

Vergaderjaar 2023–2024

27 926

Huurbeleid

N

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 november 2023

Naar aanleiding van het debat met uw Kamer over de Wet vaste huurcontracten op dinsdag 7 november 2023, bied ik uw Kamer een afschrift aan van de brief over de stand van zaken wetsvoorstel betaalbare huur welke op donderdag 9 november 2023 aan de Tweede Kamer is verzonden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 november 2023

Een betaalbare woning is een onmisbaar element om de bestaanszekerheid van mensen te vergroten. Op dit moment slagen mensen met een middeninkomen er vaak niet in een woning te huren die past bij dit inkomen. Er is onvoldoende passend aanbod én de prijzen zijn fors gestegen. In 2023 betaal je als nieuwe huurder voor een vrije sectorwoning gemiddeld 10,9% meer dan de vorige bewoner(s)¹. Dit terwijl deze hoge huurprijzen vaak niet passen bij de kwaliteit van de woning. We zien dat nieuwe huurders een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan huren. Zo is het aantal huurders dat meer dan 40% van zijn of haar inkomen uitgeeft aan huur tussen 2018 en 2021 sterk toegenomen².

Niet alleen voor woningzoekenden is het lastig. Dit geldt ook voor een deel van de mensen die al een huurwoning hebben. De huidige krapte op de woningmarkt leidt vaak tot oneerlijke praktijken waarbij de bestaande huurprijsbescherming huurders niet voldoende kan beschermen. Meer dan de helft van de huurders in de private sector met een woning die al onder de huurprijsbescherming valt, betaalt een huurprijs die hoger is dan volgt uit het woningwaarderingstelsel (WWS)³. Deze huurders betalen iedere maand te veel huur. Soms wisten huurders dit niet toen ze het contract ondertekenden of durfden ze geen stappen te ondernemen omdat ze bang waren om de woning te verliezen. Gemiddeld betalen huurders 145 euro per maand te veel⁴.

Het bouwen van betaalbare woningen is hiervoor de structurele oplossing. De schaarste aan betaalbare woningen is morgen niet opgelost, terwijl de te hoge huren in het middensegment vandaag al vragen om een oplossing. Daarom moet de huurprijsregulering, naast woningen in het lage segment (of «sociale» segment), ook gaan gelden voor middenhuur én moeten huurders ervan uit kunnen gaan dat verhuurders zich houden aan de maximaal toegestane huur. Om dit voor elkaar te krijgen werk ik aan de verdere uitwerking van het wetsvoorstel betaalbare huur. Het wetsvoorstel regelt twee zaken:

- 1) De bestaande huurprijsbescherming op basis van het WWS voor het lage segment, wordt verder uitgebreid naar het middensegment, zodat deze ook gaat gelden voor huurders met een middenhuurwoning. Concreet betekent dit dat het WWS van toepassing wordt op huurwoningen tot en met 186 punten (1.123,13 euro, prijspeil juli 2023).
- 2) De huurprijsbescherming op basis van het WWS wordt voor alle huurders en verhuurders in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen dienen te houden die het WWS voorschrijft. Middenhuurders krijgen toegang tot de Huurcommissie voor geschillen over onder meer de huurprijs, servicekosten of het onderhoud aan de woning. Gemeenten gaan er daarnaast op toezien dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen houden en kunnen handhavend optreden. Tegelijkertijd wordt het WWS gemoderniseerd ten behoeve

¹ Nieuwsbericht CBS, september 2023

² Bron: WoON2021

³ Bron: WoON2021

⁴ Bron: WoON2021

van de middenhuur en wordt het stelsel geobjectiveerd en vereenvoudigd.

Door de uitbreiding van de huurprijsbescherming naar het middens-egment en het dwingend maken van het WWS, krijgen ruim 300.000 woningen op termijn een lagere huurprijs dan nu. De huurprijs van deze woningen gaat naar schatting met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden. Overigens goed om hierbij de nuance te plaatsen dat 60% van de woningen die straks in de middenhuur komen te vallen, al een huurprijs onder de maximale huur hebben die volgt uit het WWS. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van het wetsvoorstel betaalbare huur.

