



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Den Haag, 12 januari 2022

Onderwerp: Reactie IVBN inzake Wijziging van de Huisvestingswet 2014

Ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hierbij geeft IVBN een reactie op de Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014.

Algemeen

In de Memorie van Toelichting wordt verwezen naar het onderliggende RIGO-rapport “Evaluatie Huisvestingswet 2014”¹ (p.15) uit 2020 waarin staat dat ongeveer de helft van de gemeenten (179 van de 352) gebruik maakt van een huisvestingsverordening. Binnen de gemeenten waar de huisvestingsverordening tot doel heeft om een deel van de vrije huursector onder de vergunningplicht te brengen, tekent IVBN daar ten principale bezwaar tegen aan. Er wordt zowel een te grote inbreuk gepleegd op het eigendomsrecht als op de onderlinge contractvrijheid tussen partijen. Daarnaast constateert IVBN dat de regels en verplichtingen die in de betreffende verordeningen zijn neergelegd, vaak niet of nauwelijks aansluiten bij de verhuurpraktijk van professionele verhuurders en daardoor op zijn best achteraf nog gerepareerd moeten worden (dus pas na invoering van de huisvestingsverordening). Het zou beter zijn wanneer gemeenten hun focus richten op méér nieuwbouw in de middenhuur en ouderenhuisvesting in combinatie met wederzijdse constructieve werkafspraken (daar vallen ook daadwerkelijk residueel berekende grondprijzen onder). Dit maakt verregaande en ad hoc ingrepen overbodig.

Het is voor professionele verhuurders met landelijk verspreid bezit ondoenlijk om per gemeente bij te houden wat de lokale regelgeving van hen vraagt, zeker nu steeds meer gemeenten middenhuur in hun huisvestingsverordening opnemen. Wederzijdse afspraken op lokaal niveau (zelfs op projectniveau) bieden uitkomst om dat hiermee onderling begrip van elkaars (on)mogelijkheden ontstaat en er gericht nagedacht kan worden over efficiënt maatwerk. Een systeem van landelijke toelating van professionele lange termijn investeerders zou veel beter zijn.

Bewijslast onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan middenhuur

De landelijk aangepaste Huisvestingswet vereist van gemeenten nadrukkelijk een adequate onderbouwing om ook middenhuur onder de Huisvestingsvergunning te brengen. Uit deze onderbouwing moet namelijk blijken dat de schaarste aan middenhuurwoningen zó onevenwichtig en zó onrechtvaardig is dat een dergelijke maatregel gerechtvaardigd is. Daarnaast is een randvoorwaarde dat de gemeente moet inzetten op nieuwbouw om de schaarste tegen te gaan.

De gemeente moet in een plan van aanpak presenteren hoe zij de schaarste op wil lossen via het lokale woonbeleid. IVBN constateert dat deze onderbouwingen vooraf- ondanks verzoeken hiertoe vanuit IVBN- niet worden gemaakt en in ieder geval niet openbaar worden gemaakt.

¹ Overigens is IVBN niet door RIGO geconsulteerd, hetgeen wij zeer betreuren.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

IVBN constateert dat de wetgeving de verplichting voor gemeenten heeft geïntroduceerd om, zodra zij een huisvestingsverordening willen introduceren of wijzigen, in de woonvisie (die vanuit Woningwet reeds verplicht is) aandacht te besteden aan de onderbouwing van de schaarste en de inzet van de gemeente op het gebied van de (regionale) woningbouwprogrammering. Hierdoor zou moeten worden bereikt dat de onderbouwing en beweegredenen van een gemeente inzichtelijker worden en integraal gewogen zou kunnen worden. **IVBN heeft echter een adequate onderbouwing zelden of niet aangetroffen en voor zover dat die er (in ontoereikende mate was) was die niet of nauwelijks ingebed in de regionale nieuwbouw-afspraken.** IVBN vindt het dan ook essentieel dat de gemeente niet alleen advies vraagt aan gedeputeerde staten alvorens de huisvestingsverordening af te kondigen, maar dat er een duidelijke regionaal afgestemde passage over de nieuwbouw verplicht wordt gesteld.

