

Amsterdam, 6 augustus 2019

Reactie Vastgoed Belang op de wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)

Geachte heer, mevrouw,

Vastgoed Belang is de vereniging van particuliere beleggers in vastgoed. Met ruim 5.000 leden vertegenwoordigt de vereniging een brede groep verhuurders en beleggers in vastgoed; van kleine beleggers met enkele panden, tot grote ondernemers met bedrijfsmatige vastgoedportefeuilles. Onze leden verhuren woningen, kantoor- en winkelvastgoed of een combinatie daarvan. Vastgoed Belang en haar leden streven ernaar om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te beleggen in vastgoed tegen een redelijk rendement.

Vastgoed Belang heeft met interesse kennis genomen van het conceptwetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen, en de consultatiemogelijkheden die beschikbaar zijn. Vastgoed Belang maakt graag gebruik van deze mogelijkheden. Hieronder presenteren wij allereerst onze algemene visie van het conceptwetsvoorstel. Daarna worden enkele specifieke onderdelen nader besproken.

Zienswijze

Voorliggend wetsvoorstel is erop gericht de **betaalbaarheid** van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een **reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit** van de woning, en om de **doorstroming** in het gereguleerde huursegment te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan. Dit wetsvoorstel omvat wijziging van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) en de Woningwet.

Vastgoed Belang onderschrijft het belang van de drie beleidsdoelen, met verwijzing naar de huidige situatie op de (huur)woningmarkt. Nederland kent een zeer sterk gereguleerde huurwoningmarkt. Ook kent Nederland het grootste sociale huursegment van Europa. Als gevolg daarvan is er sprake van marktimperfecties en een disbalans, die substantiële problemen met zich mee brengen. Zo leidt de – overigens goed bedoelde – overregulering en -subsidiering van de huurwoningmarkt tot een star systeem van winnaars en verliezers; zij die profiteren van het stelsel door kunstmatig (zeer) lage huren en nieuwkomers die nauwelijks aan een (betaalbare) woning kunnen komen als gevolg van beperkte doorstroming. Een van de gezichten van die problematiek is het grote aantal goedkope

scheefwoners: huishoudens die ruim boven de DAEB-inkomensgrens verdienen, maar toch profiteren van kunstmatig lage huren in een sociale woning, die bedoeld is voor een huishouden met een kleine beurs. Vastgoed Belang is dan ook voorstander van maatregelen die reële huurprijzen bevorderen, passend bij de kwaliteit van de woning, en die de doorstroming bevorderen.

Ruimte particuliere huursector

Het is van groot belang voldoende ruimte te laten voor de particuliere verhuursector, die in Nederland momenteel sterk onderontwikkeld is. Vanwege het ongelijke speelveld met onder gunstige voorwaarden opererende toegelaten instellingen gaat uitbreiding van het domein van de toegelaten instellingen in de regel ten koste van particulier initiatief. Onder meer het grote tekort aan vrije sector (en met name middeldure) huurwoningen is hiervan een direct gevolg.¹

Het is daarom belangrijk en positief dat wordt gestreefd naar marktconforme huren, zowel voor het goede functioneren van de (huur)woningmarkt als het optimaliseren van de welvaartswinst voor Nederland. Dit voorkomt perverse prikkels die optimale allocatie van vraag en aanbod verstoren en scheefwonen in de hand werken.²

Om deze reden is Vastgoed Belang principieel gekant tegen het verder vergroten van de DAEB-doelgroep, zoals met voorgestelde maatregelen gebeurt. Alhoewel het differentiëren op basis van reële bestedingsruimte *an sich* begrijpelijk is, wordt door de gekozen DAEB-grenzen een nóg groter deel van de huurmarkt gesocialiseerd - namelijk bijna 45% van alle Nederlandse huishoudens - terwijl de sociale corporatiesector zich zou moeten beperken tot de meest kwetsbare doelgroepen. Deze uitbreiding druist ook in tegen het EC-besluit van 2009³.

Flexibele wetgeving

Het Nederlandse huurrecht is tamelijk star waardoor die niet altijd aansluit bij gezamenlijke behoeften van verhuurder en huurder. Vastgoed Belang is voorstander van meer flexibele huurwetgeving voor specifieke situaties. De mogelijkheid om tijdelijke huurverlagingen te bieden draagt bij aan die flexibiliteit en biedt verhuurders de mogelijkheid om – indien gewenst – de huurder vrijwillig tegemoet te komen in periode van zwaar weer, op zodanige wijze dat er zekerheid bestaat over toekomstige huurinkomsten.

