

Reactie consultatie Wet betaalbare huur

Graag reageert de Woonbond op de internetconsultatie van de Wet Betaalbare Huur. Het wetsvoorstel moet voorkomen dat woekerhuren kunnen worden gevraagd. De Woonbond juicht het toe dat de minister de betaalbaarheid van huren tracht te verbeteren en door het uitbreiden van de huurprijsregulering veel te hoge prijzen aan wil pakken.

Samenvatting

Hoewel de Woonbond gedeeltelijk positief is over het wetsvoorstel, dat de betaalbaarheid van huurwoningen doet verbeteren, is er nog wel verbetering aan de orde. Daarom doet de Woonbond de volgende aanbevelingen:

- Reguleer een groter deel van de vrije sector door het WWS door te trekken naar 250 punten;
- Bied meer bescherming voor zittende huurders door de nieuwe regulering per 1 januari 2027 ook van toepassing te verklaren voor zittende huurders, dan is er een overgangsperiode van drie jaar waarna alle huurders tegen woekerhuren zijn beschermd;
- Zorg bij de jaarlijkse huurverhoging voor een 'lagere van de twee'-systematiek door automatisch de laagste van of de CAO-lonen of de inflatie van toepassing te verklaren;
- Hanteer geen opslag van 0,5 procent voor de jaarlijkse huurverhoging om de huurquote van huurders te verbeteren;
- Voorkom dat veel huurwoningen verloren gaan voor het sociale segment door het verleggen van de WOZ-cap en beperk de invloed van de WOZ waarde generiek door de invloed van de WOZ-waarde te beperken tot 20% van het aantal punten van een huurwoning;
- Beperk de jaarlijkse indexatie met inflatie van de waarde van een punt in het WWS;
- Vergroot het aantal minpunten voor woningen met een slecht energielabel, beginnend bij label D;
- Laat de financiering van de Huurcommissie niet over aan huurders van een woningcorporatie.

Regulering deel vrije sector

De Woonbond is positief over de kern van het wetsvoorstel; de uitbreiding van het deel van de markt waarvoor maximale huren gelden. Door de uitbreiding van het gereguleerde deel van de markt van 148 (€ 808,06 prijspeil januari 2023) naar 186 (€ 1.021,02 prijspeil januari 2023) is er een belangrijke uitbreiding voor de huurprijsbescherming van huurders. Hierbij dient aangemerkt te worden dat het Woningwaarderingsstelsel (WWS) op de eerste plaats een bescherming is voor excessief hoge huren van malafide verhuurders, niet zo zeer een garantie op betaalbare huren voor middeninkomens. De torenhoge huren van huurders in de vrije sector rechtvaardigen het uitbreiden van de regulering en zijn passend bij de grondwettelijke taak die de overheid heeft om voor passende huisvesting zorg te dragen.

Wat de Woonbond betreft mag de ambitie hoger liggen. Er wordt nu slechts gekozen voor een extra regulering van nog geen 20 punten (iets minder dan € 200,- aan huur).

Overgangstermijn zittende huurders

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat bij mutatie van huurders in totaal circa 157.000 woningen in prijs naar beneden gaan. De Woonbond juicht dit effect toe en dit is broodnodig. De Woonbond snapt dat in het kader van het eigendomsrecht de wetgeving van toepassing wordt verklaard voor huurovereenkomsten afgesloten ná 1 januari 2024. De Woonbond stelt echter

voor dat met een redelijke overgangstermijn de wetgeving ook zou moeten gelden voor zittende huurders, zonder dat hierbij het eigendomsrecht disproportioneel wordt geraakt.

De Woonbond stelt dan ook voor het wetsvoorstel aan te passen en ook van toepassing te verklaren voor zittende huurders per 1 januari 2027. Daarmee is er een overgangstermijn die alleszins redelijk is.

Jaarlijkse huurverhoging

In het conceptwetsvoorstel wordt een structuur voorgesteld om de jaarlijkse huurverhoging automatisch te maximeren op CAO lonen plus 0,5 procent. In de huidige structuur bepaalt de Minister met een Algemene Maatregel van Bestuur jaarlijks de maximale huurverhoging. In de vrije sector geldt momenteel de systematiek dat er wordt gekozen tussen de lagere van de twee criteria van óf CAO lonen volgend óf inflatie (met een opslag). De Woonbond ziet graag het wetsvoorstel voor alle segmenten in lijn met deze systematiek worden aangepast. Dat betekent dat ook na mei 2024 – wanneer de wet Nijboer afloopt – een wettelijke rem op de jaarlijkse huurverhoging moet gelden. Voor 2024 geldt dan de laagste van óf de CAO-loonontwikkeling óf de inflatie gedurende 2023. De huidige economische voorspellingen geven weer dat gedurende 2023 de CAO lonen wel eens significant hoger zouden kunnen zijn dan de inflatie, tot wellicht wel meer dan 2 procentpunt. Naar oordeel van de Woonbond dient dan de laagste van de twee gevolgd te worden. Anders vallen in 2024 huurverhogingen van 7-8% niet uit te sluiten. Door in de systematiek over te stappen naar een ‘laagste van de twee’ systematiek worden huurders beschermd tegen grote uitschieters en kan worden gezorgd voor betere huurquotes. Ook dient te worden opgemerkt dat niet voor alle huishoudens het besteedbaar inkomen meegroeit met de CAO-loonstijging, hierbij vraagt de Woonbond aandacht voor ouderen met niet-geïndexeerde pensioenen en ZZP’ers met onzekere inkomsten.