NB IVBN constateert een vergelijkbare problematiek bij de invoering van de opkoopbescherming. Diverse, met name grote gemeenten kiezen er voor -en geven daar onvoldoende onderbouwing voor- opkoopbescherming in de hele gemeente te introduceren. IVBN heeft an sich weinig tegen het principe dat gemeenten in bepaalde wijken willen optreden tegen particuliere buy-to-let beleggers, maar wijst sinds kort op de zeer schadelijke praktijk dat ook het regulier functioneren van institutionele (en andere professionele lange termijn beleggers wordt geschaad door deze regelgeving.

Mismatches met de verhuurpraktijk

IVBN constateert dat door de vaststelling van de huisvestingsverordeningen te beperken tot de gemeenteraad, er een mismatch bestaat tussen een “papieren werkelijkheid” en de verhuurpraktijk. Voorbeelden hiervoor zijn te vinden in de meest recentelijke Huisvestingverordeningen van de gemeenten Den Haag, Zoetermeer en Amsterdam. IVBN heeft een inbreng² geleverd ofwel tijdens de aangewezen consultatieronde ofwel tijdens de raadsvergadering vóór de vaststelling van de verordeningen, maar dit heeft helaas geen doordachte (tegen)reactie c.q. aanpassingen opgeleverd. Met als gevolg dat achteraf de schade zoveel mogelijk moet worden beperkt, door zeer intensieve gesprekken tussen gemeentelijke ambtenaren, IVBN en professionele verhuurders. Ter reparatie stelden wij schriftelijke procesafspraken met elkaar op. De betrokken gemeenteraden hebben dus niet geacteerd op de voorziene mismatch door enerzijds 1) verdiepende gesprekken aan te gaan met brancheorganisaties en professionele verhuurders, en door anderzijds 2) de verordeningen op essentiële onderdelen aan te passen. **Kortom, het instrument van huisvestingsverordeningen had niet ingezet moeten worden, zónder tijdige consultatie van de relevante brancheorganisaties.** In de Bijlage treft u enkele voorbeelden van deze ‘mismatches’.

Verzoek om duidelijke classificering: ‘private’ verhuurders met ‘gereguleerde’ huurwoningen

Om een duidelijk onderscheid aan te brengen tussen professionele lange termijn investeerders en andersoortige partijen in de markt, hecht IVBN er aan te spreken over de ‘private’ i.p.v. een ‘particuliere’ woningmarkt en daarbinnen een uitsplitsing te maken tussen institutionele en andere professionele partijen met een (landelijk) bezit van > 500 woningen en particuliere verhuurders met < 500 woningen. **Volgens IVBN komt een goede duiding van de betrokken ketenpartners de inhoudelijke discussie over de toekomst van de woningmarkt ten goede.** Praktisch stellen we voor dat er voor professionele partijen alleen op landelijk niveau afspraken/richtlijnen/wetgeving worden gemaakt waarmee deze landelijk werkende partijen actief kunnen zijn óók in gemeenten die een lokale (en meestal verdergaande) Huisvestingvergunning hanteren.

² De betreffende IVBN-inbrengen zijn openbaar en via IVBN te raadplegen.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Het bezit van institutionele beleggers willen we dus niet gerangschikt zien als “particuliere” huurwoningen, maar als ‘private’ huurwoningen. De leden van IVBN hebben landelijk gezien nog een substantieel deel ‘gereguleerde’ huurwoningen in hun portefeuille³. Wij hebben bezwaar tegen het gebruik van de term ‘sociale’ huurwoningen, waar dat gaat over gereguleerde huurwoningen in het bezit van onze leden. Er ontstaat begripsverwarring met woningcorporaties waarvan het overgrote deel daadwerkelijk ‘sociale’ (=eigendom corporaties) woningen zijn. Wij verzoeken de landelijke overheid, provincies én gemeenten dan ook deze beide begrippen in de verordening (en toekomstige beleidsstukken) aan te passen.