Complexiteit wetgeving

Door de vele, gedetailleerde en ook nog eens snel veranderende voorschriften in de Nederlandse huurwetgeving is het voor zowel verhuurder als huurder niet altijd makkelijk op de hoogte te blijven. Dit leidt in de praktijk tot ongewenste situaties en spanning of zelfs conflicten tussen huurder en verhuurder. Onder meer het differentiëren van de DAEB-grens is een maatregel die de complexiteit verder vergroot en – zoals in de MvT aangegeven – naar verwachting het aantal geschillen doet toenemen. In algemene zin wijst Vastgoed Belang op deze effecten van de gedetailleerde en complexe huurwetgeving, die noopt tot gedegen voorlichting en communicatie vanuit het Rijk over de voorliggende (stelsel)wijzigingen. Het is van belang dat het Rijk de begrijpelijkheid van wet- en

¹ Alsmede de subsidiering van de koopsector middels de hypotheekrenteaftrek.

² Zie i.a.:

³

regelgeving voor verhuurder en huurder borgt en alle communicatiekanalen optimaal inzet om onnodige bezwaren en conflicten te voorkomen.

Opmerkingen per maatregel

Vastgoed Belang plaatst de volgende opmerkingen bij de voorgenomen wijzigingen van de huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen in de Woningwet.

1. Differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudensgrootte voor toewijzing van huurwoningen van woningcorporaties in het DAEB-segment

Differentiëren van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling met als doel om de toewijzing van de DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep van woningcorporaties (wijziging van artikel 1 van de Woningwet). Hiermee wordt beoogd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor meerpersoonshuishoudens (waaronder gezinnen) met lage middeninkomens binnen de huursector te verbeteren.

Vastgoed Belang heeft, ondanks de gevolgen voor de complexiteit, begrip voor de keuze om de DAEB-inkomensgrens te differentiëren op basis van reële bestedingsruimte van eenpersoons dan wel meerpersoonshuishoudens. Tegelijk is Vastgoed Belang principieel gekant tegen het verder vergroten van de DAEB-doelgroep, zoals met voorgestelde inkomensgrenzen gebeurt. Door de gekozen DAEB-grenzen wordt een nóg groter deel van de huurmarkt gesocialiseerd - namelijk bijna 45% van alle Nederlandse huishoudens - terwijl de sociale corporatiesector zich zou moeten beperken tot de meest kwetsbare doelgroepen. Door de doelgroep te vergroten, zal het voor deze groep nóg moeilijker worden gepaste huisvesting te vinden. Hun slagingskansen zullen immers verkleinen.

Deze uitbreiding druist o.i. tevens in tegen het EC-besluit van 2009 waarin de EC de voorwaarden heeft bepaald waaronder toegelaten instellingen “in aanmerking komen voor de bestaande steunmaatregelen (achtervanggarantie van de overheid op borgstelling voor leningen, sanerings- en projectsteun, en verlaagde grondkosten door gemeenten). Deze zijn vastgelegd in het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009. Onderdeel van deze voorwaarden is een inkomensgrens, waarmee de DAEB-doelgroep objectief wordt afgebakend.” Deze verdere uitbreiding van de inkomensgrens zal daarom aan de EC moeten worden voorgelegd.

Beoogde nieuwe grenzen:

Huishoudsamenstelling	Betreffende DAEB inkomensgrens
Eenpersoonshuishoudens	€ 35.000
Meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen)	€ 42.000

2. Verbetering van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging met als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer passende huur te kunnen vragen (wijziging van de artikelen 7:252a, 7:252b en 7:253 BW en de artikelen 10, 13 en 14 van de Uhw).

Het vergroten van de effectiviteit van de inkomensafhankelijke huurverhogingen (IAH) bevordert het tegengaan van goedkoop schiefwonen en daarmee het beschikbaar krijgen van gepaste woonruimte voor huishoudens die op goedkope(re) woonruimte zijn aangewezen alsook reële markthuren.

