

Utrecht, 27 juli 2023

Onderwerp: modernisering WWSO

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

Sub-onderwerpen:

- wie wil niet meehelpen aan 'iedereen een betaalbaar dak boven zijn hoofd'?
- ingrijpen door overheid in huidige overspannen woningmarkt **voorzienbaar**; klagen en zielig doen *waarom?* **(te) hoge huren niet houdbaar**; verhuurders moeten zichzelf niet 'rijk rekenen'; met **huurplafond** rekent ieder met dezelfde (betaalbaardere) huurprijzen; redelijk rendement is ook zonder woekershuren te halen.
- wonen is grondrecht met welke taak overheid is belast; woningen zijn geen speeltje van beleggers.
- streef betaalbare huren en woonlasten na, dus streef woonneutraliteit na.
- betaalbare huur koppelen aan jaarlijkse **huurverhoging**; huurverhoging moet passen **binnen bandbreedte van 0% tot 2%** (=de Europese norm); nakomen gewekte verwachtingen en respecteren vertrouwensbeginsel.
- negeer evenzo allerlei andere ongelijkheden tussen huurders/kopers; verschillen niet vergroten.
- huren van reguliere woning nimmer meer dan liberalisatiegrens, daar bij nieuwe verhuring dit dan de huurprijs maximaal kan zijn.
- huurprijzen niet iets vrijblijvends; winstmaximalisatie nooit doel *corporaties* zijn.
- **huurmutatie minder aantrekkelijk** (voor tijdelijke huurcontracten), daar huurprijzen nieuwe huurders aan bijbehorende WWS-punten zijn gekoppeld; niet houden aan WWS-punten riekt naar andere vorm van *woonfraude*.
- **negeer rol huurders niet**; niet praten over-huurders-zonder-huurders, maar met-huurders; negeer **zorgplicht** verhuurders en Colleges niet; huurders volledig informeren nieuwe rechten; negeer adequaat toezicht/handhaving niet; wie komt anders op voor kwetsbare huurders; *Wet goed verhuurderschap* mogelijk goede stap voorwaarts om belangen huurders te dienen.
- **niet-beïnvloedbare** extra huurpunten verhinderen betaalbare woningen; stijgende huurprijzen, ongeloofwaardige energielabels en WOZ-waarden, etc.
- kijk naar WOZ-component; een villa wijk naast een 'krottenwijk' mag WOZ-waarde 'krottenwijk' niet extra opdrijven; hanteer gemiddelde vierkante meterprijs voor berekening WOZ-component; wie (fors) ruimer woont heeft (fors) hogere WOZ-component; dit is helder en transparant voor ieder.
- kijk naar monumenten-component; soms gaat het slechts om de voorgevel of deel van de voorgevel; hanteer het gelijkheidsbeginsel bij wooncomplexen, dus maak geen onderscheid tussen complexen met uitsluitend zelfstandige wooneenheden en complexen met mix van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden.
- kijk naar energielabel en collectieve blokaansluiting; label komt niet altijd geloofwaardig over; zeker niet als het verbruik enorm varieert; prima, als keurmeesters 'labels' steekproefsgewijs worden gecontroleerd.
- totale woonkosten (dus inclusief gebruikskosten) bepalen of woning betaalbaar is en huur redelijk en betaalbaar is; **verlies de menselijke maat niet uit het oog**; zeker niet als het om meest kwetsbaren gaat; corporaties moeten hun *maatschappelijke kerntaak* niet uit het oog verliezen.

- kijk naar contractvorm huurovereenkomst;
logisch dat *tijdelijke huurcontracten* (bij aftrekpunten) lagere *huuropbrengsten* opleveren.
- introduceer ook de *Wet nationaal leegstandverbod*;
maakt cirkel rond na invoeren van *Wet kraken en leegstand*;
wet in 2009 beloofde *aanpakken kraken* (=gelukt) en *leegstand te bestrijden* (=mislukt);
114.000 leegstaande woningen in Nederland, helpt langdurig leeg.
- positief over '*huurders meer informeren over hun rechten en plichten*';
huurders zo volledig mogelijk informatie, ook over woonprijs (=huurprijs met bijkomende kosten);
huurders niet in duister laten tasten op basis van welk wetsartikel
zij *tijdelijke huurovereenkomsten* aangaan; misleiden van huurders komt voor;
huurders moeten geen onnodige (kennis)achterstand oplopen
door eenzijdig door verhuurders opgestelde huurovereenkomsten
(zie kwestie rond "*evaluatie jongerencontracten*" in Amsterdam; *Rigo 2022*)
- onwettig handelen verhuurders mag nooit *lonen*
w.o. huurders met vaste contracten verdrijven,
huurders met bijv. *campus-* of *jongerencontracten* onrechtmatig dwingen te verhuizen,
winstmaximalisatie mag geen beleid van corporaties zijn c.q. worden, etc.
- zorgplicht past bij de wet *Wet goed verhuurderschap*.
- volg bij het toewijzen van (reguliere/middenhuur) woningen eens
de *Europese dienstenrichtlijn*, *Huisvestingswet 2014* en eventueel *huisvestingsverordeningen*
↓
gemeenten kunnen alleen gebruikmaken van het instrumentarium uit de Hw2014 via een
huisvestingsverordening; de democratische legitimiteit van de regels worden gewaarborgd;
het is **niet mogelijk gemaakt** om punten Hw2014, zoals het stellen van **regels omtrent
de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer, te delegeren** naar het
college van B&W.
- inspirerend citaat Grinwis (CU) inzake "*Wet vaste huurcontracten*": "*huisraad op straat - het
trieste symbool van het tijdelijke contract. Of ontruimde huizen. Of mensen zonder
woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar
berooft van een huis. Zo creëren we onbedoeld of niet - collega Nijboer zei er al wat over -
wijken vol heimwee en buurten waar de sociale samenhang uit weggesijpeld is.*";
Minister De Jonge "*denk dat de weg naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen,
meer zekerheid biedt voor huurders.*"; dit betekent dus *gewoon doen*.
- als iedereen de spelregels gaat/blijft naleven, dan maken wij sprongen in de volkshuisvesting;
de *modernisering WWSO* draagt hieraan bij.
- evenzo moeten energieleveranciers ook iets over hebben voor hun trouwste klanten;
klanten met collectieve blokaansluitingen die feitelijk nooit kunnen overstappen;
klanten die niet van fors lager energietarieven kunnen profiteren;
zie situatie met België, hun tarieven aldaar vergeleken met gemiddeld 2019 en juli 2023:
 - stroom 9,93€cent/kWh → **16,00€cent/kWh** (100% zon- en windenergie);
 - gas 0,32€cent/m³ → **0,47€euro/m³**;
 - warmte €10,25/GJ → **€14,79/GJ** (ACM-plafond €90,91/GJ);
 deze prijsverschillen kan geen enkele leverancier i.h.b. *Eneco* aan niemand uitleggen.
WANNEER de werkelijke kosten doorrekenen deze trouwste klanten!?
↓ (zie pag.51-57/57)
enige compensatie door het niet zelfstandig kunnen beheersen van energiekosten
via aftrekpunten voor dergelijke collectieve blokaansluitingen.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op de AMvB-regeling "modernisering WWSO". Zie hiertoe ook de consultatie "*wet betaalbare huur*"^[1].

Het is een goede zaak om dit systeem te moderniseren. Ook de wijze waarop ligt in de lijn van het WWS-stelsel voor zelfstandige wooneenheden. Ook is het een verbetering om duidelijk het aantal punten zo nodig te delen door het aantal (onzelfstandige) wooneenheden. Ook om in bepaalde situaties punten in mindering te brengen is een goede zaak.

{collectieve blokaansluitingen → punten aftrek}

Er is wel een aspect, dat in dit alles geen aandacht krijgt t.w. de **collectieve blokaansluitingen** dat in diverse gevallen niet beperkt blijft tot de gemeenschappelijke wooneenheid met diverse onzelfstandige wooneenheden maar dat het ook wel eens om een collectieve blokaansluiting gaat op een groot complex met de diverse wooneenheden verdeeld over meerdere gebouwen bestaand uit zowel zelfstandige als onzelfstandige wooneenheden. Iets dat nog zwaarder gaat tellen, als de bewoners/huurders aan een monopolist zijn gekoppeld; een monopolist is mijn inziens nooit gunstig voor wie dan ook. Ondertussen heeft iedereen mogen ervaren wat de gestegen energieprijzen voor ieder heeft betekend. Iets dat eerder nooit een kwestie was, maar sinds begin van dit decennium wel. Niet voor niets dat onze Minister allerlei 'steunmaatregelen' in het leven heeft geroepen.

↓ (wat nog opmerkelijker? forse tariefverschillen tussen Nederland en België)(conclusie eind)
Naar aanleiding van de brief van de dertien Colleges van B&W van 23 februari 2023 onderzoek gedaan; "*Dertien gemeenten vragen Eneco tarief stadsverwarming te verlagen*" was een van de koppen in de krant. Ondergetekende schreef toentertijd over o.a. betaalbaarheid van stadswarmte en stroom bij individuele en collectieve aansluitingen en energielabels. De eerste vluchtige indruk was, dat dit negatief uit pakt voor vooral gezinnen met collectieve aansluitingen. Bij verdere doorberekeningen lijkt dit echt aan de orde te zijn; zie pagina's 51/57 e.v. Verder bleek ook, na de Nederlandse en Belgische *Eneco*-tarieven met elkaar te vergelijken, dat de tarieven in Nederland en België fors verschillen. Verschillen zijn niet te verklaren i.h.b. als bijvoorbeeld de stroom in beide landen 100% duurzaam is en van wind- en zonneparken afkomstig is. Verschillen die erg negatief voor de kwetsbaren kunnen uitpakken in Nederland; zie wederom pagina 51/57. Het *niet-meer-dan-anders*-principe moet mijn inziens ook hier (=het mag niet uitmaken bij het compenseren of iemand individueel of collectief op bijv. de stadswarmte is aangesloten) aan de orde zijn.

Buiten het bezorgde verhaal over de energiecompensatie voor collectieve aansluitingen maakt ondergetekende zich ook zorgen over de ongeloofwaardige energielabels. Dit werd weer duidelijk na het zien van het tv-programma Radar van 13 februari 2023 over "*gegoochel met energielabels zet huurders in de kou*"; terug te zien via link: <https://radar.avrotros.nl/embed/10379/> (14:05)). Een van de woningen werd met label B aangeprezen, maar een nieuwe beoordeling volgens huidige normen zakte deze woning terug naar label G.

Het lijkt mij terecht, dat de dertien Colleges van B&W om nadere uitleg vragen bij leverancier *Eneco*; zie pagina's 42-44/57 (verzoek) en 46-50/57 (reactie *Eneco*).

¹ Link: <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/b1>

Begin maart 2023 kreeg mijn eerste/bovengenoemde reactie allemaal een vervolg na de publicatie van het eerste rapport door de *Autoriteit Consument en Markt* met de titel "*geen onredelijke prijzen grootste drie energieleveranciers*". Iets dat ondergetekende met enige verbazing heeft gelezen, wegens de **bepaalde scope** van het **onderzoek** (slechts de situatie in Duitsland en niet in bijvoorbeeld België is beoordeeld) met als uitkomst een algemeen verhaal zonder dat iets echt valt te controleren terwijl veel cijfermateriaal uit België toegankelijk is voor iedereen.

Het gaat de gebruikers/consumenten eerst om: *wat moet ik betalen, waarom zulke grote onderlinge verschillen* (oplopend tot **50,9%**) en *waarom zulke grote verschillen met bijvoorbeeld België* (niet bij het ACM-onderzoek betrokken; 17% (warmte/gas) en 25% (stroom) onder onze plafondprijzen). De verschillen tussen de Nederlandse en Belgische energieprijzen van €0,829/kWh naar €0,3068/kWh (**-62,9%**), €90,91/GJ naar €39,82/GJ (**-56,3%**) en €3,064/m³ naar €1,260/m³ (**-58,9%**) laten mijn inziens beter zien wat *redelijke energieprijzen* zijn; periode: maart 2023.

De verschillen zijn niet rationeel te verklaren, behalve na het lezen van het NRC-verhaal van een voormalige termijnhandelaar; dat "*ongunstige deals (...) aan bepaalde merken*" worden toegewezen, "*dat is speculatie*".

Verder vragen enkele gasleveranciers (soms zelfs fors) meer voor warmte, dan het €90,91/GJ-plafond voor warmte; pag.57/57.

Op basis van alles betalen de gebruikers van stadswarmte duidelijk meer dan wat mogelijk zou zijn bij het kunnen overstappen naar een andere leverancier en bij het kunnen sluiten van een vast warmtecontract. Anders gezegd: de gebruikers van stadswarmte betalen op bepaalde momenten zelfs fors meer dan het *niet-meer-dan-anders*-principe, terwijl deze gebruikers niet eens kunnen overstappen. In de ogen van de ACM moeten de kosten voor klanten met een dergelijke warmteaansluiting meebewegen. Niet dus. Het scheelt niet alleen de gebruikers veel als het tarief van €90,91/GJ verlaagd wordt naar bijvoorbeeld €44,62 (**-50,9%**), maar ook onze staatskas. Het scheelt voor iedereen nog meer bij het hanteren van het Belgische warmtetarief van €39,82/GJ (**-56,3%**; maart 2023).

Een terechte vraag is dan 'wat zijn wel of niet *redelijke consumentenprijzen* voor hen die helemaal niet kunnen overstappen?'; prijzen die mijn inziens mee moeten bewegen met het *niet-meer-dan-anders*-principe en daarbij dienen de leveranciers binnen de bandbreedte van de ACM blijven; breedte voor 2023 dus tussen €0/GJ en €90,91/GJ. De bijlage toezendend aan ACM komt voort uit mijn langdurig gesprek met de ACM.

Hoe dan ook: de leveranciers zijn niet *open, duidelijk en transparant*, terwijl dit te doen heel redelijk en heel billijk is; zie ook *Kassa*-uitzending van 4 maart 2023 over "*Energieleveranciers in de fout met prijsverhogingen*" (12:02)

(link: <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/oproep-heb-jij-een-variabel-energietarief-en-heb-je-te-veel-betaald>).

De meeste recente situatie met geactualiseerde cijfers van het vergelijkingsonderzoek met de Belgische markt laat nog een veel sterker daling van de energieprijzen zien; zie pag.51/57. Prijzen die nu nog slechts iets hoger liggen, dan de gemiddelde prijzen van het jaar 2019.

Dus ook geen €39,82/GJ, maar slechts €14,74/GJ, amper meer dan €10,25/GJ (2019).

Prijzen een fors stuk lager dan de energieplafondprijzen;

2019 → nu (juli 2023);

- stroom 9,93€cent/kWh → **16,00€cent/kWh**;

- gas 0,32€cent/m³ → **0,47€euro/m³**;

- warmte €10,25/GJ → **€14,79/GJ** (ACM-plafond €90,91/GJ); 44,3%-61,1% nu duurder dan 2019.

WANNEER de werkelijke kosten doorrekenen!? Niemand kan uitleggen, waarom

de Belgische burgers slechts €14,79/GJ betalen en Eneco persisteert om in Nederland €90,91/GJ voor collectieve stadswarmte in rekening te blijven brengen. Eneco verkoopt haar energie toch niet met verlies aan de Belgische burgers.

↓

Concluderend: als bewoner/huurder geen volledige zeggenschap heeft over zijn/haar energieverbruik en gedwongen collectieve blokaansluitingen dient te accepteren, dan dienen huurpunten in mindering te moeten worden gebracht.

Iedereen profiteert van de lagere prijzen en sommigen sluiten meerjarencontracten af. Alleen deze groep betalen nog steeds veel meer dan *niet-meer-dan-anders*-principe. Deze groep betalen meer dan de hoofdprijs om de trouwste klant van een leverancier te zijn. Helaas is dit wel de werkelijkheid.

