

Aan: De leden van de Tweede Kamer
Hugo de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Uitsluitend verzonden via email

Datum : 25 augustus 2023

Ref : 20230825/JF/MS/sab

Betreft : Oproep om wet betaalbare huur in behandeling te nemen

Geachte leden van de Tweede Kamer, geachte minister De Jonge

Ontwikkelaars en beleggers verenigd in NEPROM en IVBN roepen u op om in deze lastige en onzekere tijd behandeling van het voorstel Wet Betaalbare Huur niet uit te stellen. Dit wetsvoorstel ligt thans bij de RvS voor advies. Gezien het feit dat het wetsvoorstel zoals dat eerder ter consultatie is voorgelegd politiek omstreden is, is de kans reëel dat uw kamer overweegt om het voorstel t.z.t. als controversieel te bestempelen en behandeling uit te stellen tot dat een nieuwe kamer en een nieuwe regering zijn aangetreden. Wij roepen u op om dat niet te doen en behandeling voortvarend door te zetten. In deze brief lichten wij toe waarom dit van groot belang is voor de woningzoekenden in Nederland. Tevens geven wij u een aantal belangrijke aandachtspunten mee voor de behandeling van dit wetsvoorstel.

Maak een einde aan de onzekerheid en stel de wetsbehandeling niet uit

Door de sterke bevolkingsgroei, de achterblijvende nieuwbouwproductie en de sterk gestegen woningprijzen neemt de maatschappelijke en politieke druk toe om ook de huurprijzen in het thans niet-gereguleerde deel van de woningmarkt aan banden te leggen. Dat is begrijpelijk, omdat er soms daadwerkelijk sprake is van excessen en omdat voor steeds meer woningzoekenden het nagenoeg onmogelijk is om een betaalbare huurwoning in de vrije huursector te vinden, terwijl zij te veel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Deze ontwikkelingen zien we niet alleen in Nederland, maar in steeds meer Europese landen. Ook voor ons is duidelijk dat onder deze omstandigheden overheidsingrijpen noodzakelijk is. Ook een volgende kamer en een volgend kabinet ontkomen daar niet aan. Tegelijkertijd is duidelijk dat uitsluitend reguleren niet de oplossing is; we zullen er ook voor moeten zorgen dat er sneller meer woningen gebouwd worden, zodat de oorzaak van de noodzaak om te reguleren zoveel mogelijk wordt weggenomen. En natuurlijk is de vormgeving van de regulering essentieel waar het gaat om draagvlak en invloed op het investeringsklimaat en de nieuwbouwproductie. Als regulering zodanig wordt vormgegeven dat de bouw van nieuwe huurwoningen voor marktpartijen

niet meer rendabel is, dan is het middel erger dan de kwaal. Alle partijen hebben er, vanuit het belang van de burger, ondanks politieke en ideologische tegenstellingen belang bij dat daar een goed evenwicht in wordt gevonden.

Inmiddels wordt er al een aantal jaar over regulering gesproken en wordt daarbij in de politieke discussie meer ingezet op ideologische verschillen dan op het zoeken naar een realistisch en duurzaam compromis. Dat leidt ertoe dat voor marktpartijen de onzekerheid groot is en dat er steeds meer partijen zijn die op basis van die ideologische discussies op dit lastige moment in de markt met stijgende rentes tot de afweging komen dat investeren in de Nederlandse woningmarkt te onzeker is en zich daarom terugtrekken. De woningzoekenden zijn daarmee niet geholpen. Dat is de reden waarom wij u vragen om behandeling van het wetsvoorstel door te zetten en daarbij te zoeken naar brede politieke en maatschappelijke consensus, zodat de gekozen oplossing duurzaam is en voor stabiliteit en rust zorgt op het thans niet gereguleerde deel van de huurmarkt.

