jaar met 65 procent is toegenomen. Daarbij stuwt het aantal urgenten de wachttijd op van gemiddeld 35 naar bijna zestig maanden. "Dat verklaart voor een deel waarom je met zo'n lange inschrijvingstijd toch in de knel kan komen. De urgenten verdringen op dit moment de reguliere huizenzoekers. Maar de huidige wooncrisis is complex en heeft meerdere oorzaken. Een groeiend aantal inwoners, meer éénpersoons-huishoudens, statushouders, noem maar op. En het tekort aan woningen en de gebrekkige doorstroming spelen een grote rol. De markt zit op slot. Dat ligt niet aan de vraag, maar aan het aanbod. Wat dat betreft is het goed dat de mensen gaan demonstreren. Er moet een signaal aan Den Haag worden afgegeven."

Echt rust heb je in deze situatie natuurlijk nooit
Robert (37)

Wat rest voor Robert is de 'alternatieve' woonsector. "Ik heb nu een tijdelijk huurhuis met een opzegtermijn van drie maanden, dat is al stressvol. Binnenkort verhuis ik naar een antikraakwoning en daar krijg je vier weken van tevoren te horen dat je eruit moet. Als dat gebeurt, schiet je stresslevel meteen naar honderd. Ik kan er best goed mee omgaan, maar je vraagt je ook continu af waar je terecht gaat komen. Echt rust heb je in deze situatie natuurlijk nooit."

=====

Woonprotest in Rotterdam

Betaalbare huizen voor iedereen, investeren in volkshuisvesting, meer woningen voor mensen met een beperking en het bevrozen van huren voor vijf jaar. Het zijn enkele eisen van de actiegroepen en partijen die 17 oktober een landelijke protestmars in Rotterdam houden. Onder de naam Woonopstand wordt stelling genomen tegen het huidige woonbeleid en 'de wooncrisis die steeds meer mensen, jong en oud, huurders en kopers, raakt'. Er wordt gedemonstreerd tegen gedwongen verhuizingen, huisuitzettingen, dakloosheid, woningnood, lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en 'discriminerende regels' zoals de Rotterdamwet. In navolging van Amsterdam, waar een eerdere demonstratie (Het Woonprotest) in september ruim 15.000 mensen op de been bracht, hoopt de organisatie ook in Rotterdam 'een krachtig geluid' te laten horen: 'Wees solidair en strijd samen voor onze woontoeekomst'. Het programma van de Woonopstand begint om 14.00 uur in het Afrikaanderpark op Zuid, waarna de mars om 15.30 uur over de Erasmusbrug richting Markthal (Blaak) gaat. Rond 17.00 uur wordt de demonstratie afgesloten.

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/vijftien-jaar-ingeschreven-voor-sociale-huurwoning-maar-robert-37-maakt-steeds-geen-kans~a0d55f4a/>



Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming



Studentenhuisvester SSH scherpt de regels voor zelfstandige huurwoningen aan. 32-jarigen moeten vanaf juni hun studio echt uit. Utrechter Dré Hopmans vindt dat de SSH huurders, ondanks een rechtsgeldig contract, op straat zet.

Dré Hopmans 15-02-20, 12:00

Met enige verbazing heb ik, als bezorgde Utrechter, het artikel gelezen over de plannen van de SSH om de regels voor huurwoningen aan te scherpen. In totaal kunnen vanaf juni 1500 zittende SSH-huurders in grote problemen komen. Deze huurders zijn met instemming van de SSH huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en met volledige huurbescherming aangegaan voor een 'goedkope', reguliere woning.

Het gaat om woningen die de SSH volgens de huidige wetgeving en de spelregels van de gemeenteraad via Woningnet moet aanbieden. Amper vijf jaar geleden verklaarde de SSH tegenover de rechter nog dat het om gewone woningen gaat, waar huurders kunnen blijven wonen zolang zij willen. En nu opeens niet meer.

Exit

Deze groep huurders hangt het zwaard van Damocles boven het hoofd. Het gaat om een definitieve exit zonder het aanbieden van andere passende woonruimte. Het vinden van passende woonruimte (bij andere verhuurders) was zo'n vijf jaar geleden nog wel mogelijk, maar is er nu door de algehele woningschaarste niet meer. Feitelijk worden de huurders met 'oude' contracten aan hun lot overgelaten.

Het kan toch niet zo zijn, dat een simpele beleidswijziging bij de verhuurder voldoende is om een eind te maken aan de volledige huurbescherming. Met de meest recente beleidswijzigingen komt de SSH terug op eerdere afspraken. In het meest recente beleidsstuk van de SSH valt te lezen: 'De SSH stapt af van contracten voor onbepaalde tijd' en ... 'deze [zelfstandige] woningen op den duur vrij kunnen maken voor studenten'. Voor studenten vrijmaken, lijkt duidelijk het einddoel te worden. Dat al dit handelen in strijd is met de wet, deert de SSH duidelijk niet. De minister heeft dit niet alleen wettelijk vastgelegd, maar heeft dit ook tijdens de behandeling van de huidige wetgeving in de kamer op 12 april 2016 uitgesproken: '[Bestaande contracten worden gerespecteerd](#)'.

Afsluitend. Als de huurbescherming door simpele beleidswijzigingen (nieuwe regels) verhuurders buitenspel is te zetten, dan moet iedere huurder zich echt zorgen gaan maken. Dat betekent een definitief einde van de huurbescherming. Zeker als verhuurders ook geen boodschap hebben aan wat door onze raadsleden is beslist. Eigen beleid en regels gaan dan boven wet- en regelgeving.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/opinie-ssh-houdt-zich-niet-aan-recht-op-huurbescherming~a5e0d13d/>

Beleidsvoornemens inzake huurbeleid van Onze Minister

(aanpak excessieve huren, huurtoeslag, WOZ-waarden max.1/3-deel totale puntentotaal)

Onze Minister heeft 22 februari 2019 haar beleidsvoorstellen rond de huurmarkt richting de Tweede Kamer gestuurd. Hierin kondigt zij aan op welke punten het e.e.a. beter kan. Sommige zaken die ik hieronder opsom kunnen op termijn van invloed zijn op de zittende en woningzoekende huurders.

Hieronder heb ik voor de lezers een extractie gemaakt uit de omvangrijke set aan Kamerstukken; extractie van 90 pagina's beleidsstukken.

In ROOD en nog meer in ROOD/GEEL tonen voor mij de meest opvallende zinsneden.

Brief Onze Minister BZK; Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 470:

- "iedereen, ongeacht woonwensen en levensfase, woont graag in een betaalbare woning die staat in een prettige en leefbare wijk."
- "om het systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen effectiever te maken. (...) spoedige inwerkingtreding"

Borgen van betaalbare huren

- "In het huurbeleid gaat het niet alleen om de huur van zittende huurders, maar ook om een passende huur bij nieuwe verhuringen en de mogelijkheid om een beter passende woning te vinden."
- "Wanneer echter de **huurprijs en kwaliteit** van de woning daardoor **uit balans** raken, **stokt de doorstroming** en wordt het moeilijker om woningzoekenden een passende woning te bieden."
- "Gematigde huurontwikkeling zittende huurder" "Door de maximale jaarlijkse huursomstijging van corporaties te bepalen op het niveau van de inflatie (...) wordt op landelijk niveau een gematigde huurontwikkeling bevorderd voor zittende huurders."
- "een regeling voor **tijdelijke huurkorting** (...) voor huishoudens die te maken krijgen **met** een **inkomensterugval**."
- "Het uitzonderen van huurharmonisatie en verduurzaming uit de huursomberekening en de mogelijkheid om lokaal een hogere huursomstijging overeen te komen" (inkomensafhankelijke huurverhogingen) "aan het voor alle verhuurders mogelijk maken van huursprongen bij woningen met zeer lage huren. Door de maximale huursomstijging zullen corporaties hier ook een gematigde huurontwikkeling tegenover moeten zetten. (...) ontstaat er een **meer gelijke beprijzing tussen huurders bij vergelijkbare woningen**."
- "De invoering van deze maatregelen kan gevolgen hebben op het gebruik van de huurtoeslag" → **huurharmonisaties buiten de huursombenadering brengen kan tot hogere aanspraken op huurtoeslagen leiden, anders leidt dit eerder tot lagere aanspraken**.
- "om de toewijzing van DAEB-corporatiewoningen doelmatiger te richten door de DAEB-inkomengrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling."
- "Een belangrijk **speerpunt** van het **kabinet** is het creëren van een **volwaardig middenhuursegment** in de vrije sector. Met het ingediende wetsvoorstel Maatregelen middenhuur worden belangrijke stappen genomen om meer middenhuurwoningen te realiseren."
- "In dat kader kunnen corporaties gereguleerde woningen liberaliseren of woningen verkopen aan derden, daar waar dat lokaal passend is en bijvoorbeeld met privaatrechtelijke voorwaarden over de exploitatie na verkoop. Om dit te faciliteren zal ik de **verkoopregels voor corporaties vereenvoudigen door meer uit te gaan van de lokale prestatieafspraken**. **Bij goede afspraken kan de noodzaak weggenomen worden voor uitgebreide zienswijzenprocedures** en de wettelijke een op een koppeling tussen verkoop van te liberaliseren bezit en nieuwbouw van sociale woningen. In de bestaande bepaling voor het laten vervallen van zienswijzen bij de verkoop van woningen bestemd voor middenhuur, zal ik het maximale huurniveau na verkoop verruimen van €850 naar €1.000 per maand."
- "het maximeren van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaal aantal punten volgens het woningwaarderingsstelsel."
- "meer woningen voor het middenhuursegment worden behouden." → **Daeb naar niet-Daeb gekoppeld aan middenhuur**.
- "uit de evaluatie van het woningwaarderingsstelsel (WWS) [blijkt] dat op verschillende plekken in Nederland er **extreme uitschieters in het aandeel WOZ in het WWS** zijn. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte." → **analyses laten binnen de gemeente Utrecht percentages van boven de 50% zien, terwijl onze minister een gemiddeld percentage van 25% nastreeft**.
- "de lokale woningmarkt weer in balans gebracht worden."

Gepaste huur voor hogere inkomens in de sociale huursector

- "een huur gaan betalen die beter past bij het inkomen, indien de kwaliteit van de woning dat toelaat. Daarmee leveren zij ook een meer passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen"
- "Deze verbetering zal gericht zijn op het in **snellere stappen doorgroeien naar de maximale huurprijsgrens** van de woning voor de huishoudens die geacht worden dat te kunnen dragen. Bij huishoudens met een hoog inkomen **kan de huur in één keer verhoogd worden** naar de liberalisatiegrens, of tot de maximale huurprijs conform WWS als die hieronder ligt. Voor de groep daaronder wordt gedacht aan een stapsgewijze doorgroei over meerdere jaren. Dat zou dan wel pas mogelijk worden voor huishoudens met een inkomen dat ruim hoger ligt dan de betreffende DAEB-inkomensgrenzen" → op basis van de Kamerstukken blijven deze inkomensafhankelijke huurverhogingen wel meetellen in de huursombenadering; duidelijk hoeven de verhuurders hiervan geen spekkoper te zijn. Dit worden zij wel, doordat de huurharmonisatie bij nieuwe verhueringen niet langer mee blijven tellen in de huursombenadering.

Meer mogelijkheden voor lokale invulling in de Woningwet

- "dat het om een kleinschalige en aan het wonen gerelateerde activiteit moet gaan voldoende." "zijn de **maximale leefbaarheidsuitgaven per woning van €129,13**"
- "De beoogde versterking van de positie van gemeenten en huurders heeft de afgelopen jaren de gewenste resultaten gehad." → **het is hierbij wel van groot belang, dat de bestuursleden van de huurderskoepels haar standpunten wel daadwerkelijk met de standpunten van de huurders hebben afgestemd om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de Wet op het overleg huurders verhuurder.** Het kan toch niet zo zijn, dat gemeenten met de bestuursleden van huurderskoepels rond de tafel gaan zitten, die helemaal niet als een huurorganisatie in de zin van deze wet kunnen worden erkend. Dit wordt nog belangrijker als de noodzaak voor uitgebreide zienswijzenprocedures bij verkoop of fusies door wat in de prestatieafspraken wordt besproken wordt weggenomen.
- "is de saneringssteun uitsluitend gericht op het in stand houden van de noodzakelijke DAEB-woningen en niet meer op het in stand houden van een noodlijdende corporatie als volkshuisvestelijke instelling."
- "De saneringssteun wordt geheven bij corporaties."

Betere samenwerking op wonen, zorg en welzijn

- "De vergrijzing vraagt om levensloopbestendige woningen, kleinere woningen, geclusterde woonvormen, in nabijheid van passende voorzieningen."

Slagkracht corporaties voor een prettige woonomgeving

- "kwetsbare groepen" "in dezelfde wijken" "leefbaarheid in wijken" "een directe bijdrage leveren aan de differentiatie van eenzijdig samengestelde wijken via hun niet-DAEB-tak."

Evaluatie woningwaarderingstelsel

- "Per 1 oktober 2015 is het WWS gewijzigd door het meetellen van de WOZ-waarde. Doel van deze wijziging was een verbetering van het WWS, door het meewegen van voorkeuren van woningzoekenden voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van een individuele woning en de aantrekkelijkheid van de locatie."
- "**Beoogd was** te komen tot een WWS waarbij de **WOZ-waarde gemiddeld voor 25% meetelt**,"
- "dat de WOZ-waarde in een aantal specifieke gevallen leidt tot beduidend meer dan 25% van het totale puntenaantal. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de **huur** van die woningen door disbalansen op de woningmarkt **kan stijgen naar excessieve hoogte**. Die woningen komen onvoldoende in het middenhuur segment terecht. Op grond hiervan overweeg ik de **puntentoekenning voor de WOZ-waarde begrenzen**, bijvoorbeeld dat de **WOZ-waarde niet meer dan ca. eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning kan bepalen**. Daarmee blijft het doel van het gemiddeld voor circa 25% meetellen van de WOZ-waarde in het WWS overeind, maar zou kunnen worden voorkomen dat dit doel behaald wordt door lokale uitschieters." → **tot welke excessen dit kan leiden hebben wij kunnen zien bij het kleinste kamertje; €108.95/m².**
- Het "voornemen is om de liberalisatiegrens, DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens te blijven indexeren en daarmee niet los te koppelen."

Vereenvoudiging huurtoeslag

- "rekening te houden met het (oorspronkelijke) doel van de huurtoeslag."
 - Het IBO Sociale Huur (IBO) "geeft aan dat de huurtoeslag een instrument is om huishoudens financieel te ondersteunen. De omvang ervan is gekoppeld aan kenmerken van het huishouden, de inkomens- en vermogenspositie van het huishouden en de feitelijke huur van de woning waarin men verblijft"
 - "De vraag wordt opgeworpen of voor alle personen met een laag inkomen een huurtoeslag noodzakelijk is om te kunnen wonen. Studenten kiezen er mede vanwege de huurtoeslag nu vaak voor in zelfstandige wooneenheden te gaan wonen, terwijl ook (goedkopere) onzelfstandige eenheden voor hen mogelijk zijn passend bij de levensfase waarin zij verkeren."
 - "aanzienlijke ondoelmatigheden. Zo geeft de huurtoeslag huurders een prikkel tot overconsumptie van woningkwaliteit. Door de systematiek van de huurtoeslag zijn huurders netto weinig extra huur kwijt aan een betere woning."
 - "Het harmoniseren van de aftoppingsgrenzen naar één aftoppingsgrens leidt tot transparantie en daarmee tot minder onduidelijkheid voor de burger."
 - "Afschaffen van de uitzonderings- en/of hardheidsbepalingen maakt de geautomatiseerde uitvoering van de huurtoeslag aanzienlijk eenvoudiger en vergroot de transparantie voor de burger."
- "Overgangsrecht huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden studenten laten vervallen"*
- "Voor nieuwe verhueringen [van onzelfstandige eenheden] is na de wijziging in de betreffende complexen dan geen recht meer op huurtoeslag. Voor bestaande rechthebbenden blijft gedurende maximaal 5 jaar het recht op huurtoeslag bestaan."; 23.000 wooneenheden. Ook de toeslag op een subsidiabele deel van de servicekosten vervallen.
 - "Met deze optie is geen besparing beoogd. Het genoemde bedrag van €30 miljoen kan dus voor andere doeleinden ingezet worden. Te denken valt aan een subsidieregeling gericht op de bouw van onzelfstandige eenheden."

Huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar

- "In de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt is als overweging bij deze variant verder opgenomen dat het verhogen van de leeftijdsgrens in de huurtoeslag van 18 jaar naar 23 jaar voorkomt dat jongeren gezien hun inkomen in een niet passende huurwoning terecht komen en gedurende een of meerdere jaren afhankelijk zijn van de huurtoeslag."
- "de afhankelijkheid van toeslagen verkleind en de doorstroming op de woningmarkt bevordert."
- "Bij het uitsluiten van mensen onder een bepaalde leeftijd en in mindere mate bij het uitsluiten van studenten kan er behoefte (of zelfs noodzaak) bestaan tot uitzonderingsbeleid, met name voor groepen jongvolwassenen die geen reëel perspectief op een betekenisvolle inkomensstijging in de komende jaren hebben." → koppel de uitzonderingsgevallen tot 23 jaar bijvoorbeeld aan het verhuren van zelfstandige woonruimten met een jongerencontract. Dit is direct duidelijk en transparant voor iedereen.

Genormeerde huren

- "In deze optie wordt afhankelijkheid van de feitelijke huur volledig losgelaten. Huurders ontvangen een vaste vergoeding, minus de voor hen geldende eigen bijdrage, voor het huren van een woning. Als huurders goedkoper wonen dan waarvoor ze toeslag ontvangen, mogen ze dat zelf houden. Als huurders duurder willen wonen, moeten ze de extra huur volledig zelf betalen. Dit geeft huurders dus een maximale prikkel om de huur van de woning af te wegen tegen de kwaliteit van de woning. De optie wordt budgettair neutraal gemaakt door een normhuur van €473 te hanteren."
- "Voorwaarde is wel dat er voldoende bij het inkomen passende woningen beschikbaar zijn."
- "huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar en genormeerde huren) varianten die onderdeel zouden moeten zijn van een bredere stelselwijziging die niet op kortere termijn bewerkstelligd kan worden. De mogelijkheid en wenselijkheid van het laten vervallen van het overgangsrecht voor onzelfstandige studenteneenheden (variant 6) zal worden betrokken bij de in het actieplan studentenhuusvesting aangekondigde nadere verkenning naar gedragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving gericht op voldoende aanbod van onzelfstandige kamers."

Verkenning liberalisatiegrens:

- "Gekeken is naar de effecten met betrekking tot de betaalbaarheid en prijs/kwaliteitverhouding van huurwoningen, de beschikbaarheid van huurwoningen, de verdien capaciteit van verhuurders, de doorstroming op de woningmarkt en de budgettaire effecten voor de huurtoeslag."
- "Woningen met een aanvangshuurprijs (bij nieuwe bewoning) onder deze [liberalisatie]grens worden verplicht verhuurd met een gereguleerd contract en vallen onder de regels voor maximale huurstijgingen en maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem."
- "Het woningwaarderingssysteem bepaalt de maximaal toegestane huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning (weergegeven in punten)."
- "Woningen met meer punten kunnen naar keuze van de verhuurder tegen een huur in het gereguleerde of een huur in het geliberaliseerde gebied worden verhuurd. Een verlaging van de liberalisatiegrens zou er toe leiden dat een groot aantal woningen dat nu niet geliberaliseerd verhuurd kan worden in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden. Bij verlaging van de liberalisatiegrens naar de hoge aftoppingsgrens zou het aandeel woningen dat in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden oplopen naar 77%."
- "Voor woningen die buiten het gereguleerde gebied gaan vallen wordt de prijs-kwaliteitverhouding niet meer door het woningwaarderingssysteem bepaald, maar door de marktverhoudingen. De mogelijk hogere huurstijgingen leiden tot een hoger verdienpotentieel voor verhuurders."
- "Corporaties kunnen woningen van DAEB naar niet-DAEB overbrengen als:
 - De woningen tegen marktwaarde (in verhuurde staat) worden overgedragen.
 - De financiële ratio's van de niet-DAEB-tak dit toestaan."
- "De de facto uitbreiding van de passendheidtoets heeft positieve effecten voor de betaalbaarheid van het huren voor de huurtoeslagdoelgroep in de particuliere sector, zolang deze doelgroep door de verlaging niet wordt uitgesloten van een woning."
- "geen gevolgen voor bestaande contracten."
- **Verruiming bovengrens** "Ter indicatie is op basis van cijfers uit Woon2015 gezien bij welke huurgrenzen in plaats van 50%, nog slechts 25% van de woningen in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden. Dit zou het geval zijn bij een verhoging van de huurgrenzen naar een bedrag van zo'n €820. Het zou dan gaan om woningen met meer dan 162 punten."
- "Dit beperkt bij deze woningen de kans op zeer hoge huren en hoge prijsstijgingen."
- "Het effect op de beschikbaarheid van woningen voor huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren is daarnaast afhankelijk van de vraag in welke mate corporaties naast het verruimde DAEB-segment het aanbod in het niet DAEB-segment in stand houden."
- "Een groter huurbereik van de huurtoeslag zal tot hogere uitgaven huurtoeslag leiden, wat bij een randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit zou moeten leiden tot compenserende besparingsmaatregelen binnen de huurtoeslag, met negatieve inkomenseffecten tot gevolg."

Bron: internetconsultatie "besluit huurprijzen woonruimten" (20200720)

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 470

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 februari 2019

Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen. Voorkeuren en woonwensen verschillen tussen mensen en levensfasen. Starters zoeken een plek om te wonen in de nabijheid van hun opleiding of hun eerste baan. Jonge gezinnen hebben vaak een ruimere woning nodig in een fijne buurt om kinderen in op te laten groeien. Voor ouderen kan het juist aantrekkelijk zijn om kleiner te gaan wonen, gelijkvloers, en meer in de buurt van voorzieningen. Maar iedereen, ongeacht woonwensen en levensfase, **woont graag in een betaalbare woning die staat in een prettige en leefbare wijk.**

Over het algemeen slagen we er in Nederland goed in om mensen dit te bieden. Dat is de verdienste van de inzet van alle betrokkenen, waaronder gemeenten, provincies, bewoners, verhuurders, investeerders, projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en vele anderen. Corporaties leveren daarin een onmisbare bijdrage, doordat zij zorgen voor betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit voor mensen die op de woningmarkt moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Met hun langjarige betrokkenheid in de wijken waar hun woningen staan, spelen zij ook een belangrijke rol in het leefbaar maken en houden van de woonomgeving. Om ervoor te zorgen dat corporaties hun rol kunnen blijven spelen, is in 2015 de Woningwet grondig herzien. Deze hervorming betekende een grote stelselwijziging, die de afgelopen jaren bij alle betrokkenen veel energie heeft gekost om te implementeren. Corporaties hebben in die tijd hard gewerkt aan het herstel van vertrouwen van hun huurders en van de samenleving als geheel. Inmiddels zijn bijna vier jaar verstreken en is de herziening van de Woningwet geëvalueerd¹.

Daarnaast hebben we in Nederland verschillende maatregelen om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en om de

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

doorstroming te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan. In de afgelopen maanden zijn, mede naar aanleiding van afspraken in de Nationale woonagenda, verschillende maatregelen gericht op deze doelen tegen het licht gehouden.² Een deel daarvan hangt samen met maatregelen in de Woningwet. In deze brief zet ik daarom in samenhang mijn beleidsvoornemens aangaande de huurmarkt op hoofdlijnen uiteen. Met de voorstellen stimuleer ik betaalbare verduurzaming in de huursector, een gematigde woonlastenontwikkeling voor lage inkomens en -middeninkomens in de huursector en passende huren voor hogere inkomens. Corporaties krijgen binnen wettelijke principes meer mogelijkheden om op lokaal niveau met gemeenten en huurders invulling te geven aan de volkshuisvesting. Met als doel dat mensen kunnen (blijven) wonen in die betaalbare woning in een prettige en leefbare wijk.

In deze brief betrek ik ook de voorstellen van Aedes en de Woonbond uit het Sociaal Huurakkoord. Ik vind het toe te juichen dat zij met oog voor elkaars belangen tot afspraken voor het gereguleerd segment van corporaties zijn gekomen. Waar nodig en beleidsmatig wenselijk wil ik deze afspraken faciliteren in regelgeving. In de uitwerking zal ik verbinding leggen met de aangenomen motie **om het systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen effectiever te maken**.³ Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de draagkracht van huishoudens aan de hand van de meest recente cijfermatige inzichten.⁴ Gelet op de wens voor een **spoedige inwerkingtreding** overleg ik met betrokken partijen over de uitwerking. Vooruitlopend op wetswijzigingen kunnen corporaties en huurders ook binnen de huidige regelgeving al veel afspraken uit het Sociaal Huurakkoord uitvoeren.

Bij mijn beleidsvoornemens hanteer ik drie uitgangspunten:

- Verbeteringen binnen het bestaande stelsel: de afgelopen jaren hebben grote hervormingen plaatsgevonden om de werking van de woningmarkt te verbeteren. Deze hervormingen hebben veel gevraagd van alle partijen op de woningmarkt. Daarom hanteer ik als uitgangspunt om zo veel mogelijk binnen het bestaande stelsel oplossingen te vinden, zodat partijen kunnen inzetten op de maatschappelijke opgaven in plaats van op implementatie van wederom sterk gewijzigde nieuwe regelgeving. Dit sluit aan bij de breed gedeelde wens uit de evaluatie van de herziene Woningwet. Door binnen het bestaande stelsel te blijven, kan ik ook blijven zorgen voor een redelijke balans tussen regulering en ruimte voor andere marktpartijen.
- Meer mogelijkheden voor lokale invulling: het is met name op het lokale niveau waar de volkshuisvesting vorm krijgt. Mede naar aanleiding van het regeerakkoord, de Nationale woonagenda en de evaluatie van de herziene Woningwet, wordt gezocht naar meer mogelijkheden voor een lokale invulling van het volkshuisvestelijk beleid. Waar mogelijk wordt hiertoe ruimte geboden, binnen de in nationale regelgeving vastgelegde uitgangspunten.
- Eenvoudig, uitvoerbaar en beperkte lasten: uitgangspunt is om waar mogelijk regelgeving te vereenvoudigen en de uitvoerbaarheid te verbeteren. Dat vraagt om transparante regelgeving, heldere toedeling van verantwoordelijkheden, lage uitvoeringslasten en een balans tussen duidelijke regelgeving en mogelijkheden om in te spelen op lokale situaties en specifieke gevallen.

² Het gaat om differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling, de liberalisatiegrens, vereenvoudiging van de huurtoeslag, doorstromingsmaatregelen en lokaal maatwerk tegen excessen met de noodknop middenhuur en het WWS.

³ Kamerstuk 27 926, nr. 294.

⁴ Dit gebeurt op basis van het nieuwe WoON-onderzoek 2018 dat in april beschikbaar komt.

1. Betaalbare verduurzaming voor bewoners

Het kabinet heeft zich tot doel gesteld de uitstoot van broeikasgassen in Nederland in 2030 met ten minste 49 procent te reduceren ten opzichte van 1990. Het raakt het leven van alledag en is van invloed op hoe we wonen. Ook op de huurmarkt zal geïnvesteerd moeten worden, bijvoorbeeld in het energiezuiniger maken van woningen en het aansluiten op duurzame energiebronnen. Daarbij is het belangrijk dat de huurder niet enkel profiteert van een beter geïsoleerd en comfortabeler huis, maar ook van gematigde woonlasten. Betaalbaar wonen en de verduurzaming van de gebouwde omgeving moeten hand in hand gaan. Dat is ook zo afgesproken in de Nationale woonagenda.

In het Sociaal Huurakkoord hebben Aedes en de Woonbond een voorstel gedaan voor de betaalbare verduurzaming van huurwoningen. De komende tijd zullen zij de tabel uit het akkoord voor een redelijke huurverhoging na verduurzamingsinvesteringen door corporaties nader uitwerken, gebaseerd op de reële gemiddelde besparing op de energielasten. Uitgangspunt van Aedes en de Woonbond is dat de gemiddelde besparing op de energierekening van dat moment, de normatieve vergoeding die in de huur zal kunnen worden verrekend overtreft. Dit is een belangrijke doorbraak in de verduurzaming van corporatiebezit, omdat de tabel kan helpen te voorkomen dat noodzakelijke verduurzamingsinvesteringen vertraging oplopen door een impasse tussen corporaties en huurders over de huurprijs. In samenhang met voorstellen naar aanleiding van het concept-Klimaatakkoord, zal ik daarom kijken naar hoe een dergelijke tabel in praktijk toegepast kan worden. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de motie Nijboer c.s. om ervoor te zorgen dat huurders ook financieel profiteren van verduurzaming van hun woning.⁵

Gezien hun positie op de woningmarkt, zullen corporaties een belangrijke rol spelen in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Onnodige belemmeringen voor deze inspanningen moeten worden doorbroken. De herziene Woningwet biedt corporaties reeds veel mogelijkheden voor verduurzaming, maar uit de evaluatie blijkt ook dat dit verder gestimuleerd kan worden.⁶ Dat doe ik door regelgeving te verduidelijken en aan te passen, zodat corporaties straks aan hun eigen gebouwen en bijbehorende grond dezelfde maatregelen treffen als andere vastgoedeigenaren en bij gemengde gebouwen en gespikkeld bezit andere eigenaren mee kunnen laten participeren in verduurzamingsprojecten van corporaties. Daarbij mag de corporatie ook overheadkosten van het gezamenlijke project dragen. Overige kosten, die bijvoorbeeld samenhangen met de financiering en feitelijke fysieke uitvoering (zoals materiaal en arbeid), blijven voor rekening en risico van de andere eigenaar. Voor eigenaar-bewoners zijn er diverse subsidies op lokaal of nationaal niveau, er zijn mogelijkheden voor VvE-financiering en mede in het kader van het concept-Klimaatakkoord wordt een breed palet aan financieringsarrangementen ontwikkeld, zoals de gebouwgebonden financiering en het Warmtefonds. Tot slot zal ik het mogelijk maken dat corporaties met hun kennis-, inkoop- en organisatiekracht kunnen bijdragen aan een door de gemeente gecoördineerde wijkgerichte aanpak. In het bijgevoegde Verslag licht ik deze aanpassing nader toe.⁷

⁵ Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 30.

⁶ Bij het AO Bouwregelgeving (Kamerstuk 28 325, nrs. 171 en 172) is de leden Ronnes (CDA) en Van Eijs (D66) toegezegd dat zal worden gekeken naar de mogelijkheden en belemmeringen in de Woningwet voor de verduurzaming van het corporatiebezit.

⁷ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

2. Borgen van betaalbare huren

Bij prettig wonen hoort ook dat huishoudens met een relatief laag inkomen voldoende goede huisvesting tegen een betaalbare huur kunnen krijgen. Het huurbeleid draagt hieraan bij, bijvoorbeeld doordat in het gereguleerde segment de aanvangshuur in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning en de huurstijging beperkt blijft. Daarnaast worden huishoudens met een laag inkomen met de huurtoeslag⁸ ondersteund om te kunnen wonen in een huis van passende kwaliteit.

In het huurbeleid gaat het **niet alleen om de huur van zittende huurders, maar ook om een passende huur bij nieuwe verhuringen en de mogelijkheid om een beter passende woning te vinden**. Het bevorderen van betaalbaarheid heeft daardoor meerdere dimensies dan alleen een streven naar een zo laag mogelijke huur. Een lagere huurprijs is gunstig voor de verhouding tussen huur en inkomen. Wanneer echter de **huurprijs en kwaliteit van de woning** daardoor **uit balans raken, stukt de doorstroming en wordt het moeilijker om woningzoekenden een passende woning te bieden**. Bovendien zou het ten koste kunnen gaan van de verdienmogelijkheden van verhuurders, waardoor zij minder woningen kunnen bouwen voor starters en minder kunnen investeren in verduurzaming. Terwijl juist de verduurzaming kan bijdragen aan een meer beheerste ontwikkeling van woonlasten via de energierekening. Bij het bevorderen van betaalbaarheid moet daarom steeds een goede balans worden gevonden.

Gematigde huurontwikkeling zittende huurder

Ik acht het van belang de landelijke kaders ten aanzien van de betaalbaarheid zo vorm te geven dat deze voldoende ruimte bieden aan lokale partijen – huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties – om lokaal afspraken te maken over passende huisvesting en doorstroming. De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord sluiten hier goed op aan. Door de **maximale jaarlijkse huursomstijging van corporaties te bepalen op het niveau van de inflatie**, zoals voorgesteld in het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, wordt op landelijk niveau een **gematigde huurontwikkeling bevorderd voor zittende huurders**. De wens uit het akkoord om wettelijk vast te leggen wat per inkomenscategorie de maximale huurprijs is neem ik niet over omdat dit een grote stelselwijziging zou betekenen. Het staat verhuurders vrij om huren te bevriezen of te verlagen indien zij dat voor bepaalde huishoudens wenselijk vinden. Wel wil ik de noodzaak voor een **regeling voor tijdelijke huurkorting** bezien en zal ik, gekoppeld aan de verbetering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, bezien welke maatregelen nodig zijn voor huishoudens die te maken krijgen met een **inkomensterugval**.