{contractvorm: onbepaalde tijd of tijdelijk → punten aftrek}

Ook de **huurcontractvorm** krijgt geen aandacht. Mijn inziens moet een huurder aftrekpunten krijgen bij het aangaan van een tijdelijke contractvorm. Zeker als de huurder zonder enige vorm van compensatie gedwongen moet verhuizen. Heel logisch als het vaste huurcontract gewoon (weer) de norm moet zijn/worden. Hierbij valt te denken aan de contractvormen *campus-* en *jongerencontracten*; zie pag.27-41/57.

{hoe om te gaan met eigen toilet en/of douche → punten bijtelling}

Ook een ander aspect komt in dit stuk niet voor t.w. hoeveel punten levert een eigen toilet en/of eigen douche in de onzelfstandige (kleine) wooneenheid op. Het ligt dan niet voor de hand om die punten te delen door het aantal wooneenheden.

{rijksmonument: gelijkheidsbeginsel toepassen → punten aanpassing WWS}

Verder was het heel opvallend wat in de toelichting valt te lezen; het aspect *rijksmonument*^[2]; ooit na 2000 ingevoerd. Hierbij maakt het niet uit of het om zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden binnen de woning (beter gezegd: wooncomplex) gaat.

Mijn inziens moet de WWS en WWSO systemen gelijk getrokken worden. Het kan weleens in strijd met het gelijkheidsbeginsel zijn, als de rijksmonumentenpunten tussen 'wooncomplex uitsluitend uit zelfstandige wooneenheden bestaan' en 'wooncomplex uit zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden bestaan' anders worden toebedeeld, terwijl de monumentcomponent (vaak) hetzelfde is. Wonen in een zelfstandige wooneenheid levert al extra punten op, terwijl de zelfstandige wooneenheden binnen het wooncomplex helemaal niet los te koop zijn; de WOZ-waarden van een villawijk rond studentencomplex zijn mijn inziens appels met peren te vergelijken.

Wonen op locatie levert vaak (dankzij hogere WOZ-waarden) fors veel extra punten op.

2

9. Rijksmonument

Indien de onzelfstandige woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet worden vijftig punten evenredig over het aantal wooneenheden binnen de woning verdeeld, **ongeacht of de wooneenheden zelfstandig of onzelfstandig zijn** of de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimten.

Nu nog even niet-limitatief ingaan op de drie gestelde vragen die horen bij deze consultatie.

1. *Wat is uw achtergrond? Reageert u bijvoorbeeld als huurder, als particuliere verhuurder, als vastgoedeigenaar, als belegger, namens een onderneming, namens een organisatie, of iets anders?*

- Vanuit het oogpunt van huurders opkomend voor kwetsbaren deze reactie.
- Vele anderen klagen te veel of doen soms wel erg zielig, maar negeren vaak de enorme waardeinstijgingen van hun vastgoed. Ook lees je, dat bepaalde kosten echt voor rekening van de eigenaren zijn maar deze eigenaren willen deze kosten graag bij de huurders neerleggen. Duidelijk (dan) geen oog hebben voor de *menselijke maat*; zie ook pagina's 16-26/57^[3].

2. *Wilt u reageren op het voorstel voor het WWSO? Dan kun u hier uw reactie geven. U kunt dat doen door een bericht achter te laten of door een bericht te uploaden?*

- Zie de benoemde sub-onderwerpen hiervoor en de rest van deze bijdrage.

3. *De modernisering van het stelsel heeft gevolgen in de business case van onzelfstandige woonruimte. Wilt u ons inzicht geven in de gevolgen voor uw business case? U kunt dat doen door een bericht achter te laten of door een bericht te uploaden?*

- In de vele reacties is te lezen dat de aanpassingen (=modernisering WSSO) leidt tot mogelijk lagere huuropbrengsten. Iets dat ongewenst is voor eigenaren/verhuurders. Het is redelijk en billijk als deze eigenaren/verhuurders binnen relatief korte tijd hun 'stichtingskosten' weten terug te verdienen. Zeker als die eigenaren verhuren aan de (meest) kwetsbaren en als hun doelen (als corporaties) geen winstoogmerk zijn. Mijn inziens zijn de mogelijke uitkomsten voorzienbaar. Iedereen wordt aangeslagen voor de locatie en het hebben van een mogelijk 'verkeerd' energielabel. Uiteraard stelt dit wel hogere eisen aan de correctheid van WOZ-waarden en energielabels; zeker als wooncomplex met wooneenheden niet deelbaar is en als de energielevering achter collectieve blokaansluitingen zit. Aan niemand is uit te leggen, dat de WOZ-waarden van reguliere kleine eenkamerwoningen (minder dan 40m²) een gemiddelde vierkante meterprijs van €8.000 bedragen terwijl dit voor een naastgelegen vrijstaande zelfstandige meerkamerwoning (135 m²) zo'n €3.250 groot is; hoe realistisch is de waardeinstijging van 24,8% voor reguliere kleine eenkamerwoningen als de gemiddelde waardeinstijging 2021-2022 10,86% voor de stad Utrecht bedraagt; zie pagina 10/57.

Wederom dank voor Uw tijd en Uw aandacht. Mogelijk dat U Uw voordeel kan doen met wat hier geschreven is. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
dré hopmans
een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

³ 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 waardeinstijging van het pand.**"

Bijlagen:

- 8- 20230504 internetconsultatie “modernisering WWSO”
- 9- 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))
- 10- 20230325 Woningwaarderingssysteem WOZ doorberekeningen (2015-2022)
 - onvrije zelfstandig eenkamerwoning ca. €8.000/m² versus vrije zelfstandige meerkamerwoning €3215/m²
 - effectief 4m² extra in eenkamerwoning ‘kost’ €96.000 (huurwoningen)
 - effectief 100m² extra in meerkamerwoning ‘kost’ ca. €100.000 (koopwoning)
 - huurders structuur niet geïnformeerd over WOZ-waarden, dus evenzo geen inzicht in taxatierapporten; wettelijk is de gemeente c.q. uitvoeringsinstantie BghU hier wel wettelijk toe verplicht
 - bij relatief kleine zelfstandige woningen is de kans meer dan groot, dat deze met verkeerde panden zijn vergeleken; zeker als deze woningen niet zelfstandig te koop zijn; zeker als met verkeerde vloeroppervlakten worden getaxeerd.
 - overduidelijk zijn eigenaren van bezemkasten (<40m²) spekkoper qua WOZ-waarde qua huurprijzen (zie pag.10 e.v.)
 - WOZ-taxaties blijven fout gaan, als de cijfers van gegrond verklaarde bezwaarschriften niet wordt verwerkt en achteraf gecontroleerd, terwijl dit wel de wettelijke taak van de gemeente is (reactie Waarderingskamer)
 - ↳ het verschil van reguliere eenkamerwoning 40m² groot met €328.000 WOZ-waarde versus koopwoning 135m² groot met €434.000 of iets meer (2022) WOZ-waarde valt niet uit te leggen!
- 11- 20220505-20200720 → inzicht waar omslagpunt ligt tussen m² en WOZ-waarde waar eigenaren spekkopers zijn
degressieve rekenmethode qua huurprijsbepaling kleine woningen (periode 2022-2017)
inzake
waardestijgingen huurwoningen (afkomstig uit “besluit huurprijzen woonruimten”)
- 16- 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.”
- 17- 20220326 Parool “Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergenis 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 waarde-stijging van het pand.”)
- 19- 20220326 AD “Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergenis van verhuurder”
- 21- 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”)
- 26- 20230104 De Telegraaf “woningmarkt experts en makelaars: harde prijsdaling” (prijsontwikkelingen bestaande koopwoningen)
↳ €423.124 november 2022; minder dan €50.000 1975.
- 27- overzicht contractmogelijkheden | verschil campuscontract en jongerencontract
- 28- 20220330 Gemeente Amsterdam: bespreking “Evaluatie jongerencontract Amsterdam” (Rigo)
- 29- 20220831 voordracht Commissie Woningbouw en Volkshuisvesting (ter bespreking)
- 31- 20220831 Gemeente Amsterdam (website-verslag) - Vergadering Raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31-08-2022
- 33- 20220831 Gemeente Amsterdam (raadsbrief) “Aanbiedingsbrief resultaten evaluatie jongerencontract”
- 38- 20210527 Companen “Doelgroepencontract succesverhaal Wet doorstroming huurmarkt” (conclusie op basis van beperkte scope)
↳ “Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015”
- 39- 20220505 huurderkoepel Arcade (reactie op evaluatie jongerencontracten door Companen en Rigo)
“Een woning op basis van een jongerencontract is voor die doelgroep de enige optie. Wat ons raakt is dat in de contracten zelf is opgenomen dat de jongere voor dit type contract kiest.”

↳ 20220330 Rigo-rapport “Evaluatie jongerencontract Amsterdam” (2022) (onderzoek naar de werking en beleving)
20210527 Companen-rapport “Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt” (2021)
- 42- 20230221 13 Gemeenten - “Betaalbaarheid stadswarmte”
- 45- 20230627 Gemeente Houdon (raadsbrief) “warmtenet Vijfwal Eneco”
- 47- 20230531 Eneco (reactie op brief 13 Gemeenten) “bijeekomst tarieven stadswarmte”
- 51- 20230701-20190201 overzicht blokaansluitingen (vergelijking tussen Belgische en Nederlandse tarieven)
- 52- 20230305 “stadsverwarming vol verrassing. Sommigen betalen fors meer dan de hoofdprijs”

Modernisering WWSO

In het kort

Het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) bepaalt de maximale huurprijs die voor een kamer gevraagd kan worden. Dit gebeurt op basis van punten. Het WWSO wordt gemoderniseerd.

Startdatum consultatie	13-06-2023
Einddatum consultatie	27-07-2023
Status	Actief
Type consultatie	AMvB
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	14605
Onderwerpen	Huren en verhuren

Wat gaat er veranderen

Locatie en energieprestatie worden toegevoegd aan het model. Daarnaast worden de maximale huurprijzen aangepast.

De aangepaste puntentelling vindt u in het bestand 'Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte'.

De bijbehorende maximale huurprijs staat in het bestand 'Wijziging Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte'.

Voor wie belangrijk

Dit is belangrijk voor huurders en verhuurders van kamers.

Relevante documenten

- wijziging Besluit huurprijzen woonruimte - modernisering WWSO	337 kB
- wijziging Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte - modernisering WWSO	143 kB
- beantwoording IAK-vragen WWSO	107 kB

Publicaties reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn..

Reacties op deze consultatie 34 openbaar

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.

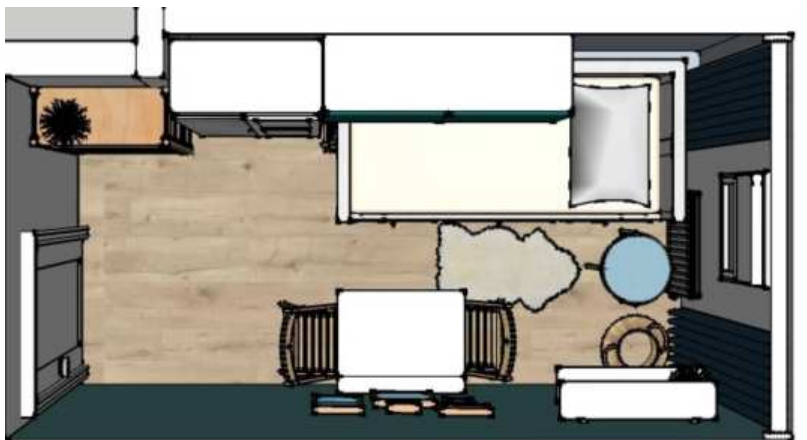
Op basis van het huidige puntensysteem levert dit zo'n 90 WWS-punten op, waarvan **87,5% afkomstig** is uit de minimale WOZ-waarde van €40.000; de bijbehorende huur mag dan zelfs €435,79 bedragen; €108,95/m².



Foto: Nederwoon



Je kunt er zo in!

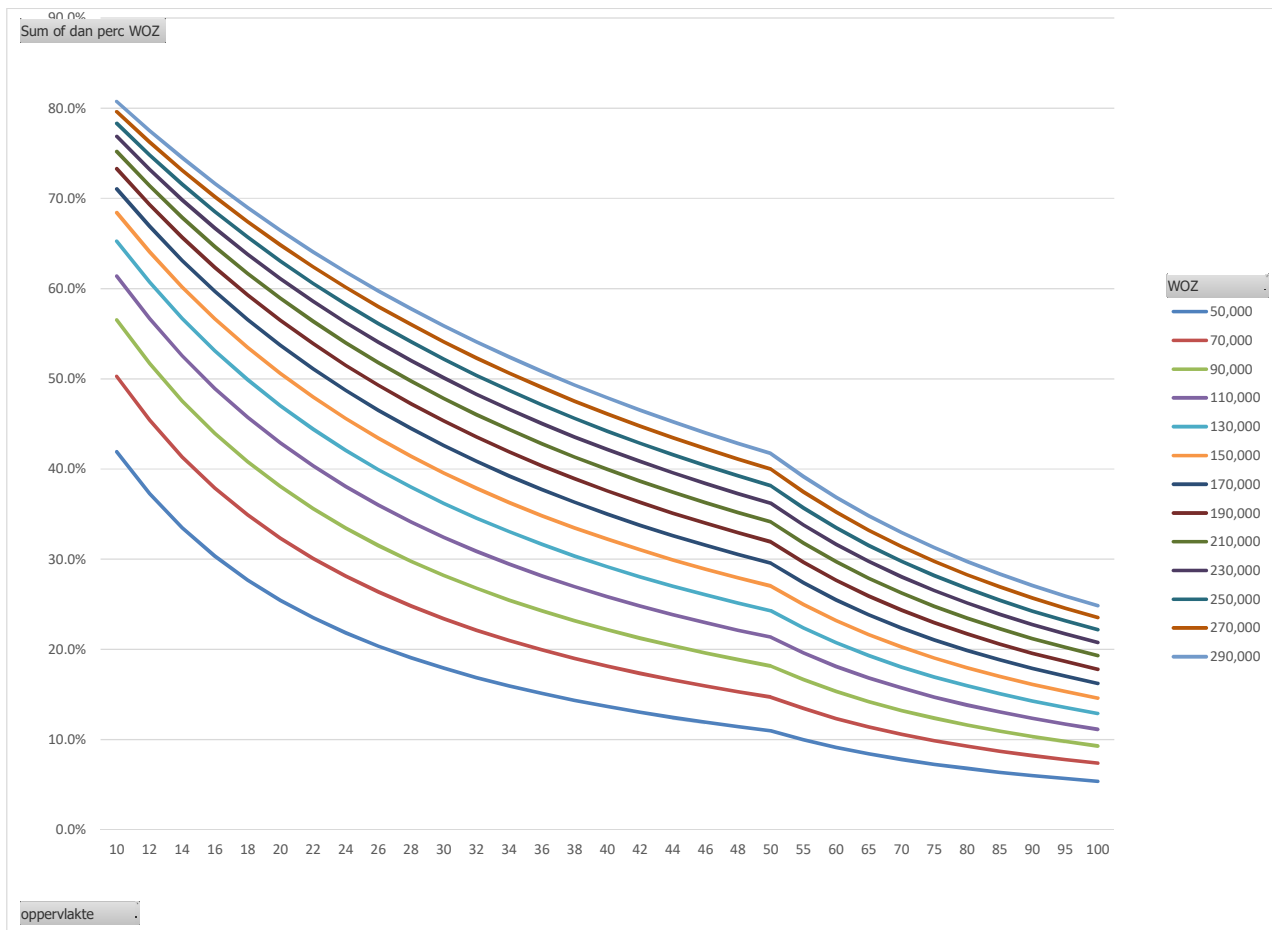


Deze complete inrichting van de kamer door het interieurteam van Ikea kost 1250 euro. © Ikea

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)

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.)

