

-UNOFFICIAL DEEPL TRANSLATION-

Ministerie voor Volkshuisvesting en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Via website: <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/b1>

Van: ERES REIT/ERESM European Residential Management B.V.
Datum: March 24, 2023
Ref.: Inspraak internetconsultatie Wet betaalbare huur

Geachte heer, mevrouw,

Middels dit schrijven reageren wij graag namens European Residential Real Estate Investment Trust ("**ERES REIT**") en European Residential Management ("**ERESM**"), hierna gezamenlijk: "**ERES**" op de consultatie voor de Wet betaalbare huur.

Wie zijn wij?

ERES REIT is een *real estate investment trust* dat zich richt op het samenstellen van een portefeuille van hoogwaardige, multi-residentiele vastgoedactiva voor verschillende huurders in Europa. ERES REIT concentreert zich op de Nederlandse markt en bezit momenteel meer dan 6.900 woningen en (bijbehorende) winkelruimtes verdeeld over heel Nederland. De portfolio van de REIT bestaat uit eengezins- en meergezinswoningen in zowel stedelijke als voorstedelijke locaties. Het merendeel van de portfolio van de REIT betreft bestaand onroerend goed en de meerderheid daarvan is gekocht van woningcorporaties sinds 2017.

ERESM is het exclusieve vermogens- en vastgoedbeheer- team van de ERES REIT en beheert diens gebouwen in heel Nederland.

Wetsvoorstel betaalbare huur en onderliggende besluiten

Met aandacht heeft ERES het wetsvoorstel betaalbare huur en de onderliggende stukken en aanverwante besluiten bestudeerd. Vanuit onze positie als verhuurder maken wij graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het conceptwetsvoorstel.

ERES onderschrijft het doel van de wet om de bestaande huurwoningvoorraad te verbeteren en nieuwe huurwoningvoorraad te creëren. ERES meent echter dat met deze wet dat doel niet bereikt zal worden. De wet richt zich op het verder reguleren van de bestaande huurwoningvoorraad, wat naar onze mening geen stimulans zal zijn voor het creëren van nieuwe huurwoningvoorraad – hetgeen de enige oplossing is voor de wooncrisis in Nederland. De wet zal juist het creëren van nieuwe huurwoningvoorraad ontmoedigen.

Niettegenstaande het bovenstaande, willen wij hieronder graag reageren op twee elementen die betrekking hebben op het wetsvoorstel: 1. de modernisering van het WWS-punstensysteem op het gebied van energielabels; en 2. suggesties voor verdere aanpassingen aan het WWS-punstensysteem.

1. Modernisering van het WWS op het gebied van energielabels

ERES stelt voorop dat zij alle stimulansen om woningen duurzamer te maken ondersteunt en dat zij een groot voorstander is van elke bijdrage die geleverd kan worden aan de duurzaamheidsdoelstellingen voor Nederland. ERES vindt het dan ook terecht dat besloten is dat duurzaamheid beter gewaardeerd zal worden in het WWS. Het wetsvoorstel voldoet echter niet aan de verwachtingen die ERES daaromtrent heeft, om de volgende redenen.

Het wetsvoorstel bepaalt dat vanaf 1 januari 2024 punten in aftrek zullen worden gebracht voor woningen met lage energielabels (E, F en G) en dat extra punten zullen worden toegekend voor woningen met energielabels A tot en met A++++. ERES ziet in die regeling de volgende problemen:

