

INSPRAAKREACTIE

ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

betreft: **Wet versterking regie volkshuisvesting**

datum: 30 maart 2023

De regering heeft de Wet versterking regie volkshuisvesting (het wetsvoorstel) in consultatie gebracht. Het wetsvoorstel geeft overheden instrumenten om te sturen op hoeveel, waar en voor wie woningen gebouwd moeten worden en toegewezen moeten worden. Het is gericht op: twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouwopgave voor sociale en middensegment; 40% betaalbare woningen voor middeninkomens in de nieuwbouw; een evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad tussen gemeenten met ten minste 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw per gemeente, indien het aandeel sociale huurwoningen daar lager ligt dan het landelijke gemiddelde aandeel.

Het wetsvoorstel raakt de belangen van de achterban van IVBN: de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland. Daarom reageren wij op dit wetsvoorstel.

I Samen werken aan een toekomstbestendige leefomgeving behoeft consistent beleid

Voor het doel van 900.000 extra woningen in 2030, maar vooral ook voor een goed functionerende woningmarkt op de lange termijn, is het nodig dat institutionele beleggers hun grote bijdrage aan realisatie van nieuwbouw in het middensegment kunnen blijven leveren. Dat willen zij graag. IVBN-leden hebben de organisatorische en financiële slagkracht om in het middensegment het verschil te maken en deze prominente rol m.b.t. het stimuleren van middenhuur woningbouw werd door het Kabinet Rutte IV bij haar aantreden erkend. In het regeerakkoord is ook afgesproken dat het voor institutionele beleggers rendabel blijft om te investeren in middenhuurwoningen.

Om een grote bijdrage aan de woningbouwopgave te kunnen blijven leveren, is het cruciaal dat de rijksoverheid een consistent, betrouwbaar en samenhangend kabinetsbeleid voert ten aanzien van de woningmarkt. Het investeringsklimaat voor woningen in de middenhuur en de vrijesectorhuur moet op peil blijven, zodat betaalbare nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande huurwoningvoorraad door institutionele beleggers wordt gestimuleerd. Er is een duidelijk, voorspelbaar en voor de lange termijn stabiel wettelijk kader nodig. Daarnaast is het nodig de woningbouw te stimuleren met maatregelen die het aantal beschikbare locaties vergroten, (gemeentelijke) grondprijzen en bouwkosten verlagen, lokale eisen voor woningbouw bovenop landelijke regulering beperken en (vergunning)procedures versnellen. Onder die voorwaarden kunnen institutionele beleggers voldoende huurinkomsten en een redelijk direct rendement op woninginvesteringen genereren. Wetsvoorstellen zetten nu sterk in op gedetailleerd reguleren van de woningmarkt, terwijl volgens IVBN meer ingezet moet worden op een integrale overheidsvisie en stimulerende maatregelen voor woningbouw.

IVBN maakt zich grote zorgen over de stapeling van de vele wetgevingsinitiatieven die samen het woningbouwbeleid vorm gaan geven en nog niet goed op elkaar zijn afgestemd. Hiermee worden de grenzen van reguleren en investeringsmogelijkheden bereikt. IVBN voorziet als gevolg van het onderhavige wetsvoorstel en andere initiatieven een afname van investeringsbereidheid van institutionele beleggers in de toekomst. De 'economische tegenwind' van dit moment maakt

investeren nog moeilijker. Om de doelen van het wetsvoorstel te halen zijn, helaas, geen eenvoudige oplossingen of een ‘quick fix’ voor handen. Het is goed dat de minister meer duidelijkheid geeft met dit wetsvoorstel; in de uitwerking behoeft het wetsvoorstel echter nog substantiële aanpassingen om hiervoor onze steun te verkrijgen.

II IVBN steunt op hoofdlijnen de doelen van het wetsvoorstel

De hoofdlijnen van het wetsvoorstel vindt IVBN logisch vanuit de (hierboven genoemde) doelen van het wetsvoorstel. Zoals uit deze inspraakreactie blijkt, is het voor IVBN wel de vraag hoe realistisch die doelen zijn.