Door de liberalisatiegrens, de DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens te indexeren geef ik lokale partijen de mogelijkheid om binnen de landelijke norm afspraken te maken over betaalbaarheid en blijft de ruimte voor reguliere marktpartijen om te investeren in de volkshuisvesting gelijk. Het **uitzonderen van huurharmonisatie en verduurzaming uit de huursomberekening en de mogelijkheid om lokaal een hogere huursomstijging overeen te komen**, biedt verdere ruimte om lokaal rekening te houden met de omstandigheden van de huurders, prijs-kwaliteit van de woning en

⁸ In de bijlage wordt nader ingegaan op mogelijkheden tot vereenvoudiging van de huurtoeslag. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl. In het tweede deel van het IBO Toeslagen zullen meer verdergaande opties voor vereenvoudiging van het stelsel van toeslagen, waaronder de huurtoeslag worden bezien. Hierbij kunnen de bevindingen uit de voorliggende verkenning worden betrokken.

mogelijkheden voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Daarnaast onderschrijf ik het doel van Aedes en de Woonbond om tot een meer reële balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woning te komen. De in het Sociaal Huurakkoord voorgestelde uitwerking van een hogere maximale huurverhoging op woningniveau voor alleen corporaties kan ik niet volgen in verband met de rechtsongelijkheid die hierdoor zou ontstaan tussen huurders van corporaties en huurders van andere verhuurders. Als alternatief om tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit denk ik aan **het voor alle verhuurders mogelijk maken van huursprongen bij woningen met zeer lage huren**. Door de maximale huursomstijging zullen corporaties hier ook een **gematigde huurontwikkeling** tegenover moeten zetten. Door dit te laten plaatsvinden bij vergelijkbare woningen met een hogere huur, ontstaat er **een meer gelijke beprijzing tussen huurders bij vergelijkbare woningen**.

De invoering van deze maatregelen kan gevolgen hebben op het gebruik van de huurtoeslag, afhankelijk van de exacte vormgeving. Bij de verdere uitwerking van deze voornemens naar concrete voorstellen voor aanpassing van wet- en regelgeving, zullen de effecten in kaart worden gebracht.

Plek in de corporatiesector voor gezinnen met laag middeninkomen

De positie van middeninkomens op de woningmarkt verdient aandacht.⁹ Voldoende huurwoningen met een prijs die bij de huishoudsituatie passen, zijn daarbij noodzakelijk. Voor meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen sluit het aanbod in de vrije sector (huur boven de € 720,42 per maand) echter onvoldoende aan bij hun financiële mogelijkheden. Eenpersoonshuishoudens met een **vergelijkbaar middeninkomen** houden na aftrek van reguliere uitgaven voor levensonderhoud een vrij inkomen over waarmee ze doorgaans juist wel een woning in de vrije huursector kunnen betalen. Met een inkomen op het niveau van de huidige DAEB-inkomensgrens houden eenpersoonshuishoudens na aftrek van minimale overige uitgaven voor levensonderhoud ruim anderhalf keer meer over voor uitgaven aan huur dan een tweepersoonshuishouden of een gezin met kinderen.¹⁰

Om deze reden ben ik voornemens **om de toewijzing van DAEB-corporatiewoningen doelmatiger te richten door de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling**. Ik wil dit zodanig vormgeven dat de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger ligt dan voor eenpersoonshuishoudens. Dit leidt ertoe dat de ruimte voor huuruitgaven tussen een- en meerpersoonshuishoudens, naast de overige uitgaven voor levensonderhoud, meer gelijk getrokken wordt. De verhouding tussen de totale DAEB-corporatiedoelgroep en huishoudens die redelijkerwijs in de vrije sector een woning kunnen vinden, blijft grosso modo gelijk. Dit is ook relevant met het oog op de staatssteun-

⁹ Met de motie Nijboer c.s. (Kamerstuk 34 940, nr. 10) heeft u mij gevraagd te onderzoeken welke groepen mensen problemen hebben met het betalen van de woonlasten en voorstellen te doen om deze problemen op te lossen en uw Kamer daarover te informeren. Dit is eerder gebeurd in de Staat van de Woningmarkt 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 282). Ik zal u nader informeren over de woonlasten van huurders en kopers, gebaseerd op het WoON 2018 dat nu wordt uitgevoerd, bij de Staat van de Volkshuisvesting 2019. Deze zal in het voorjaar naar uw Kamer worden gezonden.

¹⁰ De indicatieve ruimte voor huuruitgaven is gebaseerd op gegevens van het NIBUD. Bezien is hoeveel een huishouden voor woonuitgaven beschikbaar heeft, rekening houdend met de overige uitgaven voor levensonderhoud. Hierbij is voor die overige uitgaven gerekend met een de door het NIBUD gepubliceerde basisbedragen.

kaders.¹¹ Bij de uitwerking van deze maatregel zal mede aan de hand van de draagkracht van de huishoudens bepaald worden welke inkomensgrenzen en welke differentiatie naar huishoudsamenstelling gepast is. Dit zal ik ook toetsen aan het uitgangspunt van eenvoudige, transparante en uitvoerbare regelgeving met beperkte administratieve lasten.

Balans op de lokale woningmarkt

De druk op de woningmarkt is groot. De krapte maakt het in sommige gebieden in Nederland voor woningzoekenden steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden. In de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is sluit ik woondeals. Inzet van de woondeals is het **vergroten en versnellen van het woningaanbod**. Het bouwen van een woning kent echter een langere doorlooptijd. Daarom acht ik aanvullende maatregelen nodig om deze gebieden verder te helpen hun woningmarkt weer in balans te brengen.

Een belangrijk speerpunt van het kabinet is het **creëren van een volwaardig middenhuursegment in de vrije sector**. Met het ingediende **wetsvoorstel Maatregelen middenhuur**¹² worden belangrijke stappen genomen om meer middenhuurwoningen te realiseren, waaronder door corporaties. Corporaties kunnen daarmee eenvoudiger en sneller de investeringsruimte in de niet-DAEB-tak (ruim € 9,5 mld.) benutten voor de bouw van vrije sectorwoningen voor middeninkomens. Dit draagt ook bij aan een meer gemengde vastgoedsamenstelling in de wijk, met het oog op de leefbaarheid. **In dat kader kunnen corporaties gereguleerde woningen liberaliseren of woningen verkopen aan derden, daar waar dat lokaal passend is en bijvoorbeeld met privaatrechtelijke voorwaarden over de exploitatie na verkoop. Om dit te faciliteren zal ik de verkoopregels voor corporaties vereenvoudigen door meer uit te gaan van de lokale prestatieafspraken.** Bij goede afspraken kan de noodzaak weggenomen worden voor uitgebreide zienswijzenprocedures en de wettelijke een op een koppeling tussen verkoop van te liberaliseren bezit en nieuwbouw van sociale woningen. In de bestaande bepaling voor het laten vervallen van zienswijzen bij de verkoop van woningen bestemd voor middenhuur, zal ik het maximale huurniveau na verkoop verruimen van € 850 naar € 1.000 per maand.

Verder werk ik de «noodknop middenhuur» uit, in lijn met de daartoe aangenomen motie,¹³ en overweeg ik **het maximeren van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaal aantal punten volgens het woningwaarderingssysteem**. Tezamen moeten deze maatregelen bijdragen aan het vergroten van het middenhuursegment in de komende jaren. Met de noodknop kunnen in gebieden waar sprake is van excessieve huurprijzen **meer woningen voor het middenhuursegment worden behouden**. Zoals ik uw Kamer eerder schreef,¹⁴ wil ik het mogelijk maken dat gemeenten onder voorwaarden lokaal tijdelijk de aanvangshuurprijs in de vrije sector kunnen maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde. De uitwerking moet voldoende ruimte geven voor een redelijk rendement voor investeerders, zodat zij ook in de toekomst kunnen blijven investeren in de woningmarkt.

¹¹ Ik acht de voorgestelde differentiatie wel in lijn met de gestelde kaders en zal waar nodig hierover de Europese Commissie informeren.

¹² Kamerstuk 35 036.

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 374.

¹⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 440.



Daarnaast blijkt uit de evaluatie van het woningwaarderingssstelsel (WWS)^{15 16} dat op verschillende plekken in Nederland er extreme uitschieters in het aandeel WOZ in h et WWS zijn. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte. Die woningen komen onvoldoende in het middenhuur-segment terecht. Ik overweeg daarom in het woningwaarderingssstelsel (WWS) het aandeel te maximeren dat de WOZ-waarde kan hebben van het totale puntentotaal van een individuele woning. De komende periode zal ik deze maatregel en de bovengenoemde noodknop verder bezien met het oog op middenhuur, in overleg met relevante sectorpartijen. Vooralsnog denk ik aan een WOZ-maximum van circa eenderde. Uitgangspunt is dat de maatregel de druk op lokale woningmarkten in redelijke mate verlicht, zonder dat het grote impact heeft op landelijk niveau.

Met bovenstaande maatregelen kan de lokale woningmarkt weer in balans gebracht worden. Het wettelijk differentiëren van huur- en inkomensgrenzen in de DAEB naar regio of gemeente wordt soms aangedragen als aanvullende maatregel. Dit zou een grote wijziging ten opzichte van het bestaande stelsel zijn. Ik ben bereid in 2019 de mogelijkheden te onderzoeken, maar zet vraagtekens bij de effectiviteit en noodzaak. In de praktijk zal het leiden tot hogere (inkomens)grenzen en een grotere DAEB-doelgroep, waardoor de slaagkansen voor de laagste inkomens kunnen verslechteren en de ruimte voor de markt wordt beperkt. Daarnaast is differentiatie moeilijk uitvoerbaar en handhaafbaar, omdat regio's moeten worden afgebakend of onderhevig zijn aan periodiek wijzigende lokale afspraken. In elk geval deze elementen zal ik dan ook in het onderzoek betrekken.

3. Gepaste huur voor hogere inkomens in de sociale huursector

Het is belangrijk dat sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de mensen die hierop aangewezen zijn. Zeker in gebieden met lange zoektijden, kan het dan onrechtvaardig voelen dat huishoudens die financieel in staat zouden zijn een andere woning te vinden, in een gereguleerde huurwoning blijven wonen. Daarom vind ik het belangrijk dat het mogelijk is dat huishoudens die niet afhankelijk zijn van een gereguleerde huurprijs, een huur gaan betalen die beter past bij het inkomen, indien de kwaliteit van de woning dat toelaat. Daarmee leveren zij ook een meer passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen, of aan extra investeringen in betaalbare nieuwbouw en verduurzaming. Huishoudens die ervoor kiezen te verhuizen naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen daarmee bij aan de slaagkansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden. Hier ligt ook een link met de versnelling van het nieuwe woningaanbod, waarop ik inzet in de woondeals met de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is.

¹⁵ In het gereguleerde segment wordt bescherming geboden tegen grote huurstijgingen en een aanvangshuur die niet past bij de kwaliteit van de woning. Of een woning gereguleerd moet worden verhuurd of mag worden geliberaliseerd wordt bepaald aan de hand van het aantal punten op basis van het woningwaarderingssstelsel (WWS). De mate waarin de WOZ-waarde bepalend is voor het puntenaantal hangt af van de hoogte van die waarde.

¹⁶ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Ik ben daarom voornemens om het huidige systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen, in lijn met de door uw Kamer aangenomen motie,¹⁷ effectiever te maken. Deze verbetering zal gericht zijn op **het in snellere stappen doorgroeien naar de maximale huurprijsgrens** van de woning voor de huishoudens die geacht worden dat te kunnen dragen. **Bij huishoudens met een hoog inkomen¹⁸ kan de huur in één keer verhoogd worden naar de liberalisatiegrens, of tot de maximale huurprijs conform WWS als die hieronder ligt.** Voor de groep daaronder wordt gedacht aan een stapsgewijze doorgroei over meerdere jaren. Dat zou dan wel pas mogelijk worden voor huishoudens met een inkomen dat **ruim hoger ligt dan de betreffende DAEB-inkomensgrenzen**, zodat de lage middeninkomens worden ontzien. Dat neemt ook de noodzaak weg voor het opnemen van de meeste uitzonderingscategorieën.¹⁹ De exacte hoogte van inkomensgrenzen zal bepaald worden aan de hand van de draagkracht van huishoudensgroepen. Daarbij zal ik ook bezien of gedifferentieerd kan worden naar huishoudensamenstelling, in lijn met het voorstel voor de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens. Ik verwacht u dit voorstel voor de zomer toe te kunnen sturen.

4. Meer mogelijkheden voor lokale invulling in de Woningwet

In 2015 is de Woningwet herzien, mede naar aanleiding van het staatssteunbesluit van de Europese Commissie en misstanden in de sector die leidden tot de parlementaire enquête woningcorporaties. Om de bereikte prestaties en verdere bijdragen van de corporatiesector in de toekomst te borgen, werd besloten tot grote veranderingen in het stelsel. Uit de evaluatie blijkt dat de herziene Woningwet haar hoofddoelen²⁰ heeft bereikt en dat betrokken partijen het goed vinden dat de herziening er is gekomen²¹. Met de herziene Woningwet is de goede weg ingeslagen. De DAEB-taak van corporaties blijft dan ook het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan huishoudens die onvoldoende zelfstandig toegang hebben tot de woningmarkt. Tegelijk ervaren betrokkenen veel neveneffecten en is de regelgeving soms zo gedetailleerd uitgewerkt dat het corporaties onbedoeld belemmert in de uitoefening van hun taken. Daarnaast krijgen corporaties te maken met maatschappelijke ontwikkelingen waarop de Woningwet nog niet altijd voldoende is toegesneden.

De belangrijke maatschappelijke bijdrage die corporaties leveren, vraagt om heldere, goed werkende en toekomstbestendige regelgeving. Daarom ben ik voornemens de Woningwet te vereenvoudigen en meer in te richten op wettelijke principes. De op wetsniveau vastgelegde uitgangspunten moeten leidend blijven; voorkomen moet immers worden dat net als in het verleden via de band van leefbaarheid misstanden kunnen ontstaan, onverantwoorde risico's worden gelopen voor de DAEB, of activiteiten worden opgepakt die primair de taak van anderen zijn (zoals zwembaden, bruggen en tunnels, voetbalstadions en theaters). Waar mogelijk, worden echter detailregels en wettelijke uitvoeringsvoorschriften geschrapt. Zo denk ik aan de op vierkante meters uitgewerkte beperking op kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals de buurtbakker of winkelvoorziening bij ouderenhuisvesting, bij gebouwen met

¹⁷ Kamerstuk 27 926, nr. 294.

¹⁸ In de aangehaalde motie gaat het om ca. 2x modaal.

¹⁹ De uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten blijft wel gehandhaafd.

²⁰ Met de Herzieningswet werden zes doelen nagestreefd: het afbakenen van de DAEB-taken, het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen, het voorkomen marktverstoring, het versterken positie gemeenten en huurdersorganisaties, het versterken van het intern en extern toezicht, en een wettelijke basis bieden aan de wooncoöperatie.

²¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

een gemengde functie. Hier is het wettelijk principe dat het om een kleinschalige en aan het wonen gerelateerde activiteit moet gaan voldoende. Andere voorbeelden zijn de maximale leefbaarheidsuitgaven per woning van € 129,13 en het naar algemene principes omzetten van de limitatieve lijst van toegestane diensten aan bewoners. Net als bij de eerder in deze brief benoemde maatregelen voor de huurmarkt, geeft dit lokale partijen meer mogelijkheden om een passende uitvoering te geven aan de volkshuisvesting vanuit de achterliggende wettelijke principes. Daarnaast zal ik met sectorpartijen in overleg gaan over of en op welke wijze de reeds in de regelgeving geboden experimenteerruimte verbeterd kan worden.

De rol voor lokale partijen past bij de nadruk die bij de herziene Woningwet is gelegd op het samenspel tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. De beoogde versterking van de positie van gemeenten en huurders heeft de afgelopen jaren de gewenste resultaten gehad. Er zijn meer woonvisies, meer prestatieafspraken met meer concrete afspraken en partijen zijn door de jaren heen steeds beter in staat geworden hun rol op te pakken. Tegelijk is de «lokale driehoek» nog niet uitontwikkeld en vraagt de beweging naar meer op principes ingerichte regelgeving om een verdere versterking van het lokale samenspel. Getuige de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet zal dit slechts in beperkte mate juridisch gestalte hoeven te krijgen en moet met name ingezet worden op betere en meer gerichte informatievoorziening, communicatie en praktijkontwikkeling. De komende tijd zal ik hiertoe een traject opstarten met de VNG, Woonbond, Aedes en VTW.

Voor de toezichthouder ontstaat ruimte om de lokale context mee te wegen in haar oordeel en verder te bewegen naar meer risicogericht toezicht. Dat vergt van de toezichthouder heldere beoordelings- en toetsingskaders ten behoeve van de duidelijkheid voor corporaties en goed toezicht. Dergelijke toezichtkaders zijn echter wel flexibeler waardoor beter ingespeeld kan worden op de bedoeling van de wet en op nieuwe of juist beheerste risico's. Daarmee wordt voortgebouwd op de reeds door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ingezette lijn van verdere uniformering van de beoordelingen, een meer uniforme vergunningverlening en handhaving en de doorontwikkeling van het toezicht op governance. Over deze ontwikkelingen is uw Kamer eerder geïnformeerd in de brief over het verticaal toezicht²² en het eind 2018 uitgebrachte Sectorbeeld.²³ Rond de zomer informeert de Aw mij over de voortgang van deze ontwikkelingen en zal zij voorstellen formuleren op welke onderdelen van de regelgeving en op welke wijze zij een meer risicogerichte inrichting van het toezicht verantwoord acht.

Verbetering sanering

Sinds de herziening van de Woningwet in 2015 is de saneringssteun uitsluitend gericht op het in stand houden van de noodzakelijke DAEB-woningen en niet meer op het in stand houden van een noodlijdende corporatie als volkshuisvestelijke instelling. Op basis van een tussenevaluatie naar aanleiding van de recente saneringsbesluiten omtrent corporaties WSG en SHH, ben ik voornemens verschillende verbetervoorstellen uit te werken. Het betreffen voorstellen die betrekking hebben op de positionering van de saneringsfunctie ten opzichte van de borgingsfunctie door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de toepasselijkheid van het saneringskader. De verbetervoorstellen zullen worden gedaan binnen het huidige saneringsstelsel, waarin de borger in

²² Kamerstuk 29 453, nr. 486.

²³ Kamerstuk 29 453, nr. 488.

eerste instantie verantwoordelijk is voor de afwikkeling van de financiële schade op basis van verliesminimalisatie. Indien het voor het behoud van sociale huurwoningen daarnaast noodzakelijk blijkt (publiek belang), kan de gemandateerde saneerder in een uiterste geval besluiten voor dat specifieke publieke belang een aanvulling in de vorm van saneringssteun te verstrekken. De sector is als eerste aan zet om tijdig tot een werkbare en volkshuisvestelijk acceptabele oplossing te komen. **De saneringssteun wordt geheven bij corporaties.** Waar mogelijk en nodig zullen de condities voor steunverstrekking nader worden geobjectiverd. In het bijgevoegde Verslag van de evaluatie van de herziene Woningwet ga ik hier nader op in.

5. Betere samenwerking op wonen, zorg en welzijn

De vergrijzing vraagt om levensloopbestendige woningen, kleinere woningen, geclusterde woonvormen, in nabijheid van passende voorzieningen. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet komt naar voren dat er winst te behalen is in de samenwerking tussen verschillende instanties. Gemeenten, huurdersorganisaties, zorgpartijen en corporaties moeten elkaar op verschillende niveaus (complex, wijk/buurt, gemeente) weten te vinden. De gemeente is de aangewezen partij om de verbinding tussen de verschillende domeinen te leggen. Samen met de sector zal ik een traject inzetten om de samenwerking op wonen-zorg-welzijn verbeteren, de regierol van gemeenten te versterken, onderlinge prestatieafspraken te stimuleren en te bevorderen dat de kwaliteit van woonvisies verder verbetert. Daarnaast worden corporaties met een ondersteuningsteam en kennisprogramma in de Actielijn Wonen en Zorg²⁴ ondersteund en gestimuleerd om meer te investeren in geclusterde woonvormen. Tot slot zal ik ouderen met een laag inkomen en met vermogen uitzonderen van passend toewijzen, omdat in de praktijk blijkt dat deze groep het moeilijker heeft om een bij hun woon- en zorgbehoefte passende woning in DAEB-tak van corporaties te vinden.

6. Meer slagkracht corporaties voor een prettige woonomgeving

Corporaties krijgen steeds meer te maken met **kwetsbare groepen**. Het gaat bijvoorbeeld om huishoudens die te maken hebben met chronische gezondheidsproblemen, een sociaaleconomische achterstand, of meer moeite hebben om mee te draaien in een ingewikkelder wordende samenleving. Het aantal kwetsbare huishoudens neemt toe en zij wonen steeds meer **in dezelfde wijken**. Binnenkort zal ik u, zoals toegezegd bij het wetgevingsoverleg van 12 november 2018, in een separate brief nader informeren over de **leefbaarheid in wijken**.

Ik acht het wenselijk de slagkracht van corporaties in kwetsbare wijken te versterken. Dat kan door de stapeling en overlap aan waarborgen en detailregelgeving in de Woningwet en onderliggende regelgeving weg te nemen. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor corporaties om als volkshuisvester te blijven investeren in maatschappelijke functies en leefbaarheid in de wijken waar zij bezit hebben, passend bij de lokale context. Zoals eerder aangegeven blijven de bestaande wettelijke waarborgen gehandhaafd, om nieuwe misstanden en risico's te voorkomen. Daarnaast zal ik het mogelijk maken dat bij nieuwe verhuuringen en het passend toewijzen de niet-gebruikte vrije ruimte in één jaar meegenomen kan worden naar een volgend jaar. Daarmee ontstaat lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije ruimte. Tot slot kunnen corporaties **een directe bijdrage leveren aan de differentiatie van eenzijdig samengestelde wijken via hun niet-DAEB-tak**. Met het

²⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 408.

ingediende wetsvoorstel Maatregelen middenhuur²⁵ kunnen onnodige belemmeringen voor het realiseren van meer middenhuurwoningen door corporaties weggenomen worden.

Tot slot

In deze brief heb ik de hoofdlijnen geschetst van mijn voornemens om de betaalbaarheid op de huurmarkt te verbeteren, doorstroming te stimuleren en de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens te verbeteren. Tevens doe ik voorstellen om corporaties beter in staat te stellen om in samenspraak met gemeente en huurders vraagstukken op te pakken **op het gebied van wonen-zorg-welzijn, leefbaarheid en verduurzaming**. In de bijlagen bij deze brief zijn deze hoofdlijnen nader uitgewerkt en toegelicht. Ik ga graag met uw Kamer in gesprek over deze voornemens en de onderliggende vraagstukken. Aan de hand van de uitkomsten, verwacht ik dit jaar een **aantal wetgevingstrajecten te kunnen starten** om de in deze brief voorgestelde beleidsrichtingen verder vorm te geven. Bij deze trajecten zal ik tevens de gevolgen van verschillende vereenvoudigingen en overige maatregelen voor de administratieve lasten in kaart brengen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

²⁵ Kamerstuk 35 036.

Bijlage 1 - Vereenvoudiging huurtoeslag, evaluatie WWS en liberalisatiegrens

In deze bijlage bij de brief "Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet" geef ik mijn beleidsreactie en –voornemens bij het rapport vereenvoudiging huurtoeslag (bijlage 2), de evaluatie van het WWS (bijlage 3) en op scenario's voor de liberalisatiegrens (bijlage 4).

1. Vereenvoudiging huurtoeslag

Met de huurtoeslag wordt beoogd huishoudens die anders moeilijk rond zouden komen, te ondersteunen met een tegemoetkoming in hun huuruitgaven. Naar aanleiding van het regeerakkoord en afspraken in de Nationale woonagenda, is een verkenning uitgevoerd naar mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag.

Uit de verkenning komen verschillende mogelijke wijzigingen in de huurtoeslag naar voren, die de huurtoeslag als geheel vereenvoudigen. Een groot deel hiervan zou zodanige effecten met zich brengen dat ze gezien kunnen worden als onderdeel van mogelijk bredere stelselwijzigingen op de lange termijn. Drie wijzigingen wil ik op kortere termijn verder verkennen. **Het betreft het niet meer subsidiëren van servicekosten, het tussen huishoudtypen gelijkstellen van de huurtoeslag boven de aftoppingsgrens en de wijze waarop de huurtoeslag voor onzelfstandige studentenwoningen die daar in het verleden als overgangsrecht een uitzondering voor hebben gekregen kan worden ingezet.** Deze mogelijke vereenvoudigingen zal ik de komende tijd verder uitwerken en bezien op de inpasbaarheid van de inkomenseffecten. Dit betrek ik bij de voorbereiding van de begroting en de afwegingen rond het inkomensbeeld 2020 en de in het actieplan studentenhuishouding¹ aangekondigde nadere verkenning naar **het realiseren van voldoende aanbod van onzelfstandige kamers vanuit het oogpunt van betaalbaarheid.**

In de bijlage treft u de volledige verkenning aan. Bij de verkenning is de motie Smeulders c.s.² betrokken die vraagt bij het uitwerken de betaalrisico's voor mensen in de sociale huursector te verminderen, evenals de toezegging aan het lid Koerhuis om het loslaten van de koppeling tussen de huurtoeslag en de huurprijs te betrekken en de toezegging aan het lid Beckerman om de mogelijkheid van hetzelfde recht voor meerpersoonshuishoudens en éénpersoonshuishoudens boven de aftoppingsgrens te bezien.

Met het oog op betaalbaarheid is het daarnaast belangrijk dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag er ook gebruik van maken. De moties Ronnes³ en Krol⁴ verzoeken om een voorlichtingscampagne te starten en in overleg te treden met ouderenorganisaties over de mogelijkheden om het niet-gebruik van huurtoeslag bij ouderen terug te dringen. Het overleg met ouderenorganisaties over het niet-gebruik vindt plaats. Daarnaast wordt aan de hand van de uitkomsten van het IBO Toeslagen bekeken welke mogelijkheden er zijn om toeslagenbreed het niet-gebruik van toeslagen terug te dringen. Naar verwachting zal dit onderdeel van het IBO Toeslagen rond de zomer zijn afgerond. In het tweede deel van het IBO Toeslagen zullen meer verdergaande opties voor vereenvoudiging van het stelsel van toeslagen, waaronder de huurtoeslag worden bezien. Hierbij kunnen de bevindingen uit de voorliggende verkenning worden betrokken.

2. Evaluatie van het woningwaarderingsstelsel

Met het woningwaarderingsstelsel (WWS) wordt via een gestandaardiseerde maat voor de kwaliteit van een woning een relatie gelegd met de maximale huurprijs van een woning. **Per 1 oktober 2015 is het WWS gewijzigd door het meetellen van de WOZ-waarde. Doel van deze wijziging was een verbetering van het WWS, door het meewegen van voorkeuren van woningzoekenden voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van een individuele woning en de aantrekkelijkheid van de locatie.** Gekozen was voor het meewegen van de WOZ-waarde, juist omdat deze informatie geeft over

¹ Kamerstukken 2018/2019, 33104 nr. 20

² Kamerstukken II 2018/2019, 39 940 nr. 8

³ Kamerstukken 2018/2019, 27 926 nr. 295

⁴ Kamerstukken 2018/2019, 27 926 nr. 300

consumentenvoorkeuren op individueel woningniveau. Concreet betekende deze wijziging het vervallen van de punten voor de onderdelen schaarste, woonomgeving, en woonvorm. In plaats daarvan werden punten toegekend voor de WOZ-waarde. **Beoogd was te komen tot een WWS waarbij de WOZ-waarde gemiddeld voor 25% meetelt**, zonder dat dit tot schokeffecten leidt in de praktijk.

In 2018 heeft een evaluatie van het WWS plaatsgevonden, waarin is gekeken naar de effecten van deze wijziging. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het rapport bijgevoegd bij deze brief. Mijn hoofdconclusie is, dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Uit de rapportage blijkt dat het WWS bij de omzetting op landelijk niveau heeft geleid tot een **gelijke verdien capaciteit van verhuurders, gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden en een gelijke maximale huurprijs**. Tegelijkertijd heeft de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, geleid tot een betere aansluiting op de consumentenvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. **Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatiemogelijkheden voor woningen op gewilde locaties**.

In zijn algemeenheid zie ik dan ook geen aanleiding om het huidig WWS in zijn aard aan te passen. Wel is er reden wijzigingen te overwegen om binnen het stelsel de werking te verbeteren. Uit de rapportage blijkt **dat de WOZ-waarde in een aantal specifieke gevallen leidt tot beduidend meer dan 25% van het totale puntentotaal**. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte. Die woningen komen onvoldoende in het middenhuursegment terecht. Op grond hiervan overweeg ik de puntentoekenning voor de WOZ-waarde begrenzen, bijvoorbeeld **dat de WOZ-waarde niet meer dan ca. eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning kan bepalen**. Daarmee blijft het doel van het gemiddeld voor circa 25% meetellen van de WOZ-waarde in het WWS overeind, maar zou kunnen worden voorkomen dat dit doel behaald wordt door lokale uitschieters. De komende periode zal ik deze maatregel en de in de brief genoemde **noodknop** verder bezien met het oog op middenhuur, in overleg met relevante sectorpartijen als Vastgoed Belang, IVBN, Aedes, de Woonbond, VNG en de gebieden waar een begrenzing op het aandeel WOZ tot effecten kan leiden. Daarbij zal ik onder meer bezien wat de effecten zijn voor de gereguleerde huurwoningvoorraad en de effecten voor woningtypen en verschillende regio's. Over de resultaten van de uitwerking verwacht ik u rond de zomer te informeren.

3. Lokale invulling betaalbaarheid binnen landelijke liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens die bij de start van een huurovereenkomst van zelfstandige woningen bepaalt of sprake is van een gereguleerd contract of een geliberaliseerd contract. Deze **grens loopt samen met de huurtoeslaggrens⁵ en de DAEB-toewijzingsgrens⁶**. Naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet, afspraken in de Nationale woonagenda, toezeggingen aan uw Kamer en de motie Koerhuis, is naar deze grenzen gekeken.⁷

Mijn voornemen is **om de liberalisatiegrens, DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens te blijven indexeren en daarmee niet los te koppelen**. Door de grenzen te blijven indexeren, blijft de ruimte voor de markt

⁵ De huurtoeslaggrens is de maximum huurprijs tot waar huishoudens recht hebben op huurtoeslag. Is de huur hoger dan dit bedrag, dan heeft een huishouden geen recht op huurtoeslag. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de liberalisatiegrens.

⁶ De DAEB-huurgrens is het maximumbedrag waartegen corporaties nieuwe verhuringen mogen doen. Deze is gelijk aan de liberalisatiegrens.

⁷ In de periode 2016-2018 is de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren. Per 1 januari 2019 heeft weer een indexering van deze grens plaatsgevonden. In de Nationale woonagenda is afgesproken dat verkend wordt hoe met de huurtoeslaggrens, DAEB-huurgrens, en liberalisatiegrens wordt omgegaan. Daarnaast heeft uw Kamer mij tijdens het AO Staat van de Woningmarkt op 31 januari 2018 gevraagd bij de evaluatie van de herziene Woningwet terug te komen op eventuele aanpassingen van de liberalisatiegrens en is met de motie Koerhuis verzocht in te gaan op de mogelijkheid en de effecten van het vanaf 2020 bevroren van de toewijzingsgrens totdat het niveau van de aftoppingsgrens (€ 607,46 dan wel € 651,03) in de huurtoeslag is bereikt, al dan niet gekoppeld aan bevroren van de liberalisatiegrens (Kamerstukken 2018-2019, 35 000 VII nr.43).

gelijk, terwijl ook de waarborg voor een redelijke prijs-kwaliteit verhouding en niet te grote huurstijgingen voor het gereguleerde segment blijft bestaan. Die wordt immers geborgd door andere maatregelen, waaronder de eerder in deze brief beschreven **maximale jaarlijkse huursomstijging en de maximale individuele huurstijging**. Zo kan lokaal ook de in het Sociaal Huurakkoord benoemde lokale afweging gemaakt worden tussen extra inzet op betaalbaarheid of ruimte om te investeren in verduurzaming en nieuwbouw.

Bij verdere bevrozing van de liberalisatiegrens op landelijk niveau, zouden op basis van de WWS-punten steeds minder woningen onder de liberalisatiegrens vallen, waardoor steeds meer woningen bij nieuwe verhuring uit het gereguleerde segment kunnen verdwijnen. Het indexeren van de DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens biedt ruimte waarbinnen partijen zelf, indien zij dat wenselijk achten, lokaal de betaalbaarheid voor nieuwe en zittende huurders kunnen borgen. Via het passend toewijzen wordt de betaalbaarheid bij toewijzing aan de huurtoeslagdoelgroep op landelijk niveau grotendeels geborgd, omdat hierin de aftoppingsgrens al als maximale huurgrens wordt gehanteerd.

Bijlage 2 - Verkenning van mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag

Inhoudsopgave

0. Aanleiding	1
1. Uitgangspunten bij deze verkenning	1
2. Inventarisatie van opties	2
3. Doel van de huurtoeslag	3
4. Uitwerking vereenvoudigingsopties	3
5. Overleg met sectorpartijen	10
6. Conclusie	10

0. Aanleiding

Het regeerakkoord geeft aan mogelijke vereenvoudigingen van de huurtoeslag door te voeren. Dit naast de concreet genoemde wijzigingen rond het vervallen van de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag en de aanpassing van de indexering van de eigen bijdrage. In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel aanpassing indexering eigen bijdrage huurtoeslag en het vervallen van de maximale inkomensgrenzen (TK 34940, nr. 3) is daarop aangegeven dat een nadere verkenning zal worden uitgevoerd naar mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag, waarbij de opvattingen van onder andere de stakeholders zullen worden betrokken. Dit voornemen is verder bevestigd in de Nationale woonagenda die aangeeft dat het Rijk samen met stakeholders vergaande en minder vergaande scenario's voor vereenvoudiging van de huurtoeslag onderzoekt. Tijdens het debat met de Tweede Kamer over het voornoemde wetsvoorstel heeft de minister van BZK toegezegd voor het eind van het jaar te rapporteren over de verkenning van mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag. Daarbij heeft het lid Koerhuis gevraagd hierbij ook de mogelijkheid van het loslaten van de koppeling tussen de huurtoeslag en de huurprijs te betrekken. Tevens is in dit debat aan het lid Beckerman toegezegd de mogelijkheid van hetzelfde recht voor meerpersoonshuishoudens en éénpersoonshuishoudens boven de aftoppingsgrens te bezien. Daarnaast verzoekt de motie Smeulders c.s. (TK 39 940, nr. 8) de regering om bij het uitwerken van de verdere voorstellen voor het vereenvoudigen van de huurtoeslag de betaalrisico's voor mensen in de sociale huursector te verminderen.

