



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

Onderwerp: Internetconsultatie Wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen

Ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hierbij geeft IVBN een reactie op het Wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen die erop ziet verhuurders in het gereguleerde segment ruimere huurverhogings- en verlagingsmogelijkheden te geven. Concreet worden er vier maatregelen voorgesteld, te weten: 1) Differentiatie DAEB-inkomensgrenzen naar huishoudtype: 2) Verbetering van de systematiek van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen: 3) de mogelijkheid introduceren voor een tijdelijke huurkorting en: 4) Zeer lage huren met een hogere huursprong (in de vorm van een bedrag van € 50 of € 100) te verhogen. **IVBN heeft in haar reactie uitdrukkelijk oog voor de maatschappelijke consequenties voor woningzoekenden en uit in deze reactie daarom enkele bezwaren tegen de voorgestelde wijzigingen.**

Reactie op de Brief maatregelen huurmarkt d.d. 22 februari 2019

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 22 februari jl. een brief¹ naar de Tweede Kamer der Staten-Generaal gestuurd waarin zij onder andere haar beleidsvoornemens voor het gereguleerde huursegment heeft aangekondigd. In het kader van onderhavig wetsvoorstel worden deze beleidsvoornemens behandeld in de hoofdstukken “Borgen van betaalbare huren” en “Gepaste huur voor hogere inkomens in de sociale huursector”.

Vanuit IVBN is er in dit kader begrip voor maatregelen om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van een woning en het bevorderen van de doorstroming binnen de woningmarkt. Tegelijkertijd is **IVBN van mening dat een echte doorbraak alleen mogelijk is door maatregelen zoals neergelegd in het door IVBN aan het Ministerie van BZK en de gemeenten Amsterdam en Utrecht aangeboden Middenhuurakkoord², die - zonder een noodknop- de investeringen in nieuwbouw stimuleren.** De deeloplossingen zoals geponeerd in onderhavig wetsvoorstel zien met name toe op het creëren van doorstroming ten behoeve van de laagste inkomensgroepen. Echter, met dit wetsvoorstel zijn het de alleenstaanden met (lage) **middeninkomens** die als gevolg van onderhavig wetsvoorstel nog meer in de knel dreigen te komen doordat hun toegang tot gereguleerde huurwoningen via woningcorporaties wordt beperkt tot een jaarinkomen van € 35.000,-.

Differentiëren van de DAEB- inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling

Deze wetswijziging heeft als doel om de toewijzing van de DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep van de woningcorporaties, specifiek meerpersoonshuishoudens (waaronder gezinnen) met lage middeninkomens. IVBN voorziet echter grote(re) maatschappelijke onrust en tekent daarom bezwaar aan tegen het huidige voorstel van differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling. IVBN zet vraagtekens bij deze specifieke ingreep omdat de inkomensgrens voor alleenstaanden wordt teruggeschoefd naar € 35.000,- (prijsspeil 2019) en dat betekent dat alleenstaanden met een inkomen vanaf € 35.000,- is aangewezen op het vrije huursegment. Gezien de huidige (oplopende) tekorten op de woningmarkt, wordt ons inziens de mismatch tussen vraag en aanbod verder vergroot. Daarnaast werkt dit mogelijk negatief door op de betaalbaarheidsproblematiek

¹ Kenmerk 2019-0000067864.

² Op 3 juli jl. heeft IVBN namens haar leden een Middenhuurakkoord aangeboden. Zie persbericht: <https://www.ivbn.nl/actueel-artikel-detail/institutionele-woningbeleggers-bieden-een-middenhuurakkoord-aan1>



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

doordat de voornoemde categorie alleenstaanden met een jaarinkomen tussen de € 35.000- en € 42.436,- (prijspeil 2019) met een markthuur te maken krijgen in plaats van met een gesubsidieerde huur waarop ze tot nu toe kunnen terugvallen, met als gevolg dat hun huurquote (noodzakelijkerwijs) wordt vergroot. Het is voor (de groeiende groep) alleenstaanden met een laag middeninkomen al heel moeilijk om aan passende woonruimte te komen: ook met het oog op de substantiële groep alleenstaanden die alimentatie moet betalen of een (studie)schuld heeft, lijkt dit een onverstandige maatregel.