IVBN is blij met de referentie (in de Memorie van Toelichting) aan artikel 21 van de Grondwet en de toevoeging aan de Omgevingswet van ‘de volkshuisvesting’ en ‘een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad’ als maatschappelijk doel dat via de Omgevingswet gewaarborgd kan worden. De uitwerking van de doelen in volkshuisvestingsprogramma’s op Rijk-, provinciaal en gemeentelijk niveau en in omgevingsplannen steunen wij ook. Wij hopen dat de verschillende programma’s en plannen in onderlinge samenhang goed kunnen worden uitgewerkt. Daarbij vragen wij ons af wanneer de instructiebevoegdheden op de verschillende niveaus kunnen en in de praktijk zullen worden ingezet – zonder dat dit (rechts)ongelijkheid gaat opleveren – in het geval dat een goede uitwerking van programma’s en plannen achterwege blijft. Wij hopen dat deze gelaagde uitvoering en bevoegdheden tot efficiënt overleg leiden en er voldoende capaciteit is op alle overheidsniveaus om de doelen tijdig te bereiken.

IVBN steunt overigens de maatregelen voor procedurele versnelling. Die zijn mogelijk bij ‘zwaarwegend maatschappelijk belang’. Het is echter niet duidelijk wanneer dat het geval is.

In deze reactie zullen we ons verder richten op drie voor IVBN-leden belangrijke onderwerpen:

- 1 De noodzaak van flexibiliteit en maatwerk voor voldoende betaalbare woonruimte en de primaire rol en opgave van institutionele beleggers in het middenhuursegment;
- 2 Het belang van doorstroming van bewoners naar een ander (huur)woningsegment om het woningtekort terug te dringen;
- 3 De definitie van ‘sociale huurwoning’ en verplichte toewijzing aan categorieën belemmert institutionele beleggers in nieuwbouw.

III Flexibiliteit en maatwerk zijn nodig voor voldoende betaalbare woonruimte en institutionele beleggers realiseren primair nieuwbouw in het middenhuursegment

Het wetsvoorstel benoemt – in de Memorie van Toelichting - expliciet een twee derde aandeel betaalbare woningen en 30% sociale huur aandeel in de nieuwbouwopgave. Dat zijn strakke kaders. Duidelijke kaders en richtlijnen zijn nodig, maar het vastzetten van aandelen en percentages voor de lange duur in/van de wet is niet wenselijk. Flexibiliteit (in normering) en (lokaal) maatwerk moeten mogelijk blijven om de nieuwbouwopgave te kunnen realiseren. IVBN voorziet dat als de wet onvoldoende flexibiliteit en maatwerk toelaat, de beoogde 900.000 woningen onvoldoende (tijdig) zullen worden gerealiseerd. Het is de vraag hoe de regels in de praktijk precies worden toegepast.

Hoeveel en voor welk segment ontwikkeld en gebouwd kan worden, wordt niet alleen bepaald door de vraag naar een vastgestelde hoeveelheid aan sociale, middenhuur of koopwoningen, die overigens fluctueert naar markt- of andere omstandigheden. De opgave wordt ook bepaald door de aanbodzijde: beschikbare bouwlocaties en -producten, (lokale) bouweisen en

vergunningverlening, mogelijkheden voor samenwerking, bouw en logistiek, bouw- en andere investeringskosten, bewonersdraagvlak, huurinkomsten en rendement (voor de achterban van institutionele beleggers: met name pensioenfondsen en verzekeraars en voor hún achterban: particulieren). Om nieuwbouwprojecten rond(gerekend) te krijgen is flexibiliteit en maatwerk vaak onmisbaar: het enigszins afwijken of aanpassen van normen maakt dan een opgave mogelijk, terwijl het strikt vasthouden aan die normen het hele plan doet stagneren. Als een ontwikkelaar/belegger zich niet kan vinden in realisatievoorschriften zal hij besluiten geen enkele woning te realiseren.

Bovendien zijn voldoende betaalbare bouwlocaties nodig om 900.000 woningen extra te kunnen bouwen. Gemeenten moeten hun grondbeleid daarop richten en zorgen voor bij het (sociale en middensegment) woningbouwprogramma passende, lagere grondprijzen.

