

Ministerie voor Binnenlandse Zaken  
Aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
De heer H.M. de Jonge  
Turfmarkt 147  
2511 DP DEN HAAG

Datum : 19 juli 2022  
Ref : 20220719/JF/ny

## **Geef professionele ontwikkelaars en beleggers zekerheid over regulering huursector**

Geachte heer De Jonge,

De dreigende regulering van de huursector leidt tot grote zorgen bij professionele projectontwikkelaars en vastgoedbeleggers verenigd in de NEPROM (en IVBN). Mede als gevolg daarvan zijn in de afgelopen maanden op grote schaal woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen stilgevallen. Dit is desastreus voor de gehele nieuwbouwproductie, die toch al onder grote druk staat door de bouwkostenstijging, de oplopende rente en de toenemende onzekerheid bij de consument. Wij verzoeken u daarom dringend om de sector op korte termijn zekerheid te geven dat u geen regulering zult invoeren die de investeringen in de nieuwbouw van professionele ontwikkelaars en beleggers ontmoedigt.

### **Partners**

Vanaf de presentatie van het regeerakkoord hebben wij ons als partners opgesteld die samen met de regering willen werken aan het behalen van de gestelde beleidsdoelen: het opvoeren van de woningproductie naar 100.000 nieuwe woningen per jaar, met als uiteindelijk doel 900.000 nieuwe woningen in 2030. De aangekondigde extra regulering van de huursector is een grote bedreiging voor die gezamenlijke ambities.

### **Regulering treft ook bouwopgave gemeenten**

U heeft aangegeven dat regulering van woningen tot € 1.250 in de vorm van het doortrekken van de WWS-systematiek nadrukkelijk tot de mogelijkheden behoort. Dat betekent dat woningen tot aan 226 punten (nagenoeg de gehele vrije huursector) onder de regulering zouden komen te vallen.

Ontwikkelaars en beleggers hebben op basis daarvan gerekend aan de projecten die zij op dit moment in de pijplijn hebben (met name in de grotere steden) en zijn tot de conclusie gekomen dat die nagenoeg geheel onder de nieuwe regulering zouden komen te vallen en dat daarmee de huurprijs in veel gevallen honderden euro's per maand lager zal komen te liggen dan waarop de

businesscase berekend was. Daarmee worden deze projecten financieel onhaalbaar en zullen zij niet gerealiseerd worden.

Omdat de getroffen huurwoningen vaak onderdeel zijn van een grotere gebiedsontwikkeling, met daarin ook sociale huurwoningen en reeds gereguleerde middenhuurwoningen, en daar een belangrijk deel van de kosten van die goedkopere woningen dragen, zal daarmee de financiële basis wegvallen onder de gehele gebiedsontwikkeling. Datzelfde fenomeen zal zich ook gaan voordoen in de grondopbrengsten en de opbrengsten uit de anterieure overeenkomsten van gemeenten, die ook voor een belangrijk deel draaien op de vrije sector huur. Ook daar zal de nieuwbouwmotor door de dreigende regulering van de huurmarkt stilvallen.

Naast de grote onzekerheid als gevolg van de dreigende huurregulering hebben ontwikkelaars reeds te maken met sterk gestegen bouwkosten, toenemende regelgeving en hogere duurzaamheids- en klimaatambities. In de afgelopen jaren hebben ontwikkelaars die voor een belangrijk deel kunnen opvangen door stijgende opbrengsten. Nu daar een einde aan gekomen is en door de huurregulering zelfs een daling van de opbrengsten dreigt, wordt ook het financiële fundament onder die ambities weggeslagen.

Vooruitlopend op de definitieve besluitvorming over de regulering hebben veel beleggers en ontwikkelaars hun plannen met daarin huurwoningen stilgelegd. Sterker nog, er zijn op dit moment al pensioenfondsen en verzekeraars die hun beleggingsgelden terugtrekken uit de Nederlandse woningmarkt, mede als gevolg van deze dreigende regulering. Wij krijgen van veel van onze leden dit soort signalen. Wij vrezen dat door het stilvallen van de planontwikkeling, de uitvoerende bouw in de loop van 2023 en 2024 stilvalt. Om die redenen roepen we u op om zo snel mogelijk zekerheid aan de sector te geven over de grenzen die u in acht zult nemen bij de verdere regulering van de huursector.

### **Dreigende regulering doorkruist gemeentelijke afspraken middenhuur**

In de afgelopen jaren hebben zo'n 60% van de gemeenten afspraken gemaakt over de regulering van middenhuurwoningen (tot circa € 1.000). Het betreft onder andere het percentage middenhuur in de projecten, de jaarlijkse toegestane huurverhoging, de termijn waarop de afspraken gelden, minimale afmetingen en de toewijzing aan huurders met een 'middeninkomen'. Die afspraken zijn gemaakt onder voorbehoud van landelijke regulering. De dreigende landelijke regulering gaat in nagenoeg alle gevallen veel verder dan de lokale afspraken. Daarmee valt de bodem weg onder de gemeentelijke afspraken, ook onder projecten die al onder die condities zijn gestart, of zelfs al opgeleverd, met alle nadelige gevolgen van dien.