1. Uitgangspunten bij deze verkenning

In deze verkenning is met de volgende randvoorwaarden en criteria rekening gehouden:

- o Bijdrage aan vereenvoudiging
- o Uitvoerbaarheid
- o Budgettaire effecten (budgettaire neutraliteit)
- o Inkomenseffecten

Bijdrage aan vereenvoudiging

Het thema van de verkenning is vereenvoudiging van de huurtoeslag. Beschreven opties moeten dan ook op een of andere wijze bijdragen aan vereenvoudiging. Vereenvoudiging is evenwel geen eenduidig begrip en sterk afhankelijk vanuit welk perspectief naar de regeling wordt gekeken. Eenvoud voor de burger/aanvrager is niet hetzelfde als eenvoud voor de uitvoering/Belastingdienst. Dit kan zelfs tegengesteld werken. Daarnaast kan eenvoud voor bijvoorbeeld de aanvrager te maken hebben met het aantal stappen bij het aanvragen, maar ook met de begrijpelijkheid van de stappen. In deze verkenning kunnen op alle facetten van vereenvoudiging opties aan de orde komen.

Uitvoerbaarheid

Een aparte plaats in de gevolgen van de vereenvoudigingsaspecten heeft de uitwerking op de uitvoeringslast voor de Belastingdienst. Een verzwaring van de uitvoeringslast voor de Belastingdienst wordt in beginsel voorkomen. Een definitief oordeel zal afhangen van een door de Belastingdienst uit te voeren uitvoeringstoets.

Budgettaire effecten

Binnen de budgettaire kaders van het regeerakkoord is geen extra ruimte vrijgemaakt ten behoeve van verdere vereenvoudigingen in de huurtoeslag. Dit betekent dat de in deze verkenning betrokken opties in beginsel budgettair neutraal zijn.

Inkomenseffecten

Vereenvoudigingen zullen altijd tot meer of minder omvangrijke inkomenseffecten leiden. Hoe vergaander de vereenvoudiging, hoe meer huishoudens positieve of negatieve inkomenseffecten zullen ondervinden en hoe groter deze effecten zullen zijn. In de uitwerking zijn deze effecten opgenomen.

2. Inventarisatie van opties

Op basis van eerdere verkenningen, zoals de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt (TK, 2015-2016, 34 120 nr. 9) en het rapport van het IBO Sociale huur (TK, 2016-2017, 27 926 nr. 275), is een overzicht gemaakt van mogelijke opties om de huurtoeslag te vereenvoudigen. De genoemde rapporten bevatten samen een volledig overzicht van mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag. Ten opzichte van de in deze rapporten opgenomen varianten is in de nadere verkenning geen aanvullende variant naar voren gekomen ter vereenvoudiging van de huurtoeslag. Uit deze inventarisatie volgden de volgende opties:

Mogelijke vereenvoudigingsopties

1. Vervallen subsidiëring servicekosten
2. Harmoniseren aftoppingsgrenzen
3. Harmoniseren huurtoeslag boven aftoppingsgrens tussen huishoudtypen
4. Harmoniseren inkomensafhankelijkheid ouderen en jongeren.
5. Hardheidsbeleid laten vervallen
6. Overgangsrecht huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden studenten laten vervallen
7. Huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar
8. Genormeerde huren

Deze opties worden in onderstaande uitgewerkt en waar mogelijk aangevuld met budgettaire en inkomenseffecten.

3. Doel van de huurtoeslag

In het overleg met de sectorpartijen is aangegeven dat bij de beoordeling van de vereenvoudigingsopties het belangrijk is rekening te houden met **het (oorspronkelijke) doel van de huurtoeslag**. Daarom gaat deze paragraaf hier nader op in alvorens op de uitwerking van de varianten in te gaan. In de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt (Beleidsdoorlichting) en het rapport van het IBO Sociale Huur (IBO) is ingegaan op de doelstellingen van de huurtoeslag en de mate waarin deze doelen bereikt worden.

Het IBO geeft aan dat de huurtoeslag een instrument is **om huishoudens financieel te ondersteunen. De omvang ervan is gekoppeld aan kenmerken van het huishouden, de inkomens- en vermogenspositie van het huishouden** en de feitelijke huur van de woning waarin men verblijft. Dit instrument versterkt dus de mogelijkheden van huishoudens met een laag inkomen om een kwalitatief goede woning te betrekken. Uit de gebondenheid van de besteding van de huurtoeslag, alleen voor betaling van de huur, blijkt dat er achter het verdelingsmotief ook een paternalistisch element zit.

De Beleidsdoorlichting noemt dat sinds de introductie van de huursubsidie het doel is om de betaalbaarheid van het wonen voor de doelgroep te garanderen en woonconsumptie te benutten. Dit is tot op heden niet veranderd. Het tekort aan woningen en kwaliteit zorgde in 1970 voor de introductie van de huursubsidie. In 1997 werd de Huursubsidiewet, de basis van de huidige Wet op de Huurtoeslag, ingevoerd om de vangnetfunctie van de huursubsidie te vergroten en daarmee de huishoudens met lage inkomens te ondersteunen. De huidige huurtoeslag is er ook nog steeds op gericht voorwaarden te scheppen voor de betaalbaarheid van het wonen. De Beleidsdoorlichting geeft

evenals het IBO aan dat de huurtoeslag, in vergelijking met andere inkomensafhankelijke regelingen en toeslagen, wat inkomensbereik betreft meer gericht is op lagere inkomens en daarmee gericht op de huishoudens die deze ondersteuning nodig hebben. Het IBO plaatst hier echter wel vraagtekens bij. De vraag wordt opgeworpen of voor alle personen met een laag inkomen een huurtoeslag noodzakelijk is om te kunnen wonen. Studenten kiezen er mede vanwege de huurtoeslag nu vaak voor in zelfstandige wooneenheden te gaan wonen, terwijl ook (goedkopere) onzelfstandige eenheden voor hen mogelijk zijn passend bij de levensfase waarin zij verkeren. Ook kan de vraag gesteld worden of er bij alle mensen met een sterk fluctuerend inkomen (zoals zelfstandigen) die in enig jaar onder de grens uitkomen meteen sprake is van noodzaak tot ondersteuning, of dat dit pas het geval zal hoeven zijn bij een structureel kwetsbare inkomenspositie.

Verder concludeert het IBO dat het overheidsbeleid op de sociale huurmarkt tamelijk effectief is. Er is voldoende goede huisvesting tegen een betaalbare huur voor huishoudens met een relatief laag inkomen. Op macroniveau kan allereerst worden vastgesteld dat voor 110% van de doelgroep een gereguleerde huurwoning (potentieel) beschikbaar is. Voorts weten we dat de gemiddelde huurwoning van een corporatie een kwalitatief goede woning is die ook technisch goed onderhouden wordt en geregeld wordt gerenoveerd. Verder blijkt dat, uitgaande van NIBUD-normen, voor huurtoeslagontvangers met een inkomen boven het minimuminkomensijkpunt (dat een paar procent boven de bijstandsnorm ligt) de woonlasten voor circa 93% van de doelgroep geen betaalrisico opleveren. Voor de huurtoeslagontvangers met een inkomen onder het minimuminkomensijkpunt lopen de betaalrisico's wel snel op. Analyse wijst uit dat dit in de eerste plaats samenhangt met een hoger percentage niet-gebruik en door minder passend wonen in deze inkomenscategorie. Maar als ook daarvoor gecorrigeerd wordt, is het percentage huishoudens met een betaalrisico in deze groep nog steeds hoger dan bij de groep huurtoeslagontvangers met een inkomen boven het minimuminkomensijkpunt. Dit verschil in betaalrisico's hangt vooral samen met het feit dat de betreffende huishoudens simpelweg over een te laag inkomen beschikken. De redenen hiervoor zijn velerlei en vaak tijdelijk, maar staan los van het huurbeleid en de huurtoeslag en raken daarom ook niet de effectiviteit van de huurtoeslagregeling.

Het IBO concludeert vervolgens wel dat de effectiviteit gepaard gaat met aanzienlijke ondoelmatigheden. Zo geeft de huurtoeslag huurders een prikkel tot overconsumptie van woningkwaliteit. Door de systematiek van de huurtoeslag zijn huurders netto weinig extra huur kwijt aan een betere woning.

4. Uitwerking vereenvoudigingsopties

1. Vervallen subsidiëring servicekosten

In principe wordt voor de berekening van de huurtoeslag uitgegaan van de kale huurprijs. Er kunnen daarnaast vier specifieke servicekostenposten worden opgeteld bij de kale huurprijs om de subsidiabele huurprijs (= rekenhuur) te verkrijgen. Het gaat om de servicekosten die betrekking hebben op de kosten voor het in bedrijf zijn van verschillende installaties en van de verlichting van gemeenschappelijke ruimten, het schoonmaken van de liften en de gemeenschappelijke ruimten, de kosten van een huismeester en de kapitaals- en onderhoudskosten van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten. Voor elk van deze vier kostenposten kan ten hoogste €12 per maand bij de subsidiabele huurprijs worden opgeteld, dus in totaal maximaal €48 per maand. Het komt overigens maar zelden voor dat een huishouden een bijtelling van €48 per maand voor servicekosten heeft (circa 5600 huishoudens per jaar). De helft van de huurtoeslagontvangers heeft een bijtelling voor servicekosten van gemiddeld €18 per maand. Voor alle huurtoeslagontvangers ligt daarmee de gemiddelde bijtelling aan servicekosten op circa €9 per maand.

Deze bijtelling van kostenposten vergt een groot aantal vragen op het aanvraagformulier, hetgeen een extra belasting betekent voor de burger en meer kans op fouten bij het invullen van de betreffende formulieren. Voorts leidt dit tot problemen met de verwerking. Daarbij komt dat de hoogte van de

feitelijk door de verhuurder in rekening gebrachte bedragen voor de onderscheiden servicekostenposten lastig te controleren is, waardoor het **risico op misbruik en oneigenlijk gebruik groot** is.

Door de vier specifieke servicekostenposten te schrappen worden deze kosten niet meer specifiek gesubsidieerd, waardoor er geen controle meer hoeft plaats te vinden op de hoogte en aanwezigheid van servicekosten en de lasten voor de burger worden verlicht. Bijna de helft van de doelgroep heeft bij deze optie geen negatieve effecten, omdat bij deze groep nu geen sprake is van subsidiabele servicekosten.

Door het schrappen van de servicekosten is er een budgettaire vrijval van €90 miljoen. Met deze vrijval kan ter compensatie de eigen bijdrage in de huurtoeslag generiek met €6,50 per maand worden verlaagd. Met deze vormgeving ondervindt zo'n 60% van de huishoudens een positief inkomenseffect (van gemiddeld circa €5,00 per maand) en zo'n 40% een negatief inkomenseffect (van gemiddeld circa €7,50 per maand).

2. Harmoniseren aftoppingsgrenzen

De huurtoeslag kent de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Er zijn twee aftoppingsgrenzen, de lage voor huishoudens met 1 of 2 huishoudleden, de hoge voor huishoudens met meer dan 2 huishoudleden. Bij een huur boven deze grens wordt in de meeste gevallen nog 40% van de huur boven deze aftoppingsgrens gesubsidieerd. Voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd wordt de huur voor zover deze boven de aftoppingsgrens uitkomt in het geheel niet meer vergoed.

Tabel 1: Hoogte aftoppingsgrenzen in 2018

Aftoppingsgrens laag	€ 597,30
Aftoppingsgrens hoog	€ 640,14

De twee verschillende aftoppingsgrenzen zorgen voor een complexe vormgeving en onduidelijkheid voor de burger. **Het harmoniseren van de aftoppingsgrenzen naar één aftoppingsgrens leidt tot transparantie en daarmee tot minder onduidelijkheid voor de burger.** Ook nemen de administratieve lasten af.

Het harmoniseren van de aftoppingsgrenzen op de hoogste aftoppingsgrens leidt tot hogere uitgaven huurtoeslag van circa €34 miljoen. Bij een budgettair neutrale vormgeving van dit samenvoegen tot één aftoppingsgrens bedraagt de aftoppingsgrens voor alle huishoudens ongeveer €613. Met deze vormgeving ondervindt zo'n 73% van de huishoudens geen inkomenseffecten. Voor 20% van de huishoudens treedt een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €4,50 per maand) en voor 7% van de huishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €12,50 per maand).

Een verdere vereenvoudiging zou zijn om de liberalisatiegrens (op termijn) gelijk te stellen aan de aftoppingsgrens. Hiermee zou een aparte passendheidstoets overbodig worden. Met de bevrozing van de liberalisatiegrens in de jaren 2016-2018 is de ruimte tussen de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens kleiner geworden, wat het deel van de huishoudens die met de subsidiëring boven de aftoppingsgrens te maken krijgen heeft beperkt.

3. Harmoniseren huurtoeslag boven aftoppingsgrens tussen huishoudtypen

De huurtoeslag kent een verschil in recht op huurtoeslag boven de aftoppingsgrens. Boven de aftoppingsgrens krijgen de meeste huishoudens nog 40% van de huur vergoed. Alleen

meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd krijgen van het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt niets meer vergoed. Een vereenvoudiging kan zijn om het recht voor alle huishoudtypen boven de aftoppingsgrens gelijk te trekken. Dit zorgt voor meer duidelijkheid voor de burger.

Het voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd gelijk trekken van het recht op huurtoeslag boven de aftoppingsgrens leidt tot extra kosten in de huurtoeslag van circa €32 miljoen. De optie wordt in deze variant budgettair neutraal gemaakt door een aanscherping van de kwaliteitskorting boven de aftoppingsgrens tot 76%. Het deel van de huur boven de aftoppingsgrens wordt daarmee voor slechts 24% gesubsidieerd, maar wordt wel uitgekeerd aan alle rechthebbende huishoudens.

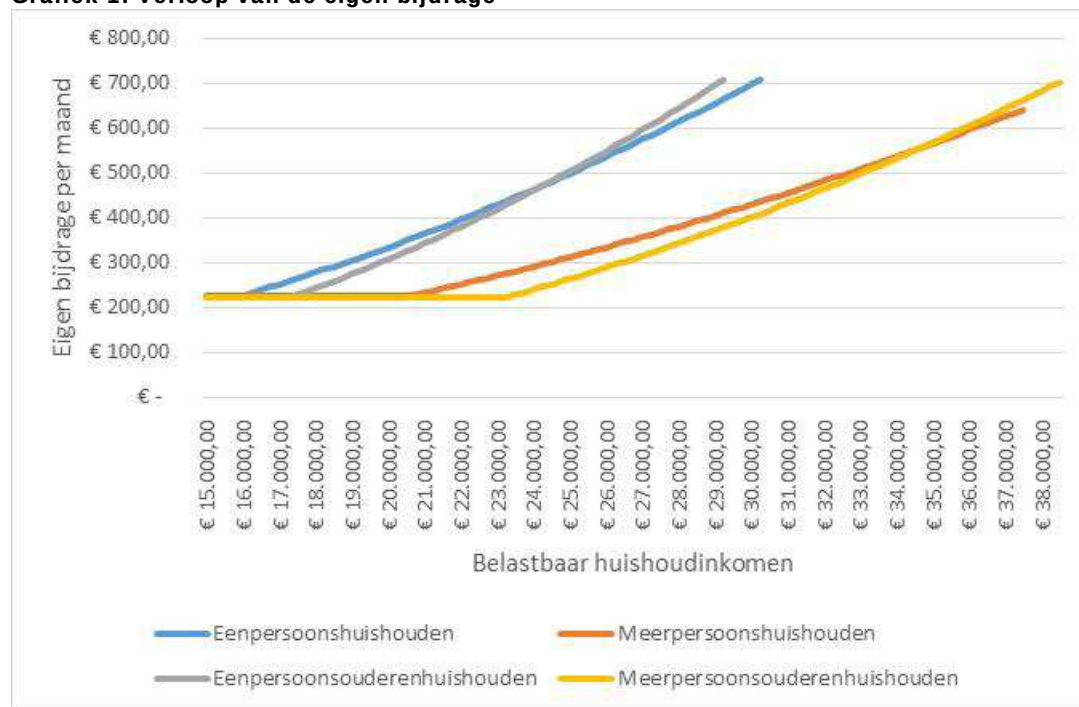
Met deze vormgeving ondervindt zo'n 75% van de huishoudens geen inkomenseffecten. Voor 10% van de huishoudens treedt een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €10,50 per maand) en voor 15% van de huishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €7,50 per maand).

4. Harmoniseren inkomensafhankelijkheid ouderen en jongeren.

Anders dan de andere toeslagen kent de huurtoeslag een verschil in de inkomensafhankelijkheid tussen huishoudens met een leeftijd onder de pensioengerechtigde leeftijd (jongeren) en huishoudens met een leeftijd boven de pensioengerechtigde leeftijd (ouderen). Een vereenvoudiging kan zijn om dit onderscheid te laten vervallen.

Onderstaande grafiek laat de verschillen in het inkomensafhankelijk verloop van de eigen bijdrage van de huurtoeslag zien. De eigen bijdrage voor ouderenhuishoudens begint pas bij een hoger inkomen op te lopen, maar loopt dan wel steiler op. Voor het merendeel van de huishoudens geldt dat op basis van de ouderentabel de eigen bijdrage lager is (en dus de te ontvangen huurtoeslag hoger).

Grafiek 1: Verloop van de eigen bijdrage



Het harmoniseren van de inkomensafhankelijkheid voor ouderen en jongeren kan op verschillende manieren vormgegeven worden. Hier is de optie uitgewerkt waarbij de inkomensafhankelijkheid van ouderen gelijk gaat lopen met die van jongeren.

Het harmoniseren van de inkomensafhankelijkheid leidt dan tot een besparing op de huurtoeslag van circa €103 miljoen, en daarmee ook tot negatieve inkomenseffecten voor de groep huishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd. De optie wordt budgettair neutraal gemaakt door de inkomensafhankelijke oploep op een later moment te laten beginnen. Hiertoe worden de minimuminkomensgrenzen en referentie-inkomensgrenzen met €590 verhoogd tot €16.515 en €23.865 voor eenpersoonshuishoudens en met €840 tot €21.440 en €31.135 voor meerpersoonshuishoudens.

Met deze vormgeving ondervindt zo'n 42% van de huishoudens geen inkomenseffecten. Voor 25% van de huishoudens treedt een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €14,00 per maand) en voor 33% van de huishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €10,50 per maand).

Deze vereenvoudiging heeft vooral gevolgen voor ouderenuishoudens. Wanneer alleen gekeken wordt naar ouderenuishoudens treedt bij 5% van de ouderenuishoudens een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €4,00 per maand) en voor 95% van de ouderenuishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €10,50 per maand).

Een verdere vereenvoudiging zou zijn om voor de maximale inkomensgrenzen het beperkte verschil tussen eenpersoonshuishoudens en eenpersoonsonderenuishouden te laten vervallen. Vanaf 2020 vervallen de maximale inkomensgrenzen voor toepassing van de huurtoeslag, maar blijven gehandhaafd voor toepassing van de passendheidstoets.

Tabel 2: Hoogte maximale inkomensgrenzen in 2018

Eenpersoonshuishouden	€ 22.400
Meerpersoonshuishouden	€ 30.400
Eenpersoonsonderenuishouden	€ 22.375
Meerpersoonsonderenuishouden	€ 30.400

5. Hardheidsbeleid laten vervallen

De Wet op de huurtoeslag is een regeling die vrij veel verschillende begrippen kent, die voor de vaststelling van het recht op of de hoogte van de huurtoeslag maatgevend zijn. De huurtoeslag kent op de meeste van die begrippen ook nog een aantal uitzonderingsbepalingen, deels vastgelegd in (al dan niet huurtoeslagspecifiek) hardheidsbeleid. Deze uitzonderingen zijn in de loop van de ruim 40-jarige geschiedenis van de huursubsidie/huurtoeslag aan de regelgeving toegevoegd.

Het gaat onder meer om **uitzonderingen** op de volgende begrippen:

- o Het vereiste van het huren van een zelfstandige woning: uitzondering voor aangewezen onzelfstandige woonruimte, met name voor begeleid wonen;
- o Maximale huurprijs van €710,68 per maand: uitzondering voor gehandicapten en grote gezinnen;
- o De kwaliteitskorting boven de aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens: gehandicapten krijgen boven de aftoppingsgrens nog een deel van de huur vergoed;
- o Huishoudensamenstelling: in mantelzorgsituaties kunnen partner of medebewoner buiten beschouwing blijven;

- o Verzamelinkomen van het huishouden: bepaalde inkomensbestanddelen kunnen buiten beschouwing blijven (bijv. pensioenafkoop);
- o Vermogenstoets: bepaalde vermogensbestanddelen kunnen buiten beschouwing blijven (bijvoorbeeld uitkeringen voor oorlogsslachtoffers).

Het grote aantal uitzonderingen maakt de regeling voor de burger ondoorzichtig en zorgt, wanneer het gaat om begrippen die ook bij andere toeslagregelingen van toepassing zijn, voor vaak niet goed uit te leggen verschillen tussen de verder geharmoniseerde toeslagbegrippen. Daarnaast vergen de uitzonderingssituaties altijd dat de aanvrager bewijsstukken van de uitzonderingssituatie aanlevert, waardoor de aanvragen niet meegenomen kunnen worden in het geautomatiseerde massale behandelingsproces maar handmatig afgehandeld moeten worden.

Het afschaffen van diverse uitzonderingen en hardheidsclausulebepalingen zou een vereenvoudiging zijn. Dit kan in één keer, maar ook kan worden overwogen om over te gaan tot een geleidelijke afbouw, bijvoorbeeld door bestaande gevallen ongemoeid te laten en alleen geen nieuwe uitzonderingsgevallen meer toe te laten.

Afschaffen van de uitzonderings- en/of hardheidsbepalingen maakt de geautomatiseerde uitvoering van de huurtoeslag aanzienlijk eenvoudiger en vergroot de transparantie voor de burger. Er behoeven minder vaak afzonderlijke bewijsstukken te worden aangeleverd, wat de administratieve lasten verlaagt. Omdat er minder vaak afgeweken behoeft te worden van de gegevens uit authentieke basisregistraties, wordt ook de kans op fraude kleiner.

Anderzijds heeft het schrappen van de uitzonderingsbepalingen uiteraard nadelige consequenties voor de burger die nu een beroep op deze uitzonderingsbepalingen doet: deze kan het recht op huurtoeslag geheel verliezen (bijvoorbeeld bij het schrappen van het hardheidsbeleid bij de vermogenstoets) dan wel recht op een lager bedrag aan huurtoeslag krijgen (bijvoorbeeld bij het hardheidsbeleid op inkomen).

Het aantal huishoudens dat momenteel gebruik maakt van de diverse uitzonderingsbepalingen is beperkt, in de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt is aangegeven dat het grof geschat in totaal om 10.000 tot 20.000 gevallen gaat, circa 1% van het aantal huurtoeslagontvangers. De inkomensgevolgen voor deze groepen zijn afhankelijk van het type hardheidsbeleid (wel of niet verlies van de totale huurtoeslag) en de te kiezen invoeringsmodaliteit: afschaffen ineens, ook voor bestaande gevallen dan wel alleen invoering voor nieuwe gevallen.

Vanwege de kwetsbaarheid van optredende inkomenseffecten bij het vervallen van geldende uitzonderingsbepalingen of hardheidsbeleid, gekoppeld aan de blijvende wens tot vereenvoudiging, ook in relatie tot de met uitzonderingen gepaard gaande uitvoeringslasten, is het nodig om terughoudendheid te betrachten bij het doorvoeren van eventuele uitbreidingen en nuanceringen in het hardheidsbeleid.

6. *Overgangsrecht huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden studenten laten vervallen*

In beginsel bestaat voor huurders van onzelfstandige wooneenheden geen recht op huurtoeslag. Een uitzondering hierop betreft de overgangsregeling voor huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden. Deze overgangsregeling dateert uit 1997, toen bij de invoering van de Huursubsidiewet de oude regeling werd gehandhaafd voor die onzelfstandige woonruimte die al was aangewezen onder de Wet Individuele huursubsidie (IHS). Huurders (studenten) van onzelfstandige wooneenheden die deel uitmaken van woongebouwen die al zijn aangewezen, blijven onder de Huursubsidiewet en later onder de Wet op de huurtoeslag in aanmerking komen voor huursubsidie/toeslag. Deze regeling leidt tot een grote uitvoeringslast met een flinke foutenmarge, omdat deze regeling buiten het massale proces valt en handmatig wordt bijgehouden.

Een vereenvoudiging in de huurtoeslag is om dit overgangsrecht te laten vervallen. Hiermee nemen de uitvoeringslasten van de Belastingdienst af en treden er minder fouten op. Dit kan worden vormgegeven langs de weg van geleidelijke invoering. **Voor nieuwe verhuringen is na de wijziging in de betreffende complexen dan geen recht meer op huurtoeslag. Voor bestaande rechthebbenden blijft gedurende maximaal 5 jaar het recht op huurtoeslag bestaan.**

Het gaat om zo'n **23.000 wooneenheden**. Gemiddeld gaat het per huishouden om een bedrag van €1300 aan huurtoeslag per jaar. Uiteindelijk (na vijf jaar) gaat het dan om een bedrag van totaal zo'n €30 miljoen aan huurtoeslag per jaar.

Met deze optie is geen besparing beoogd. Het genoemde bedrag van €30 miljoen kan dus voor andere doeleinden ingezet worden. Te denken valt aan een **subsidieregeling gericht op de bouw van onzelfstandige eenheden**.

7. Huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar

De huurtoeslag kent een apart regime voor huishoudens met een leeftijd tot 23 jaar. Voor deze groep geldt een lagere maximale huurgrens, ter hoogte van de kwaliteitskortingsgrens van €417,34 per maand in 2018.

Het beperken van de huurtoeslag tot huishoudens met een leeftijd hoger dan 23 jaar betekent op twee punten een vereenvoudiging. Ten eerste vervalt het voornoemde onderscheid binnen de huurtoeslag. Ten tweede daalt het aantal aanvragers, wat voor de Belastingdienst een verlichting van de uitvoeringslast betekent.

In de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt is als overweging bij deze variant verder opgenomen **dat het verhogen van de leeftijdsgrens in de huurtoeslag van 18 jaar naar 23 jaar voorkomt dat jongeren gezien hun inkomen in een niet passende huurwoning terecht komen en gedurende een of meerdere jaren afhankelijk zijn van de huurtoeslag**. Met deze vereenvoudiging wordt beoogd om te stimuleren dat starters op de woningmarkt een bij het inkomen passende woonruimte zoeken. Dit kan bijvoorbeeld ook een onzelfstandige woonruimte zijn. Bij een stijging van het inkomen kan er verhuisd worden naar een duurdere woonruimte. Enerzijds wordt door deze vereenvoudiging voor jongeren de start op de woningmarkt bemoeilijkt en anderzijds wordt **de afhankelijkheid van toeslagen verkleind en de doorstroming op de woningmarkt bevorderd**.

Bij het uitsluiten van mensen onder een bepaalde leeftijd en in mindere mate bij het uitsluiten van studenten kan er behoefte (of zelfs noodzaak) bestaan tot uitzonderingsbeleid, met name voor groepen jongvolwassenen die geen reëel perspectief op een betekenisvolle inkomensstijging in de komende jaren hebben.

Tabel 3: Leeftijd (aanvrager en eventuele partner) uitgesplitst naar aandeel in budget

Leeftijd	Aandeel budget
Tot en met 23 jaar	3,0%
24 & 25 jaar	2,6%
26 & 27 jaar	2,3%
Tot en met 27 jaar	7,9%

Huishoudens met een leeftijd tot en met 23 jaar hebben een gemiddelde toeslag van circa €1270. Bij verhoging van de leeftijdsgrens verliezen deze huishoudens dit bedrag. Deze huishoudens kunnen het

effect op hun woonlasten mitigeren door te kiezen voor andere bijvoorbeeld onzelfstandige woonruimten, waar de huur lager ligt. Ook is het een optie om de verhoging van de leeftijdsgrens geleidelijk te laten plaatsvinden, zodat huidige huurtoeslagontvangers geen toeslag kwijtraken.

8. Genormeerde huren

Bij de vaststelling van de huurtoeslag wordt rekening gehouden met de feitelijk door het huishouden betaalde huur. Hierdoor moet de Belastingdienst de feitelijke huur van elk huishouden controleren en dit is fraudegevoelig.

Het vervallen van de afhankelijkheid van feitelijke huren (overstap op genormeerde huren) is een vereenvoudiging voor de uitvoering van de Belastingdienst. De feitelijke huur hoeft niet meer gecontroleerd te worden, waardoor er minder kans op fraude is. Deze optie helpt ook mee aan de begrijpelijk en uitvoerbaarheid van de regeling. Daarnaast is er door het uitgaan van de genormeerde huur een grotere prikkel voor huurtoeslagontvangers om kritisch naar de prijs-kwaliteit verhouding van de huurwoning te kijken.

In deze optie wordt afhankelijkheid van de feitelijke huur volledig losgelaten. Huurders ontvangen een vaste vergoeding, minus de voor hen geldende eigen bijdrage, voor het huren van een woning. Als huurders goedkoper wonen dan waarvoor ze toeslag ontvangen, mogen ze dat zelf houden. Als huurders duurder willen wonen, moeten ze de extra huur volledig zelf betalen. Dit geeft huurders dus een maximale prikkel om de huur van de woning af te wegen tegen de kwaliteit van de woning.

De optie wordt budgettair neutraal gemaakt door een normhuur van €473 te hanteren. De systematiek van de inkomensafhankelijke eigen bijdrage, de inkomensgrenzen en de maximale huurgrens blijft ongewijzigd. Door invoering van genormeerde huren krijgen ongeveer 98.000 meer huishoudens recht op huurtoeslag. Dit zijn huishoudens die nu een zodanig lage huur betalen dat in de huidige systematiek hun huur niet uitkomt boven de voor hen geldende eigen bijdrage.

Bij deze optie treden forse inkomenseffecten op, zowel positief als negatief, en met een grote spreiding. Voor 40% van de huishoudens treedt een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €72,50 per maand) en voor 60% van de huishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €49,00 per maand). De spreiding in de inkomenseffecten is groot vanwege de grote spreiding in feitelijke huren. Slechts 7% van de huishoudens heeft een absoluut inkomenseffect van minder dan 0,5%. Van de huurtoeslagontvangers verliest 5% meer dan €1000 per jaar en 13% gaat er meer dan €1000 per jaar op vooruit. Deze effecten treden op als huishoudens verder niets wijzigen. Huishoudens kunnen in de loop van de tijd verhuizen om de negatieve impact te beperken. Op termijn zijn de effecten daarom kleiner. Voorwaarde is wel dat er voldoende bij het inkomen passende woningen beschikbaar zijn.

Een overgang naar een systeem met genormeerde huren brengt zoals hierboven aangegeven grote inkomenseffecten met zich mee. Bij een eventuele overgang op genormeerde huren kunnen de inkomenseffecten, in ieder geval voor de zittende huurders, beperkt of getemporeerd worden door overgangsmaatregelen. Mogelijke maatregelen om de effecten te verzachten zijn:

- o Het nieuwe systeem alleen voor nieuwe aanvragen laten gelden in een apart toeslagensysteem;
- o Het nieuwe systeem voor nieuwe aanvragen laten gelden en een overgangsregeling voor bestaande toekenningen invoeren;
- o Een systeem waarbij de huurtoeslag voor alle gebruikers voor een in de tijd afnemend deel bestaat uit de bestaande systematiek en voor een toenemend deel uit huurtoeslag op basis van de normhuur.

Door genormeerde huren gefaseerd in te voeren, treden er minder of geen directe inkomenseffecten op. Wel treedt er bij de eerste twee maatregelen een verschil in behandeling op tussen nieuwe

aanvragers en zittende huurders. Ook kan de volledige overgang naar genormeerde huren lang duren, terwijl de Belastingdienst al die tijd twee afzonderlijke benaderingen naast elkaar moet hanteren. Dit brengt voor huurders en de Belastingdienst voor lange tijd aanzienlijke extra complexiteit. Een transitieperiode kan huurders wel de tijd geven om zich aan te passen aan de nieuwe situatie.

5. Overleg met sectorpartijen

Deze verkenning is besproken met vertegenwoordigers van Aedes, Vastgoedbelang, de Woonbond, Kences en IVBN. Uit de overleggen bleek dat men het systeem van de huurtoeslag in de basis goed vindt werken, maar dat verbeteringen denkbaar zijn. Vanuit Aedes en de Woonbond werd daarbij aangegeven dat vereenvoudigen in hun ogen geen doel op zichzelf is, maar dat het vooral zou moeten gaan om het vergroten van de effectiviteit van de huurtoeslag.

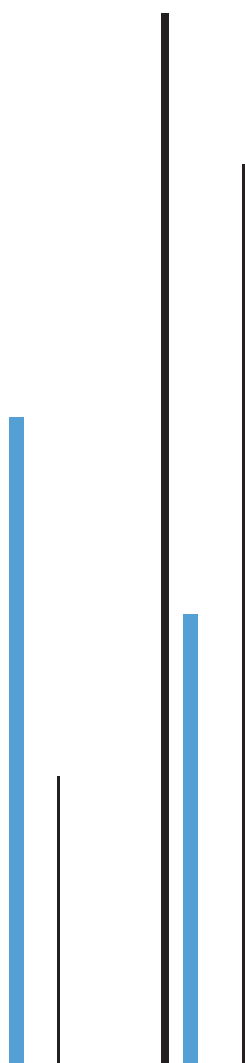
In de gesprekken is bevestigd dat binnen de randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit vereenvoudigingen altijd zullen leiden tot inkomenseffecten, zowel positieve als negatieve. Met name het feit dat de negatieve inkomenseffecten bij sommige huishoudens tot een grotere kans op een betaalrisico kan leiden, leidt bij de gesprekspartners tot de conclusie dat het onwenselijk is om de huurtoeslagsystematiek aan te passen, zolang er geen extra geld beschikbaar is om deze effecten teniet te doen.