De Woonbond is van mening dat de opslag boven ofwel inflatie ofwel CAO-lonen niet van toepassing zou moeten zijn. Het is juist zaak de huur te doen dalen ten opzichte van het besteedbaar inkomen.

WOZ cap

Juist in gebieden met een hoge druk op de woningmarkt is naar oordeel van de Woonbond regulering noodzakelijk. Zodat betaalbare huurwoningen, conform kwaliteit, een kracht zijn tegen de markt in, in plaats van dat de huurprijs het resultaat is van marktmechanismen. Hierbij is het van belang de invloed van de WOZ-waarde van de woning op de maximaal toegestane huur te beperken.

Op 1 mei 2022 is er na jarenlang discussie een WOZ-cap ingevoerd op 142 punten. In het conceptwetsvoorstel wordt hierop een aanpassing voorgesteld. Hierbij wordt de WOZ-cap verlegd van 142 naar 187 punten. Hiermee geldt de WOZ-cap alleen als bescherming voor de zogenaamde middenhuur ten opzichte van de vrije sector. Dat betekent ook dat de woningen die bij de invoering van de cap voor de sociale sector zijn behouden of gewonnen, naar het duurdere middensegment verschuiven. In het wetsvoorstel wordt niet nader ingegaan op de omvang van dit effect. Bij invoering van de cap op 142 punten gaf het ministerie aan hiermee 23.000 woningen voor de sociale sector te behouden en er 15.000 bij mutatie terug te winnen voor de sociale sector. Een effect van 38.000 woningen. De Woonbond vindt het onverstandig geen inzicht te hebben in dit effect, daar er een enorm tekort is aan sociale huurwoningen en het kan niet de bedoeling zijn dat een significant deel hiervan verdwijnt uit de bestaande voorraad.

Het weghalen van de cap op 142 punten gaat er sowieso voor zorgen dat er sociale huurwoningen boven de sociale huurgrens gaan worden verhuurd. Het nadeel van werken met de ingewikkelde cap, is dat deze cap alleen werkt bij een bepaald puntenaantal. Daarmee kunnen woningen met minder punten, wel een hogere prijs krijgen op basis van de WOZ-waarde. Er blijft te veel ruimte

voor de WOZ-waarde (een uitdrukking van marktdruk) binnen het systeem dat huurders moet beschermen tegen diezelfde marktdruk.

Het wetsvoorstel zorgt er in de huidige vorm voor dat woningzoekenden onderling tegenover elkaar uitgespeeld gaan worden. Immers zal voor woningzoekenden met een lager en middeninkomen de kans op een sociale huurwoning afnemen en voor woningzoekenden met een hoger inkomen op een zogenaamde midden huurwoning toenemen.

De Woonbond is dan ook van mening dat het voorstel niet toereikend is en stelt een generieke WOZ-cap voor van 20% op alle woningen tot 187 punten. De invloed van de WOZ-waarde mag daarmee maximaal 20 procent van de WWS-punten zijn van het totaal per woning in het gereguleerde segment. Hiermee hanteert de overheid een simpele grens, die te begrijpen is voor huurders en wordt voorkomen dat op verschillende manieren naar de WOZ-waarde wordt gekeken binnen één systeem. Ook zorgt dit, anders dan het simpelweg verleggen van de cap, niet tot het laten wegllopen van sociale huurwoningen naar een hoger prijssegment.

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

Indexatie waardepunten in WWS

Per 1 juli 2023 worden de WWS-punten geïndexeerd op de inflatie van 2022. Dat betekent dat de maximale huurprijs ten opzichte van de kwaliteit van een woning, een grote sprong kan maken, terwijl de kwaliteit van de woning dit niet doet. Het is daarom goed zijn om in ieder geval dit jaar af te wijken van de indexering op basis van inflatie. Ook dient er, net als bij de jaarlijkse huurverhoging gekozen te worden voor een 'laagste van de twee' systematiek met de gemiddelde CAO-loonstijging.

Toetsingsperiode aanvangshuur

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld dat de aanvangshuur met zes maanden terugwerkende kracht kan worden getoetst en hiermee eventueel vanaf het beginmoment een huurverlaging kan worden toegekend. Naar oordeel van de Woonbond is dit een korte periode. We stellen dan ook voor de toetsingsperiode van de aanvangshuur te verhogen naar minimaal één jaar.