Tot slot

IVBN ziet dat de huisvestingsverordeningen van bijvoorbeeld de gemeenten Amsterdam, Den Haag en Zoetermeer op detailniveau ingrijpen in de vrije sector huur. IVBN is het daar ten principale mee oneens en de noodzakelijke onderbouwing daarvoor ontbreekt. **IVBN is van mening dat de vraag- en aanbod problematiek op de Nederlandse huurwoningmarkt alleen constructief is op te lossen door de nieuwbouw centraal te stellen en door naar “the big picture” te kijken.** Beleid maken tegen zich helaas voordoende excessen (als gevolg van niet structureel aangepakte schaarste) of het tegen de markt in willen gaan zorgen niet voor een toekomstbestendige woningmarkt. Professionele samenwerkingspartners moeten er van op aan kunnen dat van alle betrokken ketenpartners hetzelfde commitment en dezelfde mate van verantwoordelijkheid wordt verwacht. Het maakt dat lange termijn investeerders bestendig beleid kunnen voeren en dat hun beschikbare kapitaal langdurig ingezet kan worden om de tekorten aan huurwoningen aan te pakken. IVBN-leden gelden als onmisbare samenwerkingspartners vanwege hun lange termijn horizon, hun focus op verduurzaming en een evenwichtige woningmarkt. Daarnaast zijn IVBN-leden bereid een substantiële financiële bijdrage te leveren om het aantal nieuwbouwwoningen sterk te vermeerderen, op voorwaarde dat gemeenten óók meebewegen en zorgen voor meer locaties, passende grondprijzen en inzet op haalbare werkafspraken. IVBN staat te allen tijde open voor gesprekken met wethouders, ambtenaren en landelijke beleidsadviseurs.

IVBN: Van Blokland/Bontrop

BIJLAGE:

Enkele voorbeelden van ‘mismatches’

IVBN pleit ervoor om ingrepen in de woningmarkt altijd binnen “het grote geheel” te bezien en beoordelen. Dat huisvestingsverordeningen op dit punt tekort kunnen schieten, lezen we helaas ook niet terug in de evaluatie van RIGO. Om het belang hiervan toch te onderstrepen, zodat de Tweede Kamer hier wél over wordt geïnformeerd, levert IVBN een aantal bestaande praktijkvoorbeelden aan:

- Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam
 - **Voorrangsregeling voor jonge gezinnen in middenhuurwoningen.** Dit oogt sympathiek en waar mogelijk en passend willen IVBN-leden meewerken om huishoudens met één of meer minderjarige kinderen te huisvesten in middenhuurwoningen met ten minste een woonoppervlakte van 61 m² en/of met een maximale huurprijs van € 876,55. Deze voorrangsregelingen hebben echter wel het grote bezwaar dat **daarmee sterk wordt**

³ In 2021 was dit circa 17% op landelijk niveau. Bron: Jaarlijkse IVBN- huurenquête.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

belemmerd dat senioren vanuit een ruime eengezinswoning kunnen doorstromen naar appartementen- met als gevolg dat ze blijven zitten en die eengezinswoning niet voor gezinnen beschikbaar komt. De remedie is erger dan de kwaal. **Ook aanstaande ouders of stellen met een kindervens krijgen dus geen kansen meer op dergelijke woningen.** IVBN vindt dit een onverstandige maatregel en adviseerde de gemeenteraad van Amsterdam dan ook om hiervan af te zien. Dat is helaas niet gebeurd.

➤ Huisvestingsverordening van de gemeente Den Haag

- De verplichting om drie of meer personen te huisvesten in woningen van 80m² of meer gaat grote problemen opleveren voor de doorstroming. Het zal vooral de **doorstroming belemmeren van senioren naar ruime appartementen** (waardoor ruime ééngesinswoningen beschikbaar komen). Maar ook aanstaande ouders krijgen daardoor voor deze ruime woningen geen kansen meer.
- Door de keuze om huurwoningen met 185 of minder punten onder de regulering te laten vallen, wordt een heel groot deel van vrije sector huur in de regio onder de vergunning gebracht. De verordening regelt dan dat deze huurwoningen aan middeninkomens tot € 55.000 of € 65.000 moeten worden toegewezen. Echter: veel middeninkomens kunnen niet of nauwelijks de hogere markthuur van een vrije sector huurwoning met zoveel punten betalen. De gemeenten Den Haag en Zoetermeer gingen er in hun reguleringsdrang ten onrechte vanuit dat reeds geliberaliseerde huurwoningen, die eerder dus al tegen een markthuur werden verhuurd, bij wederverhuur conform de in de WWS-tabel verplichte maximale huren zouden worden verhuurd.