- (i) De aftrek van punten voor een woning met een laag energielabel (E, F of G) is te groot. De wet neemt niet in aanmerking dat voor oudere woningen een veel grotere investering nodig is om een hoger energielabel te verkrijgen dan bij relatief nieuwe woningen. Voor een gedeelte van de bestaande woningvoorraad in Nederland is het zelfs technisch onmogelijk om een label A, B of zelfs C te verkrijgen. Het gaat hier dan met name om het voormalig corporatiebezit. Voor zulke oudere woningen is een grote investering nodig om bijvoorbeeld een energielabel G te verbeteren naar een energielabel D. Nu de verbetering van een energielabel op zichzelf niet in positieve zin wordt aangemoedigd in het wetsvoorstel tenzij een label A of hoger wordt behaald, kunnen de investeringen voor verbeteringen aan een woning met een laag energielabel niet worden terugverdiend door de eigenaar van die woning. Zo is er een onvoldoende aansporing voor eigenaars om de bestaande woningvoorraad te verbeteren. De voorgestelde aanpassingen in het puntensysteem op dit onderwerp richten zich derhalve te veel op relatief nieuwe woningen.
- (ii) De uitdaging van het verbeteren van woningen met lagere energielabels vereist tijd. Het wordt beoogd om de wetswijzigingen al per 1 januari 2024 in werking te laten treden. Dat betekent dat verhuurders vanaf heden nog slechts negen maanden de tijd hebben om woningen met een laag energielabel te renoveren zodat een woning op 1 januari 2024 minstens een D-label heeft. Deze periode is te kort om woningen verduurzaamd te krijgen (al helemaal in de huidige tijd waarin het moeilijk is aannemers te vinden en de bouwprijzen enorm zijn gestegen).
- (iii) Woningen met lage energielabels zullen vanaf 1 januari 2024 in geval van zowel lopende als nieuwe gereguleerde contracten bovendien een lager puntenaantal krijgen, waarmee verhuurders gebonden zullen worden aan een lagere maximale huurprijs. Wanneer de woning door renovaties weer een hoger energielabel krijgt, zal de verhuurder echter niet tevens weer de daarmee gepaard gaande hogere huur kunnen vragen; eens omlaag kan de huur alleen weer verhoogd worden middels het

vastgestelde indexatiepercentage of middels de in de wet voorziene huurprijsverhoging die aanknoopt bij de gemaakte kosten, maar niet bij het bereikte nieuwe puntenaantal.

- (iv) Het bovenstaande betekent dat het niet loont om de woningen van lopende huurcontracten te verduurzamen. Immers, met een hoger puntenaantal krijgt een woning dan wel een corresponderende hogere *maximale* huur, maar de op dat moment geldende huurprijs zal niet verhoogd kunnen worden tot de huurprijs die correspondeert met dit hogere puntenaantal. ERES stelt daarom een meer praktische oplossing voor. Pas bij een huurderswissel dienen de nieuwe punten voor het energielabel van toepassing te worden, niet reeds vanaf 1 januari 2024. We zijn nog altijd in afwachting van de wetgeving op basis van de EU-verordeningen waaraan ERES in 2030 moet voldoen. Wij kunnen het vereiste om nu al actie te ondernemen op straffe van huurvermindering niet steunen, zolang die toekomstige regelgeving nog niet helder is.
- (v) Voor gereguleerde woningen zal de aftrek van punten tot lagere huren kunnen leiden na 1 januari 2024. Dit verlies in opbrengsten vormt eveneens een obstakel voor verhuurders om te kunnen investeren in het verbeteren van deze woningen.
- (vi) Tot slot heeft de Minister in het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving aangekondigd dat per 1 januari 2030 wettelijke eisen gesteld zullen worden aan (de verhuur van) private huurwoningen en dat het doel is dat 2,5 miljoen woningen tot en met 2030 door verhuurders worden geïsoleerd. Naast het feit dat de wetgeving voor deze zeer fundamentele veranderingen, die zullen moeten plaatsvinden binnen zeer geringe tijd (zeven jaar), nog steeds niet duidelijk is, zijn de veranderingen te groot (en te kostbaar) om binnen deze korte tijd voor elkaar te krijgen.