Hiermee zijn we er natuurlijk niet. Het is van cruciaal belang dat er voldoende ruimte blijft om te investeren in de bouw van nieuwe, betaalbare woningen. We hebben een enorme opgave: van 2022 tot en met 2030 moeten 981.000 extra woningen worden gerealiseerd, waarvan twee derde betaalbaar. Een deel van deze opgave betreft de bouw van middenhuurwoningen. Het gaat dan om 100.000 middenhuurwoningen in totaal, waarvan 50.000 door woningcorporaties en 50.000 door marktpartijen. Om deze opgave te realiseren hebben we iedereen nodig: provincies, gemeenten, woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars maar zeker ook investeerders. Ik waardeer de inzet van investeerders in de Nederlandse markt. Ontwikkelaars en beleggers hebben een stabiel investeringsklimaat nodig en verhuurders willen zekerheid over hun rendement. Ook daaraan besteed ik in dit wetsvoorstel aandacht onder andere door de woningkwaliteit beter te waarderen.

Het wetsvoorstel is in februari 2023 in openbare internetconsultatie gegaan. Vervolgens is in juni 2023 het wetsvoorstel naar de Raad van State gegaan voor advies. Op korte termijn verwacht ik het advies van de Raad van State op het aangepaste wetsvoorstel. Vooruitlopend op het advies van de Raad van State wil ik met deze brief uw Kamer alvast informeren over de stand van en de planning van het wetsvoorstel betaalbare huur. Als eerst ga ik kort in op de resultaten van de internetconsultatie. Vervolgens geef ik de laatste ontwikkelingen weer ten aanzien van de investeringen in middenhuur. Hier licht ik tevens de beoogde verruiming van de nieuwbouwopslag toe: het percentage verhoog ik van 5% naar 10% en ook woningen met een start bouw in 2025 komen in aanmerking. Hierna komen de overige ontwikkelingen ten aanzien van het WWS aan bod. Ten slotte neem ik uw Kamer mee in de planning om het advies van de Raad van State te verwerken en het voorstel aan uw Kamer aan te bieden. Hierbij geef ik aan dat inwerkingtreding per 1 januari 2024 niet langer haalbaar is. Vanwege het grote belang van het wetsvoorstel en gegeven het feit dat de markt vraagt om snelle behandeling en duidelijkheid wil ik mij inzetten om invoering per 1 juli 2024 mogelijk te maken, waarbij ik ook een beroep op uw Kamer wil doen voor een vlotte behandeling.

De noodzaak voor meer betaalbare huurwoningen is onverminderd hoog. De maatschappelijke behoefte daaraan bleek recent nog uit het onderzoek van de Woonbond⁵, waarin 77% van de ondervraagden zich uitsprak voor meer regulering van de vrije huursector. Ook wetenschappers begrijpen het belang om te reguleren^{6 7}. Het is vooral belangrijk dat er voldoende

⁵ Woonbond, Kiezersonderzoek volkshuisvestingsbeleid, oktober 2023

⁶ J. Conijn, «Vrije huursector moet zoeken naar een faire balans», PropertyNL Magazine 9 september 2023

⁷ D. Brounen, «Is de Nederlandse woningmarkt nog aantrekkelijk?», Vastgoedmarkt 3 oktober 2023

ruimte blijft voor investeerders om betaalbaar te bouwen. Met de gekozen vormgeving zorg ik ervoor dat deze ruimte er is. En door de tijdelijke nieuwbouwopslag te verhogen, wil ik deze ruimte verder vergroten. Met deze brief schets ik waar ik sta met het wetsvoorstel betaalbare huur. Deze tussenstand is mede het resultaat van de goede gesprekken die ik voortdurend voer met alle betrokken partijen. De komende tijd zal ik met hen het gesprek blijven voeren, waardoor ik een goed afgewogen voorstel zal indienen bij uw Kamer.

