

CONSULTATIEREACTIE

Reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken op de Wet betaalbare huur

Datum: 28 maart 2023

“Realiseer betaalbare huurwoningen via een samenhangend en evenwichtig beleid en voorkom beleid op basis van excessen.”

Inleiding

De Nederlandse Vereniging van Banken (hierna: NVB) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om inhoudelijk te reageren op de Wet betaalbare huur. Als hypotheekverstrekker hebben banken een belangrijke rol in de woningmarkt, zowel aan de vraag- als aanbod kant. Banken financieren huiseigenaren en (particuliere) beleggers in vastgoed. Ook hebben banken een rol in de financiering van bouw- en projectontwikkeling. Voor een gezonde en goed functionerende woningmarkt zijn (huur)woningen in ieder segment cruciaal. In de huidige beeldvorming leiden excessen in de woningmarkt het politiek-maatschappelijke debat. De banken zijn voorstander om deze excessen uit de woningmarkt te verbannen, maar zien het als een risico om op basis van deze excessen beleid te maken. In deze consultatiereactie ligt de focus op het segment middenhuur woningen. Dit zijn de woningen die boven de liberalisatiegrens, maar onder de beoogde regulering zullen vallen. In het WWS-puntenstelsel zijn dit woningen tot en met 186 punten tot aan een huurprijs van 1.021 EURO per maand.

Samenvatting

Voor een duurzaam functionerende en betaalbare (huur)woningmarkt is een samenhangend en evenwichtig beleid met betrekking tot nieuwbouw, huurprijzen, fiscale maatregelen en financiering noodzakelijk. De sterke focus (van de overheid) op het reguleren en verlagen van huurprijzen in een verslechterend investeringsklimaat, met sterk stijgende rente, leidt juist tot minder aanbod van betaalbare huurwoningen. Nu al zijn woningbouwprojecten in toenemende mate financieel (incl. stichtingskosten) moeilijker haalbaar en dus moeilijker financierbaar. Ook neemt de bestaande voorraad aan huurwoningen af.¹ De Wet betaalbare huurwoningen heeft in deze opzet naar onze mening een averechts effect op de beoogde beleidsdoelstellingen en kunnen wij daarom niet ondersteunen. De NVB pleit voor een bredere visie om de beleidsdoelstellingen – o.a. toegankelijke en betaalbare (huur)woningen - effectiever te realiseren:

- Versnel de nieuwbouwproductie;
- Vereenvoudig mogelijkheden om de bestaande (woning)voorraad intensiever te gebruiken;
- Voorkom publiek-privaat de excessen via goed verhuurderschap;
- Houd rekening met een sterk verslechterd financiële klimaat;
- Benut het potentieel van flexibele woningen voor het middenhuur segment;
- Creëer stabiliteit in de vastgoedmarkt, geen onzekerheid;
- Benut het perspectief van (bank)economen voor verbeteringen aan de huurmarkt.

Inhoudelijke visie

De bredere visie om de beleidsdoelstellingen effectiever te realiseren hieronder uitgewerkt:

- Versnel de nieuwbouwproductie

In de Actieagenda wonen² hebben een groot aantal branches betrokken in de vastgoedsector – waaronder de NVB – doelen geformuleerd om het aanbod van woningen komende jaren fors te vergroten. De grote prijsstijgingen van afgelopen jaren zijn voor een belangrijk deel het resultaat van te weinig woningen die passen bij de demografische ontwikkelingen. Tel daar de stijgende bouwkosten, onvoldoende beschikbaarheid op de arbeidsmarkt en een impasse in vergunningverlening, die sterk

¹ <https://fd.nl/bedrijfsleven/1471359/particuliere-beleggers-gooien-huizen-in-de-verkoop-vanwege-plan-huurplafond>

² [Actieagenda Wonen | Aedes](#)

wordt gedreven door stikstof, bij op. In toenemende mate sluit de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) woningdeals met provincies en gemeenten, maar wij pleiten voor een stevigere versnelling van de bouwproductie. Het gezamenlijk plan dat o.a. VNO-NCW, LTO Nederland en Bouwend Nederland opstelden, biedt kaders om uit de stikstofimpasse te komen en de bouwproductie gebiedsgericht te versnellen.³

Om duurzame nieuwbouwproductie te versnellen pleit de NVB voor meer ambitie in de beoogde normering. Het moderniseren van het WWS-puntensysteem bevat uitfasering van E, F en G-labelwoningen via puntenaftrek. In onze ogen ligt het juist meer voor de hand om woninginvesteerders- en beleggers te belonen met een hoger aantal punten bij meer duurzame labels. In het huidige tijdperk van hoge energieprijzen zorgt een duurzame huurwoning voor gunstigere woonlasten. Verduurzamingsinvesteringen dragen hiermee bij aan de totale betaalbaarheid en verduurzaming van de huurwoning en leidt tot versnelling in het realiseren van de klimaatdoelstellingen.