Als het uitgangspunt van budgettaire neutraliteit zou kunnen worden verlaten dan zien de gesprekspartners goede argumenten voor het toekennen van hetzelfde recht voor meerpersoonshuishoudens en éénpersoonshuishoudens boven de aftoppingsgrens.

6. Conclusie

De opties in deze verkenning dragen allen bij aan vereenvoudiging, transparantie van de regelgeving en uitvoerbaarheid. Binnen de randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit zullen deze vereenvoudigingen altijd leiden tot inkomenseffecten, zowel positieve als negatieve. Daarbij varieert de omvang van deze effecten tussen de verschillende varianten. Gegeven de impact van de wijzigingen lijken de varianten 4, 5, 7 en 8 (harmoniseren inkomensafhankelijkheid tussen ouderen en jongeren, vervallen hardheidsbeleid, **huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar** en genormeerde huren) varianten die onderdeel zouden moeten zijn van een bredere stelselwijziging die niet op kortere termijn bewerkstelligd kan worden. **De mogelijkheid en wenselijkheid van het laten vervallen van het overgangsrecht voor onzelfstandige studenteneenheden (variant 6) zal worden betrokken bij de in het actieplan studentenhuishuizing aangekondigde nadere verkenning naar gedragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving gericht op voldoende aanbod van onzelfstandige kamers.**

De varianten 1 tot en met 3 leiden tot een wenselijke vereenvoudiging met minder grote effecten, waardoor deze op kortere termijn mogelijk kunnen zijn. Desalniettemin geldt ook voor deze varianten dat die tot verschuivingen in het inkomensbeeld zullen leiden.



Evaluatie WWS

Bijlage 4: Verkenning scenario's liberalisatiegrens

1. Inleiding

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens die bij zelfstandige woningen bepaalt of bij de start van een huurovereenkomst sprake is van een gereguleerd contract of een geliberaliseerd contract. Deze grens loopt samen met de huurtoeslaggrens¹ en de DAEB-toewijzingsgrens².

In de periode 2016-2018 is de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren. Per 1 januari 2019 heeft weer een indexering van deze grens plaatsgevonden. In de Nationale woonagenda is afgesproken dat het Rijk met betrokken partijen in 2018 de effecten verkent van de verschillende denkbare scenario's op betaalbaarheid en doorstroming. Deze effecten betreffen de doorwerking van de huurtoeslaggrens, de DAEB-grens en de liberalisatiegrens. Daarnaast heeft de Tweede Kamer tijdens het AO Staat van de Woningmarkt op 31 januari 2018 gevraagd bij de evaluatie van de herziene Woningwet terug te komen op eventuele aanpassingen van de liberalisatiegrens en is met de motie Koerhuis³ verzocht in te gaan op de mogelijkheid en de effecten van het vanaf 2020 bevroren van de toewijzingsgrens totdat het niveau van de aftoppingsgrens in de huurtoeslag is bereikt, al dan niet gekoppeld aan bevroering van de liberalisatiegrens.

Ter invulling van deze toezeggingen is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke toekomstige wijzigingen in de liberalisatiegrens.

2. Opzet verkenning

De huidige liberalisatiegrens heeft de volgende functies:

- a) de bovengrens van het gereguleerde segment (BW art 7:252a)
- b) de maximale aanvangshuurprijs voor DAEB-woningen van corporaties (Woningwet art 47)
- c) de maximale huurgrens in de huurtoeslag (Wet huurtoeslag art 13 lid 1 sub a)

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze grenzen gelden als mogelijkheden:

- het continueren van de huidige regelgeving, namelijk **jaarlijkse indexatie met de prijsontwikkeling**.
- het verlagen van de grens, waarbij in deze verkenning het bevroren (niet meer indexeren) van de grens wordt gezien als een variant hierin.
- het verhogen van de grens (met een groter bedrag dan op basis van de reguliere indexering).

Op dit moment geldt voor de drie functies hetzelfde bedrag. Het is evenwel geen noodzaak om dat in de toekomst ook zo te houden. In deze verkenning is deze koppeling niet als noodzakelijk verondersteld. In de navolgende analyse is dan ook voor elk van de bovengenoemde functies afzonderlijk gekeken naar de effecten van een keuze van een van de genoemde toekomstige ontwikkelingen.

Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het effect van een mutatie in één van de grenzen af kan hangen van de veronderstelde mutatie in een van de andere grenzen. Waar dit relevant is wordt dan ook ingegaan op de samenhang met de mogelijke mutaties in de andere grenzen.

In het vervolg van deze notitie wordt in paragraaf 3.1. ingegaan op de mogelijke effecten van verlaging/bevroering van elk van de grenzen, in paragraaf 3.2. op de mogelijke effecten van verhoging

¹ De huurtoeslaggrens is de maximum huurprijs tot waar huishoudens recht hebben op huurtoeslag. Is de huur hoger dan dit bedrag, dan heeft een huishouden geen recht op huurtoeslag. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de liberalisatiegrens.

² De DAEB-huurgrens is het maximumbedrag waartegen corporaties nieuwe verhuringen mogen doen. Deze is gelijk aan de liberalisatiegrens.

³ Kamerstukken 2018-2019, 35 000 VII nr.43.

van elk van deze grenzen. De effecten worden hierbij benoemd ten opzichte van het continueren van de huidige regelgeving, namelijk indexeren van de grenzen. **Gekeken is naar de effecten met betrekking tot de betaalbaarheid en prijs/kwaliteitverhouding van huurwoningen, de beschikbaarheid van huurwoningen, de verdien capaciteit van verhuurders, de doorstroming op de woningmarkt en de budgettaire effecten voor de huurtoeslag.**

Om een beeld te krijgen van de verwachtingen en mogelijke gedragseffecten bij de partijen op de huurmarkt zijn eerdere versies van de analyse besproken met vertegenwoordigers van Aedes, Vastgoedbelang, de Woonbond en IVBN.

3. Uitwerking mogelijke scenario's

Zoals hiervoor aangegeven is gekeken naar de effecten van enerzijds verlaging van de grenzen (paragraaf 3.1.), en anderzijds verhoging van de grenzen (paragraaf 3.2.).

Een belangrijk kenmerk van de verschillende functies van de liberalisatiegrens is dat wijzigingen hierin niet op zichzelf directe gevolgen hebben. Deze huurgrenzen bepalen de randen van het speelveld waarbinnen verhuurders kunnen opereren, maar leggen niet direct verplichte daadwerkelijke huurprijzen op. Het is daarom niet mogelijk met zekerheid alle effecten bij wijziging van de verschillende huurgrenzen te bepalen. De effecten van wijzigingen in deze grenzen hangen af van de wijze waarop verhuurders inspelen op de veranderingen in deze afbakening van het speelveld. Hierbij hebben deze verhuurders (zowel corporaties als overige verhuurders) diverse beleidsmatige vrijheidsgraden. In de navolgende analyse wordt daarom met name ingegaan op het effect op de ruimte die verhuurders hebben. Er wordt geen uitspraak gedaan over de daadwerkelijke gedragseffecten, omdat deze te onzeker zijn om ex ante vast te stellen.

3.1. Verlaging van de grenzen

Ter illustratie van de effecten van een verlaging van de huurgrenzen is gekeken naar een verlaging van de grenzen tot aan de hoge aftoppingsgrens⁴. Op basis van de geldende bedragen in 2019 zou het gaan om een verlaging van de grens van €720,42 naar €651,03. Dit is naar schatting gelijk aan een bevrozing van deze grenzen in de periode 2020-2023.

Een dergelijke bevrozing of verlaging zou dus gevolgen hebben voor de woningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de huidige maximale huurgrens/liberalisatiegrens. Op basis van het WoON2015 is gekeken naar de kenmerken van deze woningen en de bewoners. Het WoON 2015 is het laatst beschikbare databestand dat een volledig beeld geeft van de verdeling van de huurwoningen over de verschillende prijsklassen. Met de uitkomsten van het WoON2018 kan een recenter beeld geschetst worden. Het WoON2018 komt begin april beschikbaar.

Op basis van het WoON2015 blijkt het volgende:

- Er zijn ongeveer 540 duizend woningen met een huur tussen de hoge aftoppings- en liberalisatiegrens. 400 duizend woningen hiervan zijn in bezit van corporaties en 140 duizend in bezit van overige verhuurders.
- Gemiddeld lag op basis van het Woon2015 de huur van deze woningen €41 boven de hoge aftoppingsgrens. Het gaat op basis van Woon2015 dan om een bedrag aan huurinkomsten boven de aftoppingsgrens van €190 miljoen voor corporaties en €78 miljoen voor overige verhuurders.

Hieronder wordt nader ingegaan op de doorwerking bij verlaging of bevrozing van elk van de afzonderlijke functies van de liberalisatiegrens.

⁴ De binnen de huurtoeslag geldende aftoppingsgrens kent een onderscheid tussen de lage aftoppingsgrens (voor 1- en 2-persoonshuishoudens) en een hoge aftoppingsgrens (voor 3- of meerpersoonshuishoudens). In het kader van eenvoud van regelgeving wordt in deze analyse niet gerekend met een dergelijk mogelijk onderscheid in de hoogte van de liberalisatiegrens, ook omdat de grenzen betrekking hebben op de woning, en niet op de bewoners. De hoge aftoppingsgrens ligt in 2019 op €651,03, de lage aftoppingsgrens op €607,46.

3.1.1. Verlaging van de bovengrens van het gereguleerde segment

Toelichting

De liberalisatiegrens, in zijn functie van afbakening van het gereguleerde segment, bepaalt bij aanvang van een huurcontract of een huurwoning op basis van zijn huurprijs tot het gereguleerde gebied behoort. **Woningen met een aanvangshuurprijs (bij nieuwe bewoning) onder deze grens worden verplicht verhuurd met een gereguleerd contract en vallen onder de regels voor maximale huurstijgingen en maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel.** De verlaging of bevrozing van de liberalisatiegrens heeft geen gevolgen voor bestaande contracten. Ook bij overschrijding van de liberalisatiegrens door een huurstijging (of door verlaging van de grens) blijven gereguleerde contracten gereguleerd.

Binnen de grenzen van het woningwaarderingsstelsel is een verhuurder vrij om de huurprijs van een woning bij nieuwe verhuring vast te stellen. **Het woningwaarderingsstelsel bepaalt de maximaal toegestane huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning (weergegeven in punten).** Als voor een woning op basis van het aantal punten een huur mag worden gevraagd boven de liberalisatiegrens kan een verhuurder kiezen om de huur ook boven de liberalisatiegrens vast te stellen, maar er ook voor kiezen om alsnog de huurprijs onder de liberalisatiegrens vast te stellen en te verhuren met een gereguleerd huurcontract. Op dit moment moeten woningen met ongeveer 140 punten⁵ per definitie gereguleerd worden verhuurd. Dit betreft momenteel 50% van alle huurwoningen. **Woningen met meer punten kunnen naar keuze van de verhuurder tegen een huur in het gereguleerde of een huur in het geliberaliseerde gebied worden verhuurd.**

Een verlaging van de liberalisatiegrens zou er toe leiden dat een groot aantal woningen **dat nu niet geliberaliseerd verhuurd kan worden in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden.** Bij verlaging van de liberalisatiegrens naar de hoge aftoppingsgrens zou het aandeel woningen dat in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden oplopen naar 77%.

Zoals hierboven aangegeven heeft de verlaging of bevrozing van de liberalisatiegrens geen gevolgen voor bestaande contracten. Bij nieuwe verhuringen kan de verhuurder er voor kiezen de woning geliberaliseerd te verhuren of de huurprijs onder de (lagere) liberalisatiegrens vast te stellen. De effecten zijn afhankelijk van de keuze die de verhuurder hierbij maakt.

Omdat het aandeel woningen dat in potentie geliberaliseerd verhuurd kan worden in dit scenario fors toeneemt is het te verwachten dat het aandeel geliberaliseerde contracten ook daadwerkelijk zal toenemen. Een toename van het aandeel geliberaliseerde contracten kan leiden tot een effect op de daadwerkelijke huurhoogte, omdat **de huren minder door regelgeving beperkt worden, maar dit is ook afhankelijk van wat in de individuele huurcontracten wordt afgesproken.** Verwacht mag worden dat dit effect bij corporatiewoningen in de DAEB minder speelt. De minder aanwezige huurprijsregelgeving voor geliberaliseerde contracten kan een positieve stimulans zijn voor verhuurders om meer woningen in dit segment aan te bieden, positief voor de beschikbaarheid van woningen in dit huursegment.

Mogelijke effecten

Gegeven bovenstaande uitwerking is er bij een verlaging van de liberalisatiegrens een risico op een negatief effect op de betaalbaarheid omdat op termijn⁶ voor een kleiner deel van de woningen de huurstijgingen door regelgeving beperkt worden. Voor de beschikbaarheid van woningen kan het juist een positief effect hebben door aanbod van verhuurders die niet in het gereguleerde segment willen

⁵ Woningen vanaf 143 WWS-punten kunnen geliberaliseerd verhuurd worden. Woningen vanaf 131 punten hebben een maximale huurprijs boven de bovenste aftoppingsgrens. Bij verlaging van de reguleringsgrens tot de aftoppingsgrens zouden dus ook woningen vanaf 131 punten geliberaliseerd verhuurd kunnen worden.

⁶ Voor gereguleerde woningen die op dit moment al boven de verlaagde grens verhuurd worden blijft de regelgeving rond maximale huurstijgingen gelden. Alleen van de nieuw verhuurde woningen zal een groter deel niet onder deze huurprijsregelgeving gaan vallen.

aanbieden. Voor woningen die buiten het gereguleerde gebied gaan vallen wordt de prijs-kwaliteit-verhouding niet meer door het woningwaarderingssysteem bepaald, maar door de marktverhoudingen. De mogelijk hogere huurstijgingen leiden tot een hoger verdienpotentieel voor verhuurders.

Als de lagere liberalisatiegrens zou leiden tot een toename van het aanbod van middeldure huurwoningen vlak boven de (verlaagde) liberalisatiegrens, dan kan dit de doorstroming van hogere inkomens vanuit goedkopere huurwoningen bevorderen.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

Als gelijktijdig met verlaging van de grens voor het gereguleerde gebied de DAEB-huurgrens wordt verlaagd beperkt dit de hierboven beschreven effecten op betaalbaarheid en verdien capaciteit voor de corporatiesector, omdat de verlaagde DAEB-grens een extra drempel voor corporaties zal zijn om woningen ook daadwerkelijk te verhuren tegen een huur boven deze verlaagde grens.

Het lijkt logisch om gelijktijdig met een verlaging van de grens voor het gereguleerd gebied ook de maximumhuurgrens in de huurtoeslag te verlagen. Als deze maximumhuurgrens niet verlaagd zou worden, zou er recht op huurtoeslag bestaan voor woningen die niet onder de huurprijsregulering vallen. De dan mogelijke hogere huurstijgingen vormen een opwaarts risico op het budget huurtoeslag.

3.1.2. Verlaging DAEB-huurgrens

Toelichting

De DAEB-huurgrens betreft de maximale huur waartegen corporaties woningen kunnen toewijzen in het DAEB-segment. De grens geldt bij nieuwe verhuringen. De verlaging of bevestiging van de DAEB-huurgrens heeft geen gevolgen voor al verhuurde woningen. Ook bij overschrijding van de DAEB-huurgrens door een huurstijging of door verlaging van de grens blijven deze woningen tot het DAEB-segment behoren.

Er zijn 400 duizend corporatiewoningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens. Bij verlaging of bevestiging van deze grens kunnen corporaties er voor kiezen de huurprijs van de betreffende woningen te verlagen zodat ze onder de lagere grens verhuurd kunnen blijven worden, of ze kunnen er voor kiezen om de woningen over te brengen naar de niet-DAEB. Corporaties kunnen woningen van DAEB naar niet-DAEB overbrengen als:

- De woningen tegen marktwaarde (in verhuurde staat) worden overgedragen.
- De financiële ratio's van de niet-DAEB-tak dit toestaan.

Mogelijke effecten

Als corporaties er voor kiezen de huren onder de lagere huurgrens te houden leidt dit tot een daling van de huren voor de woningen met een huidige huur tussen de aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens. Dit heeft dan een gunstig effect voor de betaalbaarheid van deze huurwoningen. Voor de huurtoeslagdoelgroep bij corporaties heeft het minder effect, omdat deze in het kader van passend toewijzen al in minimaal 95% van de gevallen een woning met een huur onder de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. Het onder de lagere huurgrens houden van de huren leidt er toe dat de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning gemiddeld genomen zal dalen.

Wat betreft de beschikbaarheid van woningen speelt dat als er voor gekozen wordt een deel van de woningen naar niet-DAEB over te brengen (binnen de geldende randvoorwaarden) dit enerzijds leidt tot een afname van het aanbod aan woningen voor de corporatiedoelgroep, maar dit anderzijds gunstig kan zijn voor de huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens, vanwege toename van de woningvoorraad die verhuurd kan worden aan huishoudens die niet onder de corporatiedoelgroep vallen.

Voor zover corporaties er voor kiezen huren onder de lagere DAEB-huurgrens te houden zal dit voor corporaties wel leiden tot minder huuropbrengsten voor deze woningen. Vervolgens kan dit leiden tot minder investeringsruimte.

De effecten op de doorstroming hangen af van de mate waarin corporaties woningen naar niet DAEB over zullen brengen. Bij verlaging van de huren tot onder de nieuwe DAEB-huurgrens zullen bewoners van deze woningen minder geneigd zijn te verhuizen. Een toename van het aanbod van woningen in het niet-DAEB-segment kan juist doorstroming van hogere inkomens vanuit het DAEB-segment naar niet-DAEB bevorderen.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

Bij verlaging van de DAEB-huurgrens kan een gelijktijdige verlaging van de DAEB-inkomsgrens overwogen worden. Het niet DAEB-gebied zal dan immers bij een lager huurniveau beginnen, en daarmee ook voor lagere inkomens dan voorheen bereikbaar zijn. Ook zal voor zover corporaties er voor kiezen bij verlaging van de huurgrens woningen over te hevelen naar niet-DAEB een kleiner aanbod in DAEB beschikbaar zijn, wat een overweging kan zijn ook de doelgroep te beperken.

De effecten van verlaging van de DAEB-huurgrens zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verlagen of juist verhogen van de liberalisatiegrens of de maximumhuurgrens in de huurtoeslag.

3.1.3. Verlaging huurgrens huurtoeslag

Toelichting

De maximum huurgrens in de huurtoeslag begrenst de huur waarvoor huurtoeslag ontvangen kan worden. Bij nieuwe aanvragen voor huurtoeslag wordt geen huurtoeslag toegekend indien sprake is van een huur boven deze maximum huurgrens. Als een huur waarvoor al huurtoeslag wordt ontvangen door indexering boven de maximum huurgrens uitstijgt blijft wel recht op huurtoeslag bestaan, maar niet over het deel dat boven de maximum huurgrens uitkomt.

Er zijn zo'n 357 duizend huishoudens met huurtoeslag met een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Als alleen gekeken wordt naar huishoudens met een huur boven de hoge aftoppingsgrens dan gaat het om zo'n 200 duizend huishoudens met huurtoeslag en een huur boven deze hoge aftoppingsgrens. Hiervan ontvangen 100 duizend huishoudens huurtoeslag over het deel van de huur boven de hoge aftoppingsgrens. Voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd geldt geen huurtoeslag voor het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt. Bij verlaging van de maximumhuurgrens naar de hoge aftoppingsgrens zouden ook de genoemde 100 duizend huishoudens over het deel dat boven deze lagere maximumhuurgrens uitkomt geen huurtoeslag ontvangen. Bij verlaging tot aan de hoge aftoppingsgrens zou het bij deze huishoudens gaan om een beperking van de ontvangen huurtoeslag met gemiddeld €14 per maand. Het gaat daarbij om een bedrag aan huurtoeslag van in totaal €19 miljoen.

Te verwachten valt dat bij een dergelijke verlaging van de maximum huurgrens voor de huurtoeslag verhuurders huurtoeslagontvangers bij nieuwe verhuringen niet zullen huisvesten tegen een huur boven de aftoppingsgrens. Hiermee leidt deze verlaging de facto tot een uitbreiding van de bestaande passendheidstoets voor woningcorporaties tot de particuliere sector. Ook komt de facto de nu geldende ruimte voor woningcorporaties te vervallen om in 5% van de toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep wel uit te gaan van een huur boven de aftoppingsgrens.

Mogelijke effecten

De hiervoor genoemde beperking van de ontvangen huurtoeslag voor de huishoudens die op dit moment huurtoeslag ontvangen voor een huur boven de aftoppingsgrens betreft een negatief effect

op de betaalbaarheid. De de facto uitbreiding van de passendheidtoets heeft positieve effecten voor de betaalbaarheid van het huren voor de huurtoeslagdoelgroep in de particuliere sector, zolang deze doelgroep door de verlaging niet wordt uitgesloten van een woning. Voor de beschikbaarheid van woningen voor de huurtoeslagdoelgroep kan namelijk een negatief effect optreden omdat woningen met een huur boven de aftoppingsgrens, ook bij particuliere verhuurders, niet meer bereikbaar zullen zijn voor huurtoeslagontvangers.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

De effecten van verlaging van de maximumhuurgrens in de huurtoeslag zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verlagen of juist verhogen van de liberalisatiegrens of de DAEB-huurgrens.

3.2. Verhoging van de grenzen

Op basis van het WoON2015 blijken er 470 duizend huurwoningen te zijn met een huur boven de liberalisatiegrens, waarvan 199 duizend⁷ in bezit van corporaties en 271 duizend in bezit van overige verhuurders. Als de huurgrenzen verhoogd worden zal een deel van deze woningen onder deze grenzen komen te vallen. Naarmate de grens hoger wordt gesteld zal een kleiner deel van de woningen boven de grens komen te vallen. Ter indicatie; in het WoON2015 hebben zo'n 70 duizend woningen een huur boven €1000.

Hieronder wordt nader ingegaan op de doorwerking bij verhoging van elk van de afzonderlijke functies van de liberalisatiegrens.

3.2.1. Verhoging van de bovengrens van het gereguleerde segment

Toelichting

Een verhoging van deze huurgrens heeft geen gevolgen voor bestaande contracten. Bij nieuwe verhuringen zal de verhuurder woningen met een huurprijs onder de verhoogde grens moeten verhuren op basis van een gereguleerd contract. Als de woning voldoende punten op basis van het woningwaarderingssysteem heeft om een huurprijs te vragen boven de liberalisatiegrens is de verhuurder er vrij in om te kiezen de woning al dan niet op basis van een gereguleerd contract (en tegen een huur onder de liberalisatiegrens) te verhuren.

Zoals in paragraaf 3.1.1. is aangegeven moeten op dit moment woningen met ongeveer 140 punten per definitie gereguleerd worden verhuurd⁸. Woningen met meer punten kunnen naar keuze van de verhuurder tegen een huur in het gereguleerde of een huur in het geliberaliseerde gebied worden verhuurd. Dit betreft momenteel 50% van alle huurwoningen. Een verhoging van de grens zou er toe leiden dat een groter deel van de woningen bij nieuwe verhuring in het gereguleerde segment zou vallen. Ter indicatie is op basis van cijfers uit Woon2015 gezien bij welke huurgrens in plaats van 50%, nog slechts 25% van de woningen in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden. Dit zou het geval zijn bij een verhoging van de huurgrens naar een bedrag van zo'n €820. Het zou dan gaan om woningen met meer dan 162 punten.

Mogelijke effecten

Met verhoging van de liberalisatiegrens neemt het aandeel woningen waarvan de aanvangshuurprijs wordt gemaximeerd door het aantal punten op basis van het woningwaarderingssysteem toe. Ook het aandeel woningen waarvoor de huurprijsstijgingen gereguleerd worden neemt toe. Dit beperkt bij deze woningen de kans op zeer hoge huren en hoge prijsstijgingen. De prijs/kwaliteitverhouding wordt voor een groter deel van de voorraad bepaald door de werking van het woningwaarderingssysteem, waarin de 'marktwaarde' een beperkte rol speelt.

⁷ Op basis van de verantwoordingscijfers van corporaties (dVi2017) ligt dit aantal lager, op 120.200. Omdat er voor de groep overige verhuurders niet een vergelijkbare bron is, is hier uitgegaan van de cijfers uit WoON2015.

⁸ Woningen vanaf 143 WWS-punten kunnen geliberaliseerd verhuurd worden.

Uitbreiding van het gereguleerde segment betekent dat de ruimte voor de vrije markt beperkt wordt en kan verhuurders afschrikken te investeren in het betreffende huursegment. Dit zou negatieve effecten op de beschikbaarheid van deze woningen hebben.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

De effecten van verhoging van de liberalisatiegrens zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verhogen of juist verlagen van de DAEB-huurgrens of de maximumhuurgrens in de huurtoeslag.

3.2.2. Verhoging DAEB-huurgrens

Toelichting

De DAEB-huurgrens betreft de maximale huur waartegen corporaties woningen kunnen toewijzen in het DAEB-segment. De grens geldt bij nieuwe verhuringen. Corporaties verhuurden in 2017 120 duizend woningen met een huur boven de DAEB-huurgrens.

Mogelijke effecten

Met verhoging van de DAEB-huurgrens bestaat het risico dat de huren voor de corporatiedoelgroep gemiddeld hoger komen te liggen omdat de beperking van de DAEB-huurgrens op een hoger niveau wordt gelegd. Dit kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de woningen voor de corporatiedoelgroep. De mate waarin dit gebeurt is afhankelijk van de wijze waarop corporaties hier in hun prijsstelling mee omgaan. Voor de huurtoeslagdoelgroep zal dit effect niet kunnen optreden gezien de beperkingen van de passendheidtoets.

Een verhoging van de DAEB-grens kan leiden tot een toename van de voorraad DAEB-woningen vanwege het bredere huurbereik waarin verhuurd kan worden, omdat het aantrekkelijker wordt om duurdere woningen die nu in de niet-DAEB verhuurd worden in de DAEB te verhuren. Daar staat echter tegenover dat zolang de inkomensdoelgroep niet veranderd corporaties niet snel hogere huren zullen vragen. De huurtoeslagdoelgroep moet passend worden toegewezen. Bij het overige deel van de doelgroep is het ook de vraag of een hogere huur bereikbaar is. Dit geldt waarschijnlijk wel voor huishoudens die in de 10% vrije ruimte worden toegewezen. Voor deze huishoudens heeft het mogelijk een positief effect op de beschikbaarheid. Indien geen woningen worden toegevoegd neemt de beschikbaarheid voor de reguliere doelgroep dan af.

Het effect op de beschikbaarheid van woningen voor huishoudens die net niet tot de corporatiedoelgroep behoren is daarnaast afhankelijk van de vraag in welke mate corporaties naast het verruimde DAEB-segment het aanbod in het niet DAEB-segment in stand houden.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

De effecten van verhoging van de DAEB-huurgrens zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verhogen of juist verlagen van de liberalisatiegrens of de maximumhuurgrens in de huurtoeslag.

3.2.3. Verhoging huurgrens huurtoeslag

Toelichting

De maximum huurgrens in de huurtoeslag begrenst de huur waarvoor huurtoeslag ontvangen kan worden. Bij nieuwe aanvragen voor huurtoeslag wordt geen huurtoeslag toegekend indien sprake is van een huur boven deze maximum huurgrens. Als een huur waarvoor al huurtoeslag wordt ontvangen door indexering boven de maximum huurgrens uitstijgt blijft wel recht op huurtoeslag bestaan, maar niet over het deel dat boven de maximum huurgrens uitkomt.

Van de huur van een huurtoeslagontvanger die boven de aftoppingsgrens uitkomt (en nog onder de maximumhuurgrens in de huurtoeslag ligt) wordt in de meeste gevallen nog 40% door de huurtoeslag vergoed. Voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd geldt geen huurtoeslag voor het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt. Afhankelijk van de huishoudsituatie betaalt een huurtoeslagontvanger zelf dus nog 60% tot 100% van de huur voorzover deze boven de aftoppingsgrens uitkomt.

Voor corporaties geldt de passendheidtoets, welke betekent dat corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens in de huurtoeslagdoelgroep een woning moeten aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrens.

Mogelijke effecten

Bij verhoging van de maximumhuurgrens in de huurtoeslag bestaat tot een hogere huur recht op huurtoeslag. Indien huurtoeslag ontvangers daardoor kiezen voor woningen met een hogere huur zorgt dit voor een grotere beschikbaarheid. Hier kan echter een verhoogd betaalrisico tegenover staan doordat huurtoeslagontvangers die hiervoor kiezen ook zelf een groter bedrag moeten betalen. Gegeven de regels voor passend toewijzen zal het hier vooral gaan om huishoudens die een woning betrekken in bezit van overige verhuurders (niet corporaties).

Een groter huurbereik van de huurtoeslag zal tot hogere uitgaven huurtoeslag leiden, wat bij een randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit zou moeten leiden tot compenserende besparingsmaatregelen binnen de huurtoeslag, met negatieve inkomenseffecten tot gevolg.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

Bij verhoging van de maximumhuur in de huurtoeslag zonder ook de liberalisatiegrens te verhogen zou er recht op huurtoeslag ontstaan voor woningen die niet onder de huurprijsregulering vallen. De dan mogelijke hogere huurstijgingen vormen dan een extra opwaarts risico op het budget huurtoeslag.

4. Conclusie

In deze verkenning is ingegaan op mogelijke toekomstrichtingen voor de hoogte van de liberalisatiegrens, de DAEB-huurgrens en de maximumhuurgrens in de huurtoeslag. Deze huurgrenzen bepalen de randen van het speelveld waarbinnen verhuurders kunnen opereren, maar leggen niet direct verplichte daadwerkelijke huurprijzen op. Wijzigingen in de huurgrenzen zullen daarom niet op zichzelf directe gevolgen hebben. Het is daarom moeilijk met zekerheid de effecten bij wijziging van de verschillende huurgrenzen te bepalen. De effecten van wijzigingen in deze grenzen hangen af van de wijze waarop verhuurders inspelen op de veranderingen in deze afbakening van het speelveld.

Wel is duidelijk dat een verlaging van de DAEB-huurgrens de ruimte voor corporaties om lokaal afwegingen te maken tussen de hoogte van de huur, de relatie met de kwaliteit en de investeringen in nieuwbouw en renovatie beperkt. Een verlaging van de huurtoeslag huurgrens tot de hoge aftoppingsgrens zou de facto het passend toewijzen uitbreiden naar de particuliere sector en betekent dat de 5% vrije ruimte, die het passend toewijzen nu kent, verdwijnt. Het verlagen van de liberalisatiegrens betekent het beperken van het gereguleerde segment. Daar staat tegenover dat een verhoging van de liberalisatiegrens de ruimte voor de vrije markt zou inperken.

9 SEPTEMBER 2021

CONSEQUENTIES HUURPRIJSREGULERING

ANALYSE EN DOORREKENING VAN MOGELIJKE MAATREGELEN

Referentie:

Boo2430/210902/DP/ISO:JvdW/IJ

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01	Management samenvatting	2
02	Inleiding	5
02.01	Aanleiding en onderzoeksvragen	5
02.02	Afbakening middenhuursegment	5
02.03	Leeswijzer	6
03	De business case van de verhuurder	8
03.01	Componenten van de business case	8
03.02	Discounted cashflow berekening	9
03.03	Versimpelde inkomstenbenadering: bruto aanvangsrendement	10
03.04	Factoren die van invloed zijn op de rendabiliteit van een huurwoning	10
04	Doorrekening maatregelen	13
04.01	Archetype woningen	13
04.02	Maatregel 1: doortrekken van het WWS	14
04.03	Maatregel 2: invoeren van een WOZ-huur-cap	16
05	Consequenties	19
05.01	Investeringsbereidheid (mechaniek)	19
05.02	Rendabiliteit en investeringsbeslissing	20

05.03	Impact van regulering op nieuwbouw	20
05.04	Consequentie huurwoningen in bezit versus nog te verwerven bezit	23
05.05	Consequentie lagere balanswaarde	24
05.06	Mogelijke effecten balanswaarden Nederland	25
05.07	Uitwerking doortrekken WWS	26
05.08	Marktwerving en gedragseffecten doortrekken WWS	30
05.09	Uitwerking WOZ-huur-cap	32
05.10	Marktwerving en gedragseffecten bij WOZ-huur-cap	34
06	Stimulering en/of subsidiëring	37
07	Bijlage	39
07.01	Veelvoorkomende begrippen en definities	39
07.02	Typen verhuurders	40
07.03	Overige aannames WWS-punten benadering	40
07.04	Gehanteerde uitgangspunten DCF berekening	41



INLEIDING

01 MANAGEMENT SAMENVATTING

Wat zijn de getroffen aantallen woningen?

In totaal zijn er ongeveer 7,8 miljoen woningen in Nederland. Hiervan zijn ongeveer 540.000 geliberaliseerde huurwoningen (6,9% van de woningvoorraad). Het grootste deel van deze woningen (82%) zijn middenhuurwoningen: woningen met een huurprijs van liberalisatiegrens tot € 1.000. De overige 109.000 geliberaliseerde huurwoningen hebben een huurprijs boven de € 1.000 per maand. *Een eventuele regulering om huurwoningen onder de € 1.000,- te brengen, raakt een deel van deze 6,9%.* Het andere deel betreft duurdere huurwoningen die niet worden gereguleerd en dus vrije sector huur blijven.

Ook worden woningen getroffen die op dit moment nog onder de liberalisatiegrens zitten, maar op termijn (veelal na mutatie) wel te liberaliseren zijn. Helaas is een complete database met huurprijsdata niet openbaar beschikbaar en stond deze ook niet ter beschikking aan de onderzoekers. De exacte aantallen voor dit specifieke onderzoek zijn daarom niet bekend.

Wat zijn de belangrijkste effecten van regulering?