Echter constateren we dat de inkomensgrens waarna inkomensafhankelijke huurverhogingen mogelijk zijn, flink zijn opgetrokken. Momenteel kan IAH worden toegepast voor inkomens vanaf de - tijdelijk verhoogde - DAEB-inkomensgrens van circa €42.000. In het wetsvoorstel wordt deze grens opgetrokken naar € 45.000 en € 52.000 voor respectievelijk eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Het is onvoldoende beargumenteerd waarom voor de inkomenscategorie tussen de huidige 42.400 en de voorgestelde 45.000 of zelfs 52.000euro dezelfde maximale huurverhogingen komen te gelden als voor huishoudens met een inkomen van bijvoorbeeld €20.000. Het ligt, mede met het oog op het beperken van de complexiteit, voor de hand dat deze grenzen aan sluiten bij de voorgestelde, gedifferentieerde DAEB-inkomensgrenzen, zoals ook nu het geval is.

	Inkomenscategorie	
	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 45.000 – 55.500	> € 55.500
Meerpersoonshuishoudens	€ 52.000 - 74.000	> € 74.000
Huursprong	Max. € 50 tot de liberalisatiegrens (2019: €720,42)	Max. € 100 tot de maximale huurprijs van de woning o.b.v. WWS

3. De mogelijkheid om zeer lage huren met een hogere huursprong te verhogen

Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur met als doel om versneld tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen (wijziging van artikel 7:248 BW en van artikel 10 van de Uhw).

Grote verschillen in huur tussen dezelfde woningen wordt in de praktijk als onrechtvaardig beschouwd. Toch kan hiervan sprake zijn, vaak als gevolg van zeer lange huurperiodes waarbij de ontwikkeling van de huurprijs is achtergebleven. Vastgoed Belang is daarom positief over de mogelijkheid deze situaties versneld te corrigeren, maar constateert dat de gekozen grens van €300,- de regeling zodanig beperkt dat de werking ervan in de praktijk sterk wordt gereduceerd.

In de MvT is aangegeven:

“Bij particuliere verhuurders zijn er 32.000 woningen met een huurprijs lager dan € 300. De huren tot € 300 bedragen gemiddeld € 225. Dit betekent dat gemiddeld 3 huursprongen van € 25 nodig zijn om tot € 300 te komen. Woningen met een lagere huur dan € 300 zitten bij (...) particuliere en commerciële verhuurders gemiddeld op 36% van de maximale huurprijsgrens van de woning volgens het WWS. Deze maatregel draagt daardoor bij aan een reële balans tussen prijs en kwaliteit.”

De maximale huurprijsgrens op basis van het WWS van betreffende woningen is dus € 625,-.⁴ Na drie jaar kunnen de huren van deze woningen op € 300,- liggen, nog steeds nog geen 50% van de maximaal toegestane huur, waarna weer een maximale verhoging van inflatie + 2,5% gaat gelden. Dit gaat dan om € 7,50 boven inflatie. Dit zet geen zoden aan de dijk. Vastgoed Belang pleit daarom voor een hogere grens van bijvoorbeeld € 450,-.

4. Het mogelijk maken om huren meer te verhogen (“inhaalhuurverhoging”) na een tijdelijke huurkorting van maximaal drie jaar

Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging wanneer de verhuurder de huurder eerder op diens verzoek een tijdelijke huurkorting heeft gegeven (invoering van nieuw artikel 7:252c BW en wijziging van artikel 10 van de Uhw).

In specifieke situaties kan het gewenst zijn een tijdelijke huurkorting toe te passen om te voorkomen dat een huurder door tijdelijke (financiële) omstandigheden een huurwoning moet verlaten. Verhuurders kunnen momenteel niet altijd aan huurder tegemoet komen, omdat een huurverlaging direct permanent is. Vastgoed belang steunt daarom de mogelijkheid om een “inhaalhuurverhoging” mogelijk te maken na toepassing van een tijdelijke huurkorting of huurgewenning. Essentieel daarbij is, zoals ook voorgesteld, dat een tijdelijke huurkorting géén afdwingbaar recht wordt voor huurders en de verhuurder vrijwillig kan kiezen voor een dergelijke regeling.

⁴ € 225,- is 36%. Dat betekent een maximale huurprijs o.b.v. WWS van $(225:36 = 6,25. 6,25 * 100 =)$ € 625,-