1. Resultaten internetconsultatie

Dat het wetsvoorstel leeft in de maatschappij blijkt uit de gehouden internetconsultatie. Ruim 1.800 mensen en/of organisaties hebben een reactie op het wetsvoorstel gestuurd. De meeste reacties kwamen van (particuliere) beleggers. Ook hebben onder andere (verhuur)makelaars, ontwikkelaars, advocaten, huurders en studenten/jongvolwassenen gereageerd. De meeste reacties gaan over het effect van de maatregelen op het rendement van verhuurders en de stapeling aan maatregelen die als zorgelijk wordt ervaren door beleggers, onder andere doordat er ook fiscale maatregelen op beleggers afkomen, waardoor het aanbod van middenhuur zou afnemen in plaats van toenemen. Tegelijkertijd wordt in meerdere reacties steun uitgesproken voor het belang van het wetsvoorstel voor huurders. Daarnaast gaan de indieners in op de wijze waarop de WOZ wordt meegewogen in het WWS en de effecten op de verduurzaming van woningen. Verder komt de indexatie van het WWS en het toewijzen van middenhuurwoningen aan bod. Ook de rol van gemeenten en de duur van de regulering worden genoemd. Ten aanzien van het dwingend maken van het WWS gaan reacties onder andere in op de lengte van de overgangstermijn, de wijze van toetsing van het aantal WWS-punten, de rol van de Huurcommissie en de handhaving door gemeenten.

De consultatie heeft geleid tot verduidelijkingen in de toelichting en op een aantal punten tot wijzigingen. In de memorie van toelichting van het wetsvoorstel dat ik heb aangeboden aan de Raad van State ga ik uitgebreid in op de verschillende reacties uit de internetconsultatie. In deze brief wil ik twee aanpassingen uitlichten die ook tegemoetkomen aan zorgen over de investeringsbereidheid in middenhuur, namelijk (1) ten aanzien van de cap op de WOZ en (2) de indexering van het WWS.

Wat betreft de cap op de WOZ heb ik besloten om deze in het wetsvoorstel af te toppen op 186 punten. Dat betekent dat woningen waar die door de WOZ-cap terugvallen naar het gereguleerde segment, terugvallen tot 186 punten en niet lager. Zo wordt voorkomen dat woningen die door de cap terugvallen, lager uitkomen dan woningen die in beginsel minder punten hebben. Door de cap blijft de betreffende woning wel in het gereguleerde segment, wat de doelstelling is van de cap.

Daarnaast regelt het wetsvoorstel dat het indexatiemoment van de maximale huren conform het WWS en het indexatiemoment van de maximale lage- en middenhuurgrens worden gelijkgetrokken. Deze technische wijziging leidt tot een versimpeling van het systeem. In de consultatie is echter naar voren gebracht, dat door deze technische aanpassing een half jaar indexatie van het WWS wordt overgeslagen. Dit trek ik recht door eenmalig een halfjaarlijkse indexatie toe te voegen. Deze beide aanpassingen komen tegemoet aan de vragen over de investeringsbereidheid. In de volgende paragraaf ga ik nog wat dieper in op de investeringen in middenhuur.

2. Ontwikkelingen investeringen in middenhuur

Zoals eerder in deze brief aangegeven is het van belang dat het interessant blijft voor partijen om te investeren in middenhuur. Dit is ook één van de pijlers van het wetsvoorstel betaalbare huur. Er zijn voldoende woningen in het middensegment nodig. Daarom is het van belang dat partijen blijven investeren in nieuwbouw en dat de huidige voorraad op peil blijft.

Bouw van nieuwe middenhuurwoningen

Investeerders en ontwikkelaars hebben eerder aangegeven zich in te willen spannen voor het realiseren van circa 50.000 middenhuurwoningen tot en met 2030. Deze partijen investeren voor de lange termijn in middenhuur. Om dit aantal te halen geven zij aan behoefte te hebben aan helder, duidelijk en voorspelbaar beleid. Ondanks dat IVBN en NEPROM nog een aantal aandachtspunten hebben op het wetsvoorstel, hebben zij ook het belang benadrukt van een vlotte behandeling van het wetsvoorstel betaalbare huur⁸.