- Vereenvoudig de mogelijkheden om bestaande (woning)voorraad intensiever te gebruiken; Oplossingen voor het woningtekort moeten ook gezocht worden binnen de bestaande (woning) voorraad. Wet- en regelgeving rondom splitsing van vastgoed, optopping op laagbouw, herbesteding van kantoren en winkels is complex, uiteenlopend en vaak langjarig. Eenduidige en vereenvoudigde regelgeving stimuleert woningeigenaren, investeerders- en beleggers om herontwikkeling en optimalisatie van de bestaande voorraad te realiseren.

- Voorkom publiek-privaat de excessen via goed verhuurderschap De NVB staat positief tegenover het streven om excessen actief terug te dringen. Dwingende regulering tot een bepaalde liberalisatiegrens is in onze optiek echter niet de meest aangewezen oplossing om excessieve huren te stoppen. Sterker nog, voor sommige middeninkomens zou dit zelfs kunnen leiden tot hogere huurprijzen. Publiek-privaat samenwerken is in onze ogen effectiever om excessen te voorkomen.

De banken zien in die publiek-private samenwerking een rol voor zich. Via de kredietverlening is steeds meer zicht op informatie die vastgoedeigenaren aanleveren over de kwaliteit van het vastgoed en huurdersinformatie. Enerzijds vanwege de uitgebreide eisen rondom klantonderzoeken, anderzijds vanwege de sterke professionaliseringsslag die de vastgoedsector doormaakt ten aanzien van transparantie. Die informatie kunnen banken inzetten rondom goed verhuurderschap. Kwaliteit van een woning, duurzaamheidskarakteristieken, huurdersinformatie, onderhoudsplanning en vaste of tijdelijke contracten én huurprijzen zijn zaken die banken vanuit risicomanagement nodig hebben om prudent kredietverlening beleid en risicobeheer uit te voeren. De NVB verkent graag samen met minister de Jonge en de vastgoedsector op welke wijze banken, overheid en vastgoedsector gezamenlijk die beschikbare informatie kunnen inzetten om goed verhuurderschap in de Nederlandse huurwoningmarkt tot norm te maken en excessen gezamenlijk te voorkomen.

- Houd rekening met het sterk verslechterende financiële klimaat

Financiering

Afgelopen jaren heeft de lage renteomgeving gezorgd voor aantrekkelijke condities om in vastgoed te investeren. Vastgoedfinanciering, inclusief verhuurde woningen, gebeurt veelal met vreemd vermogen vanuit banken. Voor het beschikbaar stellen van vreemd vermogen ontvangen banken rentevergoedingen. Op dit moment is het verhogen van de beleidsrente voor de ECB juist een belangrijk instrument om de inflatie te bestrijden.⁴ ABN AMRO geeft in een onlangs gepubliceerd rapport hierover aan: “In korte tijd is de situatie echter geheel veranderd: de 3-maands Euribor – de rente waartegen Europese banken onderling geld lenen tegen een looptijd van drie maanden – steeg van -0,55 procent in januari 2022 naar 3,0 procent in maart 2023.”⁵ Voor vastgoedeigenaren die object(en) of een portefeuille willen (her)financieren levert dat – individueel per bank te bepalen - fors hogere financieringskosten op. Hogere financieringskosten enerzijds en teruglopende huuropbrengsten anderzijds zetten de prijzen van vastgoed sterk onder druk. Dit heeft impact op het

³ <https://www.vno-ncw.nl/nieuws/gezamenlijk-voorstel-om-uit-impasse-rond-stikstof-te-komen>

⁴ <https://nos.nl/artikel/2467717-ecb-verhoogt-rente-opnieuw-ondanks-onrust-op-financiele-markten>

⁵ [Vastgoedsector in de ban van prijscorrecties - ABN AMRO](#)

investeringsklimaat en daarmee het aanbod van huurwoningen.⁶ Die hogere financieringslasten zijn ook van toepassing op een particulier met een middeninkomen die hierdoor de op de markt gekomen woning ook niet kan aanschaffen. Het gevolg: alsnog huren terwijl het aanbod is gedaald.

Fiscaliteit

Het effect van fiscale maatregelen is groot op de vastgoedmarkt. Enerzijds heeft de reeds verhoogde overdrachtsbelasting voor verhuurde woningen een negatieve prikkel op de koopsom van het vastgoedobject. Mogelijke regels voor het belasten van waardestijgingen die boven de vastgoedmarkt hangen, kunnen bovendien leiden tot een hogere kostenpost voor de vastgoedeigenaar. Dit heeft impact op het investeringsklimaat. Toenemende fiscale druk zorgt daarmee voor een afname van de bestaande voorraad aan huurwoningen omdat verhuur in mindere mate aantrekkelijk is als pensioenvoorziening, bijvoorbeeld voor oud-ondernemers. Hiermee bestaat het risico op het ontstaan van juist meer schaarste. Juist de particuliere beleggers zijn meer flexibel als het gaat om inkomenseisen die ze stellen aan een huurder. De toetreding tot de huursector is voor midden inkomens hier wel mogelijk omdat de verhuurder geen eisen stelt aan een maximum of minimum inkomen. Het effect van fiscale regels leidt op haar beurt dus juist tot meer verkoop en een minder toegankelijke en flexibele woningmarkt, met name in het middenhuur segment.