Regulering leidt tot een huurprijsplafond bij een bepaalde kwaliteit of woningwaarde. De hoogte van dit plafond wordt bepaald door de maatregel en de maatvoering. *Het korte termijn effect is dat er meer middenhuurwoningen ontstaan.* Dit zijn woningen die voor regulering een huurprijs van meer dan € 1.000,- hadden, maar daarna een lagere huur. Lagere huurprijzen leiden tot een lagere marktwaarde en rendabiliteit. *Op termijn zal het aanbod van middenhuurwoningen als gevolg van regulering daardoor kleiner worden dan zonder regulering het geval zou zijn geweest.* De precieze verandering dient in nader onderzoek te worden (sterk afhankelijk van te maken keuzes bij regulering). Het ligt voor de hand dat er verschuivingen plaatsvinden. Mogelijk zijn door regulering bijvoorbeeld andere typen woningen (juist kleiner of groter) interessant om in te beleggen. En mogelijk vindt door (sommige typen) beleggers een verlenging van de exploitatietermijn plaats, hetgeen het rendement goed doet. Mogelijk zal ook een verschuiving van huur naar koop plaatsvinden.

Wat gebeurt er met investeringen in middenhuurwoningen?

Een lagere marktwaarde leidt tot minder sluitende business cases. *Investerings in middenhuurwoningen nemen hierdoor af of er vinden verschuivingen plaats.* Deze consequentie zal zich het eerst voordoen bij, door verhuurders, te verwerven bezit, zoals (met name) nieuwbouw.

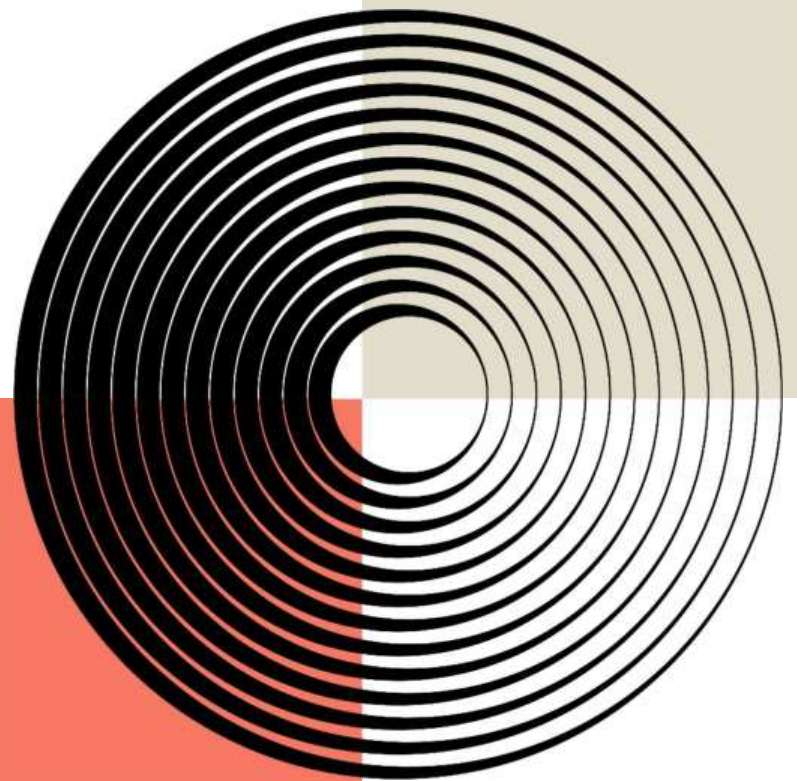
Bijstellingen op nieuw te ontwikkelen woningen worden doorgevoerd om een nieuw optimaal beleggingsproduct te realiseren (rekening houdend met de regulering) en mogelijk moet lokaal beleid worden aangepast. *Het kleinst denkbare effect is dat nieuwbouwprojecten die al in voorbereiding zijn, hierdoor vertraagd worden uitgevoerd en dus te maken krijgen met een hick-up.* Afhankelijk van de impact van regulering is het ook denkbaar dat (een deel van de) nieuwbouw als beleggingsproduct niet langer haalbaar is. Het uitblijven van deze nieuwbouw kan de algehele woningmarkt verder onder druk zetten, omdat - als onderdeel van grotere gebiedsontwikkelingen en/of projecten - het getroffen segment de haalbaarheid van het totaal te zeer onder druk zet.

Welke wijze van regulering is het beste?

In dit onderzoek is gekeken naar het doortrekken van het WWS en de invoering van een WOZ-huur-cap. Daarnaast is gekeken naar subsidiering. *Welke wijze van regulering het beste is, hangt af van de na te streven doelen.* Dat is dus aan de politiek en niet aan Brink om een mening over te geven.

Doortrekken van het WWS puntenstelsel, al dan niet in combinatie met het geven van huursubsidie, is naar verwachting het meest eenvoudig in te voeren aangezien dit bestaande systematiek betreft.

Het doortrekken van het WWS puntenstelsel heeft vooral impact op woningmarkten die onder (hoge) druk staan (lees: met name Randstad). Het invoeren van een WOZ-huur-cap heeft vooral impact op woningmarkten die niet of minder onder druk staan. Een WOZ-huur-cap (al dan niet met regionale verschillende caps) kan op eenvoudige wijze helpen om excessen (te hoge huren ten opzichte van de waarde van een woning) te voorkomen.



TOELICHTING BUSINESS CASE EN DOORREKENING

02 INLEIDING

02.01 Aanleiding en onderzoeksvragen

De motie van Kamerlid Van Eijs¹ verzoekt de mogelijkheden voor huurprijsregulering (in de vrije sector) en de mogelijke gevolgen daarvan in kaart te brengen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: BZK) heeft het eerste deel van dit verzoek - de mogelijkheden - belegd bij Stec Groep en heeft Brink gevraagd het tweede deel - de gevolgen - te onderzoeken.

Uit het onderzoek van Stec Groep september 2021² en gesprekken die Brink met BZK heeft gevoerd, zijn drie maatregelen naar voren gekomen die nader dienen te worden verkend:

- 1 Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis van het woningwaarderingstelsel.
In het vervolg van dit rapport wordt deze maatregel 'het doortrekken van het WWS' genoemd.
Deze is verder gespecificeerd in twee varianten.
- 2 Regulering van (maximale) aanvangshuurprijzen op basis een percentage van de WOZ-waarde.
In het vervolg van dit rapport wordt deze maatregel 'de WOZ-huur-cap' genoemd.
- 3 Het stimuleren van (betaalbare) verhuur door het subsidiëren van verhuurders.

Ook heeft u Brink gevraagd te voorspellen wat de te verwachten effecten zijn voor de investeringsbereidheid van verhuurders. Op basis van de diverse mogelijkheden van regulering van de vrije huursector (onderzocht door Stec Groep) wenst BZK van Brink inzicht in de effecten op de rendabiliteit van een middenhuurwoning en de investeringsbereidheid van verhuurders. Om dit inzicht te bieden, zijn de volgende onderzoeksvragen, die onder meer volgen uit de motie van Kamerlid Van Eijs, opgesteld:

- 1 Uit welke componenten bestaat de business case voor een rendabele middenhuur- (nieuwbouw)woning?
 - a Welke factoren zijn doorslaggevend voor de rendabiliteit?
 - b Welke overige factoren en randvoorwaarden zouden van invloed kunnen zijn op de rendabiliteit?
 - c Bestaat er verschil in de randvoorwaarden voor corporaties en andere verhuurders? Zo ja, wat zijn die verschillen?
 - d Welke invloed hebben de verschillende kostencomponenten (zoals bouwkosten, grondprijs en dergelijke) op de noodzakelijke randvoorwaarden?
 - e Hoe ziet dit 'plaatje' eruit voor het opkopen van bestaande woningen en transformaties?
- 2 Wat zijn de gevolgen van de verschillende reguleringsmaatregelen voor de huurprijzen?
- 3 Wat zijn in het bijzonder de gevolgen voor de rendabiliteit van een middenhuurwoning en de verhouding met het WWS/WOZ?
- 4 Op welke wijze kan de (eventueel) onrendabele top worden weggenomen door subsidiëren, gesponsorde leningen of het afgeven van garanties over de huurprijs in de vrije sector?

02.02 Afbakening middenhuursegment

Voor een goede duiding van de uitkomsten van dit rapport is een aantal veelvoorkomende begrippen nader toegelicht in de bijlage. Hier staat onder meer een overzicht van de definities die in dit rapport worden gebruikt.

¹ Kamerstukken II, 2020/21, 35 488, nr 15

² Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur, Stec Groep, 1 september 2021

Omdat de effecten op (de rendabiliteit van) middenhuurwoningen in dit onderzoek centraal staan, is het noodzakelijk het middenhuursegment duidelijk af te bakenen. In dit onderzoek is middenhuur gedefinieerd als:

- huurwoningen met een actuele huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.000, en/of
- woningen met een WWS-score van 142 tot en met 170 punten (ongeacht de huidige huurprijs).

Deze laatste definitie is in lijn met de maatvoering die volgt uit de verkenning van Stec Groep. De status van middenhuurwoningen is in principe niet beschermd: via huurverhogingen (aan zittende huurders of bij een nieuwe verhuring na mutatie) kan de huurprijs van deze woningen boven de € 1.000,- uit komen. Voor deze woningen kan de maximaal redelijke huur volgens het WWS minder dan € 1.000,- zijn; het WWS is echter niet bindend voor deze woningen.

Stec Groep heeft op basis van onder andere de Staat van de Woningmarkt (2021) een overzicht gemaakt van de huurwoningen in Nederland. Er zijn in Nederland (afgerond) 540.000 vrije sector huurwoningen, met een huur boven de liberalisatiegrens.

Uit de Staat van de Woningmarkt 2021 blijkt dat van deze vrije sector huurwoningen er ongeveer 109.000 een huur boven de € 1.000 per maand hebben en ongeveer 433.000 een huur tussen liberalisatiegrens en € 1.000 per maand.

Type eigenaar huurwoning	Totaal aantal	Waarvan vrije sector	Aandeel binnen groep
Particuliere beleggers	700.000	248.000	35%
Institutionele beleggers	200.000	122.000	61%
Corporaties	2.100.000	170.000	8%
Totaal	3.000.000	540.000	18%

Bron: Stec Groep, 2021

Tabel 1: huurwoningen Nederland

Er zijn verschillende typen verhuurders actief op de woningmarkt, die vanwege hun doelstellingen verschillende uitgangspunten hanteren. In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen woningcorporaties, die woningen verhuren zonder winstoogmerk, en commerciële verhuurders. Binnen de groep commerciële verhuurders vallen onder meer institutionele beleggers en particuliere beleggers. De verschillende typen verhuurders en hun doelstellingen worden nader toegelicht in de bijlage.

02.03 Leeswijzer

Na de management samenvatting in het eerste hoofdstuk worden in het tweede hoofdstuk van dit rapport (inleiding) de aanleiding voor het onderzoek, de te beantwoorden onderzoeksvragen en een afbakening van het middenhuursegment beschreven.

Hoofdstuk 03 licht de business case van een verhuurder toe. Dit hoofdstuk gaat in op de eerste onderzoeksvraag en beschrijft uit welke componenten deze business case bestaat, hoe een discounted cashflow berekening (die wordt gebruikt om de waarde van verhuurde woningen te bepalen) tot stand komt en welke factoren doorslaggevend zijn voor de rendabiliteit van huurwoningen.

In hoofdstuk 04 wordt een doorrekening gemaakt van de reguleringsmaatregelen (WWS en WOZ) op de business case van een vijftal archetype middenhuurwoningen. Dit hoofdstuk beperkt zich sec tot de berekeningen en een beschrijving van de kwantitatieve effecten en beantwoordt daarmee de tweede onderzoeksvraag.

Hoofdstuk 05 staat in het teken van de derde onderzoeksvraag, hier worden consequenties behandeld. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de berekeningen (uit hoofdstuk 04) in de marktcontext geplaatst en wordt toegelicht welke gedragseffecten van verhuurders dit teweeg kan brengen.

In hoofdstuk 06 wordt antwoord gegeven op de laatste onderzoeksvraag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op stimulering en/of subsidiëring.

03 DE BUSINESS CASE VAN DE VERHUURDER

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze de business case van huurwoningen tot stand komt (vanuit de verhuurder gezien). Hiermee wordt antwoord gegeven op onderzoeksvraag 1:

Uit welke componenten bestaat de business case voor een rendabele middenhuur- (nieuwbouw)woning?

In paragraaf 03.01 wordt beschreven uit welke componenten deze business case bestaat. In paragraaf 03.02 wordt dieper ingegaan op de totstandkoming van een discounted cashflow berekening, die wordt gebruikt om de waarde van verhuurde woningen te bepalen. In paragraaf 03.03 wordt uitgelegd hoe het bruto aanvangsrendement een versimpelde methodiek geeft om de aantrekkelijkheid van een woninginvestering te bepalen. Het hoofdstuk sluit af met paragraaf 03.04, waarin enkele doorslaggevende elementen voor de rendabiliteit van huurwoningen worden beschreven. Hierin wordt ook aangegeven op welke wijze deze elementen (kunnen) worden beïnvloed.

03.01 Componenten van de business case

Verhuurders van vastgoed benaderen een woning bedrijfsmatig, als investeringsobject. In de business case van huurwoningen wordt de waarde van de woning bepaald op basis van de inkomstenbenadering (ook wel: discounted cashflow berekening). De uitkomst van de business case is een investeringsbeslissing: het wel of niet investeren in een (nog te verwerven) huurwoning of, voor huurwoningen die al in bezit zijn, het in exploitatie houden, verbeteren of verkopen van de huurwoning.

De belangrijkste componenten van de inkomstenbenadering zijn:

- geprognosticeerde inkomsten zoals huurinkomsten en verkoopopbrengsten;
- geprognosticeerde exploitatiekosten zoals onderhoud- en beheerskosten en belastingen;
- disconteringsvoet.

De inkomstenbenadering voor woningen leidt tot verschillende waarderingen (uitkomsten). Deze uitkomsten geven aan hoeveel de woning voor de belegger 'waard' is, oftewel wat de belegger (maximaal) voor de woning wil betalen. Twee belangrijke waarderingen voor beleggers zijn:

- Marktwaaarde verhuurde staat (ook wel: marktwaaarde): de marktwaaarde is de geschatte prijs waarvoor de woning op de waarde peildatum redelijkerwijs kan worden verkregen of verkocht³.
- Beleggingswaarde: is de waarde van een woning voor een bepaalde eigenaar of toekomstige eigenaar, waarbij rekening wordt gehouden met individuele beleggings- of operationele doeleinden⁴.

³ De definitie van marktwaaarde is: marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

⁴ De beleggingswaarde (ook wel: investment value of worth) is de waarde van een woning voor een bepaalde eigenaar. Dit is een subjectieve waarde die gebonden is aan verschillende eigenschappen van de beleggers zoals zijn beoogde rendement, exploitatietermijn et cetera.

Als de beleggingswaarde groter dan of gelijk is aan de waarde waarvoor de belegger de woning kan verkrijgen, zal de belegger de woning aanschaffen⁵. De onderdelen van de business cases voor nieuwbouw en transformaties verschilt niet ten opzichte van de business cases voor bestaande woningen. Er wordt een zakelijke afweging gemaakt waarbij de beleggingswaarde wordt vergeleken met de waarde waarvoor de woning kan worden verkregen.

Voor woningen die al in bezit zijn, geldt eenzelfde principe. Echter, als juist de marktwaarde groter is dan de beleggingswaarde, zal een belegger de woning verkopen. Dit levert dan immers meer op dan de waarde die de belegger toekent aan de woning als hij deze aanhoudt voor de verhuur.

Dit rapport beperkt zich tot de marktwaarde van woningen die bestemd zijn voor de verhuur. In dit rapport wordt aangenomen dat de beleggingswaarde gelijk is aan de marktwaarde. De marktwaarde wordt namelijk berekend volgens marktconforme principes, zoals de markthuur, een marktconform onderhoudsbeleid, et cetera. Voor specifieke beleggers kan de beleggingswaarde afwijken, bijvoorbeeld omdat zij (bewust) een lagere huur vragen dan de markthuur. Gezien de scope en tijd voor dit onderzoek wordt verder niet gedifferentieerd tussen de markt- en beleggingswaarde.

03.02 Discounted cashflow berekening

In een discounted cashflow berekening (hierna: DCF) worden alle verwachte, toekomstige kasstromen in kaart gebracht en verdisconteerd om tot een waarde in het heden te komen. De uitkomst van deze DCF is de marktwaarde in verhuurde staat of de beleggingswaarde. Een DCF is gestoeld op een aantal variabelen. De belangrijkste zijn:

- **Huurinkomsten:** deze zijn onder meer afhankelijk van de aanvangshuur, de (mogelijke) huurprijsontwikkeling en eventuele leegstand.
- **Exploitatiekosten:** onder meer de onderhoudskosten (volgens het vastgestelde onderhoudsbeleid), beheerkosten, mutatiekosten, verzekeringen, financieringskosten, belastingen en heffingen.
- **Verkoopopbrengsten:** de opbrengsten die bij het verkopen van de woning (in verhuurde staat) of bij het uitpanden naar verwachting worden gegenereerd.
- **Exploitatietermijn:** geeft aan hoe lang een verhuurder de woning wenst te exploiteren.
- **Disconteringsvoet:** het percentage waartegen geprognosticeerde kasstromen worden verdisconteerd (afgewaardeerd). Hoe hoger de disconteringsvoet, hoe lager de contante waarde van een toekomstige kasstroom.

De inkomsten en uitgaven zijn voor de marktwaarde redelijkerwijs in te schatten. Zo worden de huurinkomsten berekend aan de hand van de markthuur, die tot stand komt aan de hand van huurprijzen van vergelijkbare huurwoningen. De stijging van de huurinkomsten is goed in te schatten: de stijging van huurprijzen van zittende huurders is doorgaans gelijk aan de inflatie plus een kleine opslag⁶. Ook de onderhoudskosten zijn aan de hand van het bouwjaar en woningtype goed in te schatten, enzovoorts.

De exploitatietermijn is in dit rapport vastgezet op 15 jaar; dit is een gangbare exploitatietermijn voor het berekenen van de marktwaarde verhuurde staat⁷. In de praktijk kan deze termijn verschillen, onder meer afhankelijk van het type verhuurder (woningcorporaties en institutionele beleggers verhuren doorgaans voor een langere termijn dan de meeste particuliere beleggers).

⁵ Mits de belegger voldoende financiële middelen heeft en een woning in de beleggingsportefeuille past.

⁶ De komende drie jaren is de maximale huurstijging voor de vrije sector: inflatie plus 1%. Bron: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/passende-huur/huurverhoging-in-2021>

⁷ Het Handboek Modelmatig Waarderen Vastgoed, wat woningcorporaties verplicht zijn te gebruiken, gaat uit ook van een exploitatieperiode van 15 jaren.

Tot slot vormt de disconteringsvoet, waarmee toekomstige kasstromen worden gewaardeerd om tot een waarde in het heden te komen, een belangrijke variabele. De disconteringsvoet wordt abstracter berekend dan de kasstromen en dient de tijdswaarde van geld te ondervangen, inclusief de risico's die horen bij de exploitatie van het vastgoed. De disconteringsvoet kan op meerdere manieren worden bepaald. Een gangbare methode hiervoor is de Weighted Average Cost of Capital (WACC).

03.03 Versimpelde inkomstenbenadering: bruto aanvangsrendement

Een sterk versimpelde inkomstenbenadering wordt gegeven door het bruto aanvangsrendement (hierna: BAR) van een huurwoning. Het BAR geeft de verhouding weer tussen de jaarlijkse bruto huuropbrengsten en de totale investeringskosten. Het is een vuistregel om snel de aantrekkelijkheid van een vastgoedinvestering te bepalen, maar sterk versimpeld omdat geen rekening wordt gehouden met exploitatiekosten, belastingen en waardeontwikkeling et cetera. De formule voor het berekenen van het BAR is als volgt:

$$BAR = \frac{\text{Huuropbrengst (bij aanvang)}}{\text{Marktwaaarde woning}} * 100\%$$

In een vrije markt is het BAR een marktgegeven: door marktwerking komen immers de markthuurlen en marktwaaarde tot stand. In gebieden met een hoge woningmarktdruk is het BAR lager dan in gebieden met een lagere woningmarktdruk. Koopprijzen voor woningen zijn in deze gebieden relatief hoog ten opzichte van de markthuurlen. In gebieden met een lagere woningmarktdruk is het BAR juist hoger. Dit betekent dat de verhouding tussen huuropbrengsten en marktwaaarde van deze woning in deze gebieden hoger ligt, dan in gebieden met een hoge woningmarktdruk.

Los van bovenstaande definitie om het BAR te berekenen, wordt het BAR ook gezien als een afspiegeling van het veronderstelde risico op een vastgoedinvestering. Een laag BAR betekent dat (verondersteld) minder risico wordt gelopen over de investering, dan wel dat het lage directe rendement (huurinkomsten) wordt geaccepteerd door het hoge verwachte indirecte rendement (waardeontwikkeling). In gebieden met een hoge woningmarktdruk is het BAR het laagst. Hier is veel vraag naar (midden)huurwoningen en dus een hoge mate van zekerheid over de verhuurbaarheid en/of waardeontwikkeling van de woning. Het risico op bijvoorbeeld leegstand en huurderfing is lager. Tevens stijgen koopprijzen in deze gebieden naar verwachting het hardst, waardoor de waardestijging (het indirecte rendement van de investering) ook hoger zal zijn. Hierdoor wordt een lager BAR geaccepteerd.

03.04 Factoren die van invloed zijn op de rendabiliteit van een huurwoning

Eerder in dit hoofdstuk zijn de belangrijkste elementen van de business case van de verhuurder in kaart gebracht. In deze paragraaf worden specifiek enkele elementen benoemd, die van invloed kunnen zijn op de rendabiliteit van een huurwoning.

Huurinkomsten

De huurinkomsten bepalen het directe rendement van een vastgoedinvestering. De (potentiële) hoogte van de huurinkomsten die een woning zal genereren, worden onder meer bepaald door de geografische locatie, de oppervlakte, het woningtype, en de duurzaamheid (energielabel) van de woning. Twee fysiek identieke woningen kunnen bijvoorbeeld een flink verschil in markthuurlen kennen, als ze geografisch in een andere regio zijn gelegen. Een woning in Amsterdam zal doorgaans een hogere huur hebben dan eenzelfde woning in Heerlen. Ook hebben grotere woningen en duurzamere woningen (beter energielabel) een hogere markthuurlen, enzovoorts. Deze en enkele andere factoren spelen ook een rol in het WWS, dat de kwaliteit van een woning uitdrukt in een puntenscore en bijbehorend een maximale huurprijs voorschrijft. Het WWS is (momenteel) alleen bindend voor de sociale huursector.

In de vrije huursector zijn verhuurders vrij om een aanvangshuurprijs te vragen, al zal de hoogte van de markthuurl (in theorie) door marktwerking worden bepaald.

Exploitatiekosten

Naast de huurinkomsten spelen de exploitatiekosten een belangrijke rol in de rendabiliteit van huurwoningen. Dit zijn onder anderen de kosten voor (instandhoudings)onderhoud en het beheren van de huurwoningen. De verhuurder heeft de plicht de woning te onderhouden. Onderhoud en grote reparaties komen voor rekening van de verhuurder. Ook wettelijke duurzaamheidsvereisten kunnen hierin een rol spelen. Hoe hoger de (verwachte) kosten, hoe lager de waarde van een huurwoning (als alle andere parameters gelijk blijven).

Bouwkosten (in geval van nieuwbouw)

In de business case van een projectontwikkelaar spelen onder meer de grondprijs (vaak bepaald door een residuele grondwaarde berekening), bouwkosten en de prijs waarvoor de te ontwikkelen woningen kunnen worden verkocht een rol. Er is enkel sprake van een sluitende business case als de verkoopwaarde voldoende hoog is ten opzichte van de bouwkosten en grondwaarde.

De projectontwikkelaar wil zelf ook aan het project verdienen en rekent hiervoor marges in. De verkoopwaarde ligt bij huurwoningen (in theorie) op het niveau van de marktwaarde verhuurde staat. Een projectontwikkelaar zal de woningen namelijk altijd proberen te verkopen tegen de hoogst mogelijke prijs (maar niet te hoog, want dan is er geen vraag meer naar de woningen). Een investeerder koopt (volgens de economische theorie) een middenhuurwoning alleen als de aankoopwaarde kleiner dan of gelijk is aan de beleggingswaarde (de waarde die hij zelf aan de woning toekent). In dit geval is er dus een vraag-aanbod evenwicht op het niveau van de marktwaarde verhuurde staat. Als de bouwkosten stijgen, stijgt de prijs van de aannemer. Dit kan ertoe leiden dat niet langer sprake is van een sluitende business case voor de verhuurder. De ontwikkelaar zal opnieuw zoeken naar een evenwicht door bijvoorbeeld bezuinigingen of opbrengstoptimalisaties.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet bepaalt de mate waarin toekomstige kasstromen worden afgewaardeerd en wordt bepaald door de risicovrije rente met opslagen voor risico's en rendementseisen. Een lagere disconteringsvoet leidt ertoe dat de contante waarde van toekomstige huurinkomsten hoger is. Op deze manier kan een lagere disconteringsvoet leiden tot een hogere marktwaarde. Er kan met een lagere disconteringsvoet worden gerekend als gevolg van een lager risico op de kasstromen, of als gevolg van een lagere rendementseis. De keuze voor een rendementseis is vrij aan de belegger en wordt onder andere beïnvloed door alternatieve investeringsmogelijkheden.

Waardestijging van het vastgoed

Het totale rendement van een investering in een huurwoning wordt gevormd door direct en indirect rendement. Direct rendement is rendement dat ontstaat door een positief saldo op de cashflow. Indirect rendement is rendement dat ontstaat door de waardestijging van de woning. Zo lang de woning in bezit van de verhuurder blijft, is dit een virtueel (ongerealiseerd) rendement. Het indirect rendement kan een groot deel van het totale (verwachte) rendement uitmaken, zeker bij de grote waardestijgingen van de afgelopen jaren.

Verplichte verhuurtermijn

Sommige gemeenten verplichten een verhuurtermijn (bijvoorbeeld minimaal 20 jaar verhuren in het middenhuursegment) bij de uitgifte van bouwgronden. Een verplichte verhuurtermijn beperkt de mogelijkheden van de verhuurder: deze kan de woning niet (ongeconditioneerd) uitpanden binnen deze termijn. Dit kan een negatieve invloed hebben op de marktwaarde verhuurde staat⁸. Hoe langer de verplichte termijn, hoe groter het mogelijke negatieve effect.

Financieringskosten

De rendabiliteit van een investering hangt onder meer af van het ingebrachte eigen vermogen en de kosten voor vreemd vermogen. Grote partijen als institutionele beleggers kopen huurwoningen overwegend met eigen vermogen aan. Kleinere partijen, bijvoorbeeld particuliere woningbeleggers, financieren een huurwoning juist vaak met een groter aandeel vreemd vermogen. Zij sluiten bijvoorbeeld een verhuurhypotheek af om de huurwoning te financieren. Over deze hypotheek zijn zij rente verschuldigd aan de kredietverstrekker. Het rentepercentage bepaalt deels de rendabiliteit van de investering: hoe hoger de rente, hoe lager het rendement. Over het algemeen geldt dat een kredietverstrekker de hoogte van het rentepercentage zal laten afhangen van de kredietwaardigheid van de verhuurder en de gestelde zekerheden.

Randvoorwaarden corporaties versus andere beleggers

Een van de deelvragen van dit onderzoek luidt: *Bestaat er verschil in de randvoorwaarden voor corporaties en andere verhuurders?* Deze onderzoeksvraag heeft betrekking op de randvoorwaarden bij het realiseren van een rendabele business case voor middenhuurwoningen.

In het middenhuursegment is geen sprake van een ongelijk speelveld tussen corporaties en commerciële verhuurders. Corporaties moeten namelijk een strikte scheiding⁹ aanbrengen tussen hun DAEB-activiteiten en niet-DAEB activiteiten (onder andere de exploitatie van middenhuurwoningen). Waar in het DAEB-segment sprake kan zijn van staatssteun door geborgde leningen tegen een laag rentepercentage, is dit in het niet-DAEB segment niet het geval. Corporaties mogen enkel onder voorwaarden sociale huurwoningen liberaliseren en hierbij dient aan een marktprijs te worden voldaan. Ook mag de DAEB-tak van een woningcorporatie leningen verstrekken aan de niet-DAEB tak, maar alleen onder strikte voorwaarden die erop zijn gericht om te voorkomen dat staatssteun op enige wijze ten goede komt aan de niet-DAEB tak van de corporatie¹⁰. En om de stelligheid van 'geen sprake van ongelijk speelveld' enigszins te nuanceren: uiteraard is er altijd een grijs gebied bij de vaststelling van hetgeen marktconform is.

⁸ Als de verplichte termijn minder lang is dan de exploitatietermijn waar de belegger zelf mee rekent, is er geen effect. In dit rapport wordt de marktwaarde verhuurde staat berekend aan de hand van een 15-jarige exploitatietermijn

⁹ Juridisch en/of financieel

¹⁰ <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/niet-daeb/interne-financiering-investeringen-niet-daeb>

04 DOORREKENING MAATREGELEN

In dit hoofdstuk wordt het mogelijke effect van de reguleringsmaatregelen gekwantificeerd. Aan de hand van een aantal archetype middenhuurwoningen wordt berekend en beschreven wat het effect van de reguleringsmaatregelen op de huren en de marktwaarde verhuurde staat is. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op onderzoeksvraag 2:

Wat zijn de gevolgen van de verschillende reguleringsmaatregelen voor de huurprijzen?

In paragraaf 04.01 worden de archetypen en hun kenmerken beschreven. Vervolgens wordt in paragraaf 04.02 het effect van het doortrekken van het WWS berekend en in paragraaf 04.03 het effect van het invoeren van een WOZ-huur-cap.

04.01 Archetype woningen

Om de kwantitatieve gevolgen van de voorgestelde reguleringsmaatregelen op de business case van middenhuur te illustreren, heeft Brink een vijftal archetype middenhuurwoningen geconstrueerd. Dit zijn woningen met 170 WWS-punten, gelegen Amsterdam, Utrecht, Groningen en Heerlen, én een woning met 187 WWS-punten, gelegen in Amsterdam. WWS-punten worden toegekend op basis van de woningkenmerken zoals oppervlakte, kamers, berging, balkon, energielabel en WOZ-waarde van de woning. Dit is de reden waarom een kleine energiezuinige woning in Amsterdam met een hoge WOZ-waarde dezelfde punten kan hebben als een grote energie onzuinige woning in Heerlen met een relatief lage WOZ-waarde. De archetypen zijn zo samengesteld dat ze 170 (110% van € 905,-) of 187 (100% van € 995,-) WWS-punten hebben, omdat dit de maatvoeringen zijn die bij de regulering op basis van het WWS wordt gezien als middenhuur¹¹. Er is gevarieerd in woonplaatsen om verschillende woningmarktdruk te representeren. De aanvangshuur is dan ook per woning verschillend: in gebieden met een hogere woningmarktdruk ligt de aanvangshuur hoger. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de kenmerken van de archetypen.

Archetype woning	Amsterdam (170)	Utrecht (170)	Groningen (170)	Heerlen (170)	Amsterdam (187)
Type woning	MGW	MGW	MGW	EGW	MGW
Bouwjaar	1929	1975	1955	1972	2020
Energielabel	D	D	D	D	A
Oppervlakte (m ² GBO)	60	60	80	80	55
WOZ-waarde	€ 380.000	€ 320.000	€ 210.000	€ 135.000	€ 335.000
Huurprijs per maand	€ 1.500	€ 1.300	€ 1.100	€ 900	€ 1.700
WWS-punten	170	170	170	170	187
Marktwaarde (voor regulering) ¹²	€ 452.224	€ 383.152	€ 277.009	€ 196.502	€ 394.118

Tabel 2: kenmerken van de archetype middenhuurwoningen

Hoewel de archetypen zodanig zijn gekozen dat het veelvoorkomende middenhuurwoningen zijn, zijn ze slechts illustratief. Ze geven inzicht in de mogelijke gevolgen bij verschillende uitgangspunten, maar nadrukkelijk geen totaalbeeld van de gehele markt van middenhuurwoningen.

¹¹ Volgens deze maatvoering zijn woningen met meer dan 170 WWS-punten dure huurwoningen, en dus niet langer middenhuur.

¹² Uitgangspunten van de DCF zijn in de bijlage opgenomen.

Ook kan hieruit geen absolute bandbreedte worden afgeleid waarbinnen de kwantitatieve consequenties van de maatregelen zich begeven. Om dergelijke bandbreedtes in kaart te brengen, is data benodigd over de gehele vrije huursector (huidig geliberaliseerd en toekomstig te liberaliseren huurwoningen), die niet ten behoeve van dit onderzoek beschikbaar is gekomen.

04.02 Maatregel 1: doortrekken van het WWS

Met deze maatregel wordt het gereguleerde huursegment uitgebreid. In 2021 is de liberalisatiegrens € 752,33, wat overeenkomt met ongeveer 142 WWS-punten. Woningen die een hogere WWS-score hebben, vallen in het vrije huursegment; voor deze woningen mag de aanvangshuurprijs vrijelijk worden bepaald. Het WWS-puntensysteem met maximale huurprijzen gaat door tot en met 250 punten: deze zijn nu niet bindend, maar slechts indicatief. Met het doortrekken van het WWS wordt een aanvullend deel van de huurwoningen (die nu nog in de vrije sector vallen) gereguleerd. De maximale huurprijs van het WWS is dan niet langer indicatief. Ongeveer 98% van alle huurwoningen heeft een WWS-score $\leq$ 250 punten¹³.

De uitwerking van deze maatregel is afhankelijk van de maatvoering die wordt gekozen. In het onderzoek van Stec Groep zijn onderstaande varianten verkend:

- A doortrekken van het WWS t/m 170 met een maximale huurprijs van 110% van het WWS;
- B doortrekken van het WWS t/m 187 punten, met de bijbehorende maximale huurprijs (100%);
- C doortrekken van het WWS t/m 250 punten, met de bijbehorende maximale huurprijs (100%).

