Vereniging van
Nederlandse
Projectontwikkeling
Maatschappijen

NEPROM

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

Datum : 28 maart 2023
Ref : 20230328/JF/MS
Betreft : NEPROM-Reactie op wetsvoorstel betaalbare huur

Geachte heer, mevrouw,

De NEPROM – de brancheorganisatie van projectontwikkelaars – reageert hierbij op het wetsvoorstel betaalbare huur, dat sinds 27 februari 2023 ter consultatie ligt. Met dit wetsvoorstel en de bijbehorende wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt de bestaande huurprijsbescherming uitgebreid naar het middensegment en wordt de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. We beperken onze reactie tot de regulering van de middenhuur en focussen ons daarbij op de gevolgen voor de nieuwbouwproductie. Het dwingend maken van het WWS laten wij in onze reactie buiten beschouwing.

Steun voor doel regulering
Gegeven de spanningen op de woningmarkt begrijpen wij de wens om het aanbod aan middeldure huurwoningen te vergroten en om de huurprijzen in dit segment te reguleren. Wij onderschrijven de wens tot tijdelijk ingrijpen door de overheid om excessen te bestrijden, maar we zien tegelijkertijd grote risico's rond het vergroten van het aanbod, mede vanwege de nu razendsnel veranderde marktomstandigheden. Regulering is niet dé oplossing voor het tekort aan woningen. Het kan een middel zijn om de negatieve effecten van de vrije markt terug te dringen of om het aanbod eerlijker te verdelen. De prioriteit moet liggen bij het stimuleren van nieuwbouw om het woningtekort op te lossen. Dat schreven wij in eerder in een uitgebreide reactie, nadat minister De Jonge de hoofdlijnen van de regulering van het middensegment naar buiten bracht en daar staan wij nog steeds achter.

Ernstige bedenkingen bij uitwerking
In het wetsvoorstel betaalbare huur zijn de eerder gepresenteerde hoofdlijnen verder uitgewerkt. Met deze uitwerking werpt het wetsvoorstel extra hobbels op voor nieuwbouw in plaats van bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort. De uitwerking in het voorliggende wetsvoorstel, in samenhang met andere wijzigingen in wet- en regelgeving en het huidige economische klimaat, brengt grote risico's en onzekerheden met zich mee voor beleggers. Dit zal ertoe leiden dat zij (nog) minder kunnen en willen betalen voor nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment. Hele nieuwbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen worden daardoor onhaalbaar. De nieuwbouwproductie komt zo ernstig in gevaar. Dit maakt ons minder positief over de regulering dan we eerder waren.

Westeinde 28 | Postbus 620 | 2270 AP Voorburg | telefoon 070 386 62 64 | info@neprom.nl | www.neprom.nl
ABN AMRO 48.39.62.570 | IBAN NL 05ABNA0483962570 | BIC ABNANL2A
KvK Den Haag 40407997 | btw-nr. NL006769925B01

Werken aan een stabiel investeringsklimaat
Veel marktpartijen investeren risicodragend in wat nu de vrije sector huurmarkt is. Regulering van dit segment is ingrijpend en vormt voor investeerders een onbeheersbaar risico. De wijze waarop binnen de politiek – nationaal en lokaal – over de mogelijkheden van regulering wordt gesproken, voedt de vrees dat het de komende jaren op dit front onrustig blijft en er nieuwe aanpassingen kunnen komen bij een kabinet van andere politieke kleur.

Vertrouwen in stabiel overheidsbeleid is van groot belang voor investeerders om te blijven investeren. Om dat te bereiken zouden we een pas op de plaats moeten maken om een integraal, gedeeld beeld te creëren van wat er nodig is in de hele woningmarkt, koop en huur. We zouden met elkaar moeten kijken hoe dit wetsvoorstel, de vele andere beleidswijzigingen en wetsvoorstellen die op de sector afkomen en de sterk veranderende conjunctuur zich verhouden tot dat wat we willen bereiken. Die tijd hebben we echter niet, want verder uitstel en nieuwe onduidelijkheid zijn funest voor de investeringsbereidheid. Daarom pleiten wij ervoor het wetsvoorstel betaalbare huur op een aantal punten aan te passen om de risico's voor beleggers beheersbaarder te maken en de investeringscondities voor nieuwbouw op peil te houden. Het verdient de voorkeur dat de invoering van regulering met een zo breed mogelijk politiek draagvlak gebeurt. Dat is op dit moment de best mogelijke garantie voor stabiliteit in de toekomst en voor het zo weinig mogelijk schaden van het investeringsklimaat.

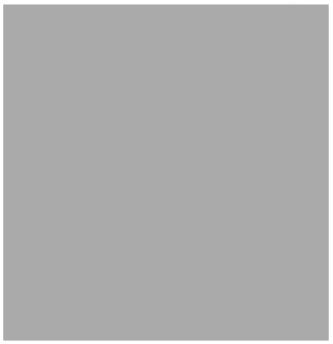
Benodigde aanpassingen in het wetvoorstel
Hieronder geven we een samenvatting van de belangrijkste aanpassingen in het wetsvoorstel betaalbare huur die naar onze overtuiging noodzakelijk zijn.

