

Ministerie van BZK

Ingestuurd via

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

Datum: 24 maart 2023 E: elies@boelensdegruyter.nl
Van: Elies Koot (namens Boelens de Gruyter) M: 06 11 31 35 32

Betreft: Zienswijze wetsvoorstel Wet betaalbare huur

Geacht Ministerie van BZK,

Namens Boelens de Gruyter dienen wij een reactie in op het wetsvoorstel Wet betaalbare huur. Onze reactie heeft betrekking op diverse onderdelen uit het wetsvoorstel.

Wetsvoorstel in relatie met gemeentelijke regelgeving

Als ontwikkelaar werken wij aan grootschalige woningbouwprojecten (nieuwbouw en renovatie) in diverse Nederlandse gemeenten. Veel gemeenten hebben reeds hun eigen middenhuur beleid vastgesteld. Dit wordt opgenomen als aparte categorie in bestemmingsplannen of het wordt als voorwaarden opgenomen in erfpachtcontracten. Bij het afstemmen van anterieure overeenkomsten worden deze voorwaarden vooraf bepaald en opgenomen om daarna op een van de twee wijze vast te leggen.

Momenteel hebben wij te maken met veel onduidelijkheid en daarnaast een mismatch tussen de gemeentelijke midden huurvoorwaarden en het landelijke wetsvoorstel Wet betaalbare huur. De verschillen zijn project specifiek en zorgen voor onduidelijkheid en onzekerheid over wat uiteindelijk het zwaarst weegt. Als straks zowel de Wet betaalbare middenhuur van toepassing is en daarnaast ook nog project- en gemeente regels dan wordt het erg diffuus en onvoorspelbaar. Gemeentelijke regels (met betrekking tot het vaststellen van huurprijzen) zouden niet van toepassing verklaard dienen te worden.

Voorspelbaarheid naar de toekomst toe

Veranderende regelgeving en daarmee een veranderende markt is desastreus voor (institutionele) beleggers. Woningen ontwikkelen doen wij voor de lange termijn (50 tot 100 jaar). Dit vraagt om voorspelbaarheid en duidelijkheid naar de toekomst toe om op basis daarvan maatschappelijk verantwoord investeringen te kunnen doen. Deze voorspelbaarheid zou de overheid moeten bieden door consistent beleid dat bestand is tegen externe invloeden en wisselende politiek. De vraag die hierbij beantwoord dient te worden is: Is het wetsvoorstel voldoende duurzaam en biedt het beleggers voldoende zekerheid naar de toekomst toe?

Indexatie

Het schept onduidelijkheid en verwarring om met verschillende indexen te werken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de indexatie (CPI versus CAO) van de huur en de WWS tabel. Het prefereert om zowel de nog niet verhuurde woningen als verhuurde woningen op dezelfde wijze te indexeren. Daarnaast is het lastig dat de WWS punten tabel bijgewerkt wordt op 1 januari elk jaar en de WWS huur op 1 juli elk jaar. Dit dient gelijkgetrokken te worden.

Duurzaamheid en energie labels

Middels het wetsvoorstel wordt gestimuleerd vastgoed te verduurzamen. Dit onderschrijven wij volledig.

Echter, veel van de nieuwbouwprojecten waar wij aan werken hebben een duurzame gebiedsvoorziening voor de levering van warmte en koude met warmtepompen en een WKO-centrale. Deze “energiecentrale” voorziet meerdere gebouwen van duurzame energie. Voor deze systemen wordt een EMG-verklaring opgesteld voor het systeemrendement. Dit systeemrendement wordt bepaald door het rendement van de gebiedswarmtepomp en het distributierendement tot aan het appartement. Via een afleverset krijgt de woning de warmte en koude, net als bij stadsverwarming. Dit rendement uit de EMG-verklaring wordt meegenomen in de BENG2-Bouwbesluit-score van het gebouw, maar niet in de BENG2-berekening voor het energielabel van de woning.

Voor het energielabel wordt gerekend met het forfaitaire (lees: veel slechter) rendement met als resultaat een slechter energielabel dan verwacht. Het Bouwbesluit stelt dus eisen aan de energieprestatie van het gebouw waaruit een BENG2 score volgt. Echter, de WWS punten worden niet toegekend op basis van de BENG2 score van het gebouw, maar op basis van het energielabel (BENG2) van het individuele appartement.

Heeft het woongebouw een eigen gemeenschappelijke warmtepomp, dan wordt deze wel mee gewaardeerd in het energielabel. Het maakt dus uit of de warmtepomp één of meerdere percelen voorziet van warmte en koude en dit heeft daarmee impact op de hoogte van het energielabel. Zo is het vastgelegd in de NTA8800.

Kortom afhankelijk van hoe goed of slecht je EMG-verklaring is, kunnen hier grote verschillen in zitten richting de 1 tot maximaal 2 energielabel sprongen. Op dit moment scoort een gebieds-WKO of Stadsverwarming in de BENG berekening dus goed op gebouwniveau (bouwaanvraag) maar slecht op het energielabel (woningniveau). Dit is een tweestrijd voor ons als ontwikkelaar omdat bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de wettelijke of zelfs bovenwettelijke BENG-eisen.

Wij willen sturen op de meest duurzame energie concepten en niet op installatietechniek die de beste score oplevert in de rekenmethodiek. Het WWS puntensysteem zou dan ook aangepast moeten worden om deze tegenstrijdigheid op het gebied van duurzaamheid en milieu impact te voorkomen.

Woonkwaliteit en WWS puntentelling

Het is goed dat in de WWS puntentelling nu meer onderscheid wordt gemaakt tussen een duurzame en minder duurzame woning. Echter, je kunt bij de puntentelling en prioritering ervan wel kritische vragen stellen of de woonkwaliteit wel juist beoordeeld wordt en of de puntentelling voldoende toekomstbestendig is.

Zie hieronder een aantal aandachtspunten:

Gebruiksoppervlak versus woningoppervlakte

In het WWS puntensysteem zijn er ruimtes die geen punten vertegenwoordigen. Bijvoorbeeld de gang in een woning vertegenwoordigt geen punten terwijl vrijwel alle Nederlandse beleggers en pensioenfondsen standaard eisen dat alle ruimtes via een centrale gang ontsloten worden. De gang biedt woon- en functionele kwaliteit. De gang hoeft in rangorde niet dezelfde hoeveelheid punten op te leveren maar om deze ruimte buiten beschouwing te laten vinden wij niet reëel. Het zou passen hier dezelfde 0,75 factor te gebruiken zoals bij bergingen groter dan 2 vierkante meter. Het WWS puntensysteem dient hierop aangepast te worden onzes inziens.

Bouwbesluit / bouwjaar

Er is geen relatie tussen het WWS puntensysteem en het Bouwbesluit, terwijl de kwaliteit van een nieuwere woning (met een later bouwjaar) wel degelijk verbeterd is. Denk hierbij aan bijvoorbeeld verdiepingshoogte, brandveiligheid en geluidsisolatie. Het zou goed zijn dat het WWS punten systeem hiermee rekening houdt.

Tot slot

Graag ontvangen wij een reactie op bovenstaande zienswijze op het wetsvoorstel Wet betaalbare huur. Vanzelfsprekend zijn wij bereid om onze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Maarten de Gruyter, Harm Boelens en Elies Koot.
Boelens de Gruyter