Dwingend maken WWS

In conceptwetsvoorstel wordt voorgesteld het WWS dwingend te maken, waarbij de huidige praktijk is dat huurders alleen op eigen initiatief hun gelijk kunnen halen. In het voorstel wordt gesteld dat met een bewerking van WoON2021 de aanpassing er zal toe leiden dat circa 163.000 huishoudens in aanmerking komen voor huurverlaging met een gemiddelde van € 145 per maand. De Woonbond is positief over het voorstel, waarbij zowel de rechtspositie van de huurder structureel wordt verbeterd alsmede de betaalbaarheid wordt versterkt. Bovendien gaat er van handhaving en sancties voor te hoge huren een afschrikwekkende functie uit. Nu kan een verhuurder een hogere huur altijd proberen. En dat gebeurt dan ook vaak in de private sector. De helft van de huidige gereguleerde private huurwoningen heeft een te hoge huurprijs.

Invloed energielabels

In het wetsvoorstel wordt een aanpassing van het WWS voorgesteld waarbij woningen met een goed energielabel opslag in punten krijgen en woningen met een slecht label aftrek. Hierbij geldt een bandbreedte; bij A++++ geldt een opslag van 10 punten en bij label G een afslag van 10 punten. Hiermee wordt meer aansluiting gevonden met de energetische kwaliteit van een woning en daarmee de energielasten van een huurder. De Woonbond is daarom in beginsel positief over dit voorstel. De hoogste labels – met de hoogste opslag- kunnen vermoedelijk niet met renovatie

maar enkel met nieuwbouw worden bereikt. Hiermee is de opslag indirect een opslag voor nieuwbouw.

De Woonbond pleit echter voor een sterkere afslag voor labels lager dan C, waarbij er een afslag is vanaf label D.

Toegang tot de Huurcommissie

De Woonbond pleit al jaren voor een bredere toegang tot de Huurcommissie. Het openstellen van de Huurcommissie voor de gereguleerde ‘middenhuur’, ook voor geschillen over servicekosten en achterstallig onderhoud, juichen wij dan ook toe. We pleiten ervoor om de gehele huursector voor onderhoud en servicekosten toegang tot de Huurcommissie te geven. In het huidige voorstel blijft er immers een klein deel (de ongereguleerde sector) dat niet bij de Huurcommissie terecht kan. Feitelijk zegt de wetgever ‘u betaalt een te hoge huur om toegang te krijgen tot een laagdrempelige geschilbeslechter’.

De financiering van de Huurcommissie is een punt van aandacht. Het is nodig om de capaciteit van de Huurcommissie uit te breiden, om te zorgen dat de extra instroom aan zaken kan worden uitgevoerd en om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de Huurcommissie goed is. Vanwege de onafhankelijke positie van de Huurcommissie, zien wij de overheid als verantwoordelijke partij om in de financiering te voorzien.

Momenteel betalen verhuurders een bijdrage aan de Huurcommissie. Tot dit jaar was deze bijdrage gekoppeld aan de verhuurderheffing van het voorgaande jaar. Dat was al een methode waarbij veel particuliere verhuurders (met minder dan 50 woningen) geen bijdrage hoefden te betalen. Voor 90 procent kwam deze financiering bij corporaties te liggen.

Door het afschaffen van de verhuurderheffing, is er een nieuwe methodiek nodig. In de gekozen variant wordt de verhuurdersbijdrage alleen bij corporaties neergelegd. Terwijl 68% van de huurcommissiezaken in 2021 plaatsvonden bij particuliere verhuurders. Aangezien een groot deel van de particuliere verhuurders in de vrije sector verhuurt, zal dit percentage, door meer huurders toegang te geven tot de huurcommissie, vermoedelijk nog schever uitpakken. Het is dan vreemd om alleen corporaties een bijdrage te vragen. Indirect dragen de huurders met een lager inkomen – huurders bij een woningcorporatie – hierbij de kosten van de Huurcommissie. De vraag is dan ook waarom de Huurcommissie niet volledig met publiek geld bekostigd wordt.

Bij invoering van de verhuurderheffing lukte het ook om particuliere beleggers vanaf 10 woningen in beeld te krijgen. Dat moet voor de verhuurbijdrage aan de Huurcommissie toch ook lukken.

Anders betalen de verhuurders die voor de minste klachten zorgen, voor de zaken van de verhuurders die de meeste geschillen opleveren.

Toezichthoudende rol AW bij corporaties

In het wetsvoorstel komt de primaire verantwoordelijkheid tot het handhaven van te hoge huren te liggen bij gemeenten. Bij woningcorporaties komt dit te liggen bij het AW. Het is de vraag of het AW hiervoor geschikt is. Het AW is voornamelijk een toezichthouder op de governance van een corporatie.