➤ Huisvestingsverordening van de gemeente Zoetermeer

- In Zoetermeer mag een éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 63.138 (in Den Haag € 57.000) in aanmerking komen voor een middenhuurwoning. Voor twee –of meerpersoonshuishoudens geldt een inkomen van € 73.138 (in Den Haag € 67.000). Op basis van de inkomensnormen die onze leden hanteren (25 tot maximaal 30% huurquote) leveren de ruimere inkomenseisen die Zoetermeer vaststelt te betalen markthuren op tussen de € 1214 en € 1687 die onder de vergunning zijn gebracht. Het is de vraag waarom een gemeente dat zou doen.
- Om te bepalen of een woonruimte een middenhuurwoning is, wordt in Zoetermeer (net als Den Haag) uitgegaan van een aantal punten op basis van het woningwaarderingstelsel. De tabel van het WWS geeft een maximale huurprijs, behorende bij een aantal punten weer, van uitsluitend gereguleerde huurwoningen. Dergelijke gereguleerde huurwoningen mogen dus niet tegen een markthuur worden verhuurd. De liberalisatiegrens ligt bij 142 punten en een maximale huurprijs van € Prijspeil 2019). Dat de tabel doorloopt naar 185 punten (Den Haag) of 189 punten (zoals in Zoetermeer), heeft dan ook géén betekenis voor reeds geliberaliseerde huurwoningen die meer dan 142 punten moeten hebben en die na een mutatie van de huurder al zijn geliberaliseerd, en dus eerder al tegen een markthuur kunnen worden verhuurd.
Daarmee regelt de verordening dus niet dat geliberaliseerde huurwoningen van 185 punten tegen € 951 moeten worden verhuurd en woningen van 189 punten tegen een huurprijs van € 973. De markthuur van dit soort woningen is eerder € 1250. De verordening lijkt politiek



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

gezien dan ook te bewerkstelligen dat dan ook reeds geliberaliseerde huurwoningen bij een wederverhuur alsnog conform de WWS-tabel zouden moeten worden verhuurd. Dat kán een lokale verordening echter niet regelen.

Constructieve adviezen van IVBN

Ter illustratie hoe brancheverenigingen van professionele investeerders en verhuurders met de gemeenteraden mee willen én kunnen denken, hierbij een aantal voorbeelden:

- Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam
 - IVBN heeft de Amsterdamse gemeenteraad geadviseerd om twee bepalingen aan de Huisvestings-verordening toe te voegen: ten eerste stelde IVBN voor dat er een **uitzondering moet worden gemaakt voor nieuwbouwcomplexen** waarbij woningbeleggers met de gemeente al afspraken maken over bijvoorbeeld huurniveaus en het beschikbaar stellen van de huurwoningen voor specifieke doelgroepen. Ten tweede stelde IVBN voor dat de gemeente Amsterdam met professionele lange termijn verhuurders een (wederzijds te ontwerpen) regeling treft om **pragmatisch uitvoering te geven aan de verordening en een vlotte en efficiënte toekenning van vergunningen te verzekeren**. IVBN-leden zullen zich daarbij uiteraard (moeten) houden aan de voorwaarden. Door een regeling met professionele lange termijn verhuurders te treffen heeft de gemeente de handen vrij om malafide verhuurders op te sporen en uit te sluiten van het verkrijgen van huisvestingsvergunningen. Goed Verhuurderschap is immers een van de thema's in de Nationale Woonagenda.

- Huisvestingsverordening van de gemeente Den Haag
 - Voor de in de regio Den Haag nieuw te bouwen huurwoningen geldt de verordening niet, als er bij die nieuwbouw afspraken zijn gemaakt met de gemeente, bijvoorbeeld over huurniveaus en het beschikbaar stellen aan specifieke doelgroepen.
 - Voor alle reeds geliberaliseerde huurwoningen, die eerder al verhuurd zijn geweest voor een markthuur boven de € 1000, geldt de verordening ook niet.