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

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

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%	69.9%	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%	71.2%				
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%				

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

		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%				

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

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			
oppervlakte	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ
10	41.9%	46	50.3%	61	56.5%
12	37.3%	43	45.4%	55	51.7%
14	33.5%	41	41.3%	52	47.5%
16	30.3%	40	37.9%	50	43.9%
18	27.7%	40	34.9%	49	40.8%
20	25.5%	40	32.3%	49	38.1%
22	23.5%	41	30.1%	49	35.6%
24	21.8%	42	28.1%	49	33.5%
26	20.4%	43	26.4%	50	31.5%
28	19.1%	44	24.8%	50	29.8%
30	17.9%	45	23.4%	51	28.2%
32	16.9%	47	22.1%	52	26.8%
34	16.0%	48	21.0%	54	25.5%
36	15.1%	50	20.0%	55	24.3%
38	14.4%	51	19.0%	56	23.2%
40	13.7%	53	18.2%	58	22.2%
42	13.0%	54	17.4%	59	21.3%
44	12.5%	56	16.6%	61	20.4%
46	11.9%	58	15.9%	62	19.6%
48	11.4%	59	15.3%	64	18.9%
50	11.0%	61	14.7%	66	18.2%
55	10.0%	66	13.4%	70	16.6%
60	9.1%	70	12.4%	74	15.3%
65	8.4%	75	11.4%	79	14.2%
70	7.8%	79	10.6%	83	13.2%
75	7.3%	84	9.9%	88	12.4%
80	6.8%	89	9.3%	92	11.6%
85	6.4%	94	8.7%	97	10.9%
90	6.0%	98	8.2%	102	10.3%
95	5.7%	103	7.8%	106	9.8%
100	5.4%	108	7.4%	111	9.3%

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	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	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%	67.9%	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%	70.2%	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%	71.6%	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%				wvs-punten		2018		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	46.1%	54.5%	60.6%	65.3%	68.0%	72.0%	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%	69.4%	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%	67.6%	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%		

WOZ-punten 2018 = $WOZ/8747 + WOZ/m^2/135$

		woz percentage groter dan 66%				wvs-punten				2017	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	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%	70.3%	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%	

WOZ-punten 2017 = $WOZ/7995 + WOZ/m^2/122$

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: internetconsulatie "besluit huurprijzen woonruimten" (periode 2020-2017)

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.

Gasprijzen

Het pand werd in 2015 verkocht aan de huidige eigenaar, maar de prijsafsprake 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/>

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 alsmat 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 waardestijging 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 alsmaar 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 waardestijging 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 goedgemaakt
door de waardestijging 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 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.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	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Een werknemster 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 waardeinstijging 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>

WONINGMARKT EXPERTS EN MAKELAARS: HARDE PRIJSDALING



Op zoek naar evenwicht

Dit jaar gaan de Nederlandse huizenprijzen ongeveer 3% omlaag, zien de grootbanken in hun glazen bol. Makelaars en andere deskundigen houden rekening met erger. „Mijn verwachting voor dit jaar is toch wat somberder”, zegt Johan Conijn, emeritus hoogleraar woningmarkt. „Als de hypotheekrente zo hoog blijft, ga je naar een nieuw evenwicht en kom je op een lager prijsniveau.”

door Pieter van Erven Dorens

Volgens Conijn zitten dergelijke bewegingen ook ingebakken in de Nederlandse woningmarkt. „Bij 2021 stond de huizenprijs nog even op een jaarwinst van 20%. Hoge prijsstijgingen zijn kenmerkend voor de Nederlandse markt, net als forse prijsdalingen. Ik denk dat we een periode van stevige prijsdalingen ingaan. De rente zal hoog blijven, als je De Nederlandse Bank hoort moet die zelfs hoger, en dat is zeer nadelig voor de verkoopsprijzen.”

Aantallen

Ook bij makelaarsakten Brecheisen, met vijf vestigingen in Utrecht en omgeving, is men voorzichtig. Dan bijvoorbeeld Rabobank en ABN Amro. „Wij denken dat de prijzen 5 tot 10% gaan zakken, maar dat de verkoop aantallen gelijk blijven aan vorig jaar. Daar budgetteren wij op”, zegt makelaar

Marcel Arendszen.

Hij is met zijn collega's nog maar net gekomen van de totale ommezwaai die de woningmarkt na de zomer doormaakte. In hettelste maanden doken de prijzen toen bijna 6% omlaag, zoals makelaarsclub NVM eerder

'Inflatie reden voor pas op de plaats kopers'

meldde. „Augustus was het dieptepunt, en in september en oktober zat de schrik er ook goed in. Afgelopen maand hadden we wel weer een goede omzet”, aldus de makelaar.

Hoofdschuldige was de enorme stijging van de hypotheekrente, zegt Jan van Son van het Haarlemse Cirkel Makelaars. „Alle make-

laars merkten dat. Toen de rente naar 5% omhoog schoot, zakten het aantal biedingen richting nul.”

Het CBS constateert al vier maanden een lichte daling van de verkoopprijs, maar dat vertelt volgens Van Son niet het hele verhaal:

„De cijfers van het CBS lopen altijd drie maanden achter op de transacties.” Volgens de week schepde de NVM meer duidelijkheid.

Dan komt de makelaarsorganisatie met actuele cijfers van aangesloten leden over het vierde kwartaal.

De nieuwe realiteit merken makelaars dagelijks. „Huizenverkopers moeten nog het meest wennen”, zegt Van Son. „Veel verkopers denken nog dat ze er 10% meer dan de vraagprijs voor kunnen krijgen. Maar

de koper denkt: ik krijg er wel 10% vanaf. Er is een beetje een impasse.”

Zijn collega Arendszen ziet bij verkopers ook nog te hoge verwachtingen. „De verkoper zegt: mijn huis is mooier dan dat van de buren, dus ik wil meer dan zij ervoor krijgen. Maar de koper leest ook de berichten in de media.”

Van Son merkt, net als andere makelaars, dat kopers openers veel aandacht hebben voor de energiekosten. „Daar wordt goed naar gekeken, dat was een jaar geleden niet zo.”

Energielasten

De onzekerheid over de energienota is minder geworden, constateert makelaarsland-directeur Gijs van Wijgerden: „Mensen weten met de energielasten nu iets beter waar ze aan toe zijn.” Dat ziet ook de Utrechtse makelaar Arendszen: „Nu de energieprijzen iets zakken, krijgen consumenten het vertrouwen een beetje terug. Men was erg bang voor de energielasten.”

Van Wijgerden verwacht nog wel slechtere tijden voor huizenverkopers. „De consument heeft minder te besteden, zijn koopkracht daalt. Maar of de prijzen nu 5% of 10% gaan dalen, dat weet niemand. Ik denk dat we in 2023 uitkomen op een nieuw evenwicht. Even ervan uitgaand dat de rente

In het kort

■ Rabobank, ING, ABN Amro en DNB voorspellen voor dit jaar een huizenprijsdaling van 2,5% tot 3%.

■ In 2022 moesten de banken meermalen hun verwachtingen scherp omlaag bijstellen, en in de markt wordt gevreesd dat zij weer aan de hoge kant zitten.

■ Makelaars denken dat dit jaar een nieuw prijsverwacht tot stand kan komen, onder invloed van de lagere koopkracht en hogere rente en energielasten.

■ Huizenverkopers moeten nog wennen aan de nieuwe situatie.

Maar nu zie je dat de inflatie gepaard gaat met groot koopkrachtverlies. Dat kan voor kopers reden zijn om pas op de plaats te maken. En wonen wordt ook duurder doordat de energieprijzen zo zijn opgelopen”, aldus Conijn, die verbonden is aan adviesbureau Finance Ideas.

Relativeren

Maar huiseigenaren hoeven ook weer niet te vrezen voor een totale prijsval, meent Van Wijgerden van Makelaarsland: „Het woningtekort blijft en de nieuwbouw gaat niet hard.”

Makelaar Arendszen vindt dat je als huiseigenaar de prijsdaling ook kunt relativeren. „De huizenprijzen gingen op het laatst zo hard omhoog, dat was geen prijsstijging, dat was gekke. In de regio Utrecht zijn de prijzen sinds 2017 bijna verdubbeld. Als je 10% minder voor je huis krijgt, maakt je nog altijd 90% winst.”

Papier

Wie geen huis koopt, heeft sowieso weinig last van de marktbeweging. Zeker niet als je de lage hypotheekrente voor langere tijd hebt vastgezet. Conijn: „Voor de meeste eigenaren is het geen groot probleem. Op papier wordt het huis minder waard, maar de afgelopen jaren is op papier ook veel verdiend.”

'TOEN RENTE NAAR 5% SCHOOT, DUIDELDE HET AANTAL BIEDINGEN'

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.

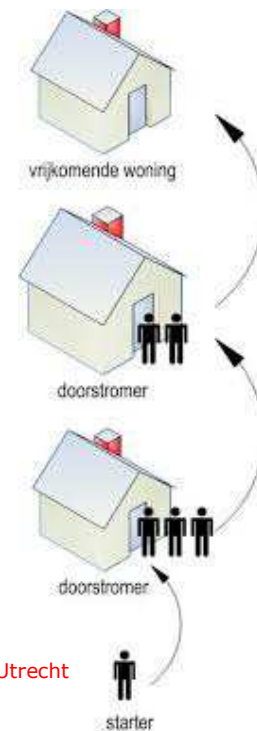
Mogelijkheden

- 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)



Verskil 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.

Evaluatie Jongerencontract Amsterdam

30 maart 2022

Commissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31 augustus 2022

De Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) hebben prestatieafspraken gemaakt over de inzet van het jongerencontract in de corporatiesector in Amsterdam. De eerste jongerencontracten zijn op 1 juli 2021 geëindigd (na vijf jaar). Daarmee was de tijd rijp voor een evaluatie, conform de Uitwerking Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019. Deze evaluatie van het jongerencontract richt zich op de werking, effecten en beleving van het jongerencontract toegepast door corporaties in Amsterdam. In de evaluatie staan de volgende drie onderzoeksvragen centraal. In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam? Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam? Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren? Voor de beantwoording van deze onderzoeksvragen is in deze evaluatie gebruikgemaakt van verschillende bronnen: data van de woningcorporaties en het CBS; een enquête onder huurders met een jongerencontract; en focusgroepen en interviews met verhuurders en met diverse groepen huurders met een jongerencontract.

Behandeld in Commissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31 augustus 2022 en Tijdelijke Algemene Raadscommissie van 29 juni 2022

Behandelend ambtenaar: Directie Wonen, Rosa Gärtner, r.gartner@amsterdam.nl

Voor meer informatie/voordracht klik [hier](#)

Bron: www.rigo.nl

Auteurs: André Buys, Rosalie Post, Lianne Wittkämper, Roos Hoeve

Bron: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/87096/evaluatie-jongerencontract-amsterdam>

Link:

- https://openresearch.amsterdam/image/2022/6/22/evaluatie_jongerencontract_rigo.pdf

- <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11733905/1/09012f978087d27e>

Voordracht voor de Commissie WV van 31 augustus 2022
Ter bespreking en ter kennisneming

Portefeuille Volkshuisvesting
Agendapunt 4
Datum besluit 31 mei 2022 nvt

Onderwerp

Raadsinformatiebrief over de resultaten Evaluatie jongerencontracten.

De commissie wordt gevraagd

Kennis te nemen en bespreken van de raadsinformatiebrief over de resultaten Evaluatie jongerencontracten en in de bijlage het RIGO rapport 'Evaluatie Jongerencontract Amsterdam. Onderzoek naar de werking en beleving'.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet, artikel 169: het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1); zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

Bestuurlijke achtergrond

Op 13 december 2019 zijn de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 ondertekend, de Amsterdamse prestatieafspraken tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente. In de Samenwerkingsafspraken zijn ook afspraken gemaakt over monitoring en aanspreekbaarheid. Er is ook met elkaar vastgelegd om in 2020 te starten met de evaluatie van het jongerencontract.

Reden bespreking

o.v.v. het lid Heinhuis geagendeerd voor de eerst mogelijke commissie WV.

Uitkomsten extern advies

Participatie heeft plaatsgevonden door nauwe betrokkenheid van de begeleidende werkgroep met deelnemers van corporaties, individuele huurders met een jongerencontract, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De rapportage wordt gedragen door deze werkgroep.

De evaluatie vormt de basis voor gesprekken rondom een mogelijke herziening van de Samenwerkingsafspraken op het thema jongerenhuisvesting. Inmiddels is een ambtelijke werkgroep van de drie partijen, gemeente, corporaties en huurderskoepels, in gesprek over de uitkomsten van het onderzoek.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

Voordracht voor de Commissie WV van 31 augustus 2022
Ter bespreking en ter kennisneming

n.v.t.

Wordt hiermee een toezegging of motie afgedaan?

nee

Welke stukken treft u aan?

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2022-077939	Commissie WV Voordracht (pdf)
AD2022-077937	RIGO_Evaluatie jongerencontract_def.pdf (pdf)
AD2022-077938	Raadsinformatiebrief_RIGO evaluatie jongerencontract.pdf (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam
----------------	------

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie Wonen, Rosa Gärtner, 06 824 546 99, r.gartner@amsterdam.nl

Vergadering Raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31-08-2022

[Heinhuis, L.E. \(PvdA\)](#)

Mevrouw **HEINHUIS** wil graag met haar collega's van gedachten wisselen over deze evaluatie. Iedereen heeft recht op een woning, ook jongeren, en zij betreurt het dat hier sprake is van een markt terwijl het eigenlijk om een sociaal goed gaat. Hier doet zich het dilemma voor dat de jongeren zonder deze voorziening helemaal geen woning zouden kunnen krijgen op de woningmarkt, maar dat anderzijds de tijdelijkheid van het contract veel stress veroorzaakt. Zij ziet het als onderdeel van het veel grotere probleem om alle groepen in de stad te bedienen. Zij vindt de vraag lastig te beantwoorden of de jongerencontracten een oplossing bieden. Na afloop van het contract raken sommige jongeren dakloos of ze gaan noodgedwongen weer bij hun ouders wonen. Maar wellicht was het zonder deze contracten over de hele linie alleen maar slechter. Zij denkt dat er nog veel besprekingen nodig zijn om tot goede aanpassingen te komen of andere vormen te zoeken om jongeren te steunen bij het vinden van zelfstandige huisvesting. Zij is benieuwd of het college al alternatieven in gedachten heeft.

[Didderen, T.H. \(PvdD\)](#)

Mevrouw **DIDDEREN** vraagt een betere bescherming van deze bijzondere doelgroep op de woningmarkt. Ze raken nu dakloos aan het einde van dit contract en dat veroorzaakt veel stress, terwijl juist deze groep al te maken heeft met veel onzekerheden en psychische druk.

[Aslami, A.S. \(D66\)](#)

De heer **ASLAMI** zegt dat deze regeling jongeren weliswaar meer kansen biedt op een eerste huurwoning, maar ook veel onzekerheid tegen het einde. De wooncrisis legt veel extra druk op hun wooncarrière. Het helpt bovendien niet dat elke corporatie zijn eigen beleid schijnt te voeren rond de afloop van een contract, tussen coulant en rigoureuus op straat zetten. Vooral als het gaat om jonge ongetrouwd ouders is het schrijnend als die met hun kind op straat worden gezet. Hij vraagt hoe dat kan en of daar geen bindende afspraken met de corporaties mogelijk zijn.

[Broersen, J. \(Volt\)](#)

Mevrouw **BROERSEN** deelt de zorgen. De wethouder geeft in de aanbiedingsbrief aan dat deze evaluatie de basis gaat vormen voor nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de drie partijen. Die zouden al aangepast worden zodra er sprake is van afschaffing van de verhuurdersheffing. Dit in het belang van de Amsterdamse jongeren om wie het gaat. Zij vraagt of er al nieuwe afspraken in de maak zijn en welke rol de evaluatie hierbij gaat spelen.

