

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. mw. Mona Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Afzender:
Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA)
Roelof Hartstraat 29H
1071 VG Amsterdam

Amsterdam, 17 oktober 2024

Betreft: Aanpassing WWS

Excellentie,

Bij de behandeling van de wet betaalbare huur in de Eerste Kamer is de motie Kemperman (BBB) aangenomen (KST 36496, letter U) waarin is verzocht om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van de wet met een eerste monitoring te komen van de ontwikkeling van het aanbod van middenhuurwoningen en hierin het aantal verkopen van huurwoningen te betrekken.

Als verhuurmakelaars constateren wij dat de wet betaalbare huur al geruime tijd leidt tot een verkoopgolf onder particuliere beleggers in met name de grote steden. Uit de Pararius huurmonitor blijkt dat het huuraanbod in de vrije sector in het derde kwartaal van 2024 met 37,6 procent is gedaald ten opzichte van een jaar geleden. Het percentage van het koopaanbod afkomstig uit de huurmarkt steeg naar 9 procent. In het tweede kwartaal van 2024 was dit percentage nog 7,4 procent.¹ Economievakblad ESB heeft op basis van kadastragegevens berekend dat in 2023 per saldo een recordhoeveelheid van 11.700 woningen door beleggers is verkocht.² Met name in de steden neemt de verkoop van huurwoningen met een WOZ-waarde onder de NHG-grens een grote vlucht. Dit is niet verwonderlijk, want uit verschillende onderzoeken blijkt dat voor veel particuliere verhuurders de verhuur hier niet langer rendabel is.

Bij de behandeling van de Wet betaalbare huur heeft de Tweede Kamer de motie Madlener (PVV) aangenomen (KST 36496, nr.66), waarin wordt uitgesproken dat het woningwaarderingstelsel (WWS) voldoende waarborg moet bieden voor een redelijk rendement op investeringen, zodat verkoop van middenhuurwoningen wordt voorkomen. Indien nodig moet het WWS hiervoor worden aangepast, zodat er meer rekening wordt gehouden met regionale verschillen in de woningmarkt. Daarnaast bevat ook het deze zomer gepresenteerde regeerprogramma de doelstelling om de investeringsbereidheid in huurwoningen voor zowel corporaties als private verhuurders te vergroten.

In de huidige vormgeving van de huurprijsregulering weegt de locatie maar beperkt mee in de huurprijs, waardoor er onvoldoende recht wordt gedaan aan de grote regionale verschillen in de woningmarkt en daarmee de verschillen in kosten voor verhuurders. Om deze verschillen beter tot uiting te laten komen in de huurprijs, zou gewerkt moeten worden met een prijsopslag in gebieden

¹ <https://www.pararius.nl/nieuws/huurmarkt-volledig-uit-balans>

² <https://esb.nu/beleggers-verkopen-nu-meer-huizen-aan-eigenaar-bewoners-dan-ze-opkopen/>

waar, op basis van het huidige WWS, voor particuliere beleggers geen redelijk rendement gewaarborgd is.

Concreet stellen wij de volgende aanpassing aan het WWS voor:

- De metrage-methodiek in het WWS aanpassen en baseren op NEN2580 (gebruiksoppervlakte wonen) in plaats van metrage van de vertrekken, zodat ook vertrekken zoals een hal, trapgat en overloop volwaardig meetellen in de woningkwaliteit. Immers, op deze metrage is zowel de WOZ waarde als de waarde in het economisch verkeer gebaseerd, inclusief daarmee de exploitatielasten van de verhuurder. Daarnaast ontleent een huurder wel degelijk woningkwaliteit en woongenot aan deze metrage. NEN2580 behoort de standaard te zijn, zowel bij koop- als huurwoningen.
- De WOZ-cap aanpassen naar tenminste 50% in schaarstegebieden op basis van COROP-indeling, of zelfs de WOZ-cap geheel afschaffen. Hierdoor wordt locatie weer in zekere mate onderdeel van de woningkwaliteit. De WOZ-cap in de huidige vorm sleutelt geraffineerd de locatie als woningkwaliteit uit het WWS en is daarmee funest voor schaarstegebieden zoals de grote steden.
- De door de minister aangewezen schaarstegebieden (tijdelijk) vrijstellen van zelfbewoningsplicht c.q. opkoopbescherming, zodat het weer mogelijk wordt voor beleggers te investeren in huurwoningen welke nu van de markt verdwijnen door uitpunding (verkoopgolf).

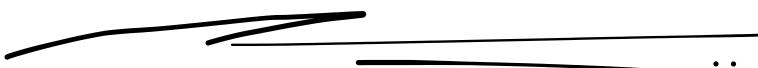
Met deze relatief kleine aanpassingen verwachten wij dat het massaal uitponden van huurwoningen zal worden afgeremd en dat particuliere beleggers mogelijk weer terugkeren in de grote steden.

Wij willen benadrukken dat het huuraanbod op de particuliere huurmarkt vooral gevormd wordt door woningen in de bestaande bouw. Wanneer verhuur niet langer rendabel is, zal dit aanbod aanzienlijk sneller dalen dan er via nieuwbouw kan worden toegevoegd. Door de eenzijdige focus van het vorige kabinet op het rendabel houden van nieuwbouw (met o.a. een nieuwbouwopslag), wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat het belangrijkste deel van de huurmarkt ook rendabel moet blijven om het huidige aanbod in stand te kunnen houden.

Wij roepen u op om de eerste monitoring van de gevolgen van de wet betaalbare huur zo snel mogelijk af te ronden en het WWS aan te passen zoals hierboven is voorgesteld, zodat een nog verdere afname van middenhuurwoningen kan worden voorkomen. Graag zouden wij deze aanbevelingen in een persoonlijk onderhoud toelichten en nader onderbouwen met data en feiten uit de praktijk.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,



Patrick Smolders
Voorzitter VVA