Naast private investeerders, kunnen ook corporaties een belangrijke rol spelen in de bouw van middenhuur. Met corporaties is in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) afgesproken dat zij de komende jaren 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen. Dat is een stevige afspraak en geen eenvoudige opgave. Om deze opgave te realiseren wordt onder andere gekeken naar de mogelijkheden van standaardisering van de financiering (Aedes) en van onderlinge borging. Zoals ik uw Kamer al eerder heb aangegeven probeer ik daarnaast in Brussel meer ruimte te krijgen voor staatssteun aan corporaties en private investeerders voor de bouw van woningen bestemd voor middeninkomens. Voor het middensegment hecht ik aan een gelijk speelveld voor investerende partijen. Dit traject in Brussel is echter een langer durend proces en het is belangrijk dat partijen nu aan de slag gaan.

Op de korte termijn is de situatie rondom nieuwbouw het afgelopen jaar veranderd. De ontwikkelingen in de markt, zoals de gestegen rente en de gestegen bouwkosten, maken dat nieuwbouw momenteel minder makkelijk van de grond komt. Met name de gestegen rente zorgt ervoor dat investeren in woningbouw voor beleggers relatief minder aantrekkelijk is geworden en dat particulieren minder kunnen betalen voor een woning. Dit betekent dat projecten zich moeten aanpassen, maar dit kost tijd waardoor een dip in de woningbouw verwacht wordt in met name 2024 en 2025. Gezien de grote woningbouwopgave kunnen we ons een terugval in de woningbouw niet veroorloven. Daarom moet er alles aan gedaan worden om de dip zoveel mogelijk beperkt te houden. Dat betekent zo snel mogelijk starten met de bouw van locaties die al vergund zijn en zo snel mogelijk vergunningen verlenen aan locaties die snel kunnen starten. Ik heb uw Kamer eerder geïnformeerd over de maatregelen die ik hiervoor neem zoals de Startbouwimpuls en het aanpakken van knelpunten via de regionale versnellingstafels⁹. Ook de bouw van middenhuurwoningen moet door gaan. Dit licht ik hieronder toe.

Maatregelen om investeren in middenhuur aantrekkelijk te houden

Naast de bredere maatregelen die ik neem om de nieuwbouw te ondersteunen, heb ik ook bij de vormgeving van de middenhuurregulering er rekening mee gehouden dat het voor partijen rendabel blijft om te

⁸ Oproep NEPROM en IVBN, 30 augustus 2023

⁹ Kamerstukken II, 2022/23, 32 847, nr. 1040

investeren in middenhuur. Zoals ik eerder heb aangegeven neem ik daarvoor verschillende maatregelen. Zo ga ik het WWS moderniseren, waardoor het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuurwoningen die nu worden gebouwd. Zo wordt de energiezuinigheid van een woning en de (gezamenlijke) buitenruimte beter gewaardeerd, de WOZ-cap gaat gelden vanaf 187 punten in plaats van 142 punten waarbij de terugval door de WOZ-cap wordt gemaximeerd op 186 punten. Verderop in deze brief zal ik verder ingaan op de vereenvoudiging en objectivering van het woningswaardingsstelsel.

Naast deze modernisering heb ik aangegeven dat er een tijdelijke nieuwbouwopslag in het WWS komt. Deze prijsopslag is bedoeld als overgangsrecht voor nieuwbouwwoningen, die in de voorbereiding op de bouw geen rekening hebben kunnen houden met de aanstaande regulering. Deze opslag is bedoeld om vertraging in deze lopende projecten door de introductie van de regulering zo veel als mogelijk te voorkomen. Ik zie dat de situatie op de markt lastiger is geworden. Om aan deze tegenwind het hoofd te bieden heb ik de Startbouwimpuls opgetuigd. Daarnaast ben ik voornemens om voor middenhuur deze tijdelijke prijsopslag in het WWS te verhogen van 5% naar 10%. Hiermee geef ik extra ruimte zodat projecten met middenhuur die nog niet hebben kunnen anticiperen op de wet door kunnen gaan, terwijl ook de betaalbaarheid voor de huurder blijft gewaarborgd.

