

INSPRAAKREACTIE Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

Ter attentie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum: 25 augustus 2025

Aanleiding

IVBN heeft kennisgenomen van het *Besluit aanpassingen regelgeving verhuur*, waarmee de wetgever een aantal knelpunten veroorzaakt door de invoering van de Wet betaalbare huur (2024) en de Wet vaste huurcontracten (2024) wenst op te lossen teneinde het aanbod van huurwoningen op peil te houden.

IVBN heeft in 2024, in gezamenlijkheid met NEPROM, tijdens en vooruitlopend op de parlementaire behandeling van de Wet betaalbare huur reeds benadrukt dat het investeringsklimaat onvoldoende was voor het toevoegen en behouden van middenhuurwoningen.

Daarbij zijn vier maatregelen als cruciaal benoemd:

1. Verlaging van de overdrachtsbelasting naar 6%;
2. Verruiming van de nieuwbouwopslag;
3. Beperking jaarlijkse huurprijsstijging tot inflatie +1% (inclusief WWS-indexatie);
4. Modernisering van het woningwaarderingssysteem, in het bijzonder een betere waardering van energielabel B en C.

Tijdens de parlementaire behandeling van de *Wet betaalbare huur* zijn slechts twee van deze vier maatregelen overgenomen, hetgeen onvoldoende verbetering bracht. Sterker nog: sinds de Wet betaalbare huur is aangenomen is het fiscaal beleggingsregime voor vastgoed afgeschaft en is de Wet maximering huurverhogingen verlengd.

Inmiddels blijkt dat steeds meer nieuwbouwprojecten waar middenhuur was beoogd worden omgezet naar betaalbare koop. De prijzen die IVBN-leden aan ontwikkelaars kunnen bieden, zijn lager dan de prijzen die particuliere eindgebruikers bereid zijn te betalen én deze lagere prijzen zijn onvoldoende voor een haalbare businesscase.

IVBN waardeert daarom de inzet van het ministerie om het investeringsklimaat voor middenhuur te verbeteren en ziet dit als een eerste stap in de goede richting. Ook bij institutionele investeerders wordt meer uitgepond door het instabiele en verslechterde investeringsklimaat.

IVBN reageert hieronder eerst op de vier voorgestelde wijzigingen, gevolgd door noodzakelijke verbeteringen die structureel verschil maken voor (institutionele) investeerders.

Voorgestelde verbeteringen

Concreet wordt in het besluit voorgesteld om de maximale huurprijs van een huurwoning aan te passen (lees: verhogen) indien er sprake is van een zeer hoge of juist zeer lage WOZ-waarde, indien het een rijksmonument betreft bij huurwoningen die geen buitenruimte hebben én ook studenten reeds woonachtig in de gemeente waar zij studeren mogen een tijdelijk contract krijgen.

Deze vier maatregelen zijn ontoereikend om de structurele problemen in de middenhuur op te lossen. Ten aanzien van de 4 maatregelen merken wij het volgende op:

1. **WOZ-prijsopslag voor woningen onder de WOZ-cap:** IVBN steunt een evenwichtige WOZ-opslag die verhuur rendabeler maakt zonder liberalisatie, om de woningen voor de middenhuur te behouden.
2. **Aangepaste waardering kleine rijksmonumenten:** Deze maatregel is niet relevant voor institutionele investeerders, aangezien rijksmonumenten zelden in onze woningportefeuille voorkomen.
3. **Schrappen minpunten voor afwezigheid buitenruimte:** IVBN steunt het schrappen van minpunten voor afwezigheid van buitenruimte bij oudere panden, maar benadrukt het belang van kwalitatief goede buitenruimtes en bij afwezigheid van buitenruimten het hebben van voldoende (collectieve) binnenruimten.
4. **Verruiming uitzonderingsgrond tijdelijke huurcontracten voor studenten:** Deze maatregel is voor ons niet relevant, omdat institutionele investeerders zich richten op langdurige verhuur en geen tijdelijke contracten aanbieden (los van specifieke situaties zoals bijvoorbeeld in geval van renovaties).