[Mangal, E.S.J. \(Denk\)](#)

De heer **MANGAL** is blij dat deze contracten jongeren de mogelijkheid bieden een eerste woning te huren in de stad waar ze zijn opgegroeid. Hij pleit voor een verhoging van het percentage en wijst op het gunstig effect op participatie in de samenleving. Hoe zouden deze jongeren in de toekomst hun hulpbehoevende ouders kunnen verzorgen als zij kilometers ver buiten de stad zouden moeten gaan wonen? Hij vraagt de wethouder een uniforme regeling af te spreken met de corporaties zodat alle jongeren gelijkelijk recht hebben op de twee jaar verlenging. Nu zijn zij overgeleverd aan de willekeur van de corporatie op het einde van hun contract.

[Ernsting, Z.D. \(GL\)](#)

De heer **ERNSTING** ondersteunt de vraag van mevrouw Broersen. Het gaat in feite om een uitstel van de woningproblematiek voor deze jongeren met vijf jaar. En het gaat om grote aantallen. De brief dateert van eind mei en hij is benieuwd wat er sindsdien gebeurd is. Hij is benieuwd wanneer er duidelijkheid komt over de conclusies die men uit deze evaluatie trekt.

[Dantzig, R. van \(wethouder\)](#)

Wethouder **VAN DANTZIG** brengt in herinnering dat de maatschappelijke omstandigheden ten tijde van de invoering van deze contracten nogal verschilden van de huidige. Daarom is de verwachte doorstroming amper op gang gekomen. Deze regeling heeft wel veel Amsterdamse jongeren geholpen die zonder deze regeling de stad verlaten zouden hebben of op een veel te dure huur zouden zitten. Men kan het dus zien als uitstel van de woningnood met vijf jaar, maar ook als een handige oplossing voor die jaren. De gemeente is het in zijn ogen aan jongeren verplicht voldoende ruimte te scheppen. De nieuwe woonverdelingsverordening kan wellicht enige positieverbetering geven. Er is inderdaad onduidelijkheid rond de afloop van het contract en de mogelijkheden voor twee jaar verlenging. Maar daarbij spelen ook veel andere kwesties. Hij deelt de opvatting dat het eigenlijk niet zou mogen een alleenstaande ouder op straat te zetten. Maar men moet wel goed nadenken over de gevolgen als men die termijnen over de hele linie gelijk gaat trekken. Jongeren hebben in deze tijd inderdaad al weinig zekerheden over werk, contracten en huisvesting, maar ze zijn ook vaak geneigd te vergeten dat het einde van hun contract nadert en dat ze zelf actie moeten ondernemen. De jongste jongeren hebben dan helemaal niets meer om aanspraak op te maken. Er zullen dus afwegingen gemaakt moeten worden. Er worden geen andere afspraken gemaakt vanwege de afschaffing van de verhuurdersheffing. Er lopen wel ambtelijke gesprekken over aanpassingen en verbeteringen in de bestaande afspraken. De inzet is meer ruimte voor de jongste jongeren, meer eenduidigheid rond verlenging. Bovendien worden er gesprekken gevoerd over voorrang voor jongeren in stadsdelen en in de stad als geheel. Die zijn nog lang niet voldoende, zoals ook bleek in het debat daarover met wethouder Pels voor de zomer. Maar het onderwerp heeft de voortdurende aandacht van het college om te kijken welke mogelijkheden zich aandienen.

(...)

De inzet van het college is op meer nieuwe jongerenwoningen en spoed achter de nieuwe woonruimte-regeling, niet op voorrangsregels voor andere jongerengroepen die in Amsterdam willen wonen. Lokale voorrang heeft goede kanten, maar leidt ook tot nieuwe knelpunten. Hoe zou men bijvoorbeeld moeten omgaan met jongeren uit Diemen en andere randgemeenten waar het Amsterdams openbaar vervoer haltes heeft? Het is goed Amsterdamse jongeren hier een toekomst te bieden, maar de tijdelijkheid blijft. En daar moet men ze aan herinneren. Het is ook belangrijk dat ze hun contributie aan Woningnet blijven betalen. Niet alle jongeren blijken zich bewust te zijn van de tijdelijkheid van hun huurcontract.

De **VOORZITTER** concludeert dat het onderwerp voor dit moment voldoende besproken is.

Bron: <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/1014355> (agendapunt 4 - 00:026:25)



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 31 mei 2022
Portefeuille(s): Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s): Zita Pels
Behandeld door: Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp: Aanbiedingsbrief resultaten evaluatie jongerencontract

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende: de resultaten van het RIGO onderzoek 'Evaluatie jongerencontract Amsterdam'. Ook stel ik u op de hoogte van de verdere aanpak die ik voor ogen heb.

Aanleiding

Per 1 juli 2016 bestaat er de wettelijke mogelijkheid om met jongeren van 18 tot en met 27 jaar voor de duur van vijf jaar een zogenaamd jongerencontract af te sluiten. Het jongerencontract is bedoeld voor jongeren (jongvolwassenen) met een laag inkomen die vanwege hun leeftijd te weinig wachttijd hebben kunnen opbouwen om zelfstandig aan woonruimte te komen in Amsterdam. Het contract is tijdelijk omdat de verwachting was dat de positie van de jongeren op de woningmarkt gedurende de looptijd verbeterd vanwege ontwikkelingen in carrière en inkomen en/of de opbouw van wachttijd voor reguliere sociale huurwoningen. Amsterdamse corporaties passen sinds juli 2016 het jongerencontract toe.

De Gemeente Amsterdam, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) hebben in de Samenwerkingsafspraken 2020 t/m 2023 met elkaar vastgelegd om in 2020 te starten met de evaluatie van het jongerencontract.

Afspraak 15a Samenwerkingsafspraken 2020-2023. Zoals in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019 afgesproken, evalueren we in 2021 de werking van het jongerencontract. Op basis daarvan bepalen we dan de gewenste voorraad van woningen voor jongeren. In de evaluatie kijken we verder onder andere naar de spreiding van jongerencontracten in de stad. De evaluatie voeren corporaties, gemeente en huurderskoepels gezamenlijk uit en start in 2020. In de evaluatie nemen we mee hoe we kunnen differentiëren voor jongeren die samenwonen en/of kinderen hebben.

Naar aanleiding van deze afspraak is in december 2020 een werkgroep opgericht bestaande uit afgevaardigden van de drie betrokken partijen FAH, AFWC en gemeente en twee huurders met een jongerencontract uit het UPLIFT jongerenpanel. De werkgroep heeft afgesproken om de

evaluatie uit te besteden aan een onafhankelijk onderzoeksbureau. Met de gemeente als opdrachtgever en in overleg met de werkgroep is in het voorjaar van 2021 een evaluatieonderzoek door RIGO in gang gezet. Het onderzoeksrapport '*Evaluatie jongerencontract Amsterdam. Onderzoek naar de werking en beleving.*' is begin april 2022 opgeleverd. Zie de bijlage voor dat onderzoek. Hieronder de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

Focus en afbakening van het evaluatieonderzoek

De evaluatie van het jongerencontract richt zich op de werking, effecten en beleving van het jongerencontract (ook vijfjarencontract genoemd) in Amsterdam in de sociale huur van corporaties. In de evaluatie staan de volgende drie onderzoeksvragen centraal.

1. In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam?
2. Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam?
3. Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren?

De eerste jongerencontracten eindigden officieel op 1 juli 2021 (na 5 jaar). Om deze reden is de planning van het onderzoek opgerekt tot eind 2021. De evaluatie richt zich op de jongerencontracten die zijn afgesloten tussen 1 juli 2016 en 2021.

Methoden

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen heeft RIGO gebruik gemaakt van verschillende bronnen voor zowel kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeksmethoden: data van de woningcorporaties en CBS Microdata, een uitgebreide enquête onder huurders met een jongerencontract (ingevuld door 1.623 respondenten), drie focusgroepen en interviews met verhuurders en met diverse groepen huurders met een jongerencontract.

De belangrijkste resultaten

Jongeren in Amsterdam

- Er wonen op 1 januari 2021 ongeveer 144.000 jongeren in Amsterdam (56.000 in de leeftijd 18-22 jaar en 88.000 in de leeftijd 23-27 jaar).
- De vestiging van jongeren is groter dan het vertrek. Circa 61% van alle jongeren in Amsterdam is korter dan tien jaar geleden in de stad komen wonen.
- De meeste jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid vormen (nog) geen eigen huishouden. 86% van de 18-22 jarigen en 53% van de 23-27 jarigen wonen nog bij hun ouders. Dit is meer dan in 2016. Het later uit huis gaan van jongeren is een landelijke trend.
- De meeste 'uitwonende' jongeren in Amsterdam zijn alleenstaand. Een kleine minderheid maakt deel uit van een eigen huishouden met kinderen. Op 1 januari 2021 ruim 3.400 jongeren.
- De jongste jongeren, voor zover zij al een eigen huishouden vormen, hebben doorgaans een laag inkomen. Bij de 'oudere jongeren' is dat al snel minder het geval.

Het jongerencontract binnen de sociale huur van corporaties

Een routebeschrijving vindt u op amsterdam.nl

- Sinds 1 januari 2017 is ongeveer 7.600 keer een corporatiewoning verhuurd met een jongerencontract; waarvan 6.300 eerste verhuringen.
- Op een voorraad van ruim 165.000 zelfstandige corporatiewoningen met een sociaal contract wordt ca. 3,8% (ruim 6.300 woningen) verhuurd met een jongerencontract.
- Binnen het totaal aantal nieuwe verhuringen gaat het echter om een groter aandeel. In 2020 waren er van de 7.600 verhuringen van zelfstandige sociale huurwoningen van woningcorporaties 2.000 met een jongerencontract. Dat is meer dan 25%.
- De verhuringen met een jongerencontract bevinden zich verspreid door de hele stad (afgezien van enkele grote tijdelijke complexen).

De huurders met een jongerencontract

- Het zijn vooral 'oudere jongeren' (leeftijdsklasse 23 tot en met 27) die een woning met een jongerencontract betrekken. Dit is deels terug te voeren op de wijze van toewijzing, op inschrijfduur.
- De meeste bewoners zijn alleenstaand, maar niet allemaal. In huishoudens gerekend is 6% een huishouden met één of meer kinderen (met gemiddeld 1,5 kinderen).
- De helft van de (hoofd)bewoners met een jongerencontract op 1 januari 2021 blijkt in Amsterdam te zijn opgegroeid (woonde tien jaar geleden ook al in Amsterdam), de rest is later (korter dan tien jaar geleden) in Amsterdam komen wonen. Daarmee zijn de jongerencontracten van relatief groot belang voor 'oorspronkelijke' Amsterdammers, want onder alle Amsterdamse jongeren (18-27 jaar) zijn jongeren 'van buiten' veruit in de meerderheid (zie hierboven onder context), al helemaal onder de 'uitwonende' jongeren.
- Niet alleen de jongerencontracten, maar ook de corporatiesector als geheel blijkt van relatief groot belang voor jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid. Van alle hoofdbewoners die in Amsterdam zijn opgegroeid (en die dus niet bij hun ouders wonen) huurt op 1 januari 2021 45% bij een corporatie, van alle hoofdbewoners die minder dan tien jaar in de stad wonen is dat slechts 22%.
- De overgrote meerderheid van de bewoners in de woningen met een jongerencontract heeft een laag inkomen; 86% van de bewoners op 1 januari 2021 behoort tot de zogeheten EU-doelgroep voor de sociale huur.

Effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties)

- De tijdelijkheid van het jongerencontract heeft nog niet geleid tot meer dynamiek, maar dit zal wel gebeuren. Het effect daarvan zal pas goed merkbaar worden als er meer contracten aflopen. De mutatiegraad kan oplopen tot het dubbele in vergelijking met een contract voor onbepaalde tijd (mutatiegraad van circa 13%, tegen uiteindelijk 25%).
- De samenstelling van de instroom in de sociale voorraad is veranderd mede onder invloed van het jongerencontract. Sinds de invoering van het jongerencontract stromen meer 'oudere jongeren' (met name 27-jarigen) in. De instroom van jongeren in de leeftijd 23 tot en met 26 is juist afgenomen.
- Het aantal verhuringen van corporatiewoningen aan 'oorspronkelijke' Amsterdamse jongeren nam toe en dat aan 'import'-jongeren (korter dan tien jaar in de stad) nam af.

Een routebeschrijving vindt u op amsterdam.nl

Effect op de betaalbaarheid

- De betaalbaarheid van de woningen zelf verandert in beginsel niet door de contractvorm. Wel is er door het labelen voor jongeren een beter betaalbaar aanbod in vergelijking met een veel gebruikt alternatief: huren in de particuliere sector.

Doorstroming en vervolghuisvesting

- Anders dan verwacht bij de introductie van het jongerencontracten maken weinig bewoners een ontwikkeling door die wijst op een toegenomen bestedingsruimte. Dit verklaart deels ook de geringe uitstroom naar de marktsector.
 - Van alle sinds 2017 uitgestroomde hoofdbewoners huurt 16% weer met een jongerencontract.
 - Ruim 1 op de 8 (14%) van de vertrekkers is (weer) bij de ouders ingetrokken, binnen of buiten de stad.
 - Slechts 5% woont op de dag na uitstroom in een koopwoning in Amsterdam en 13% huurt in de particuliere huur
 - 36% van de vertrekkers huurt opnieuw een corporatiewoning in Amsterdam waarvan velen met een tweede jongerencontract).

Ervaringen van jongeren die met een jongerencontract huren

- Uit het onderzoek blijkt dat naarmate het einde van de contractduur nadert bij een aanzienlijk deel van de bewoners de stress toe slaat. Afgaande op het tempo van uitstroom en de financiële slagkracht bij de 'blijvers' zullen velen pas op het laatste moment noodgedwongen vertrekken. De kans op een andere woning is niet groot, ondanks extra opgebouwde inschrijftijd ook niet in de sociale huur.
- Toekomstplannen, zoals het krijgen van kinderen, het zoeken naar werk of het volgen van een opleiding, worden overschaduwd en zelf uitgesteld door onzekerheid over de huisvesting.
- Uit het onderzoek blijkt ook dat de huurders met een jongerencontract zich bewust zijn van het feit dat ze met voorrang aan huisvesting zijn geholpen en geven aan dat ze zonder het jongerencontract waarschijnlijk niet (of onder veel ongunstiger omstandigheden) in Amsterdam hadden gewoond. De mogelijkheid die dit biedt om op eigen benen te staan wordt gewaardeerd. Jongeren realiseren zich ook dat hun voorrangpositie na hun 28ste voorbij is.

2 jaar verlenging

- Wettelijk bestaat de mogelijkheid om het jongerencontract na vijf jaar met twee jaar te verlengen. Het beleid rondom de verlenging is per corporaties verschillend. Een aantal corporaties gaf aan dat ze een harde lijn communiceren naar de huurders, ook als het om jonge (alleenstaande) ouders gaat en zieke huurders. Een andere corporatie heeft recent besloten om alle contracten waar kinderen wonen te verlengen. 35% van de geënquêteerden had gehoopt of verwacht om kans te maken op verlenging.