Ik heb eerder aangegeven dat de tijdelijke nieuwbouwopslag geldt voor 10 jaar voor woningen die na ingang van het wetsvoorstel in gebruik worden genomen en waarvan de start bouw vóór 1-1-2025 ligt. Met een latere beoogde ingangsdatum van de wet (zie paragraaf planning) wil ik de grens van de start-bouw-datum verschuiven naar 1-1-2026. Dit betekent dat de prijsopslag ook gerekend kan worden voor woningen waarvan de start bouw in 2025 ligt.

Marktpartijen zijn nodig voor investeringen

Meer in algemene zin zie ik dat voor de lange termijn het kapitaal van (buitenlandse) marktpartijen nodig is om de nieuwbouwopgave te realiseren. In gesprekken die ik met pensioenfondsen, investeerders of andere partijen voer krijg ik terug dat er behoefte is aan een betere verstandhouding tussen de markt en overheid. Het verbeteren van de verstandhouding helpt partijen om beter te begrijpen wat de rationale van het beleid is. Tegelijkertijd wil ik de kennis van deze partijen gebruiken om een goed beeld te krijgen van wat er in de markt speelt en hoe we eventuele zorgen die daar leven kunnen adresseren. Zoals toegezegd in het commissiedebat van 27 september jl. zal ik voor het einde van het jaar uw Kamer informeren over deze propositie die ik samen met de markt uitwerk. Met deze propositie zet ik in op een bestendige overlegstructuur met (internationale) marktpartijen om elkaar beter te begrijpen, op een gezamenlijk beeld van het Nederlandse investeringsklimaat en op het uitleggen hoe het beleid in Nederland werkt. Hierbij richt ik me op (buitenlandse) partijen – die gericht zijn op lange termijninvesteringen en het vragen van redelijke huren.

Behoud bestaande middenhuurvoorraad

Er leven hier en daar zorgen dat het wetsvoorstel betaalbare huur zou leiden tot het uitpanden van huurwoningen, waardoor het aanbod middenhuurwoningen zou afnemen. Hierbij wil ik opmerken dat meerdere zaken invloed hebben op het rendement van verhuurders, zoals de gestegen rente, de hoge bouwkosten, hoge grondprijzen en fiscale maatregelen. Graag wil ik benadrukken dat een aanzienlijk deel van de

woningen (60%) die straks in de middenhuur komen te vallen, nu een huurprijs heeft die onder de maximale huur volgens het WWS valt. Met andere woorden: deze woningen worden op dit moment al goedkoper verhuurd dan het maximum toelaat. Het wetsvoorstel leidt er dus niet toe dat de huur van deze woningen verlaagd moet worden.

Gegeven de signalen uit de markt dat particulieren hun woningen op grote schaal zouden verkopen heb ik gekeken naar wat er het eerste half jaar van 2023 aan aankopen en verkopen van bestaande woningen door beleggers plaatsvindt. In deze periode zijn er geen grote aantallen verkopen van beleggers te zien van bestaande woningen¹⁰. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat in de eerste helft van 2023 beleggers circa 13 duizend woningen hebben verkocht en circa 8 duizend woningen hebben aangekocht. Ter vergelijking: in de eerste helft van 2022 hebben beleggers een kleine 19 duizend woningen verkocht en ruim 17 duizend aangekocht. Er is dus een daling van het aantal verkopen en aankopen in het eerste half jaar van 2023 vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Ook in de G4 is een daling te zien van het aantal aankopen en het aantal verkopen door beleggers. Dit geldt vooral voor Den Haag, Rotterdam en Utrecht. De oorzaak van deze daling van het aantal aankopen en verkopen is op basis van deze cijfers niet te duiden. Het kan te maken hebben met (verwachte) beleidswijzigingen op huurgebied of fiscaal gebied, maar ook marktomstandigheden, zoals de gestegen rente, spelen een rol. Ik blijf de ontwikkelingen dan ook de komende periode monitoren.

