

## Huurbeleid

### Goed verhuurderschap

Wat doet het wetsvoorstel goed verhuurderschap?

- Het wetsvoorstel bevordert goed verhuurderschap en verbetert de mogelijkheden om malafide verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan. Concreet introduceert het drie instrumenten:
  1. Een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels inzake anti-discriminatie, anti-intimidatie en een basale informatieverstrekkingsplicht richting de huurder over diens rechten en plichten.
  2. De bevoegdheid voor gemeenten om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen. Hiermee kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden aan verhuurders in dergelijke gebieden inzake de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen (gekoppeld aan het WWS) en het onderhoud van een woning. Door weigering of intrekking van de vergunning kunnen onverbeterlijke malafide verhuurders uit de sector geweerd worden.
  3. Een specifieke verhuurvergunning voor arbeidsmigranten waarmee gemeenten voorwaarden kunnen stellen aan de huisvesting op het gebied van privacy en de voorzieningen die redelijkerwijs nodig zijn met het oog op de bereiding van voedsel en persoonlijke hygiëne. Dit is conform het advies van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (rapport-Roemer).
- Gemeenten krijgen de nieuwe bevoegdheid om op deze instrumenten te handhaven via het bestaande bestuursrechtelijke instrumentarium dat loopt van een waarschuwing via lasten (dwangsom of bestuursdwang) en de bestuurlijke boete tot de inbeheername (bij intrekking van de vergunning).
- Het wetsvoorstel wordt breed gedragen door gemeenten, huurders en verhuurders en maakt geen onderscheid tussen kleine of grote verhuurders omdat van iedere verhuurder redelijk gedrag verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurders.

### Doortrekken wws

*Reguleren: betaalbaar houden huurwoningen of het reguleren van de markt?*

- Als besloten wordt om te reguleren staat de vraag centraal welk doel hieraan ten grondslag ligt. Wil je bereiken dat huurwoningen betaalbaar blijven voor mensen met een middeninkomen (1) of is de wens om de vrije markt te reguleren (2)? Nadat duidelijk is welk doel beoogd wordt kan later gericht een keuze worden gemaakt over de maatvoering.
  1. Mensen met een middeninkomen kunnen volgens het Nibud een woning in de middenhuursector tot 1000 euro betalen met uitzondering van eenverdienende paren met kinderen. Uitgaande van het bovengenoemde eerste doel zou de doelgroep waarvoor je regulerende maatregelen neemt eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen circa 40.000 en 65.000 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen circa 45.000 en 73.000 euro zijn.

Uit het onderzoek van Stec Groep blijkt dat 80% van de vrije huurwoningen in het gereguleerde segment komen te vallen wanneer gekozen wordt voor regulering tot 187 WWS-punten (999,71 euro huur per maand). Dit zijn circa 430.000 woningen. Indien het doel is om woningen betaalbaar te houden voor middeninkomens lijkt dit de meest voor de hand liggende optie.
  2. Als gekozen wordt voor regulering tot 250 WWS-punten (1349,84 euro per maand) komen 98% van de vrije huurwoningen in het gereguleerde segment te vallen (circa 529.000 woningen).
- Bij beide opties betekent dit overigens niet direct dat al deze woningen in prijs naar beneden gaan. Een deel van de woningen wordt namelijk al onder het maximum verhuurd wat zou gaan gelden wanneer er wordt gereguleerd.
- De keuze om te reguleren in de vrije huursector brengt 2 effecten te weeg:
  1. het risico op verminderd aanbod van betaalbare huurwoningen (uit Stec onderzoek blijkt dat er een complexe afruil is tussen het verbeteren van de betaalbaarheid op korte termijn en een verminderde beschikbaarheid op middellange termijn);
  2. het verminderen van de doorstroming naar koopwoningen doordat mensen in hun gereguleerde middenhuurwoning blijven zitten (waardoor de doorstroming uit een

relatief goedkope middenhuurwoning naar een dure koopwoning wordt bemoeilijkt) en de kans om extra te sparen als je in een betaalbare huurwoning woont anderzijds. In botsproeven zullen we aandacht besteden aan een goede doorstroming.

- Het effect op het teruglopen van aanbod is met financiële middelen te mitigeren. Door verhuurders (deels) te compenseren kan de bestaande voorraad in stand wordt gehouden. De benodigde middelen voor het tegemoetkomen van verhuurders stijgt naarmate er gekozen wordt voor verdergaande regulering.
- Voor het eind van het jaar ontvangt de Tweede Kamer een plan van aanpak voor de botsproeven. De botsproeven lopen vermoedelijk tot en met het eerste half jaar in 2022. De botsproeven zijn noodzakelijk om de daadwerkelijke gevolgen van reguleren van de vrije sector inzichtelijk te krijgen en een effectieve inhoudelijke vormgeving te bepalen. Dit is tevens noodzakelijk om beter inzicht te krijgen wat regulering betekent voor de uitvoering (bijv. van de Huurcommissie).

#### *Toelichting plus 10% variant*

- Uitkomst van de botsproeven kan zijn dat er gekozen wordt voor een reguleringsvariant waarbij een opslag van 10 procent ten opzichte van de volgens het WWS geldende maximumprijs kan worden gevraagd. Voorbeeld: bij 187 punten is de maximale huurprijs volgens het puntenstelsel € 999,71. Omdat de verhuurder de maximale huurprijs van 143 punten tot en met 187 punten met 10 procent mag verhogen is de maximale huurprijs bij 187 punten € 1099,68. Een dergelijke opslag komt ten goede van de beschikbaarheid van het aantal woningen en zorgt ervoor dat er minder financiële middelen nodig zijn om de beschikbaarheid op peil te houden. Tegelijkertijd is de huurprijs maximaal 10% hoger dan zonder deze opslag het geval was, wat echter wel ten koste gaat van de betaalbaarheid.

#### *Wat kan er gedaan worden om het WWS generiek te vereenvoudigen*

- Het WWS kent door de WOZ-waardering per 1 oktober 2015 12 rubrieken waarvoor punten worden toegekend. Enkele rubrieken kennen zeer specifieke sub-rubrieken (bijvoorbeeld waardering voor de WOZ-waarden en energielabel). Inhoudelijke vereenvoudiging is mogelijk door het aantal rubrieken sterk terug te dringen. Ook kan geprobeerd worden eenduidig aan te sluiten bij openbaar toegankelijke gegevens. Elke vorm van vereenvoudiging leidt tot huurprijseffecten: hogere huren, lagere huren, meer huurprijsliberalisatie. Bij eventuele vereenvoudigingen moet rekening worden gehouden met deze huurprijseffecten.