



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 wijziging huursomstijging

Ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hierbij geeft IVBN een reactie op het Wetsvoorstel wijziging huursomstijging die erop ziet de maximale huursomstijging (die uitsluitend voor woningcorporaties geldt) inhoudelijk aan te passen. Deze wijziging biedt tevens de mogelijkheid om in gezamenlijke afspraak tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten lokaal te kunnen kiezen voor een huursom van inflatie plus 1%. **IVBN heeft geen bezwaren tegen deze wijzigingen.** We gaan ervan uit dat dergelijke (prestatie-)afspraken op lokaal niveau, die afwijken van de huursom op inflatie, publiekelijk kenbaar worden gemaakt.

### Reactie op het Sociaal Huurakkoord

Aedes en Woonbond zijn in onderhandelingen uitgekomen op een huursom die alleen met inflatie mag stijgen. Vanuit IVBN zijn er grote vraagtekens of de woningcorporatiesector met een huursom op inflatie in voldoende mate zal kunnen toekomen aan de majeure taken die er voor de corporatiesector liggen aangaande de nieuwbouw van sociale huurwoningen, de renovatie en verduurzaming van bestaand bezit en het meer passend maken van hun voorraad aan snel wijzigende woningbehoeften (meer éénpersoonshuishoudens; ouderen etc.).

Verrassend is ook de 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen' uit het akkoord. Bij de verduurzaming van bestaande huurwoningen is in het akkoord afgesproken om de betaalbaarheid voor de huurder van een sociale huurwoning te verbeteren, door slechts een beperkte bijdrage te vragen van de huurder ten opzichte van de hoge investeringskosten voor die verduurzaming. IVBN merkt op dat een dergelijk uitgangspunt alleen bij de corporatiesector mogelijk is waar investeringen kunnen plaatsvinden zonder enig rendement op die investeringen. Hoewel de corporatiesector in de Nederlandse huurwoningenmarkt dominant is, kan dit niet het uitgangspunt zijn voor verduurzaming in de private sector.

In de berichten in de pers over het akkoord lijkt *'inflatievolgend huurverhogingsbeleid'* te overheersen, terwijl dat alleen op portefeuilleniveau geldt. Op individueel woningniveau was in het akkoord 4,5% op individueel woningniveau afgesproken. IVBN had kunnen leven met een verschil tussen de corporatiesector (met een huursom) en de private sector (waar een huursom niet mogelijk is). Volgens de minister leidt tot echter tot rechtsongelijkheid tussen huurders in de corporatiesector en de (gereguleerde) private sector. De minister maakt hier dus een andere keuze en blijkbaar kan de corporatiesector ook instemmen met 2,5% op individueel woningniveau.

**Voor IVBN is het de vraag of de corporatiesector zich met 2,5% op individueel woningniveau én met de huursombeperking puur op inflatie niet klem zet.** Ook wordt het 'gat' tussen de laag gehouden huurniveaus in de corporatiesector en de markthuren in de midden- en vrije sector voor vergelijkbare kwaliteit huurwoningen nog groter. Zoals bekend zijn wij van mening dat dat voor de Nederlandse woningmarkt niet goed is; het ware beter corporatiehuurwoningen te verhuren op marktniveau en dan vanuit hun sociale doelstelling een afslag te doen voor die inkomens waarvan de overheid vindt dat die ondersteuning nodig hebben, waarbij de huurtoeslag voor nieuwe gevallen dan structureel kan worden overgeheveld naar de corporatiesector.



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

**IVBN-leden gaan er van uit dat ook voor de gereguleerde voorraad in de private sector een huurverhogingsbeleid van inflatie + 2,5% gevoerd mag (blijven) worden.** Dit uiteraard met de uitzonderingen die gelden vanuit de Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH); die gekoppeld is aan het huishoudinkomen. Van een dergelijk maximum op woningniveau wordt overigens lang niet altijd gebruik gemaakt. Van 2013 t/m 2018 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage van IVBN-leden over hun gereguleerde woningen 1,8% exclusief inflatie.

IVBN merkt op dat ook andere afspraken uit het akkoord (zoals het wettelijk vastleggen van welke huurprijs nog maximaal betaalbaar is voor verschillende inkomenscategorieën) niet door de minister zijn overgenomen. Wij zouden overigens ook bezwaren hebben geuit indien dat óók betrekking zou hebben op private verhuurders. De minister kiest daarnaast voor een differentiatie naar huishoudsamenstelling. Voor huurwoningen met een lage huur denkt de minister aan een maximale huurverhoging van een bedrag in plaats van een percentage. Voor IVBN geldt dat wij voor de gereguleerde sector blijven vasthouden aan het percentage van 2,5% boven inflatie óf het toepassen van de IAH.

IVBN ziet dat er naar aanleiding van het Sociaal Huurakkoord op detailniveau regelgeving wordt aangepast en weer nieuwe 'oplossingen' worden bedacht. IVBN is van mening dat de vraag- en aanbodproblematiek op de Nederlandse huurwoningmarkt alleen constructief is op te lossen **door de nieuwbouw centraal te stellen en door naar "the big picture" te kijken. Afgezien moet worden van desastreuze ingrepen in het huurwoningbeleid, zoals de noodknop voor het middenhuursegment, maar ook een drastische beperking van het WOZ-aandeel in het WWS-puntensysteem.** Beleid maken tegen zich helaas (beperkt) voordoende excessen (als gevolg van niet structureel aangepakte schaarste) en het honoreren van politieke wensen van lokale bestuurders zorgen niet voor een toekomstbestendige woningmarkt. **Het maakt dat lange termijn investeerders geen bestendig beleid kunnen voeren en hun beschikbare kapitaal niet langer meer goed kunnen inzetten om de tekorten aan huurwoningen aan te pakken.** IVBN gaat hierover graag met de minister in gesprek.

FvB/EB 25-04-2019