ERES concludeert dat de voorgestelde wijzigingen op het puntensysteem met betrekking tot energielabels ontoereikend zijn om oudere bestaande woningvoorraad met lage energielabels te verbeteren. Het aantal punten dat in aftrek gebracht wordt, is te hoog; verbeteringen van energielabels tot aan een label dat lager is dan label A, worden onvoldoende aangemoedigd; het tijdspad is te kort en de mogelijkheden om de huur te verhogen nadat duurzaamheidsinvesteringen zijn getroffen zijn te beperkt. Weliswaar zijn subsidies beschikbaar, maar deze zijn ontoereikend voor of zelfs niet beschikbaar voor een verhuurder als ERES. ERES verwacht dat duurzaamheidsinvesteringen door verhuurders niet kunnen worden terugverdiend als gevolg hiervan.

Het voorgaande heeft een negatief effect op de bestaande woningvoorraad. Hoewel private investeerders zoals ERES bereid zijn om bij te dragen aan het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, verwacht ERES dat de meeste verhuurders deze investeringen niet zullen doen als die niet kunnen worden terugverdiend. In plaats daarvan verwacht ERES dat veel van deze woningen zullen worden uitgepand. Een particuliere eigenaar-bewoner zal een renovatie vervolgens niet complexgewijs noch tegen efficiënte inkooprijzen kunnen uitvoeren, zoals een professionele eigenaar van het gehele complex dat wel zou kunnen. Dit leidt tot een verkleining

van de bestaande woningvoorraad. ERES vreest dat deze regulering daarom niet de beoogde doelen daarvan zal verwezenlijken.

2. Suggesties voor verdere aanpassingen aan het puntensysteem

Naast het genoemde onder (1) hierboven, doet ERES in het navolgende graag nog verdere suggesties voor modernisering van het WWS-puntensysteem.

- (i) Ten eerste stelt ERES voor de maximering op de puntentoekenning voor badkamers en keukens los te laten. Apparatuur voor badkamers en keukens kan de duurzaamheid aanzienlijk verbeteren en dit vormt een stimulans voor verhuurders om meer te investeren.
- (ii) In verband met het gestelde onder (1) hierboven, stelt ERES verder voor om de periode van vijf jaar waarin een verhuurder in geval van renovatie een puntenopslag krijgt te verlengen tot tien jaar. Op deze manier ontstaat een stimulans voor verhuurders om meer te investeren.
- (iii) De jaarlijkse indexatie van de maximale huurprijzen conform het WWS-puntensysteem zal nog per 1 juli 2023 plaatsvinden en daarna pas weer per 1 januari 2025. Door de indexatie pas weer in 2025 te laten plaatsvinden, in plaats van per 1 januari 2024, wordt pas na anderhalf jaar de maximale aanvangshuurprijs weer verhoogd. Verhuurders krijgen daarmee niet de mogelijkheid om met de ingang van de regulering van het middensegment op 1 januari 2024 bij nieuwe huurovereenkomsten de reële aanvangshuurprijs te vragen. ERES stelt dan ook voor de indexatie van het WWS niet voor het eerst op 1 januari 2025, maar op 1 januari 2024 (en daarna jaarlijks per 1 januari) te laten plaatsvinden. Indexatie van het WWS per 1 januari 2024 zou verhuurders de mogelijkheid geven om met ingang van de regulering van het middensegment meteen een met het puntenaantal corresponderende huurprijs te vragen. ERES stelt daarom voor om één extra indexatie in te voeren bij het verschuiven van de indexatiedatum van 1 juli naar 1 januari.

Namens ERES verzoeken wij het wetsvoorstel opnieuw te overwegen en daarbij bovenstaande mee te nemen.

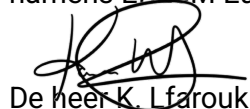
Indien er vragen zijn naar aanleiding van het bovenstaande, dan zijn wij graag beschikbaar.

Hoogachtend,
namens ERES REIT

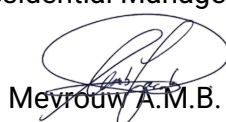


De heer P. Burns

namens ERESM European Residential Management B.V.



De heer K. Lfarouk



Mevrouw A.M.B. Arendsen-Jacobs