



College van B&W

Uw contact J. Gringhuis

T (020) 540 42 04

F (020) 540 45 59

j.gringhuis@amstelveen.nl

AAN

de heer Van den Bosch, raadslid

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 21 januari 2025

Ons kenmerk Z25-000672

Betreft Schriftelijke vragen van het raadslid Van den Bosch van Partij van de Arbeid over Wet betaalbare huur

Geachte heer Van den Bosch,

Op 2 januari 2025 heeft u ons, op grond van artikel 44 Reglement van orde voor de raad van Amstelveen 2024, schriftelijke vragen gesteld over Wet betaalbare huur. In deze brief gaan wij in op de door u gestelde vragen (cursief) met daaronder onze beantwoording.

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Hiermee zijn onder meer de prijzen van (een groot deel van) de middeldure huurwoningen gereguleerd. Dit heeft tot gevolg dat de huren van veel woningen zijn gedaald, bijvoorbeeld in de Rotterdamse wijk Carnisse waar de huren met gemiddeld 500 euro zijn gedaald. Om die reden willen sommige verhuurders hun woningen verkopen. Uit recente berichten in de media, bijvoorbeeld een rapportage van Radar, blijkt dat dit gepaard gaat met misstanden, zoals verhuurders die hun huurders proberen weg te pesten om zo een hogere verkoopprijs voor hun woningen te kunnen vragen. De PvdA maakt zich hier ernstig zorgen over en heeft de volgende vragen aan het college:

1. *Hoe is de invoering van de Wet betaalbare huur tot nu toe in Amstelveen verlopen?*

De Wet zorgt ervoor dat verhuurders van woningen tot en met 186 [WWS-punten](#) een gereguleerde huurprijs van maximaal €1.184 per maand (prijspeil 2025) mogen vragen. Het gaat alleen om huurcontracten die worden afgesloten na de invoering van de Wet. Net als met de Wet goed verhuurderschap kan men misstanden met betrekking tot de huurprijs melden bij Stichting !Woon. Om actief toezicht te kunnen houden op de naleving van de wet wordt het handhavingssysteem verder ingericht.

2. *In hoeverre zijn de huurprijzen in Amstelveen sinds de invoering van de Wet betaalbare huur gedaald?*

Er zijn geen bronnen beschikbaar met data die uw vraag kunnen beantwoorden. In tegenstelling tot koopprijzen houdt bijvoorbeeld het Kadaster geen huurprijzen bij. Wellicht dat WiMRA 2025 enige duidelijkheid kan verschaffen, maar die cijfers zijn op z'n vroegst pas in maart 2026 beschikbaar.



Uit een eerdere analyse is wel gebleken dat van de circa 11.000 particuliere huurwoningen er circa 1.700 huurwoningen terugvallen naar het middensegment bij een nieuwe wisseling van de huurder. In de praktijk worden deze woningen meestal verkocht door de verhuurder, omdat verhuren minder rendabel wordt. Dit betekent dat er op de koopmarkt een betaalbare koopwoning wordt aangeboden en Amstelveners met een middeninkomen meer kans maken op het kopen van een koopwoning. De groep die in de knel komt zijn Amstelveners die geen woning kunnen of willen kopen. Zij zien het schaarse huuraanbod verder opdrogen.

3. *Voldoen de huurprijzen in Amstelveen hiermee aan de Wet betaalbare huur?*

Mocht een woning zijn teruggevallen in het middeldure segment op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS), dan kan de huurprijs pas worden doorgevoerd als de huidige huurder gaat verhuizen. Een huurder die een huurcontract heeft dat dateert van voor 1 juli 2024, kan geen aanspraak maken op een huurverlaging op basis van het WWS. Omdat er geen (vergunning)plicht is om huurprijzen te melden bij de gemeente of een instantie kunnen wij deze vraag niet met een ja of nee beantwoorden.

4. *Wat doet de gemeente Amstelveen om te zorgen dat huurders de huurverlagingen krijgen waar zij recht op hebben?*

Al sinds 2020 hebben wij, vooruitlopend op de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap, een meldpunt bij Stichting !WOON ondergebracht waar huurders terecht kunnen met al hun vragen over het huren van een woning. Dit meldpunt wordt goed bezocht en helpt de huurders met het verkrijgen van de juiste informatie en het zetten van eventuele, (juridische) vervolgstappen. In Amstelveen zijn nog geen grote misstanden ontdekt, waardoor gemeentelijke handhaving op de huurprijs nog niet nodig is. Daarnaast maken wij afspraken via de Doelgroepverordening over de huurprijzen in het middeldure segment bij nieuwbouw. Volgens de laatste verordening blijven deze woningen 25 jaar in het middeldure segment. In de oude verordening geldt een periode van 20 jaar.

5. *Kan het college aangeven of en zo ja, in hoeverre er sprake is van (meer dan gebruikelijke) verkoop van huurwoningen sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur?*

Er zijn geen exacte cijfers beschikbaar, maar op basis van gesprekken met zowel verkoop- als verhuurmakelaars blijkt dat het aantal woningen dat na verhuur in de verkoop gaat is gestegen. Hiermee is het waarschijnlijk dat het aantal koopwoningen in de gemeente stijgt. Dit past bij de doelstelling van het college om te groeien richting het gemiddelde percentage koopwoningen in Nederland. Hier zit Amstelveen op dit moment nog onder.

6. *In hoeverre is er in Amstelveen sprake van misstanden zoals beschreven in de berichtgeving van Radar?*

Ook voor de invoering van de Wet betaalbare huur was er al sprake van misstanden die Radar beschrijft. Wij zien op dit moment geen toename, maar het jaarverslag van stichting !Woon moet nog worden gemaakt. Daaruit kan blijken dat het aantal misstanden in 2024 wel gestegen is.



Er zijn naast de invoering van de Wet betaalbare huur andere maatregelen ingevoerd die verhuren minder aantrekkelijk maken, waaronder het wijzigen van de belasting voor de verhuur van een tweede woningen in box 3. Die hebben een veel directer effect op het rendement van particuliere verhuurders die verhuren onder een bestaand huurcontract. Het ligt meer voor de hand dat een dergelijke fiscale wijziging ervoor zorgt dat verhuurders de woning willen verkopen als die nog verhuurd wordt.

7. *Wat doet het college om te voorkomen dat huurders in Amstelveen worden weggepest door verhuurders die hun woningen willen verkopen?*

Wij zijn in overleg met verhuurmakelaars en de Stichting Certificering Voor Huurmakelaars. Verhuurmakelaars met zo'n keurmerk houden zich aan verschillende richtlijnen, bijvoorbeeld het verbod op discriminatie en intimidatie. Binnenkort starten wij met een informatiecampagne waarin woningzoekenden erop worden gewezen om in zee te gaan met een gecertificeerde verhuurmakelaar. Daarnaast stimuleren wij verhuurmakelaars om een certificaat te behalen. Hiermee kunnen misstanden aan de voorkant worden voorkomen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.