Op de beleggersmarkt is een bepaalde dynamiek overigens gebruikelijk. Onderdeel van de investeringsstrategie is om te reageren op marktomstandigheden. De hogere rentes kunnen daarom aanleiding zijn voor beleggers om woningen te verkopen. Tegelijkertijd is het niet voor iedereen een probleem als er woningen worden uitgepand en in de koopsector terecht komen. Dit biedt kansen voor starters of doorstromers op de koopmarkt. Veel mensen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning hebben de afgelopen jaren achter het net gevestigd. Voor lange termijninvesteerders blijft er ruimte op de huurmarkt. Het wetsvoorstel betaalbare huur schept daarin juist duidelijkheid en zekerheid: het speelveld voor de middenhuur is dan bekend voor de komende jaren. Investeerders hebben snel behoefte aan zekerheid. Voor beleggers die naast een redelijk rendement ook echt maatschappelijk impact willen maken, is de Nederlandse woningmarkt nog steeds een goede plek om te investeren.

3. Ontwikkelingen woningwaarderingsstelsel

De bestaande huurprijsbescherming gaat uit van het initiatief van de huurder. De maximale huurprijs op grond van het WWS is wel afdwingbaar (voor gereguleerde huurwoningen) maar niet dwingend. Huurders moeten naar de Huurcommissie om een maximale huurprijs af te dwingen. Huurders zijn echter niet altijd voldoende in staat om in verweer te komen tegen de verhuurder, bijvoorbeeld uit vrees om hun woonruimte te verliezen of door onvoldoende doenvermogen. Met het wetsvoorstel betaalbare huur bewerkstellig ik voor gereguleerde huurwoningen dat huurprijsbescherming niet afdwingbaar maar dwingend wordt. Verhuurders worden verantwoordelijk voor een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning en gemeenten krijgen een handhavende rol.

¹⁰ Bron: Kadaster

Dwingend maken van het WWS

Met het dwingend maken van het WWS wil ik de huurprijsbescherming versterken en borgen dat huurders in het gereguleerde segment een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen brengen een uitbreiding van de taken van zowel de Huurcommissie als gemeenten met zich mee. Gemeenten krijgen een toezichthoudende rol en kunnen optreden tegen verhuurders die te veel huur vragen. Daarnaast krijgen huurders in middenhuurwoningen toegang tot de Huurcommissie voor huurprijsstoetsing en andere soorten geschillen, zoals over de jaarlijkse huurverhoging, afrekening van servicekosten of (onderhouds)gebreken aan de huurwoning. Aankomende tijd richt ik mij op de inrichting van deze nieuwe taken voor gemeenten en de Huurcommissie, evenals de onderlinge samenwerking tussen deze partijen.

Afgelopen periode heb ik met diverse stakeholders gesproken over (het verlichten van) administratieve lasten en (het voorkomen van) herhaaldelijke huurprijsstoetsing. Tevens zal ik ervoor zorgen dat de huurprijsregeling voor alle partijen duidelijk en uitvoerbaar is en er geen onnodige geschillen ontstaan. Ook is gesproken over het belang van vroegtijdige en duidelijke communicatie richting huurders en verhuurders. Uiteraard ga ik hier zorg voor dragen, in samenwerking met gemeenten en de Huurcommissie.