Belangrijkste conclusies op basis van het RIGO onderzoek

Naarmate het einde van het jongerencontract nadert, slaat bij een aanzienlijk deel van de bewoners de stress toe. Veel jongeren vertrekken pas op het laatste moment en dat ook noodgedwongen. De tijdens de invoering van het jongerencontract verwachte inkomensstijging

Een routebeschrijving vindt u op amsterdam.nl

van jongeren en de betere positie op de woningmarkt bij afloop van de vijf jaar, blijft uit. De kans op een andere woning is niet groot, ondanks extra opgebouwde inschrijftijd ook niet in de sociale huur. Toekomstplannen, zoals het krijgen van kinderen, het zoeken naar werk of het volgen van een opleiding, worden overschaduwd en uitgesteld door onzekerheid over de vervolghuisvesting na een jongerencontract. Het beleid rondom de verlenging na vijf jaar met twee jaar is per corporatie verschillend maar de meeste corporaties hanteren een harde en niet transparante lijn hierin.

Uit het onderzoek blijkt echter ook dat de huurders met een jongerencontract zich bewust zijn van het feit dat ze met voorrang aan huisvesting zijn geholpen en geven aan dat ze zonder het jongerencontract waarschijnlijk niet (of onder veel ongunstiger omstandigheden) in Amsterdam hadden gewoond. Dit voordeel blijkt ook uit de kwantitatieve analyse. Door het labelen voor jongeren door corporaties is er wel een beter betaalbaar aanbod in vergelijking met het door jongeren veel gebruikt alternatief huren in de particuliere sector. De samenstelling van de instroom in de sociale voorraad is echter veranderd mede onder invloed van het jongerencontract. Sinds de invoering van het jongerencontract stromen meer 'oudere jongeren' (met name 27-jarigen) in. De instroom van jongeren in de leeftijd 23 tot en met 26 is juist afgenomen.

Hoe verder

De evaluatie vormt de basis voor gesprekken rondom een mogelijke herziening van de Samenwerkingsafspraken op het thema jongerenhuisvesting. De drie partijen, gemeente, corporaties en huurderskoepels, zijn inmiddels in gesprek over de uitkomsten van het onderzoek. Hierin bespreken de partijen ook of gezamenlijke conclusies moeten leiden tot concrete wijzigingen op korte termijn voor de lopende Samenwerkingsafspraken (tot en met eind 2023), of dat ze mee genomen worden in het traject van nieuwe Samenwerkingsafspraken. Het is aan het nieuwe college hoe hiermee om te gaan. De raad wordt in het najaar hierover nader geïnformeerd. De huidige Samenwerkingsafspraken over jongerenhuisvesting worden gecontinueerd totdat er mogelijk nieuwe afspraken zijn gemaakt.

Ik vertrouw erop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Zita Pels

Wethouder Duurzaamheid, Energietransitie, Volkshuisvesting, Dierenwelzijn, Voedsel, Afval en Reiniging

Bijlagen

1. RIGO onderzoeksrapport 'Evaluatie jongerencontract Amsterdam. Onderzoek naar de werking en beleving.'

Een routebeschrijving vindt u op amsterdam.nl

Doelgroepencontract succesverhaal Wet doorstroming huurmarkt

Bij de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het aantal doelgroepencontracten uitgebreid. De tijdelijke huurcontracten voor gehandicapten-/ouderenwoningen en de campuscontracten voor studenten bestonden al. Hieraan werden de jongerencontracten, tijdelijke huurcontracten voor promovendi en tijdelijke contracten voor grote gezinnen toegevoegd. De doelgroepencontracten worden door woningcorporaties zeer geregeld ingezet. Ook veel particuliere verhuurders maken er naar eigen zeggen gebruik van.



Beschikbaarheid voor doelgroepen

De doelgroepencontracten geven verhuurders de mogelijkheid ervoor te zorgen dat woningen die het betreft beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Ze zijn daarmee een belangrijk instrument geworden om te sturen op de beschikbaarheid van woonruimte voor specifieke groepen. Een dilemma bij het aanwijzen van meer woningen voor specifieke doelgroepen is dat daarmee minder woningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden. In gebieden met een hoge druk op de woningmarkt worden doelgroepencontracten volgens corporaties naar verhouding minder vaak ingezet dan in gebieden met meer druk op de woningmarkt. Mogelijk hangt dit hiermee samen.

Inschrijfduur opbouwen met een jongerencontract

Met name jongerencontracten en tijdelijke huurcontracten voor promovendi worden veel ingezet, door corporaties, maar ook door particuliere verhuurders. Een jongerencontract voor vijf jaar bij een woningcorporatie, gecombineerd met behoud van inschrijfduur, helpt een jongere op weg naar het opbouwen van voldoende inschrijftijd om in aanmerking te komen voor een woning met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Prijsopdrijvend effect generieke tijdelijke contracten

Ook werd met de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt het generieke tijdelijke huurcontract geïntroduceerd. Hiermee kunnen particuliere verhuurders woningen verhuren voor een periode van maximaal 2 jaar. Over het generieke tijdelijke huurcontract zijn de meningen zeer verdeeld, blijkt uit enquêtes en diepte-interviews die wij hielden onder huurders en verhuurders. Particuliere verhuurders waarderen de flexibiliteit die het tijdelijke contract biedt, huurders en hun belangenorganisaties zien vaak nadelen. Door de korte looptijd zorgt dit contract vaker voor een mogelijkheid om de huur op te trekken naar de markthuurl. In een markt met grote schaarste heeft dit een sterk prijsopdrijvend effect. De schaarste op de woningmarkt maakt ook dat het vinden van vervolghuisvesting problematisch is. Huurders komen vaak opnieuw terecht in een woning met een tijdelijk contract.

Zorgen over huurbescherming

Het generieke tijdelijke huurcontract werd onder meer geïntroduceerd om meer huurbescherming te bieden aan huurders. In de praktijk zien veel huurders met een generiek tijdelijk huurcontract er vanaf om een geschil met hun verhuurder aan de Huurcommissie voor te leggen. Zij vrezen dat dit hun kans om na twee jaar een contract voor onbepaalde duur te krijgen in gevaar brengt. Van meer huurbescherming blijkt in de praktijk daarom weinig sprake.

Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt

In opdracht van het ministerie van BZK evalueerde Companen de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Lees het rapport [hier](#). Meer weten? Neem contact op met [Jeroen Lijzenga](#).

5 oktober 2021

Bron: <https://www.companen.nl/doelgroepencontract-succesverhaal-wet-doorstroming-huurmarkt/>

Link:

- https://www.companen.nl/wp-content/uploads/2021/10/Evaluatie-Wet-doorstroming-huurmarkt-2015-definitief-v1_2.pdf

- <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/05/27/evaluatie-wet-doorstroming-huurmarkt-2015>



Aan: De Minister voor Volkshuisvesting
Van: Huurdersvereniging Arcade

Diemen, 5 mei 2023

Betreft: reactie internetconsultatie Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur

Huurderskoepel Arcade
Berisplein 100
1112 CM Diemen
T 020 423 34 28
E info@hv arcade.nl
I www.hv arcade.nl
KvK 405 39 203

In dit ter consultatie voorliggende wetsvoorstel wordt de mogelijkheid gecreëerd dat gemeenten wijken aan kunnen wijzen waar de generieke tijdelijke huurcontracten niet meer mogelijk zijn. Het doel is om de leefbaarheidsproblemen als gevolg van die tijdelijke contracten op te lossen. Arcade wil graag reageren op dit voorstel.

Vooraf wil Arcade opmerken dat momenteel de 'wet vaste huurcontracten' (dossier 36195) voorligt ter behandeling in de Tweede Kamer. Deze wet beoogt dat generieke tijdelijke contracten volledig worden afgeschaft voor zelfstandige woningen vanwege de nadelige gevolgen voor huurders, en in het bijzonder de woononzekerheid waar huurders zich mee geconfronteerd zien. Deze initiatiefwet van Grinwis en Nijboer heeft onze sterke voorkeur als oplossing voor het probleem van die woononzekerheid boven het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt. Ook de algehele afschaffing van tijdelijke contracten voor onzelfstandige woningen, wordt door ons ondersteund. Waarom lichten we verder in onze reactie toe. U begrijpt dat Arcade van harte hoopt dat het initiatiefwetsvoorstel zowel in de Tweede als Eerste Kamer wordt aangenomen.

Voor het geval dat het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt alsnog behandeld gaat worden, willen we u ons perspectief als huurdersvereniging van woningcorporatie Lieven de Key niet onthouden.

Achtergrond koers Lieven de Key

Lieven de Key maakt, sinds zij in 2016 haar koers heeft gewijzigd van corporatie met een brede volkshuisvestelijke doelstelling naar de versmalde doelstelling om vooral woonstarters te huisvesten, nogal excessief gebruik van allerlei vormen van tijdelijke contracten.

Lieven de Key is een corporatie die haar koers heeft gebaseerd op tijdelijke contracten waaronder het jongerencontract. Meer dan 90% van haar nieuwe verhuringen zijn in 2021 (en voorgaande jaren) tot stand gekomen met behulp van tijdelijke contracten aan haar doelgroep jongeren en studenten (short-stay contracten, campuscontracten, jongerencontracten, tweejarige contracten voor middenhuur, anti-kraakcontracten).

Uit jaarverslag Lieven de Key 2021

Van de 5264 sociale verhuringen die Lieven de Key in 2021 heeft afgesloten, waren slechts 389 (= 7%) op basis van een contract voor onbepaalde tijd. De overige verhuringen zijn contracten op basis van een of andere vorm van tijdelijkheid, studentenhuisvesting 36%, jongerencontracten 14%, short stay 41%. (Jaarverslag 2021 Lieven de Key)

Sociale verhuuringen 2021 Lieven de Key	aantal	In %
Sociaal contract onbepaalde tijd	389	7 %
Sociaal jongerencontract	746	13 %
Sociaal beroepsgroepen	19	-
Sociaal contract begeleid wonen	78	1 %
Studentenhuisvesting	2151	37 %
Short-stay-facilities	2489	42 %
Totaal	5872	100 %

Als huurdersvereniging worden wij geconfronteerd met de negatieve gevolgen van tijdelijke contracten, waaronder het doelgroepcontract voor jongeren.

Onderzoeken effecten jongerencontracten

In uw memorie van toelichting constateert u in § 2.1.1 dat uit de evaluatie blijkt dat doelgroepcontracten veelvuldig worden ingezet, in grotere mate door woningcorporaties. Huurders en verhuurders beoordelen dit type contract volgens u positief. Dat verhuurders dit type contract positief beoordelen, dat snappen we. Dit kan voor wat betreft de huurders onmogelijk volgehouden worden. Temeer daar het evaluatieonderzoek waar u zich op baseert, een flinterdunne onderbouwing daarvoor geeft.

In opdracht van Gemeente Amsterdam, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), huurdersvereniging Arcade en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft RIGO in 2022 een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van jongerencontracten in Amsterdam, zie: <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11733906/1/09012f97808775d0>

figuur 36 Invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1.623



Uit dit onderzoek komt een geheel ander beeld naar voren, zo blijkt uit bovenstaande tabel. Voor dit onderzoek is een enquête breed uitgezet onder alle jonge huurders die vanaf 1 januari 2017 een woning in Amsterdam hebben gehuurd op basis van een jongerencontract. Daarnaast zijn er gesprekken met focusgroepen gevoerd en interviews met diverse huurders met een jongerencontract afgenomen. Het onderzoek kan om die reden als representatief gekwalificeerd worden.

Huurderskoepel Arcade
Vereniging voor huurders van Woonstichting Lieven de Key en Lieven de Stad BV

In Amsterdam heeft een jongere tot 27 jaar geen keuze meer voor een woning met een vast contract of een tijdelijk jongerencontract. Een woning op basis van een jongerencontract is voor die doelgroep de enige optie. Wat ons raakt is dat in de contracten zelf is opgenomen dat de jongere voor dit type contract kiest. De Amsterdamse woningmarkt zit muurvast. De kans op vervolghuisvesting in zowel de sociale sector als de vrije sector en ook de koop sector is zo goed als onmogelijk. Bij de invoering van het jongerencontract is er van uitgegaan dat de doorstroming naar een andere woning geen probleem zou zijn. Het resultaat is nu een georganiseerde stoelendans en dat kan niet de bedoeling zijn.



Arcade is niet tegen het huisvesten van jonge mensen. Arcade vindt het problematisch dat de jonge volwassenen worden opgezadeld met woononzekerheid en de stress die dat met zich mee brengt in een periode dat ze zich juist zouden willen settelen en een gezin stichten. Wat ons uit het onderzoek van RIGO trof is dat jongeren door die woonzekerheid die levenskeuzes uitstellen. Ook dit kan niet de bedoeling zijn.

Sinds 16 januari 2023 is een nieuw regionaal systeem van woonruimteverdeling ingegaan in Amsterdam. Dit heeft er toe geleid dat als het jongerencontract afloopt en de jongere heeft ondanks verwoede pogingen toch geen nieuwe woning kunnen vinden, dat er twee jaar verlenging aangevraagd kan worden. Zo is er meer tijd om naar een nieuwe woning te zoeken, maar Arcade vindt dit een tijdelijke oplossing. Gezien de wooncrisis verwacht Arcade dat jongeren na twee jaar, inmiddels dertigers, nog steeds geen kant op kunnen. Bovendien lost dit het probleem van de uitgestelde levenskeuzes niet op. Het is helaas geen lange termijn oplossing.

Daarom willen wij graag een pleidooi houden voor de gehele afschaffing van het jongerencontract, dan wel een forse beperking van de mate waarin dit type contract ingezet kan worden met name door woningcorporaties. Woningcorporaties zijn de grootste verhuurders en gaan uit van contractsvrijheid. Zij zullen zich uit zichzelf zo min mogelijk willen beperken. Daarbij moet het effect van stapeling van allerlei type tijdelijke contracten in ogenschouw genomen worden. Naast woononzekerheid heeft dit ook negatieve effecten op de sociale cohesie en leefbaarheid in buurt, steden en dorpen.



N.V. Eneco
T.a.v. de raad van bestuur
Marten Meesweg 5
3068 AV Rotterdam

Datum 21 februari 2023
Uw kenmerk
Kenmerk
Zaaknummer
Berichtnummer
Onderwerp Betaalbaarheid
stadswarmte

Geachte raad van bestuur,

Wij hebben kennisgenomen van de zeer hoge tarieven voor stadswarmte die per 1 januari 2023 van toepassing zijn voor de inwoners van onze gemeenten en roepen u op ons mee te nemen in hoe deze tarieven tot stand zijn gekomen, met het oog op betaalbaarheid en draagvlak.

Het tarief voor stadswarmte in 2023 is aanzienlijk hoger dan het voorgaande jaar. U heeft ervoor gekozen om het maximale tarief te hanteren, binnen de bandbreedte van de ACM. Met deze brief willen wij onze grote zorgen kenbaar maken over de gevolgen van dit tarief voor de betaalbaarheid van de stadswarmte voor onze inwoners. Ondanks het prijsplafond van rijkswege leidt het gebruiken van stadswarmte met dit maximale tarief tot flink hogere maandlasten. Dat is spijtig omdat wij in onze gemeenten stadswarmte zouden willen zien als onderdeel van een aantrekkelijke, duurzame en toekomstbestendige energievoorziening.