De grenzen van 170 en 187 punten zijn gebaseerd op de bijbehorende maximaal huur volgens het WWS. 187 is het hoogste puntenaantal met een maximale huurprijs onder de € 1.000,-. Bij een maximale huurprijs van 110% van het WWS ligt deze grens op 170 punten. 170 en 187 WWS-punten bakenen dus het middenhuursegment af voor varianten A en B. In onderstaande tabel is voor verschillende puntenaantallen de maximale huurprijs (100% en 110%) van het WWS weergegeven.

WWS-punten	Maximale huurprijs WWS	110% Maximale huurprijs
40 (minimum)	€ 202,58	€ 222,84
70	€ 354,42	€ 389,86
100	€ 516,22	€ 567,84
130	€ 682,95	€ 751,25
160	€ 849,67	€ 934,64
170	€ 905,25	€ 995,78
187	€ 999,71	€ 1099,68
190	€ 1.016,40	€ 1.118,04
220	€ 1.183,15	€ 1.301,47
250 (maximum)	€ 1.349,84	€ 1.484,82

Tabel 3: maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2020.

Bron: huurcommissie.nl, bewerking Brink

Resultaten doorrekening archetypen

Brink heeft de kwantitatieve effecten van reguleringsvarianten A, B en C uit het onderzoek van Stec Groep op de archetypen doorgerekend.

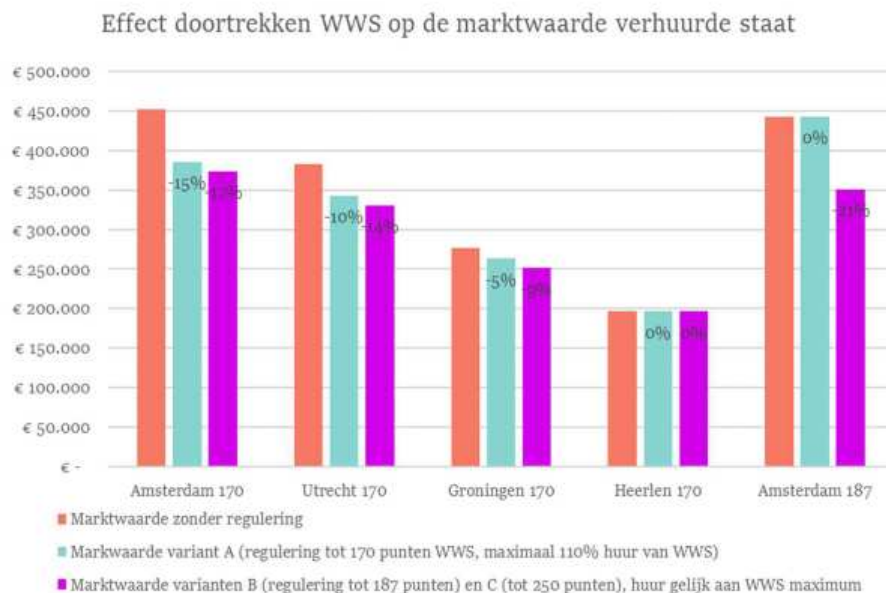
¹³ Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur, Stec Groep, 1 september 2021

Afhankelijk van het archetype woning en de variant kan dit een effect hebben op de aanvangshuurprijs: als gevolg van de maatregel geldt een lagere maximale aanvangshuurprijs dan de huurprijs die vóór regulering wordt gevraagd en in de markt realiseerbaar is. In onderstaande tabel is aangegeven met hoeveel euro per maand de aanvangshuurprijs van de archetypen daalt als gevolg van de reguleringsvarianten A, B en C.

Woonplaats archetype	Amsterdam (170)	Utrecht	Groningen	Heerlen	Amsterdam (187)
Oorspronkelijke huurprijs	€ 1.500	€ 1.300	€ 1.100	€ 900	€ 1.700
Vershil huurprijs A: 170 / 110%	-€ 504	-€ 304	-€ 104	--	--
Vershil huurprijs B: 187 / 100%	-€ 595	-€ 395	-€ 195	--	-€ 700
Vershil huurprijs C: 250 / 100%	-€ 595	-€ 395	-€ 195	--	-€ 700

Tabel 4: verschil in huurprijs van de archetypen als gevolg van reguleringsvarianten A, B en C

Een daling van de huurprijs leidt tot een kasstroom met lagere huuropbrengsten en leidt dus tot een daling van de marktwaarde in verhuurde staat. Varianten B en C hebben dezelfde uitwerking op de archetypen: de maximale huur bedraagt 100% van het WWS. Dit heeft vanzelfsprekend een wat sterker effect op de huurprijzen dan regulering op 110% van het WWS (variant A). De daling van de marktwaarde is dan ook groter bij varianten B en C. In onderstaande figuur is per archetype het verschil in de marktwaarde verhuurde staat als gevolg van de regulering getoond. De grootste daling is te zien in de marktwaarde van archetype 5: Amsterdam (187). De markthuur voor regulering was hier het hoogst en de daling als gevolg van de regulering dus ook. De marktwaarde voor archetype woning 4 (Heerlen) daalt niet; de aanvangshuur van deze woning lag al onder de maximale huur volgens het WWS en wordt dus door geen enkele van de varianten beklemd.



Figuur 1: effect van het doortrekken van het WWS op de marktwaarde verhuurde staat van de archetypen. In deze figuur is regulering tot 187 punten of tot 250 punten samengevoegd aangezien geen van de gehanteerde archetypen meer dan 187 punten volgens het WWS heeft.

Aandachtspunt:

Omdat de archetypen 170 of 187 WWS-punten hebben, is er in de business case van deze woningen geen verschil tussen reguleringsvarianten B en C. In beide varianten geldt namelijk dezelfde maximale huur per archetype. Voor woningen met meer dan 187 WWS-punten (boven de middenhuur grens), is er mogelijk wel een verschil. Deze woningen worden (mogelijk) wel gereguleerd door variant C, maar niet door variant B. Het kwantitatieve effect voor deze woningen is vergelijkbaar met het effect op de archetypen: het verschil in huurprijs bepaalt de waardedaling, omdat de overige kasstromen gelijk blijven.

04.03 Maatregel 2: invoeren van een WOZ-huur-cap

Met deze maatregel wordt de maximale aanvangshuurprijs (en mogelijk daarbovenop ook de huurprijsontwikkeling) één op één gekoppeld aan de WOZ-waarde van de woning. Deze maatregel geldt voor alle woningen in het geliberaliseerde segment. De uitwerking van deze maatregel is afhankelijk van de maatvoering die wordt gekozen. In het onderzoek van Stec Groep zijn onderstaande varianten verkend:

- A een maximale jaarlijkse huurprijs ter waarde van 4% van de WOZ-waarde;
- B een maximale jaarlijkse huurprijs ter waarde van 6% van de WOZ-waarde;
- C een maximale jaarlijkse huurprijs ter waarde van 8% van de WOZ-waarde.

Aandachtspunt WOZ-waarde

Wat betreft de WOZ-waarde wordt hier verondersteld dat deze de marktwaarde met een vertraging volgt (inherent aan de systematiek van de WOZ waarden). Gemiddeld genomen geeft de WOZ inderdaad een redelijke weergave van de waarde van woningen op de peildatum. Op woningniveau kunnen er echter grote verschillen bestaan tussen de feitelijke marktwaarde en de WOZ-waarde (uitschieters tot meer dan 200%), waarbij de WOZ veelal lager ligt. Op dit moment wordt de WOZ-waarde gebruikt om (gemeentelijke) belastingen te heffen/verdelen. Huiseigenaren/verhuurders hebben baat bij een lage WOZ-waarde.

De prikkels gaan veranderen indien de WOZ ook gaat gelden als maatstaf voor de maximale huur. Verhuurders zullen, als zij last ondervinden van de deze WOZ-huur-cap, potentieel bezwaar maken tegen een te lage WOZ-waarde van hun woningen en zodoende een hogere WOZ-huur-cap bewerkstelligen.

Resultaten doorrekening archetypen

Brink heeft de kwantitatieve effecten van huurprijsregulering door een jaarlijks huurprijsplafond als gevolg van de koppeling met de WOZ-waarde (hierna: WOZ-huur-cap) op de archetypen doorgerekend. Afhankelijk van het archetype en de gekozen maatvoering heeft dit een maximerend effect op de aanvangshuurprijs. De maximale huurprijs is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning en het gekozen WOZ-huur-cap percentage. In onderstaande tabel is weergegeven met hoeveel euro per maand de aanvangshuurprijs van de archetypen daalt als gevolg van verschillende WOZ-huur-caps.

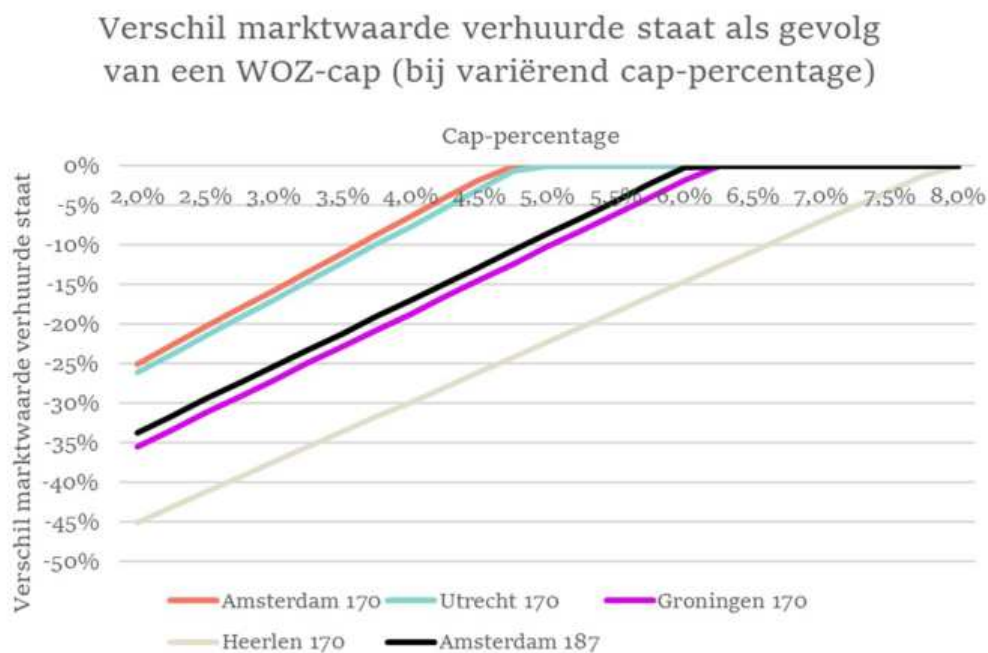
Woonplaats archetype	Amsterdam (170)	Utrecht	Groningen	Heerlen	Amsterdam (187)
Oorspronkelijke huurprijs	€ 1.500	€ 1.300	€ 1.100	€ 900	€ 1.700
Vershil WOZ-huur-cap 4%	€ -233	€ -233	€ -400	€ -450	€ -583
Vershil WOZ-huur-cap 6%	--	--	€ -50	€ -225	€ -25
Vershil WOZ-huur-cap 8%	--	--	--	--	--

Tabel 5: verschil in huurprijs van de archetypen als gevolg van WOZ-huur-caps

Ook hier geldt: hoe strikter de regulering (dat wil in dit geval zeggen hoe lager het percentage van de WOZ-huur-cap), hoe groter de daling in de huurprijs.

Bij een WOZ-huur-cap van 4% wordt de huurprijs van alle vijf archetypen begrensd, bij een WOZ-huur-cap van 8% wordt de huurprijs van geen enkel archetype begrensd. Bij alle varianten wordt de huurprijs van archetype 4 (Heerlen) het meest begrensd (in het voorbeeld in plaats van € 900 maximaal € 450) en de huurprijs van archetype 1 (Amsterdam 170) het minst. Dit is een gevolg van de verhouding tussen de huurprijs en de hoogte van de WOZ-waarde van de woning.

In navolgende figuur is per archetype het verschil in marktwaarde verhuurde staat als gevolg van een WOZ-huur-cap getoond op een geleidende schaal. Op de horizontale as staat het cap-percentage, variërend van 2% tot 8%. Op de verticale as wordt het verschil in marktwaarde als gevolg van het WOZ-huur-cap-percentage getoond. Hoe strikter het WOZ-huur-cap-percentage, hoe groter de daling van de marktwaarde verhuurde staat als gevolg van de maatregel. Een voorbeeld: een WOZ-huur-cap-percentage van 4,75% leidt bij type Amsterdam 170 en Utrecht 170 niet tot een lagere marktwaarde, het type Groningen 170 heeft een 12,5% lagere marktwaarde en voor het type Heerlen 170 leidt dit tot een 25% lagere marktwaarde. Bij een CAP van 8% is er ook geen effect bij type Heerlen 170.



Figuur 2: effect WOZ-huur-cap op de marktwaarde verhuurde staat van de archetype middenhuurwoningen

Illustratie:

Bij een WOZ-huur-cap van 4% en een woning met een WOZ-waarde € 300.000,- is het huurprijsplafond € 12.000,- per jaar. Dit komt overeen met € 1.000,- per maand. Als de markthuur voor de regulering € 1.200,- per maand was, leidt dit tot een daling van € 200,- aan huur per maand.

De marktwaarde verhuurde staat wordt daardoor lager (als alle andere parameters gelijk blijven).

In de figuur is af te lezen dat de marktwaarde verhuurde staat van de archetypen met respectievelijk 6%, 8%, 17%, 19% of 28% daalt bij een WOZ-huur-cap van 4% (omdat de WOZ-waarden van de verschillende typen afwijken).

In dit rapport is het uitgangspunt gehanteerd dat de huurprijs niet stijgt als gevolg van een huurprijsregulering. Aan de berekening van de marktwaarde liggen namelijk marktconforme principes ten grondslag, waaronder het verhuren tegen de markthuur. Als verhuurders een hogere huur konden vragen, zouden ze dit (volgens de theorie) nu al doen. Een huurprijsplafond boven de markthuur leidt daarom niet tot een stijging van de huurprijzen en dus ook niet tot een stijging van de marktwaarde verhuurde staat. In de praktijk kan een dergelijk huurprijsplafond echter wel uitnodigend werken. Daar is in het rapport van Stec Groep aandacht aan besteed, maar in dit rapport wordt hier niet nader op ingegaan.

05 CONSEQUENTIES

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de berekeningen uit het voorgaande hoofdstuk vertaald naar mogelijke consequenties van de reguleringsmaatregelen op de business case van middenhuurwoningen. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op onderzoeksvraag 3:

Wat zijn in het bijzonder de gevolgen voor de rendabiliteit van een middenhuurwoningen en de verhouding met het WWS/WOZ?

In paragraaf 05.01 wordt geschetst op welke wijze een regulering de investeringsbereidheid van verhuurders kan beïnvloeden (de mechaniek) aan de hand van een aantal mogelijke consequenties. In paragraaf 05.02 wordt de uitwerking op rendabiliteit en investeringsbeslissing behandeld. In paragraaf 05.03 wordt de impact van regulering op nieuwbouw toegelicht. In paragraaf 05.04 komt de consequentie van huurwoningen in bezit versus nog te verwerven bezit aan bod. In paragraaf 05.05 wordt de lagere balanswaarde behandeld. In paragraaf 05.06 worden de mogelijke effecten op de balanswaarden voor Nederland besproken. In paragraaf 05.07 wordt de uitwerking van het doortrekken van het WWS nader geduid. Hierbij wordt onder andere aangegeven welke woningen door deze maatregel worden gereguleerd. In paragraaf 05.08 worden vervolgens de marktwerking en mogelijke gedragseffecten in kaart gebracht als gevolg van het doortrekken van het WWS. In paragrafen 05.09 bespreken we de uitwerking van de WOZ-huur-cap en tot slot in 05.10 komen de marktwerking en gedragseffecten voor de WOZ-huur-cap aan bod.

05.01 Investeringsbereidheid (mechaniek)

Bij de reguleringsvormen die door Stec Groep zijn verkend, wordt een huurprijsplafond ingevoerd (op basis van het WWS of de WOZ-waarde van een woning). Een eerste orde effect hiervan is dat (sommige) aanvangshuurprijzen dalen¹⁴. Hierdoor vallen op korte termijn meer woningen (een groter aanbod) in het middenhuur segment. Dit zijn woningen waarvan de aanvangshuur voor regulering hoger was dan € 1.000,-, maar na regulering niet meer.

Op termijn leidt regulering echter tot een afname van de beschikbaarheid van middenhuurwoningen. Lagere huurprijzen leiden namelijk tot lagere huurinkomsten en dus tot een lagere marktwaarde en rendabiliteit van de huurwoning. Hierdoor kan de situatie ontstaan waarin het verkopen van de woning voor de belegger een hogere waarde oplevert dan het opnieuw verhuren van de woning tegen een lagere huurprijs. In dit geval wordt de investeringsbeslissing beïnvloed.

Deze consequentie doet zich het meest voor bij nog te verwerven bezit (dat nog niet in eigendom is van de verhuurder), waaronder nieuwbouw. Daarnaast worden bestaande huurwoningen mogelijk verkocht. Op deze manier zorgt de huurprijsregulering op termijn voor een afname van het aanbod middenhuurwoningen. In welke mate deze consequentie zich voordoet, is afhankelijk van de gekozen maatvoering. Hoe strikter de maatregel, hoe meer verhuurders afzien van investeringen in middenhuur. Het uitblijven van (nieuwbouw)investeringen in het middenhuur segment doet de druk op de woningmarkt verder toenemen.

Ten slotte zorgt regulering ervoor dat de balanswaarden van investeerders dalen. Dit kan de financiële positie van verhuurders onder druk zetten: de bezittingen zijn immers afgenomen bij een gelijkblijvende schuldpositie.

¹⁴ Als de huurprijs voor regulering hoger was dan het huurprijsplafond. Was dit niet het geval, dan verandert er niets in de business case

Voor partijen die een huurwoning met (overwegend) vreemd vermogen hebben gefinancierd, kan een daling van de waarde van het onderpand ertoe leiden dat zij geld moeten bijstorten aan de kredietverstrekker. Vooraf wordt namelijk bepaald wat de maximale loan-to-value (verhouding tussen de schuld en waarde van het onderpand) mag zijn. In het vervolg van deze paragraaf worden de genoemde consequenties stuk voor stuk nader toegelicht.

05.02 Rendabiliteit en investeringsbeslissing

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven, leidt een daling van de huurprijzen tot een daling van de marktwaarde van het vastgoed. De verhuurder kan de waardedaling accepteren en daarmee interen op zijn rendement of oordelen dat de business case niet rendabel (genoeg) meer is en afzien van de vastgoedinvestering. In het geval dat een belegger een woning al in bezit heeft, betekent dit dat deze zal overwegen de woning te verkopen. In dit geval wordt de woning verkocht aan een

- 1 een partij met een lagere rendementsdoelstelling die hetzelfde gaat doen;
- 2 een partij die op een andere wijze extra rendement denkt te kunnen realiseren (extra waardestijging, kamerverhuur, et cetera);
- 3 particulier die het aankoopt voor eigen bewoning.

In het geval dat de investeerder de woning nog niet in bezit heeft (nieuwbouw/bestaande bouw), betekent dit dat deze afziet van de verwerving ervan. De afweging om huurwoningen te verkopen, is voor een kleine belegger met losse woningen gemakkelijker te maken dan voor grote beleggers met aaneengesloten huizenblokken/appartementencomplexen. Vanwege de exploitatiebaarheid is het voor hen veelal onaantrekkelijk om complexen op te knippen.

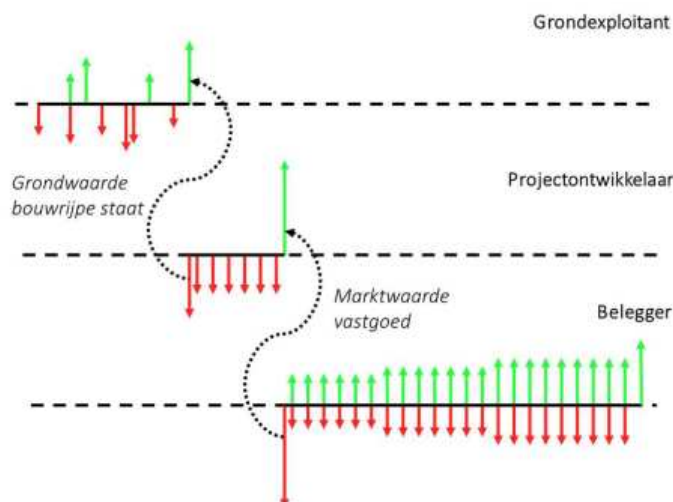
In de praktijk kan het hiervoor beschreven verwachte effect genuanceerder liggen, doordat er een verschil is tussen het directe rendement en indirecte rendement van een investering. Een daling van de huurinkomsten gaat rechtstreeks ten koste van het directe rendement. Beleggers die leunen op dit directe rendement, bijvoorbeeld voor het uitkeren van salaris aan personeel of pensioenen aan deelnemers, of door de financieringslasten worden hierdoor het meest geraakt. Mogelijk daalt ook het indirecte rendement: als verhuurders massaal huurwoningen gaan verkopen, kan dit tot een neerwaartse druk op de koopprijzen leiden (dit effect zal, gezien de aantallen en de huidige markt, beperkt zijn).

Brink kent nieuwbouwprojecten waar middenhuurwoningen met een (zeer) laag direct rendement toch worden gerealiseerd. Daarbij wordt door de belegger een hoog indirect rendement (uit waardestijging) verwacht.

05.03 Impact van regulering op nieuwbouw

Residuele grondwaarde

In project- en gebiedsontwikkelingsprojecten wordt de waarde van grond veelal bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de verkoopwaarde van het vastgoed (de opbrengst) en de bouw- en ontwikkelkosten van het vastgoed. Deze grondwaarde in bouwrijpe staat is de prijs die een projectontwikkelaar aan een grondexploitant kan betalen met een sluitende business case. Veelal is het de taak van de grondexploitant om de grond bouwrijp maken (geschikt voor het beoogde toekomstig gebruik), en de openbare ruimte in een gebied aan te leggen. In het navolgende figuur is deze keten weergegeven. In de praktijk kunnen grondexploitant en projectontwikkelaar ook dezelfde partij zijn (of een samenwerkingsverband).



Figuur 3: waardeketen in project- en gebiedsontwikkeling

Impact huurprijsregulering op grondprijs nieuwbouw middenhuurwoning

De vraag is wat de impact van huurprijsregulering is op de grondprijs voor middenhuurwoningen. Brink heeft deze impact -slechts ter illustratie- bepaald aan de hand van een residuele grondwaardeberekening voor één type woning. De marktwaarde van de woning is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

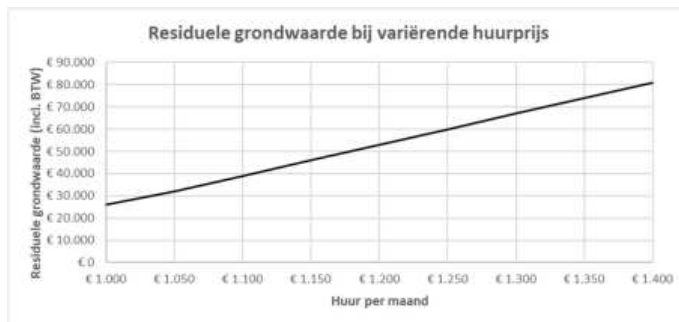
- Gebruiksoppervlakte 70 m² (93 m² bvo)
- Huur per maand: tussen € 1.000,- (€ 14,30/m² gbo) en € 1.400,- (€ 20,-/m² gbo)
- Onderhoudslasten: € 1.800,- inclusief btw (mutatie- en instandhoudingsonderhoud, VvE)
- Zakelijke lasten: € 1.800,- inclusief btw
- Leegstand: 3,0% per jaar
- Exploitatieperiode: 15 jaar (niet tussentijds uitponden)
- Restwaarde: € 3.800,-/m² na 15 jaar (prijspeil heden).
- Indices
 - Huur: + 2,0% per jaar
 - Exploitatiekosten: + 2,0% per jaar
 - Waarestijging: + 2,0% per jaar
- Financiering 5,1% gewogen kapitaalsvoet
 - Vreemd vermogen 65% à 3,5% rente
 - Eigen vermogen 35% à 8,0% rente

De marktwaarde verhuurde staat van deze woning bedraagt afhankelijk van de hoogte van de huur € 269.000,- tot € 324.000,- inclusief btw.

De investeringskosten van de woning zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

■ Bouwkosten	€ 154.000,-	(= € 1.650,- per m ² bvo)
■ Bijkomende kosten	€ 25.600,-	(= 16% over bovenstaande kosten)
■ Algemene kosten ontwikkelaar	€ 7.100,-	(= 4,0% over bovenstaande kosten)
■ Winst en risico	€ 15.000,-	(= 6,0% over marktwaarde excl. btw)
■ BTW	€ 42.200,-	(= 21% over bovenstaande kosten)
Investeringskosten	€ 243.000,-	

De residuele grondwaarde (in bouwrijpe staat) op basis van deze uitgangspunten bedraagt – afhankelijk van de hoogte van de huur – € 26.000,- tot € 81.000,- inclusief btw. Dat is in onderstaande figuur weergegeven bij huurprijzen tussen de € 1.000 en € 1.400 per maand.



Figuur 4: residuele grondwaarde bij variërende huurprijs

Het is duidelijk dat de beschreven uitgangspunten in praktijk anders (kunnen) zijn, waardoor de marktwaarde, de investeringen én de grondwaarde lager of hoger uitvallen. Dat is echter niet het punt van deze analyse. Deze analyse laat zien wat de impact is van de hoogte van de huur op de residuele grondwaarde in bouwrijpe staat. Andersom gezegd: van deze woning in het vrije marktsegment met een huur van € 1.400,- per maand, die door huurprijsregulering een huurprijs van maximaal € 1.000,- krijgt, daalt de grondwaarde met € 55.000,- inclusief btw (ongeveer 70%). Dat is in de onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 5: daling residuele grondwaarde huurprijsregulering

Consequenties

Het rekenvoorbeeld laat zien dat de grondwaarde in bouwrijpe staat door huurprijsregulering afhankelijk van de hoogte van de huur 30% tot 70% lager uitvalt. Dat is relevant, omdat deze grondwaarde de opbrengst is in de business case van de grondexploitant. Als de kosten om de ruwe bouwgrond geschikt te maken voor het beoogde gebruik hoger zijn dan de residuele grondwaarde in bouwrijpe staat, ontstaat een onrendabele top bij de grondexploitant. Die staat dan (vaak samen met de projectontwikkelaar) voor de keuze om het project in die vorm door te laten gaan met een lagere opbrengst dan wel projectverlies, het project te wijzigen (bijv. minder huur/meer koop, of huurwoningen die niet onder de voorgestelde regulering vallen) of het project niet te ontwikkelen. Het is mogelijk dat de verschillende partijen in de keten de impact proberen te beperken en/of te accepteren, en deze niet te verleggen.

De belegger kan genoegen nemen met een lager rendement, net als de projectontwikkelaar. Partijen kunnen optimaliseren door efficiënter of goedkoper te bouwen c.q. te ontwikkelen. De grondexploitant kan proberen om investeringen in de openbare ruimte of het kwaliteitsniveau daarvan te beperken.

Het is echter (meer) aannemelijk dat elke partij in deze keten de gevolgen zoveel mogelijk probeert te verleggen. Zo eindigt het effect van huurprijsregulering door de waardeketen in projectontwikkeling uiteindelijk bij de grondexploitant. De uiteindelijke impact varieert onder invloed van de mate van regulering, het type woning en marktomstandigheden.

Brink verwacht dat in de praktijk alle bovenstaande effecten in enige mate zullen optreden. Het spanningsveld rondom nieuwbouw neemt hoe dan ook verder toe als gevolg van regulering. Gezien de huidige ontwikkelingen waarbij gemeenten bij gronduitgiftes verplichte aantallen middenhuurwoningen en verplichte exploitatietermijnen op kunnen nemen (en dat ook steeds vaker doen), leidt regulering ertoe dat business cases van nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment minder snel sluitend zijn. De complexiteit in de onderhandeling tussen grondeigenaar en projectontwikkelaar neemt hierdoor toe, met langere doorlooptijden tot gevolg (vertraging in productie).

Brink verwacht dat de nieuwbouwproductie van middenhuur woningen door huurprijsregulering op de korte termijn afneemt omdat projecten waar mogelijk worden heroverwogen en opnieuw dienen te worden ontworpen. Als dit tot wezenlijke wijzigingen in de programmering leidt zijn dit onderwerpen die veelal ook in gemeenteraden hernieuwd dienen te worden vastgesteld. Daarmee kan een negatieve impact op de business case voor middenhuurwoningen er dus ook toe leiden dat gehele nieuwbouwprojecten, inclusief sociale huurwoningen en koopwoningen die mogelijk gebouwd zouden worden, niet meer of pas later in tijd doorgaan.

Door regulering, die een invloed heeft op de verdienpotentie van huurwoningen, ontstaat dus een hick-up in de productie van nieuwbouw huurwoningen. Uiteraard is de mate van de 'hick-up' afhankelijk van de mate van regulering en de impact daarvan op individuele woningbouwprojecten.

Ook gemeenten spelen een belangrijke rol als grondexploitant. Bij gemeenten is het grondbedrijf belast met de ontwikkeling en uitgifte van nieuwe, bouwrijpe grond. Afhankelijk van de locatie en de marktomstandigheden kunnen deze ontwikkelresultaten voor gemeenten een belangrijk onderdeel zijn van de meerjarenbegroting. Zo worden grondopbrengsten gebruikt ter dekking van de tekorten op overige onderdelen van de begroting (sociaal domein, beheer openbare ruimte, etc.). Zo heeft huurprijsregulering ook impact op gemeenten met te ontwikkelen eigen grondposities, met als gevolg een politieke afweging tussen betaalbaar wonen en andere maatschappelijke doelen.

CASUS: nieuwbouwproject in Amsterdam

In Amsterdam worden middenhuurwoningen gebouwd met een verplichte exploitatieperiode van >25 jaar in het middenhuursegment (huurprijs <€ 1.000,- per maand)¹⁵. Deze projecten worden, ondanks deze lange exploitatieverplichting en beperkte huurprijs, nog steeds gerealiseerd. Het directe rendement van deze woningen is relatief laag, maar er wordt gespeculeerd op een hoge waardeestijging van het vastgoed na de beklemmingsperiode. De verhuurder koopt in dit geval een gegarandeerde kasstroom (de vraag naar middenhuurwoningen is groot en dat blijft naar verwachting ook) met een aantrekkelijke verkoopopbrengst aan het eind van de exploitatietermijn in het vooruitzicht. Het totale rendement van de investering kan dan nog steeds hoog genoeg zijn: het lage directe rendement wordt gecompenseerd met een hoger (verwacht) indirect rendement. Dergelijke woningbouwprojecten worden veelal gekocht door partijen met een lange beleggingshorizon.

05.04 Consequentie huurwoningen in bezit versus nog te verwerven bezit

In de praktijk kent de mogelijke afweging om af te zien van een vastgoedinvestering enkele nuances.

¹⁵ Enkele voorbeelden van gemeenten die een verplichte exploitatieperiode hanteren voor (sociale) huur: 30 jaar in Leidschendam-Voorburg (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-178009.html>), 25 jaar in Haarlem (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2019-64864.pdf>), 25 jaar in Utrechtse Heuvelrug (https://www.heuvelrug.nl/_flysystem/media/bijlage-4-nota-instrumenten-regie-sociaal-en-middensegment-woningbouw-2.pdf)

De Nederlandse woningmarkt is een relatief veilige beleggingscategorie met (historisch gezien) stabiele en aantrekkelijke rendementen. Huurprijsregulering maakt deze categorie minder aantrekkelijk. Dit leidt mogelijk tot minder investeringen in huurwoningen, maar minder snel tot het afstoten van huurwoningen die al in bezit zijn.

Met name de grotere beleggers hebben een gespreide beleggingsportefeuille waarvan de huursector in Nederland onderdeel uitmaakt. Brink verwacht dat deze beleggers de bestaande huurwoningen niet zomaar afstoten, omdat dat onder meer ten koste gaat van de diversificatie in de beleggingsportefeuille. Door een lagere rendementseis te hanteren, kan een business case met dezelfde verwachte kasstromen toch sluitend zijn. Als een woning nog te verwerven is, wordt een lager rendement minder snel geaccepteerd. Zowel een afnemend rendement op middenhuurwoningen, als ook de perceptie van een politiek instabiel klimaat ten aanzien van de vrije huursector, kunnen ertoe leiden dat beleggers uitwijken naar vastgoedmarkten van andere landen met een stabiel beleid.

Concluderend verwacht Brink dat huurprijsregulering eerder een effect heeft op woningen die nog te verwerven zijn, dan op het bestaande bezit. De nieuwbouwproductie is daarmee een van de onderdelen die als eerst geraakt wordt door de regulering.

05.05 Consequentie lagere balanswaarde

De balanswaarde dient een waarheidsgetrouw beeld te geven van de waarde van de bezittingen op dat moment (de peildatum). Voor verhuurd vastgoed van beleggers is dit de marktwaarde. Een daling van de huurinkomsten leidt tot een lagere marktwaarde en dus een lagere balanswaarde. Deze waardedaling dienen verhuurders te verwerken in hun balanswaarderingen, ook als lopende huurcontracten worden gerespecteerd: bij mutatie geldt namelijk het huurplafond. Als gevolg van dalende balanswaarden, verslechtert de financiële positie van verhuurders. De waarden van de bezittingen zijn immers gedaald, terwijl de uitstaande schulden gelijk blijven. Ter illustratie enkele voorbeelden van mogelijke consequenties:

- Voor pensioenfondsen heeft waardedaling van het vastgoed een negatieve impact op de dekkingsgraden, naar verwachting is de omvang van deze negatieve impact echter beperkt (met name gezien het kleine deel van het vermogen dat in woningen in Nederland is geïnvesteerd).
- De financiële ratio's van verhuurders dalen. De loan-to-value, die de verhouding tussen uitstaande schulden en de waarde van het onderpand (de marktwaarde) weergeeft, verslechtert. Hierdoor moeten verhuurders meer geld in kas houden. Dit gaat ten koste van hun investeringscapaciteit, oftewel het vermogen dat zij kunnen aanwenden voor nieuwbouw.
- De waardedaling kan ertoe leiden dat de verhuurders aanvullende zekerheden moeten verstrekken aan de hypotheekverstrekkers. Bij het aangaan van de financiering is afgesproken welk deel van de marktwaarde de kredietverstrekker maximaal financiert (bijvoorbeeld 80%). Als de marktwaarde daalt, kan dit ertoe leiden dat de schuldpositie meer dan 80% van de marktwaarde bedraagt. In dit geval kan de kredietverstrekker eisen dat de verhuurder aanvullende zekerheden verstrekt, geld bij stort of, als de verhuurder hiertoe niet in staat is, de woning gedwongen verkoopt.