Het is essentieel dat via nader vast te stellen programma's en plannen op de diverse overheidsniveaus voldoende ruimte blijft om het vastgestelde aandeel betaalbare woningen en percentage sociale huurwoningen aan te passen, zodra de lokale, economische en maatschappelijke omstandigheden daarom vragen. **IVBN verzoekt de minister om ervoor te zorgen dat hierin voorzien wordt.**

Of het in de toelichting bij dit wetsvoorstel vastgestelde aandeel betaalbare woningen en percentage sociale huurwoningen niet alleen vóór maar ook na 2030 nog nodig is, is maar zeer de vraag. In elk geval benadrukt IVBN dat institutionele beleggers de meest geschikte en primaire partij zijn om middenhuurwoningen te realiseren, nu en in de toekomst. Woningcorporaties hebben een wettelijke taak om zich te richten op sociale huurwoningen. Voor die doelgroep zouden zij zich primair moeten hard maken; die opgave vraagt veel van hun organisaties en hun investeringscapaciteit. Institutionele beleggers zijn bij uitstek de partijen die het middensegment kunnen bedienen. Zij hebben de track record en het maatschappelijke commitment om dit ook in de toekomst te doen.

IVBN merkt op dat het wetsvoorstel zich primair op de nieuwbouwopgave richt. Dat lijkt te miskennen dat circa 80% van de mensen toetreedt tot woningen in de bestaande voorraad. Ook hieraan moet aandacht worden besteed in de diverse volkshuisvestingsprogramma's en uitwerkingsplannen, in samenhang met de aandelen betaalbare (sociale) woningen in de nieuwbouwopgave. **IVBN verzoekt de minister om ervoor te zorgen dat hierin voorzien wordt.**

IV Doorstroming naar een ander (huur)woningsegment is cruciaal voor het terugdringen van het woningtekort

IVBN benadrukt het belang van het kunnen doorstromen van bewoners van sociale naar middenhuurwoningen en van die segmenten naar bijvoorbeeld koopwoningen. Betaalbare huurwoningen komen immers ook vrij als mensen doorstromen vanuit een sociale of middenhuurwoning naar een woning in een ander segment.

Bovendien vergrijst Nederland de komende jaren. Daarom investeren institutionele beleggers ook fors in seniorenwoningen, één van de segmenten waarin IVBN-leden deskundig en werkzaam zijn. Zo kunnen ouderen doorstromen naar passende (kleinere) woningen die zijn voorzien van de kenmerken die deze doelgroep behoeft. IVBN-leden hebben samen met de woningcorporaties het commitment om voor senioren maar ook voor starters op de woningmarkt te investeren in betaalbare huurwoningen.

IVBN verzoekt de minister om doorstroming expliciet te benoemen in het wetsvoorstel als aandachtspunt (in volkshuisvestingsprogramma's en uitwerkingsplannen), waarvoor óók maatregelen genomen moeten worden om het woningtekort terug te dringen. Zo erkent de minister niet alleen het belang van voldoende betaalbare gereguleerde huurwoningen en koopwoningen, maar ook dat doorstroming en het toevoegen van woningen in alle woningsegmenten nodig is om de doelen van het wetsvoorstel te behalen: voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. De volkshuisvesting betreft immers alle woningsegmenten.

V De definitie van sociale huurwoningen en verplichte toewijzing aan categorieën belemmert institutionele beleggers in nieuwbouw

Het wetsvoorstel omvat een definitie van sociale huurwoning, die wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Onderdeel daarvan is dat een sociale huurwoning een instandhoudingstermijn heeft van ten minste 25 jaar; een nieuwbouwwoning wordt voor ten minste 25 jaar als sociale huurwoning verhuurd. Zodra een gemeente huurwoningen onder de Huisvestingsverordening als sociaal aanmerkt (enkel als sprake is van schaarste, die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten), moet aan onder meer deze 25 jaar instandhoudingstermijn voldaan worden.

IVBN merkt op dat gesproken wordt over sociale huurwoning, sociale huur, gereguleerde huur, het lage huursegment en goedkope huurwoonruimte. Dit is verwarrend. Begrippen moeten duidelijk zijn en goed aansluiten.

IVBN vindt de termijn van 25 jaar te lang en vraagt de minister om nader te onderbouwen waarom hij het noodzakelijk vindt om deze termijn te introduceren in de wet. Instandhoudingstermijnen van gereguleerde woningen werden voorheen in goed overleg met gemeenten overeengekomen. Hierbij waren enigszins flexibele maatwerk afspraken mogelijk om woningbouwplannen inclusief sociale huurwoningen haalbaar te maken.