Creëer condities die aantrekkelijk zijn voor betrouwbare langetermijnwoningbeleggers

Wij vinden het essentieel dat daarbij brede politieke consensus wordt gevonden voor de stelling dat betrouwbare, langetermijnvastgoedbeleggers (zoals pensioenfondsen) noodzakelijk zijn om ervoor te zorgen dat er voldoende nieuwe woningen in Nederland worden gebouwd. In de afgelopen jaren is het aandeel van dergelijke partijen sterk toegenomen in de nieuwbouw. De ontwikkeling en bouw van grote aantallen binnenstedelijke appartementen (in de vorm van niet-gereguleerde huurwoningen) kon in de afgelopen jaren zo'n grote vlucht nemen dankzij de private investeringen van Nederlandse en buitenlandse beleggers. Grootschalige, binnenstedelijke appartementengebouwen zijn veel lastiger tot ontwikkeling te brengen als die geheel in de particuliere koopmarkt moeten worden afgezet, vanwege de lange bouwtijd.

Als betrouwbare, langetermijnvastgoedbeleggers (zoals pensioenfondsen) ontmoedigd worden om in de Nederlandse nieuwbouw woningmarkt te investeren, dan zal dat sterk negatieve consequenties hebben voor de ontwikkeling en bouw van gestapelde, binnenstedelijke woningen. Dat is voor de consument en voor de steden ongewenst. Daarom pleiten we ervoor dat er bij het wetgevingstraject condities worden gecreëerd die aantrekkelijk zijn voor kapitaal dat met het oog op de lange termijn wordt geïnvesteerd en dat aan bescheiden rendementen voldoende heeft, omdat de overheid voor continuïteit en rust zorgdraagt. Dat gaat dus bijvoorbeeld om kapitaal dat vanuit pensioen- en andere verzekeraars langjarig wordt ingezet, maar vaak ook vanuit familie offices. Er is geen draagvlak voor een woningmarkt in Nederland die aantrekkelijk is voor risicozoekende, kortetermijnbeleggers die zich richten op hoge rendementen.

Vier cruciale aandachtspunten bij het wetsvoorstel

Het wetsvoorstel dat minister De Jonge ter consultatie heeft gelegd is uitgebreid besproken met IVBN en NEPROM. Wij waarderen zijn open en constructieve benaderingswijze daarin. Het wetsvoorstel heeft betrekking op het zogenoemde middensegment van 142 tot en met 186 WWS-punten. Het wetsvoorstel legt in dat segment de huren aan banden, wat in de praktijk bij 157.000 bestaande huurwoningen betekent dat de gemiddelde huur met 240 euro per maand bij nieuwe huurcontracten moet worden verlaagd. Op dit moment leidt dat tot een verkoopgolf bij

particuliere beleggers. Het wetsvoorstel zal ook een aanzienlijke, negatieve invloed hebben op de nieuwbouw van middenhuurwoningen, indien het voorstel niet op een aantal essentiële punten wordt aangepast. We pleiten ervoor om die punten te honoreren bij de behandeling van de wet, anders is het risico te groot dat het wetsvoorstel een rem zet op de nieuwbouwwontwikkelingen. We lichten die punten kort toe.

Indexering en maximale huurprijsstijging

Wij zijn van mening dat voor een duurzame exploitatie van huurwoningen buiten het 'sociale segment' het noodzakelijk is dat de huren voor huurwoningen van 142 punten en meer jaarlijks verhoogd kunnen worden met maximaal CPI (of eventueel de CAO) -index plus 1%. De tijdelijke wet Nijboer is ook op de index+1% gebaseerd en heeft betrekking op alle niet-gereguleerde huurwoningen, dus niet alleen op het middensegment. Wij kunnen ons daarin vinden. Daarnaast dient ook de WWS-tabel vanaf 142 punten jaarlijks geïndexeerd te worden met CPI/CAO+1% zodat de huurverhoging in het middensegment ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Nieuwbouwopslag

De voorgestelde huurregulering gebaseerd op het aangepaste WWS heeft tot consequentie dat nieuwbouw van middenhuurwoningen onder de huidige marktomstandigheden niet meer kostendekkend is. Om dat te voorkomen heeft de minister in de consultatieversie van de wet opgenomen dat voor nieuwbouwwoningen gedurende 10 jaar een 5% hogere huur mag worden gevraagd. Hoewel wij dat gebaar waarderen, is het te weinig en bovendien te complex om daadwerkelijk het verschil te maken. Wat feitelijk nodig is, is grondige modernisering van het WWS zodat de kwaliteiten van nieuwbouw, zoals die door huurders daadwerkelijk worden gewaardeerd, beter tot uiting komen in de huur die mag worden gevraagd. Vooruitlopend daarop stellen we voor in het wetsvoorstel op te nemen dat voor alle nieuwbouw opgeleverd na 1-1-2024 een 10% hogere huur mag worden gevraagd, zonder beperking in de tijd. Alleen dan zijn de condities zodanig dat langetermijnvastgoedbeleggers bereid zijn om te blijven investeren in nieuwbouw.