Juist nu wij samen met u en met onze inwoners de warmtetransitie doorlopen en stadsverwarming als aantrekkelijke, duurzame en toekomstbestendige energievoorziening inbrengen werkt deze maximalisatie van het tarief belemmerend in het draagvlak voor stadswarmte. Wij verzoeken u om de tariefstelling voor 2023 te heroverwegen. We nodigen u uit om ons nadere uitleg te geven over de uitgangspunten, de opbouw, de variabelen en zeker ook de afwegingen die bij de vaststelling van de tarieven gehanteerd zijn. Laten we in gezamenlijkheid blijven werken aan de maatschappelijke waardering van stadswarmte, die zo hard nodig gaat zijn om tempo te maken in de warmtetransitie.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amersfoort

Namens het college van B&W Mevr. A.P.A.M. Janssen, wethouder



Gemeente Amstelveen

Namens het college van B&W Mevr F. Gordon, wethouder



Gemeente Delft

Namens het college van B&W Mevr. A.M. Zwart, wethouder



Gemeente Den Haag

Namens het college van B&W Dhr. A. Kapteijns, wethouder



Gemeente Diemen

Namens het college van B&W Dhr. M.A. Sikkes-van den Berg



Gemeente Houten

Namens het college van B&W Dhr. P.M.H. van Ruitenbeek, wethouder



Gemeente Lansingerland

Namens het college van B&W Dhr. M. Muis, wethouder



Gemeente Capelle aan den IJssel

Namens het college van B&W Dhr. S. Geissler, wethouder



Gemeente Nieuwegein

Namens het college van B&W Mevr. M. Schouten, wethouder



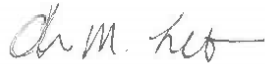
Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Namens het college van B&W Dhr. F.J.M. van Kuppeveld, wethouder



Gemeente Rotterdam

Namens het college van B&W Mevr. C. M. Zeegers, wethouder



Gemeente Utrecht

Namens het college van B&W Mevr. L. van Hooijdonk, wethouder



Gemeente Zoetermeer

Namens het college van B&W Dhr. B.G. Velzen, wethouder



Gemeente Houten

Onderdoor 25
Postbus 30, 3990 DA Houten
Telefoon 030 639 26 11
Fax 030 639 28 99
E-mail: gemeentehuis@houten.nl
Internet: www.houten.nl



Aan de leden van de raad
i.a.a. de commissieleden

Datum
27 juni 2023

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
803348

Bijlagen
1

Onderwerp:
Raadsinformatiebrief warmtenet Vijfwal Eneco

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over het warmtenet Vijfwal en de gesprekken daarover met Eneco.

Aanleiding

Op 21 februari 2023 hebben 13 gemeenten, waaronder Houten, een brief gestuurd naar Eneco over de warmtetarieven 2023. In de brief uitten zij hun zorgen over de warmtetarieven voor 2023 en het negatieve effect van deze (hoge) tarieven op het draagvlak voor warmtenetten. Naar aanleiding van deze brief heeft Eneco op 21 april 2023 een bestuurlijk overleg georganiseerd waaraan namens Houten wethouder Wouter van den Berg deelnam als vervanger van portefeuillehouder Paul van Ruitenbeek.

Op 5 juni stuurde de directeur Warmte van Eneco per e-mail bijgevoegde brief (bijlage 1). In de brief blikt Eneco terug op de bijeenkomst en legt daarmee ook enkele gemaakte afspraken vast.

Kernboodschap

Eneco hanteert in 2023 de wettelijk toegestane maximale warmtetarieven. Zij ziet zich daartoe gedwongen door de hoge inkoopkosten. Verlaging van de tarieven gedurende het jaar is niet aan de orde. Tijdens de bijeenkomst van 21 april heeft Eneco de totstandkoming van de warmtetarieven 2023 nader toegelicht aan de gemeenten. Zij heeft vragen daarover van gemeenten beantwoord.

Eneco ziet ook dat stadswarmte waardevol is voor een klimaatneutrale energievoorziening. Ze erkent dat de warmtetarieven effect (kunnen) hebben op het draagvlak voor de warmtetransitie en betreurt dat ook. Daarom blijft Eneco graag in gesprek met gemeenten en inwoners. Eneco nodigt de gemeenten uit om in het najaar opnieuw bij elkaar te komen. Zij geeft dan weer een toelichting op de totstandkoming van de warmtetarieven 2024. Daarnaast nodigt Eneco de gemeenten uit voor een kennissessie over samenwerking op het gebied van gezamenlijke doelen met betrekking tot de warmtetransitie (zoals het behouden van draagvlak voor stadswarmte). De gemeente zal aan beide bijeenkomsten deelnemen en vooraf onze standpunten afstemmen met de andere betrokken gemeenten met stadswarmte van Eneco.

Wat Eneco richting onze inwoners/hun klanten gaat doen, wordt uit de brief helaas niet duidelijk. De portefeuillehouder heeft hierover op 15 juni jl. gesproken met de verantwoordelijke van Eneco voor

Bij beantwoording datum en kenmerk vermelden.



warmtenet Vijfwal. Daarin heeft de wethouder Eneco verzocht om, naast de brief aan gemeenten, ook een publieke vorm van communicatie richting de warmteklanten binnen de Vijfwal in te zetten. Eneco kiest daar nu niet voor. Wel wil Eneco graag in overleg met de gemeente over de opzet van de participatie voor de verduurzaming van het warmtenet.

Consequentie

Op dezelfde dag dat deze raadsinformatiebrief verzonden wordt, verspreidt de gemeente een nieuwsbericht over de brief van Eneco. Daarmee informeren we onze inwoners over de uitkomsten van de gezamenlijke actie met de 12 andere gemeenten.

Daarnaast start in juli ambtelijk het gesprek met Eneco over communicatie naar en participatie met inwoners binnen de Vijfwal. De eerste focus daarvoor is de verduurzaming van het warmtenet. We verwachten dat dit na de zomer tot daadwerkelijke acties zal leiden.

Wij zijn teleurgesteld over de inzet van Eneco richting inwoners rond de tarieven, maar zien genoeg aanknopingspunten voor een goed participatietraject in de (nabije) toekomst. De door uw raad vastgestelde Leidraad Omgevingsinitiatieven & participatie is daarvoor onze toetssteen.

Wat betekent dit voor de raad (procedureel)

Te zijner tijd – eerste helft 2024, naar het zich nu laat aanzien – zal u om een verklaring van geen bedenkingen gevraagd worden voor de verduurzaming van het warmtenet Vijfwal. In aanloop daar naartoe zal Eneco, in overleg met de gemeente, een participatietraject doorlopen. De gemeente zal daarbij ook een rol spelen. Dit wordt de komende maanden nader uitgewerkt. Wij houden u op de hoogte van dit traject.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Bregje Tettelaar- van Nunen via telefoonnummer (030) - 63 92 611.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,



A.J. Barink



G.P. Isabella

Bijlage(n) :
- Brief van Eneco d.d. 31-05-2023



Postbus 19020, 3001 BA Rotterdam

Aan de colleges van B&W van de gemeenten:

Amersfoort,	Mevr. A.P.A.M. Janssen, wethouder
Amstelveen,	Mevr. F. Gordon, wethouder
Delft,	Mevr. A.M. Zwart, wethouder
Den Haag,	Dhr. A. Kapteijns, wethouder
Diemen,	Dhr. M.A. Sikkes-van den Berg, wethouder
Houten,	Dhr. P.M.H. van Ruitenbeek, wethouder
Lansingerland,	Dhr. M. Muis, wethouder
Capelle aan den IJssel,	Dhr. S. Geissler, wethouder
Nieuwegein,	Mevr. M. Schouten, wethouder
Pijnacker-Nootdorp,	Dhr. F.J.M. van Kuppeveld, wethouder
Rotterdam,	Mevr. C.M. Zeegers, wethouder
Utrecht,	Mevr. L. van Hooijdonk, wethouder
Zoetermeer,	Mevr. B.G. Velzen, wethouder

Rotterdam, 31 mei datum

Kenmerk: 230531-CJA-01

Bijeenkomst tarieven stadswarmte

Geachte dames en heren,

Namens Eneco wil ik u allereerst danken voor uw aanwezigheid op vrijdag 21 april tijdens de bijeenkomst bij Eneco. Ons gezamenlijk gesprek is van grote waarde voor het bereiken van ons gemeenschappelijke doel: met warmte een bijdrage leveren aan de energietransitie.

Wij hebben toegelicht wat de oorzaken zijn van de huidige warmtetarieven en welke rol gestegen inkooprijzen en veranderend energieverbruik hierin hebben gespeeld. Ondanks dat meer dan 85% van onze warmtekanten met hun verbruik over 2023 naar verwachting onder het prijsplafond zal blijven, realiseren we ons terdege dat de huidige tarieven op individueel niveau flinke impact kunnen hebben. Om klanten met financiële zorgen te helpen kent Eneco een 'warm' incassobeleid, zetten we met onze energiecoaches in op het verminderen van verbruik en ondersteunen we initiatieven als Geldfit en het Noodfonds Energie. Hoe graag wij dit zelf ook anders zouden willen, is het niet mogelijk om de warmtetarieven voor 2023 te verlagen. Tegelijkertijd spraken wij onze verwachting uit dat de Eneco warmtetarieven voor 2024 een vergelijkbare verhouding zullen hebben tot het maximumtarief van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) zoals dat in voorgaande jaren het geval was.

Tarieven

Eneco rekent in 2023 een vastrechtstarief dat 90 Euro lager ligt dan het ACM maximumtarief. Voor het variabel verbruik, in Gigajoule (GJ), hanteert Eneco in 2023 het maximum tarief. Dat is in afwijking van de laatste jaren, waarin Eneco steeds een GJ-tarief onder het ACM maximumtarief hanteerde. De financiële impact hiervan wordt wel beperkt door het prijsplafond dat de overheid ook voor warmte heeft ingesteld.

Eneco Warmte & Koude B.V. - Postbus 19020, 3001 BA Rotterdam
T 088 – 8 955 955 (je betaalt je gebruikelijke belkosten) - I www.eneco.nl/warmte-koude
KvK 24491573 - NL17ABNA 0240752023 - BTW NL.8222.68.838.B01



Eneco ziet zich genoodzaakt om in 2023 het maximum GJ-tarief te rekenen, omdat de inkoopkosten gekoppeld zijn aan het gastarief dat de ACM hanteert bij het bepalen van het (maximum) GJ-tarief. Eneco maakt dus geen extra marge nu de tarieven zo hoog liggen.

Eneco verzekert zich van een betrouwbare warmtelevering door het afsluiten van meerdere langjarige inkoopcontracten voor warmte. Daarin wordt vastgelegd dat de leverancier warmte moet produceren en leveren aan Eneco. Op die manier verzekert Eneco zich van de inkoop van warmte en kan daarmee een hoge leverzekerheid bieden aan haar klanten.

De prijs die Eneco voor die warmte betaalt is via een inkoopstrategie gekoppeld aan de actuele gasprijs in de periode dat de ACM haar GJ-tarief vaststelt (november/december). Dat is het gevolg van het Niet-Meer-Dan-Anders principe in de tariefregulering. Ook voor de eigen productie van warmte met behulp van gas en biomassa is de inkoopprijs gekoppeld aan de actuele gasprijs in die periode. We kunnen dus tussentijds niet onze warmtetarieven aanpassen.

Met deze werkwijze voorkomt Eneco dat er (grote) verschillen kunnen ontstaan tussen in- en verkooptarieven. Tegelijkertijd borgt Eneco de investeringsruimte voor onderhoud aan bronnen en netwerk en daarmee ook de leverzekerheid naar klanten toe.

Dialoog

De bijeenkomst bevestigde voor ons te meer de waarde van een transparante dialoog. Wij houden die transparantie graag vast. Van onze kant kunt u daarom in ieder geval in aanloop naar de bekendmaking van de tarieven voor het aankomend kalenderjaar een uitnodiging voor een nieuwe bijeenkomst verwachten. Daarmee willen wij ook tegemoetkomen aan uw behoefte aan inzicht in en transparantie over de totstandkoming van tarieven. Vooruitlopend daarop, ontvangt u als bijlage bij deze brief een overzicht van het aantal warmteklanten bij Eneco in uw gemeenten, het totale verbruik en het deel van de klanten met een verbruik dat lager dan 37GJ is en daarmee onder het prijsplafond blijft.

Samenwerking

Eneco is en blijft met alle betrokken gemeenten in gesprek over het aantrekkelijk maken van warmte als alternatief voor gas. Wij realiseren ons terdege dat de tarieven en de beeldvorming daarover van groot belang zijn voor de warmtetransitie in wijken en gemeenten.

Om de kosten en daarmee ook de tarieven voor warmte voor de langere termijn aantrekkelijk te kunnen maken, is het noodzakelijk goed gebruik te maken van de kracht van een collectief warmtesysteem. Schaalgrootte en dichtheid zijn van groot belang om de kosten van een warmtenet laag te houden. Het kunnen inzetten van nieuwe, duurzame en bij voorkeur lokale bronnen is essentieel om betaalbare en duurzame warmte te garanderen. Vanuit onze samenwerking gaan we daarover graag het verdere gesprek aan met gemeenten en bewoners om dit te kunnen uitleggen.

**Warmte in een brede context**

Wat ons betreft onderstreepte de bijeenkomst dat het belangrijk is om 'warmte' vooral ook in een bredere context te bekijken: in relatie tot de rol in de warmtetransitie en in relatie tot de Wet collectieve Warmtevoorziening die het kabinet voorbereidt. Hoe kunnen we binnen die context op een gepaste manier het verbruik omlaag brengen en ook de tarieven zo veel mogelijk matigen?

Graag verkennen wij samen met u de mogelijkheden om hierin vanuit ieders eigen belang en positie zo veel mogelijk in gezamenlijkheid op te trekken. Als start hiervoor nemen wij graag het initiatief tot een kennissessie, om van daaruit verder te kijken naar onze gemeenschappelijke doelen. Een van die gezamenlijke doelen is in ieder geval het behouden en vergroten van draagvlak voor de warmtetransitie in uw gemeenten. De wensen hierover nemen wij graag mee in die gezamenlijke sessie.

Vanuit Eneco kijken wij terug op een waardevolle bijeenkomst, die past bij de wijze waarop wij voor de toekomst het onderling contact met elkaar willen vormgeven. Wij hopen dat van uw kant hetzelfde geldt.

Met vriendelijke groet,

A blue ink handwritten signature, appearing to read "Manja Thiry", with a horizontal line underneath it.