- De werking van de cap op de WOZ moet zodanig worden ingericht dat het aantal punten nooit onder de 186 punten daalt.
- Er moet een oplossing komen voor het feit dat kortstondige schommelingen in de WOZ-waarde een langdurig neerwaarts effect kunnen hebben op de huurprijzen dat niet of slechts zeer geleidelijk kan worden ingelopen.
- Om het indexatiemoment van het WWS en van de maximale middenhuurgrens gelijk te trekken stellen we voor om het WWS per 1 januari 2024 eenmalig over een half jaar te indexeren en vervolgens per 1 januari 2025 de indexering jaarlijks uit te voeren.
- Wat de indexatie van huurprijzen betreft, is het noodzakelijk deze voorspelbaarder te maken en zodanig aan te passen dat investeerders een acceptabel rendement kunnen blijven maken (CAO + 0,5%). Daarbij moet het ontbreken van een overgangstermijn hersteld worden.
- Er moet een oplossing gevonden worden voor de onduidelijkheid en onzekerheid die ontstaat door de samenloop van landelijke regulering met gemeentelijk middenhuurbeleid.
- Wij achten een verruiming dan wel aanpassing noodzakelijk van de tijdelijke prijsopslag voor nieuwbouw.

Toelichting in de bijlage
Een uitgebreide motivering van bovenstaande punten met daarin ook enkele aanvullende aandachtspunten hebben we opgenomen in de bijlage. Dit wordt voorafgegaan door een korte herhaling van enkele belangrijke elementen uit onze eerdere inbreng op de middenhuurregulering en een algemene reactie op het wetsvoorstel betaalbare huur.

Afsluitend
Wij vertrouwen erop met onze inbreng bij te dragen aan het verbeteren van het wetsvoorstel betaalbare huur, zodanig dat de nieuwbouw niet in gevaar komt. De sleutel tot meer betaalbare huren is immers het oplossen van de schaarste. Het realiseren van de benodigde 900.000 woningen tot 2030 verdient daarom de hoogste prioriteit. Graag bieden wij u aan onze kennis en expertise in te zetten bij de verdere uitwerking van de noodzakelijke verbeteringen in het wetsvoorstel.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema
directeur NEPROM

Westeinde 28 | Postbus 620 | 2270 AP Voorburg | telefoon 070 386 62 64 | info@neprom.nl | www.neprom.nl
ABN AMRO 48.39.62.570 | IBAN NL 05ABNA0483962570 | BIC ABNANL2A
KvK Den Haag 40407997 | btw-nr. NL006769925B01

Bijlage bij NEPROM-Reactie op wetsvoorstel betaalbare huur

NEPROM-reactie op contouren middenhuurregulering: steun voor doel regulering
In de afgelopen periode hebben wij al diverse malen inbreng geleverd op de middenhuurregulering. Voor de volledigheid herhalen wij hier enkele belangrijke elementen uit ons persbericht naar aanleiding van de Kamerbrief Regulering middenhuur van 9 december 2022 en onze aanbiedingsbrief bij het rapport 'Advies regulering middenhuur, een balanceeroefening' van Brink, d.d. 13 december 2022[1].

Gegeven de spanningen op de woningmarkt begrijpen wij de wens om het aanbod aan middeldure huurwoningen te vergroten en om de huurprijzen in dit segment te reguleren. Wij onderschrijven de wens tot tijdelijk ingrijpen door de overheid om excessen in het middeldure huursegment te bestrijden, maar zien tegelijkertijd grote risico's rond het vergroten van het aanbod. Regulering is niet dé oplossing voor het tekort aan woningen. Het kan een middel zijn om de negatieve effecten van de vrije markt terug te dringen of om het aanbod eerlijker te verdelen. De prioriteit moet liggen bij het stimuleren van nieuwbouw om het woningtekort op te lossen.

Wij verwachtten dat een fors aantal in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten hinder zal ondervinden van de regulering en dat mogelijk zelfs projecten daardoor niet zullen doorgaan. De overgangsregeling (tijdelijke huuropslag voor nieuwbouw) zou naar onze verwachting hooguit een deel van de nu lopende projecten voldoende helpen. Verder waarschuwden wij dat wij regulering op dit moment onverstandig vinden, gezien de huidige rente- en prijsstijgingen.

Ondanks alles schatten wij bij het aanbieden van het Brink-rapport nog in dat na een overgangsperiode de nieuwbouwproductie vermoedelijk weer terug op niveau zou komen, ervan uitgaande dat alle partijen zich zullen aanpassen aan de regulering. Daarbij spraken wij de verwachting uit dat beleggers voldoende belangstelling blijven behouden voor de gereguleerde middenhuurwoningen, maar dat zij daar wel een lagere prijs voor zullen kunnen betalen dan voor de marktconforme vrije sector woningen. Het voorstel van de minister is aanzienlijk strenger (ingrijpender) dan het advies van Brink en heeft grotere nadelige gevolgen voor marktpartijen en gemeenten. Dit vraagt, zoals toegelicht in de aanbiedingsbrief, veel aanpassingsvermogen van marktpartijen en van gemeenten – met bijvoorbeeld lagere grondprijzen. Wij gaven daarbij een duidelijk signaal: ruimte voor nog verdere aanscherping van de regulering ten opzichte van het voorstel van de minister is er niet.