Om de bouw en het behoud van middenhuurwoningen echt te versnellen, zijn aanvullende maatregelen nodig die structurele verbeteringen bieden.

Noodzakelijke verbeteringen

IVBN dringt aan op:

1. Verbetering van het investeringsklimaat;
2. Indexering van de WWS-tabel;
3. Het voorkomen van aanvullende lokale eisen.

1. Verbeter het investeringsklimaat

IVBN benadrukt de noodzaak om het investeringsklimaat voor nieuwbouw en bestaande bouw te verbeteren, in lijn met de eerdere **gezamenlijke oproep** van Aedes, NEPROM en Vastgoed Belang.

Het onderzoek naar het investeringsklimaat in het kader van de Woontop biedt een kans, mits dit leidt tot gerichte en effectieve maatregelen, zoals:

1. verlaging van de overdrachtsbelasting;
2. gelijkschakeling van binnen- én buitenlandse pensioenfondsen;
3. een nieuw REIT-regime voor vastgoed;
4. verruiming van de renteaftrekbepanking.

Blijven (voldoende) fiscale verbeteringen uit, dan is het noodzakelijk om binnen de Wet betaalbare huur ruimte te zoeken zodat lange termijn-investeringen in middenhuur weer haalbaar(der) worden. Deze aanpassingen, veelal gepaard met hogere huren, zijn een laatste redmiddel, maar gaan ten koste van huurders. Dit heeft niet de voorkeur van IVBN, omdat wij betaalbaarheid voor huurders belangrijk vinden.

De komende aanscherping van de *EPBD IV*, die door IVBN-leden wordt gesteund vanwege hun ESG-ambities, verhoogt de bouwkosten verder en vergroot de druk op de haalbaarheid van middenhuur.

2. WWS-indexering

De WWS-tabel (woningwaarderingstelsel) speelt een cruciale rol in de rendabiliteit van middenhuur. De WWS-tabel indexeert met inflatie, terwijl huurverhogingen stijgen met

loonontwikkeling +1%. In theorie kan de huur daardoor worden verhoogd, maar bij het bereiken van de eindhuur die hoort bij het aantal WWS-punten treedt een begrenzing op.

Deze systematiek ondermijnt de rendabiliteit van nieuwbouwprojecten en belemmert investeringen in middenhuur. Het ministerie heeft de deadline van de Tweede Kamer voor publicatie van het onderzoek naar WWS-indexering, zoals gevraagd in de motie ingediend bij de *Wet betaalbare huur*, niet gehaald. IVBN blijft aandacht vragen voor publicatie van dit onderzoek.

3. Geen aanvullende lokale exploitatie-eisen toestaan

Naast landelijke regelgeving beïnvloeden ook aanvullende lokale exploitatie-eisen de haalbaarheid van middenhuurprojecten aanzienlijk. IVBN heeft meermaals gewezen op het belang van het voorkomen van aanvullende lokale eisen die de haalbaarheid van middenhuur schaden, zoals alternatieve huurverhogingsmethodieken of minimale oppervlakten.

Conclusie

IVBN waardeert de inzet van het ministerie, maar de huidige voorgetselde verbeteringen bieden slechts beperkte verlichting. Zonder snelle actie dreigt een verdere krimp van het middenhuursegment, met negatieve gevolgen voor de woningmarkt.

Een stabiel en aantrekkelijk investeringsklimaat is vereist om middenhuur te behouden en uit te breiden. Dat vereist (1) snelle fiscale maatregelen, (2) publicatie en toepassing van de uitkomsten van het onderzoek naar WWS-indexering, en (3) het uitsluiten van aanvullende lokale exploitatie-eisen.

IVBN blijft hierover graag in gesprek met de minister van VRO en de staatssecretaris van Financiën.”