Als institutionele beleggers nu gereguleerde woningen (laten) realiseren, dan is dat meestal een klein gedeelte (<10%) in nieuwbouwcomplexen. Op basis van lokale afspraken moeten die gereguleerde woningen voor een termijn van meestal 15 of 20 jaar worden aangehouden én deze worden dan meestal volgens een (gemeentelijke) inkomenseisensystematiek toebedeeld. De 25 jaar instandhoudingstermijn betekent voor institutionele beleggers dat zij voor een langere periode (5 of 10 jaar) minder huurinkomsten of pas op een later moment verkoopopbrengsten kunnen inrekenen. Dat maakt investeren in gemengde complexen moeilijker. Met het oprekken van de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen is er alleen nog bij heel grote aantallen woningen in projecten de mogelijkheid om minder huurinkomsten en minder (of negatief) rendement op sociale huurwoningen te compenseren met huurinkomsten en rendement op grote aantallen woningen in het midden en hogere segment. Zo kunnen kleinere projecten met een verplicht aandeel sociale huur financieel onhaalbaar blijken en niet tot stand komen.

Het wetsvoorstel introduceert een verplichte urgentieregeling en verplichte urgentiecategorieën. De Memorie van Toelichting noemt: *'De verplichting voor iedere gemeente om een evenredig deel van de vrijkomende sociale huurvoorraad toe te wijzen aan urgenten'*. Die toewijzing geldt voor *'goedkope huurwoonruimte'*, niet voor middenhuur woonruimte. IVBN begrijpt dat het wetsvoorstel uniformiteit en evenredigheid wil brengen in de toewijzing van sociale huurwoningen aan mensen met urgentie. In de praktijk zijn er nu grote verschillen tussen

gemeenten. Institutionele beleggers willen uiteraard rekening houden met gemeentelijk toewijzingsbeleid. Toch moet niet uit het oog worden verloren dat institutionele beleggers geen wettelijke taak voor de zorg voor mensen met urgentie noch voor de volkshuisvesting hebben maar primair vanuit een marktperspectief (moeten) opereren, zonder de steun van waarborgende instanties. Daarom vinden zij het noodzakelijk dat zij hun eigen huurders(categorieën) kunnen blijven selecteren. Institutionele beleggers zijn niet kundig en hebben nauwelijks ervaring met het huisvesten van groepen urgenten. Het wordt voor institutionele beleggers moeilijker om bij mutatie van woningen direct passende huurders te vinden. Dit levert meer administratieve lasten op en meer leegstandrisico, meer investeringsrisico en mogelijk minder investeringsbereidheid. Institutionele beleggers zullen gaan afwegen of zij projecten met een aandeel sociale huurwoningen willen en kunnen realiseren.

VI Conclusie

Institutionele beleggers hebben een belangrijke ‘vliegwielfunctie’ voor de woningmarkt. Door de zekerheid die institutionele beleggers in een vroeg stadium kunnen geven op de gegarandeerde afname van grote aantallen huurwoningen in ontwikkelingsopgaven met zowel midden- als sociale huur, maken institutioneel beleggers dergelijke nieuwbouwprojecten mogelijk*. Daarvoor is een consistent en stabiel investeringsklimaat en eenduidige wetgeving onontbeerlijk.

IVBN staat in het algemeen achter de ambitie van de minister om de regie op de volkshuisvesting te versterken om de doelen van het kabinet op het gebied van (vergroten en versnellen van) de woningbouw te behalen. Een wetsvoorstel dat instrumentarium, plannen en uitwerking daarvan voor Rijk, provincies en gemeenten in lijn en samenhang brengt, steunen wij graag. De opgave wordt echter lastig door de regels over programmering (vastgesteld aandeel en percentage) van de woningbouwopgave, het onbenoemd laten van het belang van doorstroming naar andere woningsegmenten, de beperkingen die de definiëring van sociale huurwoning voor institutionele beleggers met zich meebrengt, en dat naast andere voor institutionele beleggers dreigende negatieve investeringseffecten vanwege het wetsvoorstel Betaalbare huur, verhoging van de overdrachtsbelasting en invoeren van de WOZ-cap. Ook dit wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting beperkt de investeringsmogelijkheden van institutionele beleggers en belemmert daardoor de realisatie van voldoende betaalbare nieuwbouw.

* Stec Groep heeft voor de vliegwielfunctie van institutionele beleggers aandacht gevraagd in een onderzoekspublicatie d.d. 1 september 2021 over de huidige reguleringsdiscussie van de aanvangshuren van middenhuurwoningen. IVBN vraagt hierbij nogmaals aandacht voor die vliegwielfunctie.