### **Wij werken mee aan botsproeven nieuwbouw**

Wij geven in de komende maanden uw ambtenaren in het kader van de zogenoemde 'botsproeven' inzage in de woningprojecten en gebiedsontwikkelingen die nu bij onze leden in de pijplijn zitten (of recentelijk zijn opgeleverd) en hoe die geraakt zullen worden door de dreigende regulering. Op dit moment zijn wij druk bezig met onze leden om deze informatie gestructureerd te verzamelen, te ontsluiten en te analyseren.

Voorlopige uitkomsten van onze botsproeven geven als indicatie dat wanneer de regulering tot maximaal 182 punten wordt doorgevoerd met een huuropslag van 10%, dat in de meeste gevallen de afwaardering van de nieuwbouw te overzien valt en binnen de businesscases valt op te lossen, hoewel we hierbij nadrukkelijk een slag om de arm moeten houden.

### **Bestrijd de excessen en houdt de nieuwbouw overeind**

De NEPROM steunt regulering van de (midden)huursector om de exorbitante huren waarbij misbruik wordt gemaakt van de huidige schaarste, aan te pakken. De huren die in de nieuwbouw door professionele beleggers worden gerekend, waaronder de institutionele partijen, zijn echter niet exorbitant. Die partijen verhuren hun nieuwe huurwoningen tegen redelijke huren die gebaseerd zijn op de stichtingskosten en de rendementseisen die vanuit pensioenfondsen en verzekeraars gesteld worden aan langetermijn-huurwoningbeleggingen in Nederland. Die zouden niet geraakt mogen worden door de regulering.

### **Regulering maakt jaarlijkse huurverhoging tot politieke speelbal**

Onze leden vrezen dat de regulering er ook toe zal leiden dat de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging van woningen boven de 142 punten in de toekomst (ook) bepaald gaat worden door de minister of de Tweede Kamer. Daarmee wordt het rendement van de beleggingen van de professionele beleggers een politieke speelbal en dit doet grote afbreuk aan de lange termijn betrouwbaarheid van de overheid, waar professionele investeerders juist zo'n behoefte aan hebben. Voor hen is essentieel dat wet- en regelgeving stabiel blijven. Zonder dit gegeven wordt grootschalige (huur)woningontwikkeling uiterst ingewikkeld, neemt de investeringsbereidheid sterk af en zullen veel professionele beleggers de Nederlandse huurmarkt de rug toekeren.

### **Binnenstedelijke nieuwbouw is zeer afhankelijk van de vrije sector huur**

De voorgestelde regulering zal zeer waarschijnlijk in de bestaande bouw leiden tot het grootschalig omzetten van huur- naar koopwoningen. In de nieuwbouw is een dergelijke verschuiving van huur naar koop veel lastiger, zeker waar het gaat om grotere binnenstedelijke woningcomplexen. Dergelijke complexen hebben doorgaans een jarenlange bouwtijd. Kopers zijn vaak niet bereid en in staat (en zeker niet in een onzekere tijd van recessie) om ver voor de oplevering al een appartement te kopen. Ontwikkelaars kunnen doorgaans vanwege de financiële risico's niet met de bouw starten als niet minimaal 70% van de woningen verkocht zijn.

Kortom, als we in de komende jaren ook maar in de buurt van de 100.000 nieuwe woningen willen komen, dan hebben we in de nieuwbouw het investeringskapitaal van de professionele beleggers keihard nodig. Het gaat dan om bedragen (ruim) boven de 100 miljard euro tot 2030. Dat kapitaal is niet elders te vinden. Nederland kan het zich niet veroorloven (institutionele) beleggers nu weg te jagen door overregulering van de huurmarkt.


### **Samenwerking voortzetten**

Wij willen als partners de komende jaren de samenwerking met u en het kabinet voortzetten om de doelstelling van 100.000 nieuwe woningen per jaar te gaan halen. Vanuit die inzet vragen we u om nu het zwaard van Damocles boven de markt weg te halen en te garanderen dat de re-

gulering die ingevoerd gaat worden – en waar gezamenlijk aan gewerkt wordt - zodanig zal worden vormgegeven dat de excessen worden bestreden en dat de nieuwbouw-businesscases van professionele ontwikkelaars en beleggers (die de nieuwbouw huurwoningen tegen redelijke huren op de markt brengen) niet worden geraakt. Als die garantie niet wordt gegeven, dan vrezen wij het ergste voor de woningbouw. En als de woningbouw eenmaal is stil gevallen, dan is die niet gemakkelijk weer op te starten, zo hebben we geleerd van de crisis in 2007 – 2013.

Wij vertrouwen op uw wijsheid. Uiteraard zijn wij graag bereid bovenstaande in een gesprek nader toe te lichten.

Hartelijke groet,  
NEPROM



Desirée Uitzetter  
voorzitter



Jan Fokkema  
directeur

Cc. De leden van de Tweede Kamer  
Wethouders G5