Objectiveren en vereenvoudigen van het WWS

Verhuurders en huurders moeten er op kunnen vertrouwen dat ze de juiste huurprijs hebben afgesproken. Gemeenten moeten daarnaast hun toezichthoudende rol kunnen vervullen. Daarom heb ik eerder aangegeven dat het noodzakelijk is om het WWS te objectiveren en te vereenvoudigen. Op deze manier wil ik ervoor zorgen dat zowel huurders en verhuurders als gemeenten en de Huurcommissie onafhankelijk van elkaar op hetzelfde puntentotaal uitkomen bij het beoordelen van een huurwoning. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat ik ernaar streef dat de effecten van de wijzigingen over het geheel genomen neutraal uitpakken voor huurder en verhuurder.

Afgelopen maanden heb ik gesproken met NEPROM, Woonbond, IVBN, Vastgoed Belang, VNG, Huurcommissie en Aedes over de objectivering en vereenvoudiging van het WWS. Veel partijen hebben na deze gesprekken nog (schriftelijke) inbreng aangeleverd. Deze inbreng, waarin de verschillende belangen van deze partijen duidelijk zichtbaar zijn, is gewogen en de wijzigingen zijn technisch verder uitgewerkt. Daarmee ben ik tot een objectivering en vereenvoudiging van het WWS gekomen die in balans is voor huurder én verhuurder. De vereenvoudiging en objectivering zal bij de indiening van het wetsvoorstel aan uw Kamer gepresenteerd worden.

4. Verwerking advies Raad van State en beoogde inwerking-treding

De verwachting is dat de Raad van State op korte termijn met haar advies komt. Zodra ik dit advies heb, zal ik het wetsvoorstel vervolmaken en aan uw Kamer aanbieden. Oorspronkelijk ging ik uit van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 januari 2024. Dit acht ik inmiddels niet haalbaar omdat het advies van de Raad van State moet worden verwerkt en omdat beide Kamers voldoende tijd moeten hebben om dit wetsvoorstel te behandelen. Ook voor de (uitvoerende) partijen die met deze wet aan de slag moeten komt 1 januari 2024 te snel. Zij hebben immers tijd nodig om zich voor te bereiden op de wet. Naast behandeling in de Kamers, hebben gemeenten en de Huurcommissie voldoende tijd

nodig om de wet te implementeren. Zo geeft de Huurcommissie aan minimaal drie maanden tijd nodig te hebben om alle grote aanpassingen voortvloeiend uit de wet in hun systemen te kunnen verwerken.

Ik werk nu toe naar inwerkingtreding op 1 juli 2024. Om deze datum te halen wil ik het wetsvoorstel begin januari aan uw Kamer aanbieden. Het Besluit betaalbare huur zal tegelijkertijd met het wetsvoorstel aan uw Kamer worden aangeboden. Voor het Besluit geldt een voorhangprocedure van vier weken in beide Kamers. Hierna dient het Besluit ter advisering voorgelegd te worden aan de Raad van State. Vervolgens kan – met inachtneming van het advies – het Besluit gepubliceerd worden in het Staatsblad en de inwerkingtreding worden bepaald. Tegelijk met het aanbieden van het Besluit betaalbare huur, zal ik ook de het wijzigingsbesluit huurprijzen woonruimte betreffende de wijziging van het woningwaarderingssysteem van onzelfstandige woningen (WWSO) aan uw Kamer aanbieden.

De noodzaak voor deze wet is onverminderd hoog

Ik doe een beroep op beide Kamers om de wet zo spoedig mogelijk te behandelen en zo de bescherming van huurders te verbeteren. Het belang van een snelle behandeling wordt naast IVBN en NEPROM ook door Aedes en de VNG onderschreven¹¹. Tevens heeft de Woonbond dit in een brief aan uw Kamer gesteld: «Het aanpakken van prijzen die niet in lijn zijn met de kwaliteit van woningen (...) kan niet langer op zich laten wachten»¹². Met het wetsvoorstel betaalbare huur zorgen we ervoor dat huurders een huur betalen die past bij de kwaliteit van de woning en dat het voor investeerders aantrekkelijk blijft om te investeren in middenhuurwoningen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

¹¹ Zie Aedes en VNG

¹² Woonbond