Verhuurders in het vrije huursegment beoordelen potentiële huurders namelijk primair op hun maandelijkse *netto* inkomen. Op lokaal niveau, bijvoorbeeld in de recentelijk aangenomen Huisvestingverordeningen van Den Haag en Zoetermeer, is helaas aanverwant beleid op de rails gezet. Echter, deze beleidsingrepen komen te vroeg omdat er nog geen groot genoeg middenhuursegment bestaat. IVBN heeft hier herhaaldelijk bezwaar tegen gemaakt en waarschuwt dat deze ingrepen veel teleurstelling, frustratie en commotie gaat opleveren, zowel onder huurders als onder verhuurders³. In de ogen van IVBN is een toekomstbestendig huisvestingsbeleid inderdaad gebaat bij differentiatie, doch van tijdelijke aard en met een lokale insteek. IVBN verwijst in dit kader naar het recentelijk aangeboden **Middenhuurakkoord waarin wij voorstellen om de DAEB-inkomensgrens tijdelijk tot aan 2025 verder te verruimen naar € 50.000,- voor door woningcorporaties aangeboden huurwoningen in Amsterdam en Utrecht**. Dit aanbod geldt als integraal onderdeel van het voornoemde Middenhuurakkoord als toekomstbestendig alternatief voor een noodknop op basis van een bepaald percentage van de WOZ. Daar komt bij dat woonvormen die specifiek toezien op de huisvesting van alleenstaanden in de private huursector, zoals neergelegd in het “Friends- concept”, vooralsnog op onvoldoende incentive kunnen rekenen vanuit de (lokale) overheid om verheven te worden tot volwassen woonvormen: denk aan de WWS-puntentelling waarin extra services niet worden gestimuleerd of de concept-Huisvestingsverordening van Amsterdam waarin kamerverhuur op directe wijze wordt ontmoedigd.

In de Memorie van Toelichting (p. 5) verwijst de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in het kader van de Wet Maatregelen Middenhuur naar huisvestingsverordeningen als middel “om woningen in het middenhuursegment gericht toe te wijzen”. **IVBN is het daar ten principale mee oneens. IVBN is van mening dat de vraag- en aanbod problematiek op de Nederlandse alleen constructief is op te lossen door de nieuwbouw centraal te stellen en door naar “the big picture” te kijken.** Leden van IVBN worden nu geconfronteerd met per gemeente verschillende uitwerkingen van de Huisvestingswet waarmee regulering van het middenhuursegment wordt beoogd, echter zonder een gedegen onderbouwing van de noodzaak tot deze vorm van regulering via de Huisvestingswet. Wij zijn van mening dat dit het functioneren van de lokale en regionale woningmarkt ernstig schaadt. Deze vorm van regulering gaat ten koste van de investeringskracht van institutionele en andere professionele lange termijn investeerders, juist in die zo noodzakelijke nieuwbouw van midden- en vrije sector huur, maar ook van investeringen in de bestaande voorraad midden- en vrije sector huur.

Verbetering systematiek inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen

Deze beleidsmaatregel ziet toe op bestrijden van (goedkoop) scheefwonen door huurders met een hoog (midden) inkomen. Indien hun verhuurder deze maatregel toepast krijgen zij een (inkomensafhankelijke) huurverhoging van een bedrag in plaats van een percentage. IVBN heeft geen bezwaar tegen deze voorgestelde wijziging omdat het initiatief voor individuele hogere inkomensafhankelijke

³ <https://www.ivbn.nl/persbericht/woningzoekenden-in-den-haag-nog-verder-van-huis-door-aangenomen-huisvestingsverordening>



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

huurverhogingen- conform de huidige situatie- bij de verhuurder blijft liggen en omdat de prijs-kwaliteit verhouding van het woningaanbod gewaarborgd blijft. Verhuurders die van deze maatregel gebruik maken moeten er dan wel rekening mee houden dat er bij plotselinge inkomenssterugval van deze groep huurders de verhogingen weer moeten worden teruggedraaid tot 3 jaar terug.