Om het effect van een daling van de balanswaarden te illustreren worden in onderstaand voorbeeld drie fictieve beleggers beschreven, waarna de impact van de reguleringsvarianten op de balanswaarde hun vastgoedportefeuille wordt beschouwd.

Voorbeeld: effect van regulering op balanswaarden

Ten behoeve van dit voorbeeld zijn drie fictieve beleggers gedefinieerd met de volgende vastgoedportefeuilles in bezit:

Belegger 1 is een ZZP'er. Hij heeft geïnvesteerd in een huurwoning als pensioenvoorziening. De portefeuille van deze belegger bestaat uit één woning van archetype 3 (Groningen).

Belegger 2 is een commerciële verhuurpartij, actief in de randstad. De portefeuille van deze belegger bestaat uit 10 woningen van archetype 1 (Amsterdam 170), 50 woningen van archetype 2 (Utrecht) en 140 woningen van archetype 5 (Amsterdam 187).

Belegger 3 is een pensioenfonds dat actief is door heel Nederland. De portefeuille van deze belegger bestaat uit 1.500 woningen: 300 van ieder archetype.

Op basis van deze portefeuilles is per reguleringsvariant de daling in de balanswaarde van de beleggers berekend. In onderstaande tabel is de balanswaarde vóór regulering weergegeven en de daling in de balanswaarde als gevolg van de verschillende varianten. Tussen haakjes is de procentuele daling van de balanswaarde weergegeven.

Belegger	Belegger 1	Belegger 2	Belegger 3
Balanswaarde vóór regulering	€ 277.009	€ 85.773.882	€ 525.724.678
WWS variant A	€ -13.717 (-5%)	€ -2.665.548 (-3%)	€ -36.034.947 (-7%)
WWS varianten B en C	€ -25.631 (-9%)	€ -16.283.436 (-19%)	€ -74.406.879 (-14%)
WOZ-cap 4%	€ -51.727 (-19%)	€ -12.299.457 (-14%)	€ -73.210.066 (-14%)
WOZ-cap 6%	€ -5.205 (-2%)	€ -153.537 (-0%)	€ -10.509.065 (-2%)
WOZ-cap 8%	Geen daling	Geen daling	Geen daling

In dit voorbeeld treedt het grootste effect voor **Belegger 1** op bij een **WOZ-huur-cap van 4%**. De balanswaarde daalt bij deze reguleringsvariant met **€ 50.000**. Indien Belegger 1 voor deze woning een verhuurhypotheek van € 190.000 heeft openstaan, kan de kredietverstrekker aanvullende garanties eisen. De marktwaarde in verhuurde staat van de woning bedraagt namelijk €225.282 (zie tabel 1). De loan-to-value van Belegger 1 na regulering bedraagt ongeveer 84%. Dit is (te) hoog: banken financieren doorgaans tot ongeveer 70% van de marktwaarde in verhuurde staat.

In dit voorbeeld treedt het grootste effect voor **Belegger 2** op bij het **doortrekken van het WWS tot 187 punten**. De balanswaarde daalt bij deze reguleringsvariant met **€16,2 miljoen**. Indien Belegger 2 zijn vastgoedportefeuille overwegend met vreemd vermogen woningen heeft gefinancierd, kan dit er eveneens toe leiden dat kredietverstrekkers aanvullende zekerheden eisen.

In dit voorbeeld treedt het grootste effect voor **Belegger 3** (het pensioenfonds) op bij het **doortrekken van het WWS tot 187 punten**. De balanswaarde daalt bij deze reguleringsvariant met **€ 74,5 miljoen**. Dit is voor deze belegger nagenoeg gelijk aan het effect van een WOZ-cap van 4%, die leidt tot een daling van de balanswaarde van € 73,2 miljoen. Het is aannemelijk dat Belegger 3 de vastgoedportefeuille volledig uit eigen middelen (pensioenpremies van deelnemers) heeft gefinancierd. De inkomsten die met de huurwoningen worden gegenereerd, worden gebruikt om pensioenuitkeringen van deelnemers mee te financieren. Een daling van de balanswaarde leidt tot een verslechtering van de dekkingsgraad. Belegger 3 moet hierdoor mogelijk huurwoningen verkopen en gaan investeren in andere asset categorieën.

05.06 Mogelijke effecten balanswaarden Nederland

Brink heeft geen compleet inzicht in de totale verhuurwoningen van Nederland beschikbaar gekregen. Om toch een indicatie te geven wat het effect kan zijn op macro niveau wordt in deze paragraaf een kengetal geschetst. Er zijn drie groepen woningen die in potentie te maken krijgen met een begrenzing van de huursom:

- 1 Woningen die nu boven de € 1.000 worden verhuurd (de groep van 109.000 woningen zoals eerder in 02.02 benoemd.);
- 2 De groep van 433.000 woningen met een huidige huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.000;

- 3 De groep huurwoningen die nu niet geliberaliseerd zijn (zittende huurder betaalt dus minder dan de huur op de liberalisatiegrens) maar waarbij de markthuur van deze woningen wel boven de € 1.000 ligt en de markthuur met de maatregel wordt begrensd. Het aantal woningen dat in deze groep zit is bij Brink onbekend.

Een deel van de 540.000 geliberaliseerde woningen (1 en 2) ¹⁶ zal in de waardering marktwaarde verhuurde staat begrensd worden in de mogelijke markthuur. Groep 3 laten we voor nu even buiten beschouwing.

De geliberaliseerde belegginswoningen zijn gemiddeld tussen de € 250.000 en € 350.000 waard¹⁷. Hiermee ligt de totale waarde van de geliberaliseerde woningen tussen de € 135 miljard en € 189 miljard.

Afhankelijk van welke maatregel wordt gekozen zal de impact regionaal verschillend uitwerken, en dus ook de aantallen en bijbehorende waardes. Stel dat 25% van de huurwoningen uit groep 1 en 2 door de regulering in haar exploitatie begrensd wordt zijn dat 135.000 woningen. Daarbij maakt het niet uit of de woning nu wel of niet al boven de € 1.000 ligt, en ook niet of de verhuurder 100% van de markthuur vraagt of een lager percentage van de markthuur. Per procent reductie van de marktwaarde verhuurde staat (als gevolg van de regulering), geldt bij deze aannames een vermogensdaling van ongeveer € 400 miljoen.

05.07 Uitwerking doortrekken WWS

In hoofdstuk 03 is berekend dat het doortrekken van het WWS een grotere impact heeft op de huurniveaus van de archetypen in regio's met een hoge woningmarktdruk. Hier ligt de aanvangshuurprijs hoger dan in gebieden met een lagere druk. Om de daadwerkelijke uitwerking van het doortrekken van het WWS te kunnen inschatten, is het van belang ook in kaart te brengen welke woningen (hoeveel) door deze maatregel worden gereguleerd. In deze paragraaf wordt in kaart gebracht welke woningen van 170 en 187 WWS-punten kunnen voorkomen. Het gaat hierbij om zelfstandige woningen. Voor onzelfstandig woningen kunnen andere nuances gelden, die in dit onderzoek niet zijn verkend.

Het WWS is een systeem dat de kwaliteit van een woning in punten uitdrukt. Brink heeft een model ontwikkeld dat de WWS-score voor zelfstandige woningen (met de parameters van 1 juli 2020 t/m 30 juni 2021)¹⁸ bij benadering berekent aan de hand van de volgende parameters:

- **Oppervlakte van de woning:** iedere m² gebruiksoppervlakte levert 1 punt op. Dit geldt onder de aanname dat iedere kamer is verwarmd.
- **Energielabel:** de energetische prestatie (duurzaamheid) van een woning wordt gemeten door middel van het energielabel. In onderstaande tabel wordt de puntentoekenning aan de hand van het energielabel getoond. De stapsgewijze sprong van label C naar label B levert het meeste aantal WWS-punten op (10 punten extra voor EGW, 7 punten extra voor MGW).
- **WOZ-waarde:** de woning ontvangt 1 punt per € 10.289,- aan WOZ-waarde en 1 punt per € 160,- van de WOZ-waarde per m² aan gebruiksoppervlakte. Dit geldt voor woningen die groter zijn dan 40 m², en een bouwjaar hebben van voor 2015.

¹⁶ Staat van de Woningmarkt – Jaarrapportage 2021, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, pagina 57.

¹⁷ Brink heeft de gemiddelde woningwaarde uit de jaarverslagen van meerdere institutionele beleggers gehaald. De gemiddelde woningwaarde ligt voor deze institutionele beleggers tussen de € 300.000 en € 335.000 in 2020. Voorzichtigheidshalve is de bovengenoemde bandbreedte gehanteerd.

¹⁸ Het gaat hierbij om zelfstandige woningen. Het WWS heeft een aparte methodiek om de maximale huurprijs van onzelfstandige woningen te berekenen, waar in dit rapport niet nader op in wordt gegaan.

Energieprestatie	WWS-punten EGW	WWS-punten MGW
A++ (EI ≤ 0,6)	44	40
A+ (0,6 < EI ≤ 0,8)	40	36
A (0,8 < EI ≤ 1,2)	36	32
B (1,2 < EI ≤ 1,4)	32	28
C (1,4 < EI ≤ 1,8)	22	15
D (1,8 < EI ≤ 2,1)	14	11
E (2,1 < EI ≤ 2,4)	8	5
F (2,4 < EI ≤ 2,7)	4	1
G (≥ 2,7)	0	0
Onbekend	0	0
Nul op de meter woning	32	28

Tabel 6: puntentelling energielabel in het WWS (01-07-2020)

- Naast de parameters die hierboven zijn genoemd, worden punten toegekend voor specifiekere kenmerken van de woning, zoals de aanwezigheid van een (privé) buitenruimte, afwerking van de woning enzovoort. Het gros van de punten wordt echter behaald door drie punten:
 - de woningoppervlakte,
 - het energielabel en de
 - WOZ-waarde van de woning.
- Voor de referentieberekeningen zijn deze bepaald aan de hand van onderbouwde aannames, die in de bijlage zijn vermeld.

In figuur 3 is aangegeven welke woningen 170 WWS-punten of minder hebben (bij benadering), afhankelijk van de WOZ-waarde en oppervlakte van de woning. De figuur illustreert de werking van het WWS: grotere, duurdere en/of duurzamere woningen hebben meer punten dan kleinere, goedkopere en/of minder duurzame woningen (als alle andere parameters gelijk blijven). De binnenste cirkelboog (groen) geldt voor woningen met energielabel A++; nieuwbouwwoningen dienen volgens het vigerende bouwbesluit label A++ of beter te hebben.

- Hier is te zien dat een nieuwbouwwoning van 60 m² om maximaal 170 punten te scoren een WOZ-waarde moet hebben van minder dan € 190.000,- (punt A).
- Een woning van 50 m² mag een WOZ-waarde van maximaal € 230.000,- hebben (punt B). Deze woningen zijn zeldzaam in Nederland.

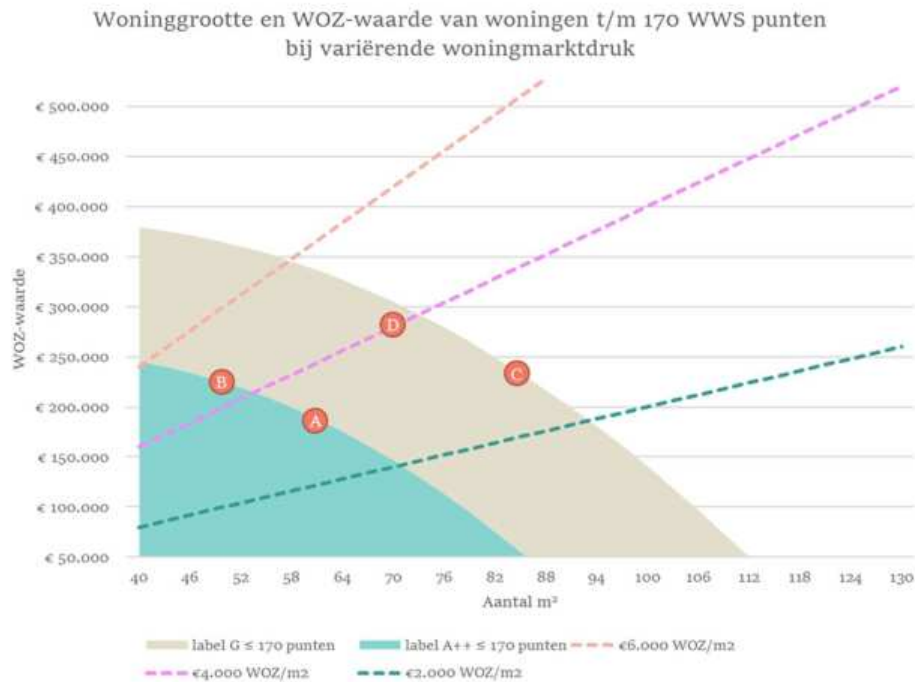
Daarmee wordt duidelijk dat alleen kleine nieuwbouwwoningen onder de 170 punten kunnen blijven. Een stijgende woningmarkt (meer WOZ) leidt tot meer WWS-punten (tot maximaal 33% van totaal aantal punten) en verkleint daarmee dit ‘maximaal 170 punten’ gebied.

De tweede boog (grijsbruin) geldt voor woningen met label G: het laagste energielabel.

- Daarin is te zien dat een woning van bijvoorbeeld 85 m² een maximale WOZ-waarde van € 230.000,- mag hebben om nog onder de 170 punten te blijven (punt C). Dit geeft aan dat oude onzuinige woningen eerder onder de 170 blijven.

Vervolgens zijn lijnen in de figuur geplot die verschillende woningmarktgebieden aanduiden.

In woningmarktgebieden met een hoge druk is de WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte hoger dan in gebieden met een lagere druk.



Figuur 6: woninggrootte en WOZ-waarde van woningen t/m 170 WWS-punten bij variërende woningmarktdruk

Illustratie

De lijnen geven een benadering aan waar woningen mogen worden verwacht: in een gebied met woningen van € 4.000,- per m² worden woningen op de paarse lijn geplot. Daarmee heeft een woning van 70 m² een WOZ-waarde van € 280.000,- (punt D).

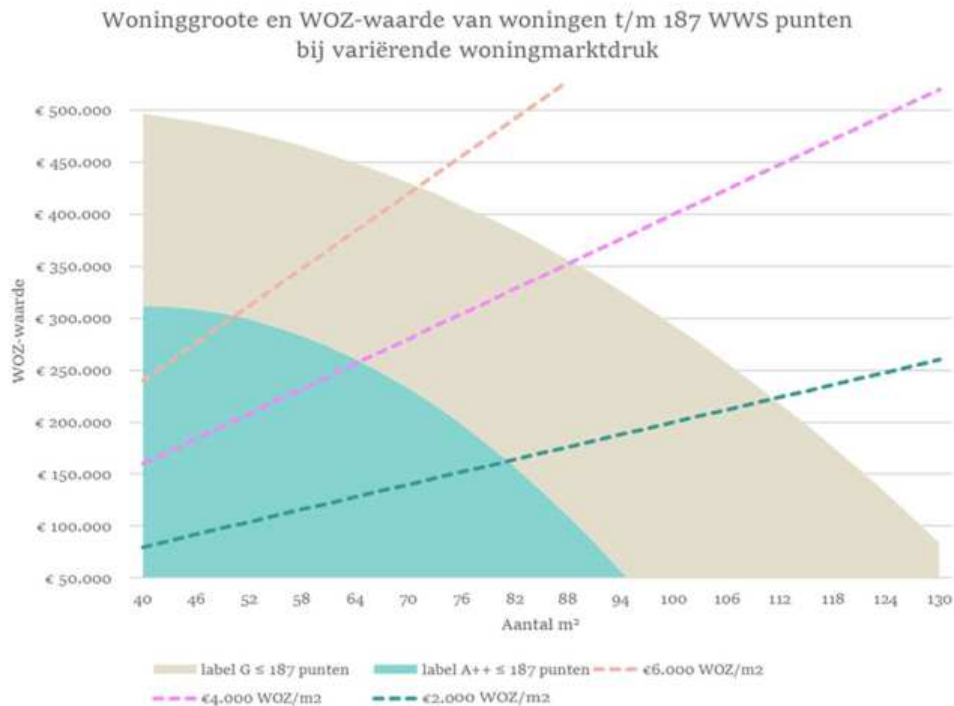
De waarde van een woning met label A++ en een gebruiksoppervlakte van 40 m² is afhankelijk van waar deze staat. Als deze woning is gelegen in een gebied met een woningmarktdruk van € 6.000,- WOZ/m², dan bedraagt de WOZ-waarde van deze woning € 240.000,-. Deze woning heeft bij benadering 170 WWS-punten. Zou eenzelfde woning zijn gelegen in een gebied met een lagere woningmarktdruk van € 2.000,- WOZ/m², dan bedraagt de WOZ-waarde van deze woning € 80.000,-. In dit geval blijft de woning (ruimschoots) binnen de grens van 170 WWS-punten.

In dergelijke gebieden heeft een woning van ongeveer 70 m² (WOZ-waarde € 140.000,-) bij benadering 170 WWS-punten. De stippellijnen duiden woningen aan die in verschillende gebieden kunnen voorkomen.

In gebieden met een woningmarktdruk van € 6.000,- WOZ/m² geldt dat nieuwbouwwoningen (label A++) tot een oppervlakte van ongeveer 40 m² een WWS-score van 170 punten of minder hebben. De huurprijs van deze woningen wordt dus gereguleerd door variant A. Alle andere nieuwbouwwoningen (> 40 m²) liggen buiten de binnenste boog en hebben meer dan 170 punten. Deze woningen vallen dan in het vrije segment. Dit betekent dat variant A nagenoeg geen effect heeft op de business case van nieuwbouwwoningen in gebieden met een hoge woningmarktdruk. In deze gebieden (met een woningmarktdruk van € 6.000,- WOZ/m²) worden woningen met label G tot een oppervlakte van ongeveer 60 m² gereguleerd.

In gebieden met een lagere woningmarktdruk worden ook grotere woningen gereguleerd. Bedraagt de WOZ/m² bijvoorbeeld € 2.000,-, dan worden nieuwbouwwoningen tot een oppervlakte van ongeveer 70 m² gereguleerd en woningen met label G tot een oppervlakte van ongeveer 95 m².

In onderstaande figuur zijn dezelfde boogvlakken aangegeven, maar voor woningen tot en met 187 WWS-punten. Deze woningen worden gereguleerd door variant B. De twee vlakken zijn nu naar rechts verschoven (van de oorsprong af), wat betekent dat gemiddeld genomen ook grotere woningen worden gereguleerd door deze maatregel.



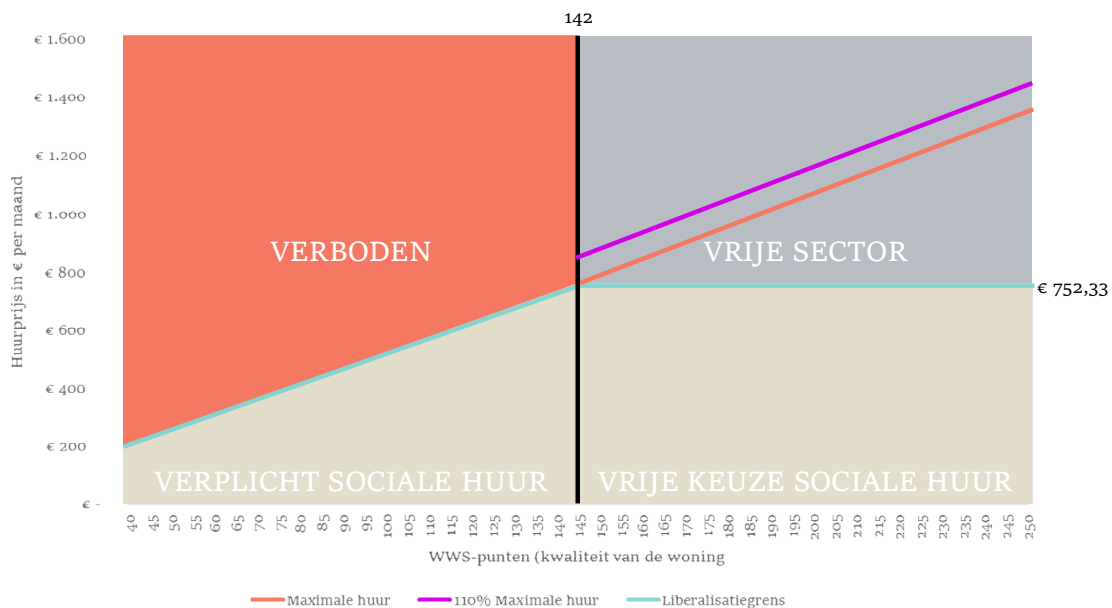
Figuur 7: mogelijke combinaties van woninggrootte en WOZ-waarde voor woningen t/m 187 WWS-punten

Concluderend brengt het doortrekken van het WWS de volgende consequenties teweeg:

- Op basis van de doorrekening van de archetypen wordt de huurprijs in gebieden met een hoge woningmarktdruk het meest beklemd. In deze gebieden ligt de huurprijs namelijk het hoogst. Vanwege de hoge WOZ-waarden per m², komen woningen in deze gebieden echter relatief snel in de categorie >170 of >187 WWS-punten. Het aantal woningen dat door varianten A en B wordt gereguleerd in gebieden met een hoge woningmarktdruk, is daardoor naar verwachting relatief beperkt.
- Voor variant C (tot 250 punten) geldt dit niet en worden vrijwel alle huurwoningen gereguleerd, ook in gebieden met een hoge woningmarktdruk.
- Op basis van de doorrekening van de archetypen wordt de huurprijs in gebieden met een lage woningmarktdruk het minst begremsd. In deze gebieden ligt de markthuurprijs namelijk al lager dan volgens het WWS puntensysteem mag. Vanwege de lagere WOZ-waarde per m² zijn in deze gebieden zowel bestaande als nieuwbouwwoningen van 170 en 187 WWS-punten, die door varianten A en B worden wel worden.
- Voor nieuwbouw heeft variant A nagenoeg geen effect in gebieden met een hoge woningmarktdruk (€ 6.000,- per m²). Ook variant B heeft een beperkt effect in deze gebieden, alleen op woningen tot ongeveer 52 m². De combinatie van energielabel A++ en hoge WOZ-waarden zorgt ervoor dat het nauwelijks mogelijk is nieuwbouwwoningen te realiseren met minder dan 170 of 187 WWS-punten. Bij stijgende woningprijzen/WOZ-waarden wordt dit gebied verkleind.
- Zowel in gebieden met een hoge als lage woningmarktdruk geldt dat woningen met een slechter energielabel (dit zijn doorgaans oudere woningen) eerder worden gereguleerd dan woningen met een goed energielabel. Een slechter energielabel leidt tot minder WWS-punten. Deze woningen hebben dus eerder een WWS-score van maximaal 170 of 187 punten.

05.08 Marktwerking en gedragseffecten doortrekken WWS

Het speelveld op de huurwoningmarkt (vóór regulering) is weergegeven in onderstaande figuur. Woningen tot ongeveer 142 punten moeten verplicht in het sociale segment worden verhuurd. Dat wil onder andere zeggen dat de huur niet hoger mag zijn dan de huur die bij het puntenaantal uit de WWS-tabel is vermeld. Woningen met 142 of meer punten mogen tegen een sociale huurprijs worden verhuurd: dit is een keuze van de verhuurder. De aanvangshuur van deze woningen mag vrijelijk worden bepaald. Het oranje gebied markeert woningen met minder dan 142 punten, maar met een huur boven het WWS. Dit gebied is ‘verboden terrein’. Huurders kunnen in een dergelijk geval naar de huurcommissie stappen en een huurverlaging afdwingen.



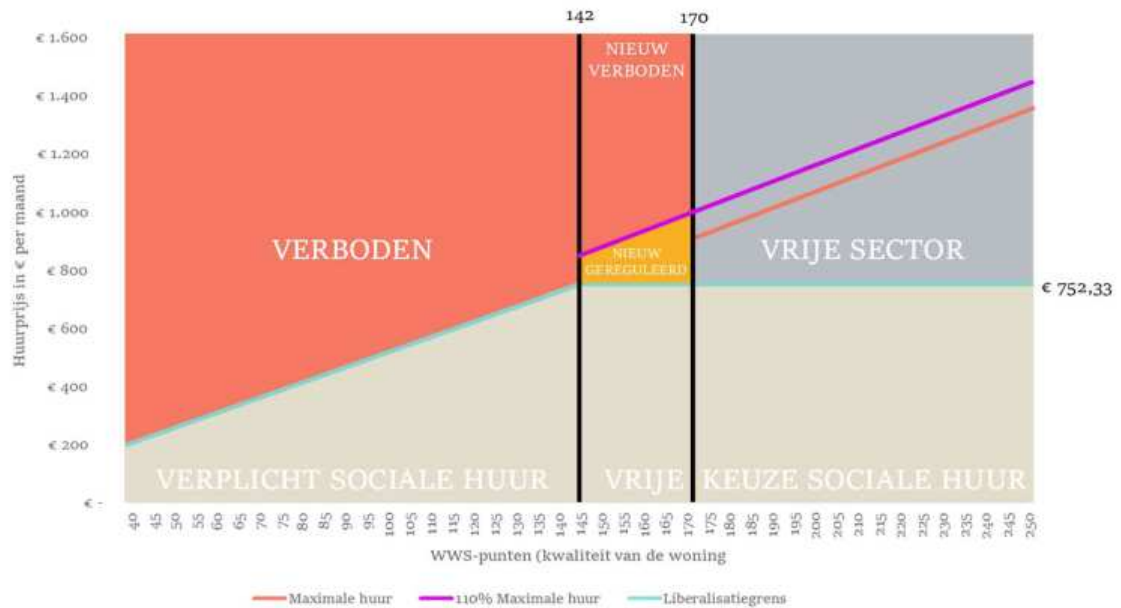
Figuur 8: speelveld op de huurwoningmarkt voor regulering

Doortrekken van het WWS tot 170 of 187 punten (varianten A en B uit onderzoek Stec Groep)

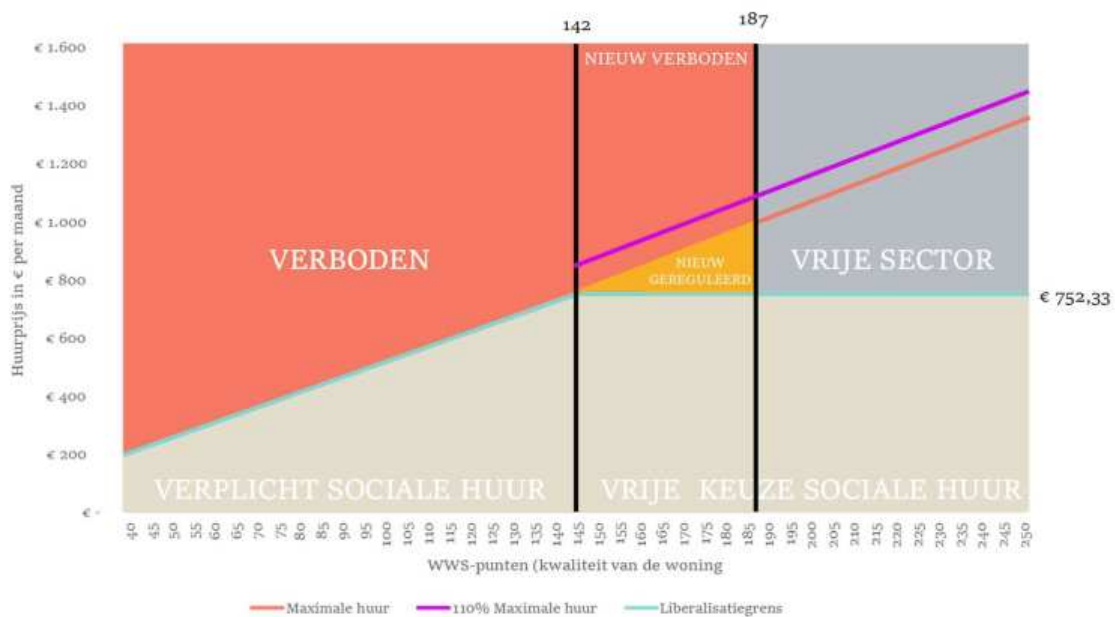
In de huidige markt is een groot verschil (huurprijs gat) tussen huurprijzen in de sociale en vrije sector. Een woning van 142 punten mag een maximale huur hebben van € 749,62 (per 1 juli 2021), maar een woning van 143 punten kan een huur boven de € 1.000,- hebben. Als het WWS wordt doorgetrokken tot 170 punten of 187 punten, wordt een aanvullend deel van de huurwoningmarkt gereguleerd.

In onderstaande figuur is het speelveld op de huurwoningmarkt na reguleringsvariant A weergegeven. Er is een aanvullend verboden gebied: het oranje gebied tussen de 142 en 170. Deze woningen dalen in waarde als deze nu voor meer dan 110% van het WWS worden verhuurd of kunnen worden verhuurd. Het huurprijs gat verschuift door deze maatregel naar de 170 punten grens.

Bij reguleringsvariant B doet zich eenzelfde soort situatie voor, maar verschuift het huurprijs gat naar de grens van 187 punten. De maximale huur wordt echter vastgesteld op 100% van het WWS. Hierdoor dalen woningen meer in waarde (de maximale huur ligt immers lager) en worden ook meer woningen gereguleerd (woningen van 171 tot 187 punten) dan bij variant A.



Figuur 9: speelveld op de huurwoningmarkt bij doortrekken WWS-variant A



Figuur 10: speelveld op de huurwoningmarkt bij doortrekken WWS-variant B

Varianten A en B kunnen strategisch gedrag van verhuurders uitlokken. Indien zij woningen verhuren waarbij de huurprijs nu hoger ligt dan (110% van) de maximale huur uit het WWS, dalen de huurinkomsten als gevolg van regulering. Verhuurders zullen proberen hun woning weer in het vrije segment te krijgen om zo de rendabiliteit in stand te houden. Dit kunnen zij doen door ingrepen te treffen die leiden tot een verhoging van het aantal WWS-punten, namelijk:

- Kleine renovatie van de huurwoning.
- Verduurzaming van de huurwoning.
- Het actief sturen op het bijstellen van de WOZ-waarde, bijvoorbeeld door het aanleveren van een taxatierapport. Gezien de huidige waardestijgingen kan de feitelijke waarde van een woning (fors) hoger zijn dan de WOZ-waarde.

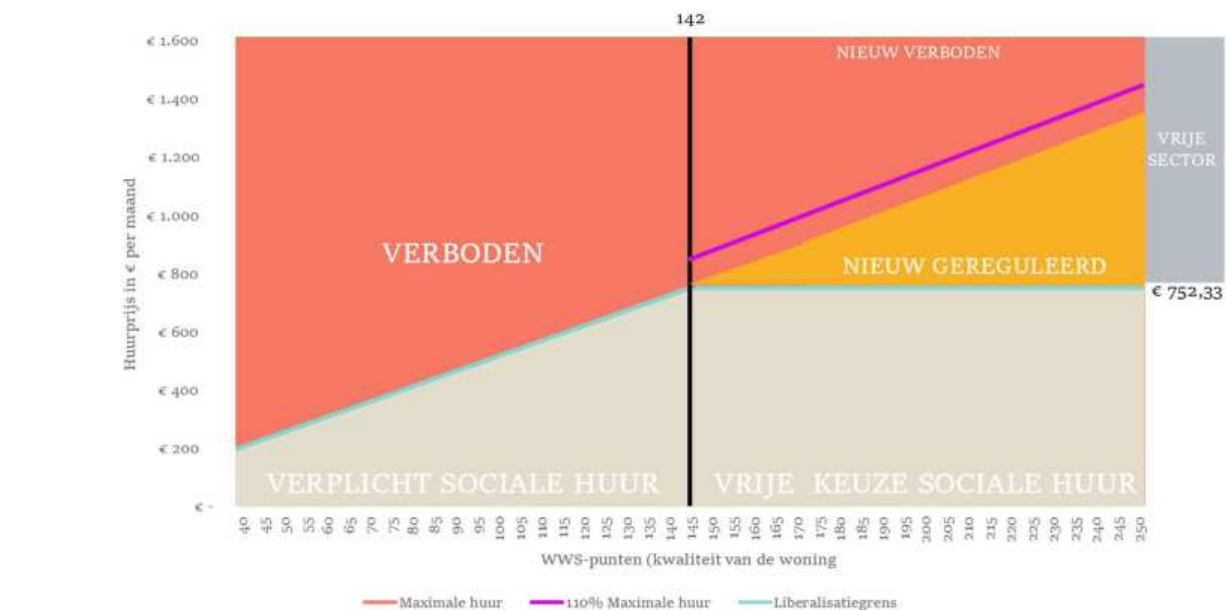
Door dit met een taxatierapport aan te tonen, kan de WOZ-waarde worden verhoogd, wat leidt tot een hogere WWS-score. Het negatieve effect van hogere belastingen is (veel) kleiner dan de eventuele extra huur.

Daarnaast kunnen 'simpele' ingrepen worden getroffen, waarmee enkele punten kunnen worden gewonnen. Bijvoorbeeld het verlengen van het aanrechtblad (bijvoorbeeld 3 punten), of een 'luxe' investering in de keuken of badkamer (bijvoorbeeld 2 x 7 punten) waarvoor in het WWS-punten worden toegekend.