Modernisering WWS

Het WWS vormt in beginsel een goede basis voor eerlijke en transparante huurprijzen in de huurwoningenmarkt. Wij vinden een gemoderniseerd WWS ook een goede basis voor het bepalen van de redelijke huren in het nieuw te creëren gereguleerde middensegment. Het WWS-stelsel is echter al decennia oud en inmiddels stellen mensen andere eisen aan woningen. Extra kwaliteit wordt in het huidige WWS onvoldoende gewaardeerd, waardoor er geen prikkel is om extra kwaliteit voor bewoners van middenhuurwoningen toe te voegen. Extra voorzieningen, extra kwaliteit in de ogen van de bewoners en verduurzaming moeten daarom beter worden gewaardeerd voor eerlijke huurprijzen in het middenhuur-segment. De aanpassingen die nu in het wetsvoorstel zijn opgenomen komen daar onvoldoende aan tegemoet. Op het moment dat het WWS daadwerkelijk conform deze uitgangspunten is gemoderniseerd kan de nieuwbouwopslag worden afgeschaft. Wij pleiten ervoor om die modernisering voortvarend op te pakken en ons daar nauw bij te betrekken.

Verlaging overdrachtsbelasting

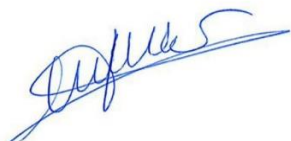
In korte tijd is de overdrachtsbelasting voor huurwoningen eerst verlaagd van 6% naar 2% en vervolgens in stappen verhoogd naar 10,4%. Aanleiding voor de verhogingen waren de excessen in de buy-to-let sector. Hoewel misschien begrijpelijk is dat niet verstandig geweest. Deze onverwachte en slecht onderbouwde verhogingen verslechteren niet alleen aanzienlijk het rendement op huurwoningen, ze brengen ook het vertrouwen van beleggers in de woningmarkt ernstig in gevaar. Als regering en kamer op deze manier met de rendementen van de langetermijnbeleggers omgaan, welke risico's lopen beleggers dan in de toekomst? Wij pleiten er voor dat parallel aan het wetgevingstraject van de betaalbare huren ook de verhogingen van de overdrachtsbelasting voor huurwoningen weer worden teruggedraaid naar 6%. Alleen dan zal er voldoende vertrouwen bij marktpartijen zijn om de investeringen in huurwoningen door te zetten.

Afsluitend

NEPROM en IVBN zijn leden van de Woningbouwcoalitie. Die coalitie was de kartrekker bij het opstellen van de Actieagenda Wonen en de Woningbouwcoalitie heeft het kabinet en de kamer, meteen na het demissionair worden van het kabinet, opgeroepen om door te gaan met uitvoeringsgericht beleid voor de woningmarkt. In het verlengde daarvan pleiten IVBN en NEPROM nu, als de twee partijen waarvan de leden primair verantwoordelijk zijn voor de investeringen in de nieuwbouw van niet-gereguleerde huurwoningen, om ook de behandeling van de wet betaalbare huur door te zetten en de politieke verschillen te overbruggen en te streven naar een breed gedragen wetsvoorstel, dat voor lange termijn duidelijkheid en stabiliteit zorgt op het thans niet-gereguleerde deel van de huurwoningmarkt. Daarbij benadrukken wij dat het essentieel is om daarbij de vier hierboven genoemde punten te honoreren. Dat is noodzakelijk om ook op de lange termijn de investeringen in de huurwoningenmarkt in Nederland vanuit langetermijnbeleggers op peil te houden, in het belang van woningzoekenden en huurders.

Uiteraard zijn wij graag bereid vragen over dit schrijven te beantwoorden en met u hierover in gesprek te gaan.

Hartelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Desirée Uitzetter', written over a horizontal line.

Desirée Uitzetter, Voorzitter NEPROM

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gertjan van der Baan', written over a horizontal line.

Gertjan van der Baan, Voorzitter IVBN