Basel IV

Een meer technische, maar voor banken belangrijke maatregel is de introductie van een nieuwe set aan kapitaalregels. De nieuwe kapitaaleisen voor banken, voortkomend uit Basel IV, leiden ertoe dat voor lagere risicofinancieringen (zoals bijvoorbeeld hypotheek en projectontwikkeling) hogere kapitaaleisen gaan gelden. Doordat voor vastgoed en woninghypotheken de kapitaaleisen veel minder verband houden met de werkelijke risico's zal de invoering van Basel IV voor dergelijke leningen leiden tot hogere kapitaalvereisten. Dit heeft tot gevolg dat het verstrekken van bancaire financieringen duurder kan worden.⁷

- Benut het potentieel van flexibele woningen voor het middenhuur segment

De NVB waardeert het initiatief - onder leiding van Deloitte - om samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties (BZK) te bezien in welke mate flexibele woningen een potentieel hebben in de Nederlandse vastgoedsector. Wij vinden het tegelijkertijd een gemiste kans dat BZK heeft besloten om de mogelijkheden die flexibele woningen kunnen bieden slechts in te zetten voor het segment waarin woningbouwcorporaties actief zijn. De oplossing wordt daarmee niet in de breedte van de vastgoedmarkt gezocht en het sluit institutionele en particuliere beleggers uit. De inzet van flexibele woningen in het middenhuur segment biedt een kans om de noodzakelijke doorstroom op gang te brengen.

Zo'n beleidsmatige keuze is voor vastgoedinvesteerdere een belangrijke zekerheid om deel te nemen aan zulke projecten. Voor banken – als financier met vreemd vermogen – bevat de financiering van flexibele woningen een aantal onzekerheden. Vanwege het potentieel die flexibele woningen bieden, blijven de banken zeer gemotiveerd om te zoeken naar oplossingen. Wij intensiveren daarom graag de dialoog met BZK om oplossingen voor de problematiek ten aanzien van het staatssteunkader, herplaatsingsrisico's en vergunningverlening verder te verkennen. Het is in onze ogen belangrijk om Invest-NL zo snel als mogelijk hierbij te betrekken. De inzet van (maatschappelijk) risicokapitaal is behulpzaam in het zoeken naar haalbare financieringsoplossingen. Ook past het goed binnen het mandaat van Invest-NL.

- Creëer stabiliteit in de vastgoedmarkt, geen onzekerheid

De NVB waardeert de verschillende initiatieven en plannen vanuit de Minister van VRO om betaalbare huurwoningen te realiseren. Banken hebben zowel aan de vraag- als aanbodzijde van de woningmarkt klanten. In die klantgesprekken merken wij dat er grote onzekerheid ontstaat in de vastgoedmarkt door diverse plannen en reguleringen vanuit de overheid. Die onzekerheid leidt tot terughoudendheid voor nieuwe woningbouwprojecten, een verminderde interesse van kapitaalverschaffers vanuit (buitenlandse) investeerders en ontwikkelaars en een vlucht naar andere vastgoedsegmenten. In z'n totaliteit is de Nederlandse woningmarkt meer gebaat bij stabiliteit en duidelijkheid en het uitbannen

⁶ <https://www.neprom.nl/artikel/nieuwbouw-van-woningen-krijgt-zware-klap-/2154>

⁷ <https://www.nvb.nl/publicaties/rapporten-verslagen-brochures/nvb-visie-bouwstenen-voor-toekomstbestendig-vastgoed/> - zie hoofdstuk 5

van excessen. Samenwerking tussen overheids- en marktpartijen kan die stabiliteit bevorderen. Hierin zou het gunstig uitpakken als de overheid meer focus heeft op stimuleren dan reguleren.

- Benut het perspectief van (bank)economen voor verbeteringen aan de huurmarkt

Diverse bank- en woningmarkteconomen hebben afgelopen zomer een uitgebreide analyse gemaakt van de woningmarkt. Hierin presenteerden zij een perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt.⁸⁹ De NVB wil het voorgestelde beleidspakket ten aanzien van de huurmarkt nogmaals onder de aandacht brengen. Voor een toekomstbestendige woningmarkt is een pakket met samenhangende maatregelen voor de huurmarkt noodzakelijk. Met name de maatregelen voor meer nieuwbouw en maatregelen voor een beter functionerend huursegment zullen het aanbod en dynamiek op de huurmarkt sterk verbeteren, in het belang van de huurder.

Tot slot

De NVB is graag bereid om haar visie op het realiseren van de beleidsdoelstellingen in de Wet betaalbare huurwoningen verder toe te lichten.

Contactinformatie

Michiel Kuiper
Public Affairs
E kuiper@nvb.nl
I www.nvb.nl

⁸ <https://esb.nu/economisch-perspectief-voor-een-grondige-renovatie-van-de-woningmarkt/>

⁹ https://esb.nu/wp-content/uploads/2022/11/A97wpBN52dSY2t3mIS9VxQh_aWg.pdf