Manja Thiry
Directeur Warmte & Koude



Bijlage 1 Rapportage impact prijsplafond Warmte, per gemeente

Toelichting rapportage (data medio mei 2023)

- Aantal kleinverbruik / gereguleerde aansluitingen, met volledig en gevalideerd jaarverbruik
 - Dit zijn niet alle klanten in verband met verloop (verhuizingen, leegstand), te korte periodes voor prognose en dergelijke. Door deze filtering valt ongeveer 11% van de verbruikers buiten beeld*
- Waarvan particuliere verbruikers
- Verwachting van het aantal particuliere warmteverbruikers dat onder de prijsplafondgrens van 37 GJ zal uitkomen
- Verwachting van het aantal particuliere verbruikers dat onder 50 GJ zal blijven
- Verwachting van het percentage particuliere afnemers van Gas (van Eneco) dat onder plafondgrens van 1200 m3 zal uitkomen
- Aantal blokverwarmingsaansluitingen (aantal woningen en daardoor verbruik per woning is niet bekend bij Eneco)

Kolom

A

B

C

D

E

F

	A		B		C		D		E	F
	#		#	in %	#	in %	#	in %	in %	#
Amersfoort	1.924		1.852	96,3%	1.523	82,2%	1.765	95,3%	79,9%	0
Amstelveen	873		859	98,4%	754	87,8%	822	95,7%	74,4%	11
Amsterdam	735		726	98,8%	643	88,6%	707	97,4%	85,1%	0
Barendrecht	809		720	89,0%	624	86,7%	679	94,3%	80,8%	1
Capelle aan den IJssel	8.090		7.721	95,4%	7.040	91,2%	7.496	97,1%	83,6%	6
Delft	1.337		1.303	97,5%	1.207	92,6%	1.283	98,5%	86,7%	15
Houten	3.513		3.418	97,3%	2.966	86,8%	3.303	96,6%	81,3%	0
Lansingerland	975		955	97,9%	781	81,8%	910	95,3%	78,5%	1
Nieuwegein	12.082		11.793	97,6%	9.653	81,9%	11.036	93,6%	77,0%	46
Papendrecht	812		735	90,5%	588	80,0%	688	93,6%	82,1%	0
Pijnacker-Nootdorp	2.198		2.127	96,8%	1.689	79,4%	1.996	93,8%	80,2%	0
Rotterdam	40.034		38.086	95,1%	34.748	91,2%	36.915	96,9%	83,0%	194
's-Gravenhage	16.977		16.320	96,1%	13.817	84,7%	15.503	95,0%	77,5%	48
Utrecht	38.356		36.244	94,5%	30.807	85,0%	34.092	94,1%	80,2%	243
Zoetermeer	2.093		2.032	97,1%	1.687	83,0%	1.920	94,5%	84,0%	1
Totaal 15 gemeenten	130.808		124.891	95,5%	108.527	86,9%	119.115	95,4%		566
Eneco gas klanten in NL									75,8%	

Maandelijkse prijzen Eneco België

jaar	maand	stroom		%	%	variabel		gas	%
		variabel	vast	€/cent/kWh	btw	€/cent/kWh	€/m³	€/GJ	
2023	gem.	22.59	23.35			8.75	0.86	27.02	25.75
	jul	16.00	23.98	49.9%	6	4.79	0.47	14.79	26.77
	jun	14.74	22.72	54.1%	6	4.99	0.49	15.41	24.74
	mei	17.74			6	6.33	0.62	19.54	
	apr	18.52			6	6.59	0.64	20.35	
	mrt	30.27			6	12.84	1.25	39.63	
	feb	30.16			6	12.84	1.25	39.63	
	jan	30.68			6	12.90	1.26	39.82	
	gem.	34.22				15.46	1.51	47.73	
	dec	48.90			6	23.46	2.29	72.41	
	nov	48.51			6	23.52	2.30	72.61	
	okt	48.94			6	23.15	2.26	71.47	
	sep	27.68			6	11.89	1.16	36.71	
	aug	26.73			6	11.76	1.15	36.29	
	jul	25.45			6	11.77	1.15	36.32	
	jun	27.10			6	11.49	1.12	35.47	
	mei	27.08			6	11.46	1.12	35.37	
	apr	27.05			6	11.46	1.12	35.37	
	mrt	31.48			21	15.23	1.49	47.03	
	feb	35.85			21	15.22	1.49	46.99	
	jan	35.80			21	15.13	1.48	46.69	
	gem.	12.54				4.84	0.47	14.94	18.54
	dec	18.46	24.32	31.7%	21	8.64	0.84	26.67	31.11
	nov	18.48	28.70	55.3%	21	8.64	0.84	26.67	41.91
	okt	18.05	21.78	20.6%	21	8.64	0.84	26.67	33.47
	sep	12.02	15.40	28.2%	21	4.13	0.40	12.74	18.60
	aug	12.00	14.91	24.2%	21	4.13	0.40	12.74	16.32
	jul	11.88	13.06	9.9%	21	4.13	0.40	12.74	14.16
	jun	10.44	12.77	22.2%	21	3.53	0.35	10.91	13.90
	mei	10.43	11.63	11.5%	21	3.55	0.35	10.94	11.95
	apr	10.43	9.68	7.2%	21	3.55	0.35	10.94	10.68
	mrt	9.21	10.95	18.9%	21	3.00	0.29	9.26	11.28
	feb	9.55	10.93	14.4%	21	3.09	0.30	9.52	11.13
	jan	9.51	8.13	14.5%	21	3.09	0.30	9.52	7.96

GJ = 31,60 m3 (gas) : 1 m3 = 9,769 kWh

plafond Nederland: €0,40/kWh (stroom; tot 2.900 kWh) ; €47,38/GJ (gas; tot 37 GJ)

Eneco-tarieven Nederland: €0,829/kWh (stroom) + €90,91/GJ (gas; max ACM-tarief) (maart 2023)

geïntegreerde tarieven België: Eneco Zon & Win Flex-Vor/Vast-Vast en Eneco Aardgas Flex-Vor/Vast

opm: opvallend is, dat vast-contract vele procenten duurder is dan variabel-contract. Soms vele tientallen procenten duurder. Blijzonder vorm van klantenbinding.

opm: opvallend zijn de gemiddelde prijzen 2019 (voor corona) in vergelijking met de actuele prijzen (juni 2023)

	€/cent/kW (stroom)	€/cent/kWh	€/m³	€/GJ (gas)
2019gem	9.93	3.32	0.32	10.25
202307	16.00	4.79	0.47	14.79
%	61.1%	44.3%	46.9%	44.3%
plek	48.94	23.52	2.30	72.61
plafond	40.00	1.45	47.38	
%	-60.0%	-67.6%	-68.8%	

huidige prijzen (2023) 0,829€/kWh en 90,91€/GJ Eneco Nederland

huidige prijzen (2022) 0,829€/kWh en 53,92€/GJ (maximaal toegestaan ACM-tarief)

jaar	maand	stroom		%	btw	gas		%	
		variabel	vast			variabel	vast		
		€/cent/kWh				€/m³		€/GJ	
2020	gem.	7.69	9.42			2.26	0.22	6.98	9.21
	dec	8.43	9.27	9.9%	21	2.14	0.21	6.61	9.64
	nov	8.43	9.46	12.2%	21	2.14	0.21	6.61	9.67
	okt	8.83	9.68	9.6%	21	2.24	0.22	6.91	9.60
	sep	5.64	9.41	67.0%	21	1.75	0.17	5.42	8.78
	aug	5.63	9.62	71.0%	21	1.75	0.17	5.42	8.82
	jul	5.63	9.55	69.7%	21	1.75	0.17	5.42	8.40
	jun	7.55	8.91	17.9%	21	2.34	0.23	7.21	8.14
	mei	7.55	8.59	13.8%	21	2.34	0.23	7.21	8.25
	apr	7.55	9.21	22.0%	21	2.34	0.23	7.21	9.23
	mrt	8.98	9.17	2.2%	21	2.78	0.27	8.59	9.19
	feb	9.03	9.90	9.7%	21	2.78	0.27	8.59	10.23
2019	jan	9.01	10.31	14.4%	21	2.78	0.27	8.59	10.61
	gem.	9.93	11.25			3.32	0.32	10.25	11.89
	dec	8.28	10.59	27.9%	21	2.44	0.24	7.55	11.13
	nov	8.31	10.71	28.8%	21	2.43	0.24	7.51	11.17
	okt	8.28	10.83	30.8%	21	2.43	0.24	7.51	11.06
	sep	8.25	11.18	35.5%	21	3.03	0.30	9.34	11.28
	aug	8.24	11.18	35.7%	21	3.03	0.30	9.34	11.17
	jul	8.26	10.97	32.8%	21	3.03	0.30	9.34	11.54
	jun	10.51	11.48	9.2%	21	3.70	0.36	11.43	12.33
	mei	10.51	11.43	8.7%	21	3.70	0.36	11.43	12.40
	apr	10.53	11.59	10.1%	21	3.70	0.36	11.43	12.63
	mrt	14.02	11.71	16.5%	21	4.51	0.44	13.93	12.92
feb	13.99	12.04	13.9%	21	4.51	0.44	13.93	13.15	

bron: <https://www.mijnenergie.be/energieleveranciers/eneco/tariefkaart-maart-2023/>

omrekening was 1 GJ = 31,6*9,769*prijs/kWh

10 jul 2020

Stadsverwarming vol verrassingen. Sommigen betalen fors meer dan de hoofdprijs.

De brandbrief van de 13 gemeenten met "*gooi tarief omlaag*" is een terechte reactie op de huidige prijzen van *Eneco*. Niet alleen omdat *Eneco* de maximale tarieven voor de stadswarmte is gaan hanteren maar duidelijk ook voor de stroom. Tarieven die echt niet zijn uit te leggen. Eerst wordt dit echt duidelijk als de Belgische tarieven van *Eneco* in beeld komen. Slechts in het laatste kwartaal 2022 lagen deze Belgische tarieven boven onze plafonds. Al vanaf begin 2023 liggen de Belgische tarieven 17% (warmte/gas) en 25% (stroom) onder onze plafondprijzen. Waarom daar wel en hier niet!?

Iets dat niet valt uit te leggen, als bijvoorbeeld haar stroom in beide landen als 100% duurzaam worden aangeprezen. Stroom afkomstig van onze wind- en zonneparken. Niet afhankelijk van kostbare fossiele brandstoffen. Toch hoge prijzen.

Ook valt niet uit te leggen na doorrekenen van de *Eneco*-tarieven over de afgelopen vier jaren, dat de verschillen tussen een vast of flexibel contract behoorlijk groot zijn. De gemiddelde verschillen varieerden van 20% tot 35% met zelfs uitschieters van meer dan 60%. Niet in het voordeel van hen met vast contracten. Juist zij blijken fors meer te betalen, dan zij die morgen kunnen overpassen. Een novum op het gebied van klantenbinding. Fijn cadeau.

Ook krijgen vooral gezinnen met blokwarmte afkomstig van collectieve stadsverwarmingsaansluitingen een gelijksoortig cadeau. Deze gezinnen gaan niet eerst bij 37GJ meer betalen, maar al bij 22,43GJ en bij 37GJ zijn zij al zo'n **C547 meer kwijt** dan de gezinnen met individuele aansluitingen. Dit kan toch niet de bedoeling zijn, maar dit is wel het gevolg van het kiezen voor een vaste compensatie in plaats van de simpele rekensom van 'aantal gezinnen achter collectieve aansluiting maal 37GJ die van het totale verbruik wordt afgetrokken' alvorens deze bewoners de hogere prijs gaan betalen zoals alle anderen.

Nog minder fijn is het voor gezinnen met collectieve blokstroom. Gezinnen gaan dan al meer betalen bij 1.247 kWh en niet bij 2.900 kWh. Bij deze gezinnen pakt het dan nog negatiever uit. Dit loopt dan op tot zo'n **C709**. Valt dit allemaal uit te leggen? NEE.

Al deze fijne cadeaus zullen veel kwetsbaren gaan raken waarop zij slechts beperkt grip hebben, want als zij in de kou en het donker gaan leven, dan krijgen zij alsnog een fors deel van de rekening van de anderen die graag in de 'sauna' en bij 'daglicht' leven voor hun kiezen. Helaas is dit wel de uitkomst van collectief energie delen. En met het goochelen met energielabels pakt het evenmin voor de kwetsbaren beter uit; je denkt label B/C te wonen maar het is hoogstens label F/G.

Het is nogal wat, dat sommigen puur vanwege collectieve aansluitingen zoveel extra kwijt kunnen zijn voor gas, warmte en stroom als alle anderen met individuele aansluitingen. O ja, hoe zat het ook al weer met het *niet-meer-dan-anders*-principe? Draagvlak voor stadswarmte met al deze cadeaus wordt hiermee echt niet versterkt.

Niet alleen *Eneco* maar ook de andere leveranciers hebben mijn inziens samen een morele zorgplicht. Zeker als zij weten, dat iedere aangeslotene feitelijk vaste klant is die niet kan weglopen. Ik zou niet weten hoe *Eneco* kan zeggen "*wij zouden liever een lager tarief vragen*". **Wat wel kan:** hanteer ten minste de Belgische tarieven, dat zijn wel de tarieven die daar door *Eneco* worden gevraagd en deze liggen allemaal onder onze plafonds.

Verder denk ik dat niet alleen *Eneco* wat (over de prijzen) heeft uit te leggen.

ACM/Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans
1/51

Dit werd nog meer duidelijk met het lezen van de titel "*geen onredelijke prijzen grootste drie energieleveranciers*" van het recent verschenen ACM-rapport, dat door meerdere journalisten wordt samengevat met "*geen woekerwinsten*". Mogelijk dat de conclusie er heel anders uit was komen te zien, als ACM niet alleen naar Duitsland (met vooral vaste contracten; zoals in het rapport valt te lezen) maar ook naar België (met uitsluitend variabele contracten) had gekeken; **tarieven niet te verklaren** bij het vergelijken met de Belgische tarieven; tarieven die dankzij de online tariefbladen door iedereen binnen en buiten België zijn te controleren en die in België niet achter een portal zijn verstopt.

Wat voor de klant **telt** is: wat moet ik daadwerkelijk per kWh (stroom), per GJ (warmte) of per m³ (gas) betalen en hoe liggen de tarieven (bij bijvoorbeeld variabele contracten) dan uiteen en waarom zijn de verschillen tussen Nederland en België zo groot.

De verschillen van €0,829/kWh tegenover €0,3068/kWh **(-62,9%)**, €90,91/GJ tegenover €39,82/GJ **(-56,3%)** en €3,064/m³ tegenover €1,260/m³ **(-58,9%)** laten mijn inziens beter zien wat *redelijke energieprijzen* zijn. Deze verschillen laten direct zien wat dit iemand daadwerkelijk extra kan gaan kosten door in Nederland en niet in België te wonen. Dit scheelt eerder enkele tientjes per klant per maand en dan per jaar. Mogelijk verklaringen kunnen m.i. slechts voortkomen uit een te hoog ingestelde *risico-opslag* en/of dat "*ongunstige deals (...) aan bepaalde nationale merken*" (pag.15) worden toegewezen "*dat is speculatie*", want anders zijn de behoorlijke prijsverschillen met België niet te verklaren. In België liggen de tarieven aanzienlijk lager.

Evenzo moet men niet schrijven, dat de drie leveranciers hun vaste leveringskosten vrijwel niet hebben aangepast. Als bijvoorbeeld: *Eneco* is op een punt na de maximaal toegestane ACM-tarieven gaan hanteren; anders gezegd: *Eneco* mocht - door de ACM bepaald - niet meer aan haar klanten vragen.

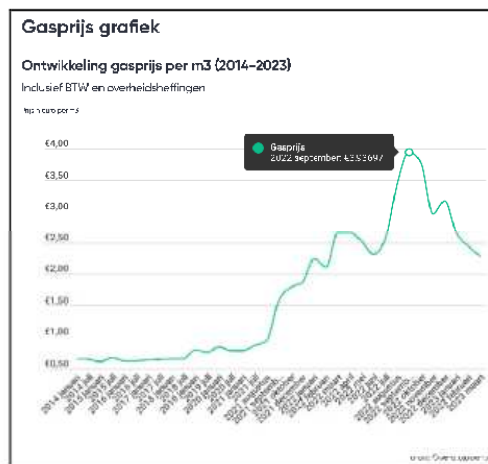
Het is dus niet verkeerd; suggesties, als

- ACM in begrijpelijke tekst (dus zonder te verwijzen naar behoorlijk onleesbaar rapport; voldoen aan *transparantvereiste*^{[tarievenbesluit 1][2]}) uitlegt hoe haar prijs van €90,91/GJ voor blokwarmte tot stand is gekomen. Het gaat hier om klanten die niet eens kunnen weglopen en zeker niet. *Coolblue energie* rekent in maart 2023 €44,619/GJ **(-50,9%)**. O ja, range van €44,619/GJ tot €105,007/GJ; *Eneco* €96,822/GJ gebaseerd op gastarief.
- ACM de leveranciers verplicht c.q. adviseert hun (maandelijkse) tariefbladen online te publiceren, opdat hun klanten op een transparante en openlijke wijze hiervan kennis kunnen nemen (zie: *mijnenergie.be*). Huidige tarieven voor (toekomstige) klanten moeilijk/niet te vinden op hun websites; niet *duidelijk* en *open* tegen klanten (pag.22).
- ACM de leveranciers laat uitleggen waarom een variabel contract lucratiever is of kan zijn dan een vast contract; een constatering waargenomen bij *Eneco* in België, soms meer dan 50% extra betalen als klantenbinding is toch iets opmerkelijks. Deze handelswijze maakt het voor klanten niet echt aantrekkelijk om een vast contract aan te gaan. De risico's voor het overstappen van klanten is voor leveranciers - die op deze wijze aan klantenbinding doen - voorzienbaar. Iets wat voorzienbaar is moet je niet eenzijdig afwimpelen op de klanten is mijn standpunt. Dit is niet redelijk en niet billijk.
- ACM de leveranciers laat uitleggen wat de lagere gasprijzen gaan betekenen voor de stadswarmte. Momenteel zijn de warmtetarieven nog steeds fors hoog, terwijl de

¹ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/tarievenbesluit-warmteleveranciers-2023>
https://www.acm.nl/system/files/documents/tarievenbesluit-warmteleveranciers-2023_0.pdf
ACM/Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans
2/51

gasprijzen fors lager liggen (tot **-50,9%**); hoe zit het met *niet-meer-dan-anders*-principe. Waarom kunnen klanten geen vast contract afsluiten voor stadswarmte? Wat voor stroom en gas kan moet toch ook voor warmte kunnen. Gelijkheidsbeginsel. "waarom zou Eneco dit doen, als wij het monopolie hebben" is geen valide argument; dit was de terugkoppeling bij telefonisch contact.