Al deze maatregelen komen de kwaliteit van de woning ten goede, uitgezonderd het opkrikken van de WOZ-waarde: dit brengt geen verandering aan de woning tweeweg. Een hogere WOZ-waarde leidt wel tot hogere belastingen (dit zijn kosten voor de verhuurder en opbrengsten voor de (lokale) overheid).

Doortrekken van het WWS tot 250 punten (variant C uit onderzoek Stec Groep)

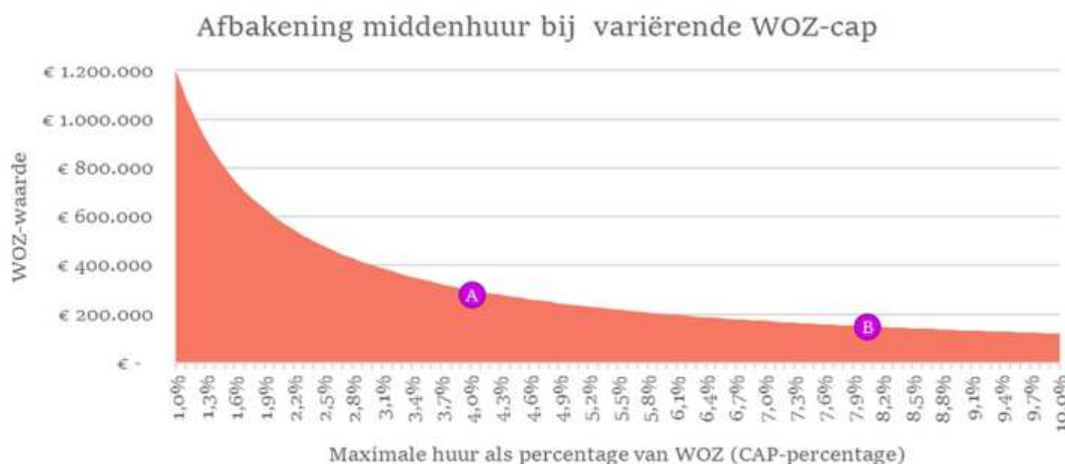
Bij het doortrekken van het WWS tot 250 punten ontstaat een andere situatie. In dit geval worden vrijwel alle huurwoningen (ongeveer 98%) gereguleerd. Dit is in onderstaande figuur schematisch weergegeven. Niet alleen de huurprijzen van middenhuurwoningen, maar ook die van dure huurwoningen worden in dit geval gereguleerd. Het huurprijsgat is niet langer aanwezig voor de middenhuur, maar verschuift naar de grens van 250 punten. Dit is ver buiten het middenhuursegment. Uiteraard geldt in dit geval nog steeds dat meer WWS-punten leiden tot een hogere maximale huurprijs. Dit kan strategisch gedrag nog steeds in de hand werken, maar dit zal in mindere mate optreden dan bij een grens van 170 of 187 punten.



Figuur 11: speelveld op de huurwoningmarkt bij doortrekken WWS-variant C

05.09 Uitwerking WOZ-huur-cap

Bij een WOZ-huur-cap bepalen niet de WWS-punten, maar juist de huurprijs en WOZ-waarde welke woningen in het middenhuursegment vallen. Omdat het cap-percentages nog niet is vastgesteld, is het niet mogelijk om vooraf een middenhuursegment af te bakenen. In onderstaande figuur is bij een variërend cap-percentages aangegeven welke woningen in het middenhuursegment vallen (op basis van de WOZ-waarde van de betreffende woning).



Figuur 12: afbakening van het middenhuursegment bij een variërende WOZ-huur-cap

Als het cap-percentage 4% is, betekent dit dat woningen met een WOZ-waarde tot € 300.000,- in het middenhuursegment vallen (punt A). De maximale huur bedraagt dan 4% van € 300.000,- is € 12.000,- per jaar, wat overeenkomt met € 1.000,- per maand. Bij een percentage van 8% vallen woningen tot en met een WOZ-waarde tot € 150.000,- in het middenhuursegment (punt B).

Aandachtspunt

Afhankelijk van de hoogte van het cap-percentage en de WOZ-waarde van woningen kan het voorkomen dat de maximale huur van een woning in de vrije sector lager wordt dan de maximale huur van een sociale huurwoning (€ 752,33). Dit kan tot onwenselijke situaties leiden.

Bij een WOZ-huur-cap wordt de huurprijs van woningen, waar verhoudingsgewijs een hoge huur wordt gevraagd ten opzichte van de WOZ-waarde, beklemd. Dit zijn met name woningen in gebieden met een lagere woningmarktdruk. Ter illustratie volgt een voorbeeld.

Voorbeeld: regio's met lage woningmarktdruk worden als eerst geraakt door WOZ-huur-cap

Uit data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat de transactieprijs per m² in Amsterdam ongeveer € 6.000,- is en in Zuid-Limburg ongeveer € 2.000,-¹⁹. De gemiddelde huurprijs in de vrije sector per m² bedraagt in Amsterdam ongeveer € 20,- en in Zuid-Limburg ongeveer € 10,-²⁰.

Dit betekent dat de marktwaarde van woningen in Amsterdam ongeveer drie keer zo hoog is als van woningen in Zuid-Limburg, maar de huurprijs slechts twee keer zo hoog.

In paragraaf 02.03 is aangegeven dat het BAR in een vrije markt een marktgegeven is. In gebieden met een lage woningmarktdruk ligt het BAR het hoogst. In deze gebieden is een (relatief) groter risico op leegstand en is het verwachte indirecte rendement lager dan in gebieden met een hoge woningmarktdruk. Een WOZ-huur-cap is min of meer een cap op het maximale BAR. In het vervolg van deze paragraaf wordt dat toegelicht.

Als de WOZ-waarde een goede afspiegeling is van de marktwaarde, dan wordt de deler in de formule van het BAR gelijk aan de WOZ-waarde. Bij een WOZ-huur-cap wordt de maximale huurprijs bij aanvang afhankelijk van de WOZ-waarde.

¹⁹ <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>

²⁰ <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/>

Als verhuurders tegen de maximale huur verhuren, ontstaat een formule waarbij de WOZ-waarden in de noemer en deler tegen elkaar kunnen worden weggestreept.

$$BAR = \frac{\text{Huurprijs (bij aanvang)}}{\text{Marktwaaarde}} * 100\% = \frac{\text{Cappercentage} * \text{WOZwaarde}}{\text{WOZwaarde}} = \text{Cappercentage}$$

Het cap-percentage bepaalt dus hoe hoog het BAR maximaal kan zijn. In de praktijk ligt dit genuanceerder. Doordat de WOZ-waarde geen perfecte weerspiegeling is van de marktwaaarde (het is een gevelwaardering), is er speling in de mate waarin het cap-percentage de maximale BAR bepaalt. Het principe blijft echter overeind: een WOZ-huur-cap introduceert een maximum op het BAR.

Vervolg voorbeeld: lagere BAR bij hogere woningmarktdruk

Uit de transactieprizen en huurprizen per m² uit het vorige voorbeeld kan ook het BAR worden berekend. Het BAR in Amsterdam bedraagt gemiddeld € 20 * 12 / € 6.000,- = 4% en in Zuid-Limburg € 10 * 12 / € 2.000,- = 6%. Dit voorbeeld is niet bedoeld om de exacte BAR in Amsterdam of Zuid-Limburg te berekenen, maar wel om aan te geven dat het BAR in gebieden met een hogere woningmarktdruk lager is. Als een WOZ-huur-cap wordt ingevoerd van 4%, kan de gemiddelde woning in Amsterdam nog steeds tegen dezelfde huurprijs worden verhuurd, terwijl de huur van de woning in Zuid-Limburg moet worden verlaagd. In de praktijk worden ook huurwoningen in Amsterdam gereguleerd, maar dit zijn voornamelijk woningen die (ver) boven de markthuur worden verhuurd.

Als alternatief voor een WOZ-huur-cap voor heel Nederland zou een regionaal gedifferentieerde WOZ-huur-cap kunnen worden overwogen. Daar waar het grootste tekort is aan middenhuurwoningen, kan de WOZ-huur-cap worden ingevoerd. Juist in de gebieden waar de woningmarktdruk het laagst is, is het minste behoefte aan regulering. Hier kan worden gekozen om geen WOZ-huur-cap, of een WOZ-huur-cap met kleinere impact dan in andere gebieden in te voeren. Met een WOZ-huur-cap worden juist de gebieden met een lage woningmarktdruk het meest gereguleerd.

05.10 Marktwerking en gedragseffecten bij WOZ-huur-cap

Brink heeft data van het (openbare) woningplatform Pararius verzameld om een beeld te geven van de relatie WOZ-waarde en huurprijs. Van Pararius is onder meer de vraagprijs en locatie van huurwoningen gehaald. De data zijn geschoond van onder andere gemeubileerde eenheden en 5% uitschieters (bovenkant en onderkant) op oppervlakte en huurprijs. Vervolgens is voor de overgebleven woningen de actuele WOZ-waarde gezocht.

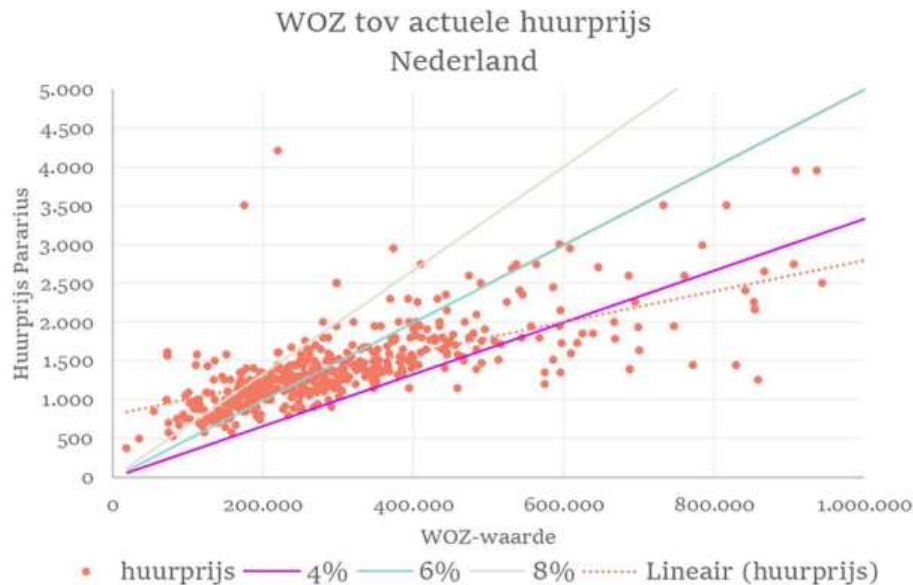
Deze data zijn gebruikt om te visualiseren welke uitwerking de WOZ-huur-cap heeft. Het gaat hierbij om de mechaniek van de maatregel; de data is nadrukkelijk niet bedoeld om een totaalbeeld voor de gehele huurwoningmarkt te schetsen²¹. In onderstaande figuur zijn de verzamelde huurwoningen geplot, met op de horizontale as de WOZ-waarde en op de verticale as de huurvraagprijs per maand.

De drie diagonale lijnen vanuit de oorsprong representeren de WOZ-huur-cap. Bij een WOZ-huur-cap van 6% worden alle huurwoningen boven de mintgroene lijn beklemd. Deze hebben nu namelijk een jaarlijkse huurprijs die hoger is dan 6% van de WOZ-waarde.

Bij een CAP van 4% (onderste paarse lijn) worden bijna alle woningen geraakt.

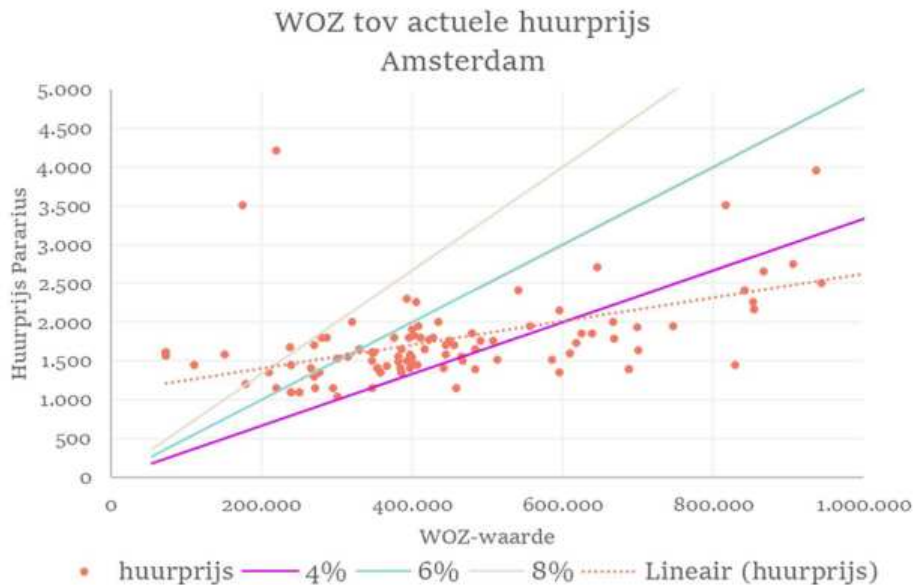
²¹ De woningen die nu te huur staan hoeven namelijk niet representatief te zijn voor de hele markt. Een deel kan moeilijk verhuurbaar zijn en daardoor langer te huur staan, bijvoorbeeld vanwege een slechte kwaliteit of een (te) hoge huur. Daarnaast is de website Pararius een selectie van huurwoningen in Nederland en worden van lang niet alle (typen) beleggers de woningen via Pararius aangeboden.

In de figuur is gelijk te zien dat een behoorlijk aantal huurwoningen een WOZ-waarde onder € 100.000,- hebben. Beleggers die van deze begrenzing last krijgen, zullen bezwaar maken om de WOZ-waarde omhoog te krijgen.



Figuur 13: huurprijs en WOZ-waarde van huurwoningen in Nederland (data Pararius)

Eerder in dit rapport is aangegeven dat het BAR in gebieden met een lage woningmarktdruk hoger is. In deze gebieden is de huurprijs relatief hoog ten opzichte van de WOZ-waarde. Deze gebieden worden als eerste geraakt door de WOZ-huur-cap. Om dit te verduidelijken is hieronder ter illustratie dezelfde grafiek getoond, maar dan enkel met huurwoningen die in Amsterdam worden aangeboden. Hierbij valt op dat deze huurwoningen relatief minder vaak boven de WOZ-huur-caps van 6% en 8% uitkomen, vergeleken met de datapunten voor heel Nederland. Dit geeft aan dat de WOZ-huur-cap een groter effect heeft in gebieden met een lage woningmarktdruk, dan in gebieden met een hoge woningmarktdruk.



Figuur 14: huurprijs en WOZ-waarde van huurwoningen in Amsterdam (data Pararius)

Een WOZ-huur-cap kan ook leiden tot de volgende gedragseffecten:

- Een hogere WOZ-waarde leidt tot een hogere maximale huurprijs. Als de WOZ-huur-cap ertoe leidt dat de aanvangshuur wordt beklemd, zal de verhuurder er alles aan doen om de WOZ-waarde op te krikken om een hogere huur te vragen. Dit kan bijvoorbeeld door het laten opstellen van een taxatierapport. Gezien de huidige waardestijgingen kan de feitelijke waarde van een woning (fors) hoger zijn dan de WOZ-waarde. De WOZ-waarde van een woning wordt vastgesteld door middel van de waardepeildatum 1 januari uit het voorgaande jaar²². De WOZ-waarde loopt daarom gemiddeld anderhalf jaar achter op de werkelijke waarde van de woning. Daarnaast is de WOZ-waarde geen nauwkeurige waardering. Huidige eigenaren hebben nu ook belang bij een zo laag mogelijke WOZ-waarde vanwege belastingheffingen die daarop zijn gebaseerd.

²² <https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/over-woz-beschikking/>

06 STIMULERING EN/OF SUBSIDIËRING

In dit hoofdstuk wordt de mogelijkheid tot stimulering en/of subsidiëring besproken. Dit hoofdstuk geeft daarmee antwoord op de laatste onderzoeksvraag.

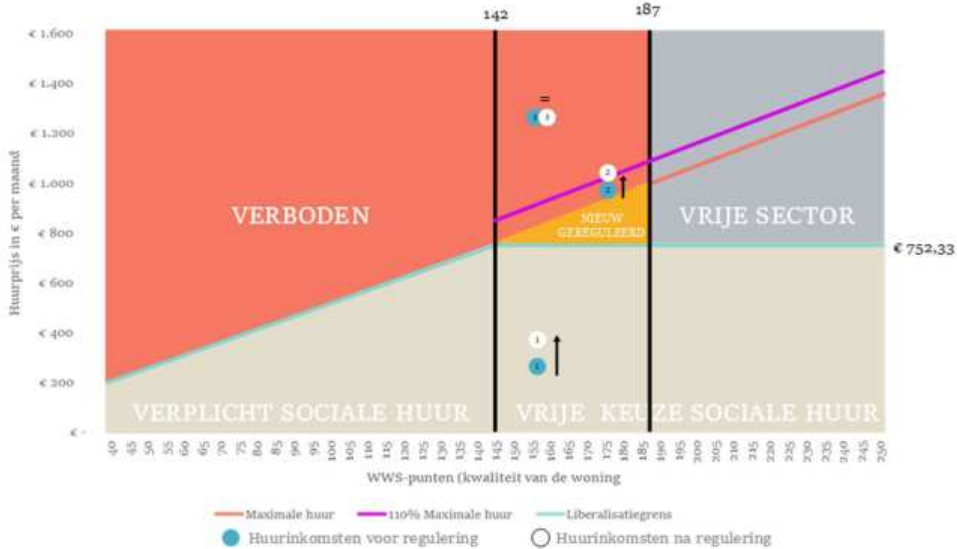
Op welke wijzen kan de (eventueel) onrendabele top worden weggenomen middels subsidiëren, gesponsorde leningen of het afgeven van garanties over de huurprijs in de vrije sector?

In het Stec-rapport is het stimuleren van (betaalbare) verhuur aan bepaalde inkomensgroepen verkend. Een van de mogelijke maatregelen is het verstrekken van subsidie aan de verhuurder die voor (minimaal) vijf jaar verhuurt aan de doelgroep tegen een overeengekomen aanvangshuur en een gelimiteerde huurprijsontwikkeling, bijvoorbeeld gekoppeld aan alleen het inflatiepeil. Het kan gaan om mogelijkheden om meer aanbod beschikbaar te maken voor specifieke huishoudens/groepen die nu in de knel komen, zoals huishoudens met kinderen en een inkomen tot € 47.000,- bruto of huishoudens waarvan de belangrijkste kostwinner een sleutelberoep heeft (zorg, onderwijs, politie, et cetera).

Stel dat deze maatregel geldt voor een maximale aanvangshuur van het WWS voor woningen tot 187 punten, en de subsidie 10% van de maximale huurprijs bedraagt, dan heeft de maatregel de volgende marktwerking:

- 1 Woningen met een huurprijs die lager is dan de maximale huur van het WWS komen in aanmerking voor subsidie. Verhuurders zullen proberen deze woningen aan de specifieke doelgroepen uit de regelingen te verhuren om zo de subsidie te ontvangen. Als er een minimumhuur in de subsidie geldt, is het aannemelijk dat de huur van woningen wordt opgetrokken (jaarlijks of bij mutatie) om zo binnen de regels van subsidiëring te komen.
- 2 Woningen met een huurprijs die hoger is dan de maximale huur van het WWS, maar lager dan 110% van de maximale huur van het WWS, worden gestimuleerd om in huurprijs te dalen. Als deze woningen namelijk op 100% van het WWS worden verhuurd aan de specifieke doelgroep, krijgt de verhuurder een subsidie van 10%. Dit betekent dat deze meer huurinkomsten ontvangt dan bij de oorspronkelijke huurprijs die tussen 100% en 110% van het WWS lag.
- 3 Voor woningen die boven 110% van de maximale uit het WWS worden verhuurd, verandert er niets. Als deze woning in aanmerking wil komen voor de subsidie, moet de huurprijs dusdanig zakken, dat de rendabiliteit afneemt.

In onderstaande figuur zijn bovenstaande huurwoningen visueel weergegeven. De woningen met een huurprijs $\leq 100\%$ van de maximale huur uit het WWS komen in aanmerking voor subsidie. Woningen met een huurprijs tussen 110% en 100% van het WWS passen hun huurprijs aan naar 100% van het WWS en ontvangen door de subsidie een huurprijs ter waarde van 110% van het WWS.



Figuur 15: speelveld op de huurwoningmarkt bij subsidiëring

Deze subsidiëeringsmaatregel heeft daarom alleen een positief effect op woningen van maximaal 187 punten, waarvan de huurprijs momenteel tussen 100% en 110% van het WWS ligt. Woningen met een hogere huurprijs worden niet gestimuleerd te zakken in prijs. Woningen met een lagere huurprijs ontvangen als het ware ‘gratis’ een extra subsidie. Daarnaast bestaat de prikkel om huren te optimaliseren om meer subsidie te kunnen ontvangen. De mate waarin is uiteraard afhankelijk van hoe de subsidieregeling wordt ingeregeld.

In plaats van bovenstaande maatregel (een verhuurderssubsidie), kan ook een huurderssubsidie worden overwogen. Dit systeem bestaat reeds voor de sociale huursector en kan zonder al te veel aanpassingen worden uitgebreid. Huursubsidie is een effectieve subsidie: het geld komt daadwerkelijk terecht bij de mensen die dit (het hardst) nodig hebben. Hierbij geldt hetzelfde als het doortrekken van het WWS-stelsel: de sociale huur wordt dan integraal verlengd.

Echter, alvorens over te gaan tot regulering, subsidiëring, stimulering of mogelijk een andere variant, adviseert Brink dat hiervoor eerst de randvoorwaarden duidelijk in kaart moeten worden gebracht, waaronder:

- Wat is het exacte doel van de subsidie?
 - Het tegengaan van excessief hoge huren?
 - Het vergroten van het aanbod middenhuur, de betaalbaarheid of beide?
 - Alleen in krappe woningmarkten of ook in de periferie?
- Welke effecten zijn acceptabel en welke onacceptabel? Bijvoorbeeld:
 - Mag dit leiden tot hogere rendementen voor verhuurders?
 - Mag dit leiden tot betere kansen voor mensen met een inkomen > twee keer modaal?

Pas als alle randvoorwaarden in kaart zijn gebracht, kan worden toegewerkt naar een effectief en houdbaar instrument.

Tot slot wordt aanbevolen op basis van een actuele dataset van huurwoningen (inclusief potentieel te liberaliseren) consequenties van regulering en/of stimulering in beeld te brengen en daarbij de impact op nieuwbouw zeker ook in acht te nemen.

07 BIJLAGE

07.01 Veelvoorkomende begrippen en definities

Voor een goede duiding van de uitkomsten van dit rapport wordt een aantal veelvoorkomende begrippen nader toegelicht, te weten:

- **Woningwaarderingssstelsel (WWS):** het WWS is een systeem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen. Dat wordt gedaan door de kenmerken van een woning in punten uit te drukken. Elk onderdeel van de woning krijgt punten zoals (onder andere) de oppervlakte van (de kamers van) de woning, de keuken, de afwerking, faciliteiten, de energieprestatie en de WOZ-waarde. Gekoppeld aan deze puntenscore publiceert het Rijk jaarlijks de maximale huurprijsgrenzen (voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten). Voor de gereguleerde huursector is de aanvangshuur gemaximeerd op de maximale huurprijsgrens die is gekoppeld aan de WWS-score. Voor de geliberaliseerde huursector is dit niet het geval.
- **Gereguleerde huurwoning:** een huurwoning met een gereguleerd huurcontract. Deze woningen worden ook wel aangeduid als diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Dit zijn woningen waarvan de aanvangshuur (verplicht of vrijwillig) onder de liberalisatiegrens ligt. De liberalisatiegrens bedraagt in 2021: € 752,33²³. Als een zelfstandige woning een WWS-score van 142²⁴ of minder punten heeft, dient de woning verplicht in het gereguleerde segment te worden verhuurd. Woningen met een hogere WWS-score kunnen vrijwillig in het gereguleerde segment worden verhuurd, door een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens overeen te komen. De jaarlijkse huurverhoging voor gereguleerde huurwoningen is wettelijk vastgesteld door het Rijk, evenals de maximale huur volgens het WWS.
- **Sociale huursector (ook wel: gereguleerde huursector):** wordt gevormd door alle woningen met een gereguleerd huurcontract.
- **Geliberaliseerde huurwoning:** een huurwoning met een geliberaliseerd huurcontract, ook wel aangeduid als niet-DAEB. Dit zijn woningen waarvan de aanvangshuur boven de (destijds geldende) liberalisatiegrens ligt. De wettelijk vastgestelde regulering van huurverhogingen of maximale aanvangshuren uit de gereguleerde huursector, hebben op geliberaliseerde huurwoningen geen betrekking. Vanaf 1 mei 2021 is de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurwoningen gemaximeerd op het niveau van de inflatie plus 1 procentpunt. Deze maximering geldt voor een periode van drie jaar (tot en met 1 mei 2024)²⁵.
- **Vrije huursector (ook wel: geliberaliseerde huursector):** wordt gevormd door alle woningen met een geliberaliseerd contract. Zowel het middenhuur- als dure huursegment bevinden zich in de vrije huursector.
- **Maximale huur:** de huur die volgens het WWS maximaal kan worden gevraagd voor een woning.
- **Middenhuur:** in dit onderzoek wordt middenhuur gedefinieerd als woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.000,- en/of woningen met een WWS-score (per 1 juli 2020) van 142 tot en met 170 punten. Deze laatste definitie is in lijn met de maatvoering die volgt uit de verkenning van Stec Groep. De status van deze woningen is in principe niet beschermd: via huurverhogingen (aan zittende huurders of bij een nieuwe verhuring) kunnen deze woningen een huur krijgen die boven de grens van € 1.000,- ligt. De maximale huur van deze woningen volgens het WWS is minder dan € 1.000,- per maand. Het WWS is echter (nog) niet bindend voor deze woningen.
- **MGW:** meergezinswoning. Een woning die samen met andere woonruimten een pand vormt, bijvoorbeeld een appartement of een beneden- of bovenwoning.

²³ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector>

²⁴ De maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2020 zijn in de volgende link te vinden:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2020/04/28/maximale-huurprijsgrenzen-voor-zelfstandige-woonruimten-per-1-juli-2020>

²⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2021>

- **EGW:** eengezinswoning. Een woning die tevens een geheel pand vormt. Bijvoorbeeld een vrijstaande woning, twee-onder-een-kap woning of een rijenwoning.
- **Loan-to-value:** geeft de verhouding tussen schulden en bezittingen weer. In het geval van een verhuurhypothek is dit de uitstaande hypotheekschuld, gedeeld door de marktwaarde van de woning. Kredietverstrekkers die een verhuurhypothek aan particulieren verstrekken, spreken doorgaans af dat de loan-to-value niet hoger mag zijn dan een bepaald percentage (bijvoorbeeld 80%).
- **Woningmarktdruk:** de mate waarin de woningmarkt gespannen is. In stedelijke gebieden is de woningmarktdruk momenteel gemiddeld hoger dan in de periferie. Dit vertaalt zich in hogere woningwaarden per m².

07.02 Typen verhuurders

Er zijn verschillende typen verhuurders actief op de woningmarkt, die vanwege hun doelstellingen verschillende uitgangspunten hanteren. In dit onderzoek verdelen wij de verhuurders (van middenhuurwoningen) over de volgende categorieën:

- 1 **Woningcorporaties:** organisaties die zich richten op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Woningcorporaties streven een maatschappelijk rendement na en verhuren woningen zonder winstoogmerk. Woningcorporaties verhuren voornamelijk gereguleerde huurwoningen, maar zijn ook actief in de geliberaliseerde huursector. Om marktverstoring te voorkomen, moeten woningcorporaties hun commerciële (niet-DAEB) activiteiten scheiden van hun sociale (DAEB) werkzaamheden²⁶.
- 2 **Commerciële verhuurders:** deze verhuurders exploiteren huurwoningen op een marktconforme wijze en hebben, in tegenstelling tot corporaties, een winstoogmerk. Binnen de groep commerciële verhuurders kan eventueel nog verder worden gedifferentieerd:
 - **Institutionele beleggers** zijn instellingen die door hun activiteiten de beschikking krijgen over gelden en die beleggen voor bijvoorbeeld het verzekeren van pensioenen. In dit rapport beperken we ons tot institutionele beleggers die beleggen in huurwoningen. Deze institutionele beleggers kennen doorgaans een lange beleggingshorizon (>15 jaar), wat inhoudt dat zij woningen voor de lange termijn verhuren. Het rendement dat hiermee wordt behaald, wordt onder meer gebruikt om de pensioenen van deelnemers uit te keren. Institutionele beleggers financieren huurwoningen doorgaans met eigen vermogen en hebben vaak een grote woningportefeuille.
 - **Particuliere beleggers** zijn natuurlijke of rechtspersonen die eigen vermogen, vaak aangevuld met vreemd vermogen, aanwenden om woningen te kopen voor de verhuur. Particuliere beleggers financieren hun woningaankopen doorgaans met meer vreemd vermogen, bijvoorbeeld met een verhuurhypothek, dan institutionele beleggers. Ze beleggen echter voor zichzelf en niet voor anderen, zoals institutionele beleggers dat doen. Het grootste deel van de particuliere verhuurders heeft een relatief bescheiden aantal woningen (een tot tien). De doelstellingen van particuliere beleggers zijn divers. Zij kunnen beleggen in woningen als pensioenvoorziening, om studerende kinderen te huisvesten of tal van andere redenen. Een belangrijke reden om in woningverhuur te investeren is dat het een relatief 'veilige' belegging is, met een stabiel en aantrekkelijk rendement.

07.03 Overige aannames WWS-punten benadering

De overige parameters (bijvoorbeeld de lengte van het aanrechtblad) zijn ingeschat aan de hand van het type woning en de oppervlakte. Op deze manier is een WWS-score berekend die bij benadering klopt voor een gemiddelde woning. Op individueel woningniveau kunnen verschillen ontstaan (bijvoorbeeld door een hoogwaardige afwerking) of een extra grote berging, die in dit rapport niet worden behandeld. Het doel is een beeld te schetsen van de uitwerking van regulering op hooflijnen.

²⁶ Dit is zo sinds de Herzieningswet in werking is getreden (01-07-2017)

- Overige ruimten: 4 punten voor MGW-woningen
8 punten voor EGW-woningen
- Aantal vertrekken: 4 punten voor woningen t/m 60 m²
8 punten voor grotere woningen
- Lengte van het aanrecht: 4 punten voor woningen t/m 60 m²
8 punten voor grotere woningen
- Sanitaire voorzieningen: 8 punten voor woningen t/m 80 m²
14 punten voor grotere woningen
- Privé buitenruimte: 2 punten voor MGW-woningen
4 punten voor EGW-woningen t/m 80 m²
8 t/m 120 m² en 12 punten voor grotere woningen
- Handmatige correctie: op de woningen is een handmatige correctie voor de afwerking
doorgevoerd tot 5 punten.

07.04 Gehanteerde uitgangspunten DCF berekening

In de discounted cashflow berekening (DCF) zijn diverse uitgangspunten gehanteerd voor de archetype woningen.

De belangrijkste uitgangspunten voor de parameters zijn:

- **Onderhoudskosten:** de onderhoudskosten uit het Handboek Modelmatig Waarderen Vastgoed 2020²⁷ zijn gehanteerd, waarbij het gemiddelde gehanteerd is van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. Deze onderhoudskosten zijn afhankelijk van de kenmerken van de woning (bouwjaar en oppervlakte GBO).
- **Beheerskosten:** de beheerskosten per jaar zijn vastgesteld op 5% van de jaarhuur.
- **OZB:** een OZB van 0,2% van de WOZ-waarde is gehanteerd.
- **Mutatiekosten:** de mutatiekosten per jaar zijn berekend door de maandhuur plus € 500,- te nemen maal een mutatiegraad van 15%.
- **Aankoopbelastingen:** het resultaat uit de DCF is gedeeld door 9% (8% overdrachtsbelasting voor beleggers en 1% voor overige kosten) om te komen tot de netto contante waarde kosten koper.
- **Disconteringsvoet:** een disconteringsvoet van 5% is gehanteerd.
- **Beleggingshorizon:** een beleggingshorizon van 15 jaar is gehanteerd.
- **Verkoopopbrengst:** de WOZ-waarde is gedeeld door 85% en vervolgens geïndexeerd met een leegwaardestijging over 15 jaar om te komen tot de verkoopopbrengst. Van de verkoopopbrengst wordt 1% afgehaald voor kosten die gepaard gaan met verkoop.

Prijsstijgingen zijn als volgt verwerkt:

- **Inflatie:** een langjarig gemiddelde van 2% is gehanteerd voor de huuropbrengsten, onderhoudskosten, beheersvergoeding, OVB en mutatiekosten.
- **Leegwaardestijging:** de leegwaardestijging uit het Handboek Modelmatig Waarderen Vastgoed 2020 zijn gehanteerd, onderverdeeld naar provincie of G4.

Inkomsten of uitgaven die geïndexeerd worden met inflatie zijn op jaar niveau geïndexeerd alsof deze halverwege het jaar ontvangen of uitgegeven worden. Immer de eerste helft van deze inkomsten of uitgaven wordt in het eerste halfjaar ontvangen, de tweede helft in het tweede halfjaar van de exploitatieperiode. Inkomsten of uitgaven die geïndexeerd met de leegwaardestijging zijn geïndexeerd alsof deze aan het einde van het jaar binnen komen of uitgegeven worden. De disconteringsvoet volgt deze methodieken en is voor posten die geïndexeerd worden met inflatie halverwege het jaar en voor de posten die geïndexeerd worden met de leegwaardestijging einde van het jaar.

²⁷ <https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2020/10/30/handboek-marktwaardering-2020>