Er is een onderscheid gemaakt tussen hoge middeninkomens die jaarlijks maximaal een huursprong van € 50,- tot de liberalisatiegrens kunnen maken, tegenover hoge inkomens die jaarlijks een huursprong van € 100,- tot de maximaal huurprijs van de woning o.b.v. het WWS kunnen maken. IVBN betreurt de aftopping tot de liberalisatiegrens bij hoge middeninkomens; omdat zij ook in (nog) gereguleerde huurwoningen kunnen wonen met méér punten 143. Het zou, ook vanwege de uniformiteit van de maatregel beter zijn ook voor deze groep te kiezen voor de maximaal huurprijs van de woning o.b.v. het WWS.

Tijdelijke huurkorting wordt mogelijk

Het wordt voor verhuurders mogelijk gemaakt om een tijdelijke huurkorting gedurende maximaal 3 jaar of (uiteindelijk) permanent toe te passen, bijvoorbeeld wanneer een huurder te maken krijgt met een inkomensdaling of als incentive voor doorstroming naar een andere geschikte(re) woonruimte. Het schriftelijke initiatief hiervoor kan alleen van de huurder afkomstig zijn en deze mogelijkheid geldt alleen voor gereguleerde huurcontracten met een voorafgaand aan de tijdelijke huurkorting geldende huurprijs die de op dat moment geldende liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens niet overschrijdt. De voorgenomen wetswijziging borgt dat verhuurders na een tijdelijke huurkorting de huur terug kunnen brengen naar het oude niveau, vermeerderd met de in die periode van tijdelijke huurkorting of huurbevrozing toegestane jaarlijkse huurverhogingen. Deze mogelijkheid bestaat nu nog niet en heeft een afremmend effect op verhuurders om in bepaalde gevallen huurkorting te verlenen. **IVBN heeft geen bezwaar tegen deze voorgestelde verruiming van de wet.**

Zeer lage huren met een hogere huursprong te verhogen

Deze wetswijziging maakt het mogelijk voor verhuurders om zeer lage huren tot € 300,- per maand (prijspeil 2019) sneller richting de maximale huurgrens te trekken door hogere toegestane jaarlijkse huurverhogingen op basis van een *maximaal huurverhogingsbedrag*. Het staat verhuurders vrij om te kiezen voor een maandelijks huursprong van € 25,- of minder of voor een huurverhoging in percentage. Deze maatregel kan eventuele onevenredigheden binnen een woonblok- of complex rechtstrekken waarbij huurders worden gekend in hun gevoel van rechtvaardigheid. **IVBN heeft geen bezwaar tegen deze voorgestelde verruiming van de wet. Wel benadrukt IVBN dat bij IVBN-leden dergelijke lage huren niet voorkomen binnen hun woningportefeuilles.**

IVBN merkt top dat het bestrijden van goedkoop scheefwonen met name in de corporatiewoningen nodig is omdat daar de huren generiek laag zijn gehouden. Dan pas komt de doorstroming van middeninkomens vanuit een corporatiewoning naar een middenhuurwoning van een belegger tot stand. IVBN betreurt dan ook zeer dat Aedes inmiddels heeft laten weten, samen met de Woonbond, tégen dit voorstel te zijn en het niet te willen uitvoeren. Dan zal blijken dat deze maatregel alleen bij particuliere verhuurders met dit soort woningen zal worden toegepast, hetgeen in de praktijk tot veel commotie zal leiden. Wij pleiten er voor dat de Rijksoverheid als wetgever, maar ook in het algemene belang van de woningmarkt, hierin dwingend voor corporaties moet zijn.



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

Tot slot: Duidelijke classificering: ‘private’ verhuurders met ‘gereguleerde’ huurwoningen

Om een duidelijk onderscheid aan te brengen tussen professionele lange termijn investeerders en andersoortige marktpartijen, hecht IVBN er aan te spreken over de ‘private’ markt 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. Het bezit van institutionele beleggers willen we niet gerangschikt zien als “particuliere” huurwoningen, maar als ‘private’ huurwoningen.

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 te verdubbelen, op voorwaarde dat de gemeenten óók meebewegen en zorgen voor meer locaties, passende grondprijzen en inzet op haalbare werkafspraken. IVBN gaat hierover graag nader met de minister van BZK in gesprek.

Van Blokland/Bontrop, 26 juli 2019