- ACM aangeeft wat de warmtetarieven zouden zijn, als deze tarieven niet langer aan de gasprijzen zijn gekoppeld. Dit heeft met transparantie te maken. Dit moet duidelijk maken, dat het *niet-meer-dan-anders*-principe (controleerbaar) juist wordt toegepast. Ook bij de nu fors dalende energieprijzen. Warmtepunten boven gaspunten: wat dan!?
 - ACM de leveranciers laat uitleggen^[2], waarom bijvoorbeeld hun stroomtarieven zo hoog zijn als de energie voor 100% afkomstig zijn van wind- en zonneparken. Zelfs bij 100% stroomopwekking via gas zie ik niet de hierboven opgesomde tarieven.
- België is beter te vergelijken met Nederland, waar momenteel de *Eneco*-prijzen 17% (warmte/gas) en 25% (stroom) onder onze plafondprijzen liggen, waar ook slechts met variabele contracten wordt gewerkt, waar de stroom ook voor 100% afkomstig is van wind- en zonneparken, etc.



² ECLI:nl:2023:1940 (tussentijdse tariefwijziging door leverancier Vattenfall):

Vereisten eenzijdig wijzigingsbeding

18. Op grond van de Richtlijn 93/13 en voornoemde jurisprudentie is een prijswijzigings-beding (ook als het een kernbeding betreft) slechts aanvaardbaar wanneer de gronden voor de prijswijziging in de overeenkomst of algemene voorwaarden worden genoemd en deze een geldige reden voor wijziging vormen.

18. Het beding moet ook voldoen aan het **transparantievereiste**. Dit transparantievereiste moet ruim worden uitgelegd, en impliceert dat **een normaal geïnformeerde en redelijk omzichtige en oplettende gemiddelde consument** bij het sluiten van de overeenkomst in staat moet worden gesteld om de concrete werking van het beding te begrijpen, en op basis van duidelijke en begrijpelijke criteria de - mogelijk aanzienlijke - economische gevolgen van het beding voor zijn financiële verplichtingen te beoordelen. **De bedingen dienen duidelijk en begrijpelijk te zijn opgesteld.**

18. Het betrokken beding moet voor de consument **niet alleen grammaticaal duidelijk en begrijpelijk zijn, maar de economische redenen voor de toepassing van het contractuele beding en het verband van dat beding met andere bedingen van de overeenkomst moeten voor die consument eveneens duidelijk en begrijpelijk zijn.**

18. Tot slot dient de consument een reële mogelijkheid te hebben om de overeenkomst op te zeggen in het geval van een eenzijdige wijziging.

18. Deze cumulatieve voorwaarden strekken ertoe het contractuele evenwicht tussen partijen te handhaven bij een aanpassing van de overeenkomst aan gewijzigde omstandigheden. De Hoge Raad heeft in het Euribor arrest, HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR: 2019:1830 geoordeeld dat ook naar Nederlands recht alleen dan sprake is van een eerlijk prijswijzigingsbeding wanneer aan deze vereisten is voldaan.

ACM/Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans

		€/m ³					€/m ³		
2014	jan	0.663369				2022	jan	2.242020	0.380 20.38%
	jul	0.653008					feb	2.101960	-0.140 -6.25%
2015	jan	0.619856	0.044	-6.56%			mrt	2.660540	0.559 26.57%
	jul	0.676246					apr	2.652235	-0.008 -0.31%
2016	jan	0.627156	-0.007	1.18%			mei	2.523762	-0.128 -4.84%
	jul	0.627156					jun	2.316980	-0.207 -8.19%
2017	jan	0.642679	-0.016	2.48%			jul	2.564170	0.247 10.67%
	jul	0.651597					aug	3.453740	0.890 34.69%
2018	jan	0.661519	-0.019	2.93%			sep	3.936970	0.483 13.99%
	jul	0.663618					okt	3.766720	-0.170 -4.32%
2019	jan	0.801800	-0.140	21.21%			nov	2.965040	-0.802 -21.28%
	jul	0.760400					dec	3.173160	0.208 7.02%
2020	jan	0.839830	-0.038	4.74%		2023	jan	2.644550	-0.529 -16.66%
	jul	0.783790					feb	2.435520	-0.209 -7.90%
2021	jan	0.790860	0.049	-5.83%			mrt	2.284310	-0.151 -6.21%
	jul	0.863700							
	aug	0.946260	0.083	9.56%					
	sep	1.571460	0.625	66.07%					
	okt	1.789150	0.218	13.85%					
	dec	1.862490	0.073	4.10%					

Bron: overstappen.nl

Dank voor aandacht en tijd. Via een andere blik hoop ik iets bij te kunnen dragen.
dré hopmans, utrecht
(bezorgde burger opkomend voor kwetsbaren)

5 maart 2023

- PS: - Betaalbaarheid van energie voor huishoudens (20220914 CieEZK) (rondetafelgesprek)
<https://www.tweedekamer.nl/nieuws/kamernieuws/rondetafelgesprek-over-betalbaarheid-van-energierekening>
<https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/betalbaarheid-van-energie-voor-huishoudens> (2u51)
- Hoorzitting over de hoge energieprijzen en de invoering van het prijsplafond (20221110 CieEZK) (hoorzitting)
https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/uitgelicht/hoorzitting-over-de-hoge-energieprijzen-en-het-prijsplafond
<https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/hoorzitting-over-de-hoge-energieprijzen-en-de-invoering-van-het-prijsplafond> (1u57)

Bijlagen (voor de liefhebbers):

- 6- 20230301 overstappen.nl "gasprijzen per leverancier"
(verschillen januari-maart 2023: Eneco 0%, Essent -34%, Vatterfall -43%)
(nu maart 2023: Eneco €3,064, Essent €1.824, Vatterfall €1,831)
(nu maart 2023: Coolblue energie €1,412 (goedkoopst, Vrijopnaam €3.323 (duurst); prijsverschil 42,5%)
- 7- 20230301 ACM Monitor Consumentenmarkt Energie (interactief):
<https://public.tableau.com/app/profile/autoriteit.consument.en.markt/viz/MonitorConsumentenmarktEnergie/Overdemonitor>
- 8- 20230301 mijnbelgie.nl "maandelijkse prijzen Eneco België" (in €/kWh, €/m³, €/GJ)
- 9- 20230301 vk "Toezichthouder: energiebedrijven maken geen woekerwinsten, ondanks verhoging tarieven"
("De hoge prijzen worden veroorzaakt door hoge inkoopkosten op de onstuimige energiemarkt.")
("op enkele tientjes per klant per jaar") ("een hogere risico-opslag betalen") → geen risico stadswarmte. klant is vaste klant
("van boven de 300 euro /MWh "tot minder dan 50 euro deze week")
- 11- 20230301 trouw "ACM: geen woekerwinsten bij energieleveranciers door hoge gasprijzen"
("verschillende prijzen (...) verschillende inkoopstrategie")
- 13- 20230301 parool "ACM: geen woekerwinsten bij drie grootste energiebedrijven"
("enkele tientjes' winst per huishouden") → gaat niet om winst per klant, maar is het redelijk wat moet worden betaald
- 20230207 parool "ACM doet onderzoek bij grootste drie energieleveranciers"
("energiebedrijven transparanter moeten zijn") → maandelijkse tariefbladen laten publiceren
- 14- 20220929 parool "ACM start onderzoek naar tariefverhoging energiebedrijven, boete dreigt"

ACM/Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans
4/51

- 15- 20230301 nrc "toezichthouder: geen overwinst bij drie grootste energiebedrijven"
 ("vorig jaar een redelijke winst geboekt en geen misbruik")
 ("dat alleen naar een redelijke winst voor de nationale organisaties is gekeken")
 ("Zo'n handelsdesk kan ongunstige deals (...) aan bepaalde nationale merken toewijzen. Dat is speculatie")
 ("via een opslag van zo'n 10 procent op de groothandelsprijs")
 ("de markt veel hectischer geworden, waardoor ook de risico's zijn toegenomen")
 ("zorgt ook de energietransitie voor grotere onzekerheid")
 ("le mag klanten blijkbaar willekeurig behandelen", terwijl "Op de hypotheekmarkt is het al jaren verboden")
 (onderscheid te maken tussen klanten met een vergelijkbaar risicoprofiel")
- 16- 20230301 nrc "ACM: tarieven drie grootste energiemaatschappijen niet onredelijk"
 ("kwijt aan inkoopkosten en verzekeringen")
 ("De toezichthouder mocht geen onderzoek doen naar de hoogte van de prijzen)
 (op de internationale groothandelsmarkt")
- 18- 20230301 business insider "Vattenfall, Essent en Eneco maken geen woekerwinsten door energiecrisis, volgens marktwaakhond ACM"
- 19- 20230301 ad "ACM: geen woekerwinsten bij drie grootste energiebedrijven"
 ("de ACM benadrukt dat het niet om een percentage van de winstmarge gaat dat gelijk is gebleven,)
 (maar dat de winst in absolute euro's niet fors hoger is dan voorgaande jaren")
 ("Het gaat net als in eerdere jaren om enkele tientjes winst per huishouden")
- 20- 20230301 solar magazine "ACM: Eneco, Essent en Vattenfall hanteren geen onredelijke prijzen, winst niet hoger"
- 21- 20230301 acm "ACM: 3 grootste energieleveranciers hanteren geen onredelijke tarieven"
- 20230301 acm "resultaten onderzoek tarieven Eneco, Essent en Vattenfall"
- 23- 20230301 acm "geen onredelijke prijzen grootste drie energieleveranciers" (rapport)
- 30- 20200221 acm "ACM kan consumenten beter gaan beschermen tegen warmteleveranciers"
 ("baseren op de efficiënte kosten")
 ("vaststellen of een individuele leverancier een hoger dan 'redelijk' rendement behaalt")
 ("de maximale warmtetarieven te gaan baseren op de efficiënte kosten die de warmteleverancier maakt")
 ("Niet-Meer-Dan-Anders (NMDA)" (...) "Stijgen of dalen de totale kosten voor het gasverbruik, dan bewegen)
 (in principe ook de kosten voor consumenten met een warmteaansluiting mee")
 ("Steeds meer huishoudens krijgen blok- en stadsverwarming. Zij hebben recht op betrouwbare levering van)
 (warmte, tegen transparante prijzen en redelijke voorwaarden. De ACM houdt hier toezicht op")
- 31- 20200721 acm "ACM licht regels voor het leveren van warmte toe in leidraad"
- 20200721 acm "ACM consulteert 'Leidraad verplichtingen voor een leverancier van warmte" (consultatie)
 ("In de praktijk blijkt dat warmteleveranciers en verbruikers niet altijd op de hoogte zijn van deze verplichtingen")
- 33- 20201102 acm "Leidraad ACM zorgt voor duidelijkheid over levering warmte"
- 20201102 acm "Leidraad verplichtingen voor een leverancier van warmte"
 ("Zo moeten deze vooraf duidelijk informeren over de tarieven, de minimale en maximale temperatuur)
 (warmte die wordt geleverd, opzegvoorwaarden en andere essentiële onderdelen van de overeenkomst.")
 ("is het belangrijk dat warmteleveranciers weten hoe zij zich moeten gedragen en dat verbruikers weten)
 (wat hun rechten zijn")
- 34- 20201102 acm "Leidraad verplichting voor leverancier warmte" (rapport)
- 48- 20220914 rondtafelgesprek "Betaalbaarheid van energie voor huishoudens"
 16.15-17.15 uur: de financiële situatie van huishoudens → Frans Rooijers, CE Delft | Arjen Vliegthart, Nibud
 17.15-18.15 uur: energiemaatschappijen → Ron Wit, Eneco | Bram Drewes, Vattenfall | Gaslicht.com
 18.15-19.15: gemeenten → Peter Heijkoop, VNG-cie Participatie, Schuldhulpverlening en Integratie | Gemeente Heerlen
- ↳ link: <https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/betaalbaarheid-van-energie-voor-huishoudens> (2u51)
- 50- 20221110 hoorzitting "de hoge energieprijzen en de invoering van het prijsplafond"
 10.00-11.00 uur: energiebedrijven → As Tempelman, CEO Eneco | Resi Becker, CEO Essent | Coen de Ruiter, Algemeen directeur Greenchoice
 11.00-12.00 uur: ACM → Martijn Snoep | Manon Leijten | Cateautje Hijmans van den Bergh
- ↳ link: <https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/hoorzitting-over-de-hoge-energieprijzen-en-de-invoering-van-het-prijsplafond> (1u57)
- 52- 20220914 position papers: CE Delft | Vattenfall (57) | Eneco (60) | Gaslicht.com (63) | Tennet (69) | Enexis (76) | VNG (78) Energie Nederland (81)
 link: https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2022A03684

ACM/Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans
 5/51

Gas prijzen per energieleverancier in 2023

Leverancier	Januari 2023	Februari 2023	Maart 2023
Budget energie	€ 2,948	€ 2,271	€ 2,271
Coolblue energie	€ 2,515	€ 1,995	€ 1,412
Delta energie	€ 2,724	€ 2,724	€ 1,820
Eneco	€ 3,064	€ 3,064	€ 3,064
Energiedirect.nl	2,783	€ 2,733	€ 1,795
Engie	€ 1,826	€ 1,629	€ 1,583
Essent	€ 2,763	€ 2,926	€ 1,824
Gewoone energie	€ 2,908	€ 2,928	€ 2,908
Greenchoice	€ 2,558	€ 2,558	€ 2,538
Innova energie	€ 2,908	€ 2,928	€ 2,908
Mega energie	€ 2,714	€ 2,714	€ 2,714
OM Nieuwe energie	€ 2,677	€ 2,677	€ 2,646
Oxxio	€ 3,016	€ 3,016	€ 3,016
Powerpoets	€ 3,023	€ 3,023	€ 3,023
Pure energie	€ 2,645	€ 1,776	€ 1,776
Shell Energy	€ 2,405	€ 1,868	€ 1,863
Vandebron	€ 2,051	€ 1,688	€ 1,683
Vattenfall	€ 3,219	€ 1,831	€ 1,83
Vrijopnaam	€ 3,323	€ 3,323	€ 3,323
United Consumers	€ 1,854	€ 1,609	€ 1,609

Laatste update: 1 maart 2023 | Bron: Overstappen.nl

Toelichting op de tarieven

De tarieven bestaan uit het leveringstarief inclusief BTW en energielasting. Dit zijn de variabele tarieven op basis van een nieuw **modelcontract**. De tarieven zijn op 1 maart 2023 opgevraagd. Echter kunnen de leveranciers de tarieven van nieuwe contracten op ieder moment wijzigen. Het is dus een momentopname en de tarieven kunnen na deze datum weer veranderen. Door de BTW-wijziging zijn de tarieven vanaf juli 2022 t/m december 2022 met 9% BTW in plaats van 21% BTW. De tarieven vanaf januari 2023 zijn met 21% en de nieuwe energielasting van 2023.

ACM/Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans
6/51