Reactie op wetsvoorstel betaalbare huur: Ernstige bedenkingen bij uitwerking
Hoewel de uitwerking van de regulering middenhuur in het Wetsvoorstel betaalbare huur op hoofdlijnen overeenkomt met de contouren die de minister eerder in zijn brieven aan de Kamer schetste, pakt deze in de praktijk negatiever uit dan wij eerder verwachtten. In de uitwerking van het voorstel zien wij onderdelen die anders uitwerken dan gedacht of die eerder niet zo concreet aan de orde zijn geweest en die ongunstig zijn voor het investeringsklimaat voor beleggers en voor de haalbaarheid van nieuwbouw.

[1] Persbericht: https://www.neprom.nl/artikel/neprom-vreest-effect-regulering-middenhuur/2076
Aanbiedingsbrief: https://www.neprom.nl/Downloads/brieven/20221213%20Brief%20aan%20Tweede%20Kamer%20aanbieding%20Brink-onderzoek.pdf
Brink-rapport: https://www.neprom.nl/Downloads/onderzoek-rapporten/20221130%20Rapport%20Regulering%20middenhuur.pdf

De balans tussen het kiezen voor het belang van de huurder versus dat van de verhuurder valt structureel uit in het voordeel van de huurder. De afzonderlijke punten lijken misschien geen groot effect te hebben, maar al met al is er een opeenstapeling van risico's en onzekerheden voor beleggers. Zij zullen deze risico's inprijzen in de bedragen die zij bereid zijn te betalen voor nieuwbouwwoningen in het middensegment. Dit zal ertoe leiden dat zij (nog) minder kunnen en willen betalen voor nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment. Hele nieuwbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen worden daardoor onhaalbaar. De nieuwbouwproductie komt zo ernstig in gevaar.

Daar waar de grond in handen is van een gemeente, zou grondprijsverlaging een oplossing kunnen bieden. Maar ook gemeenten kampen met onhaalbare grondexploitaties en gemeente-financiën die zwaar onder druk staan, waardoor dit scenario in de praktijk zeker voor de kortere termijn niet realistisch is. Wat ons betreft vraagt de wet betaalbare huur – in met de nu voorliggende uitwerking – te veel van marktpartijen en gemeenten en zijn de risico's voor de nieuwbouw niet acceptabel meer.

Werken aan een stabiel investeringsklimaat
Veel marktpartijen investeren risicodragend in wat nu de vrije sector huurmarkt is. Regulering van dit segment is ingrijpend. Het begrenst de mogelijkheden om rendement te behalen in de toekomst en beperkt de flexibiliteit ten aanzien van in het verleden gedane investeringen. Hoe begrijpelijk een dergelijk besluit ook mag zijn vanuit maatschappelijk oogpunt, voor degelijke professionele partijen – die investeringsbesluiten nemen voor de langere termijn – is het een onbeheersbaar risico. Deze partijen investeren in vastgoed op basis van vertrouwen in de overheid. Zij gaan er vanuit dat in Nederland de belangen zorgvuldig afgewogen worden en dat dergelijke besluiten niet lichtvaardig en met breed draagvlak worden genomen. De wijze waarop binnen de politiek – nationaal en lokaal – over de mogelijkheden van regulering wordt gesproken, voedt echter de vrees dat het de komende jaren op dit front onrustig blijft en er nieuwe aanpassingen kunnen komen bij een kabinet van andere politieke kleur.

Vertrouwen in stabiel overheidsbeleid is van groot belang voor investeerders om te blijven investeren. Om dat te bereiken zouden we een pas op de plaats moeten maken om een integraal, gedeeld beeld te creëren van wat er nodig is in de hele woningmarkt, koop en huur. We zouden met elkaar moeten kijken hoe dit wetsvoorstel, de vele andere beleidswijzigingen en wetsvoorstellen die op de sector afkomen en de sterk veranderende conjunctuur zich verhouden tot dat wat we willen bereiken. Die tijd hebben we echter niet, want verder uitstel en nieuwe onduidelijkheid zijn funest voor de investeringsbereidheid. Daarom pleiten wij ervoor het wetsvoorstel betaalbare huur op een aantal punten aan te passen om de risico's voor beleggers beheersbaarder te maken en de investeringscondities voor nieuwbouw op peil te houden. Het verdient de voorkeur dat de invoering van regulering met een zo breed mogelijk politiek draagvlak gebeurt. Dat is op dit moment de best mogelijke garantie voor stabiliteit in de toekomst en voor het zo weinig mogelijk schaden van het investeringsklimaat.

De belangrijkste punten zijn de cap op de WOZ, veranderingen in de WOZ-waarde, de indexatie van de huurprijzen, de samenloop tussen landelijke en gemeentelijke regels en de tijdelijke prijsopslag voor nieuwbouw. Hierna lichten wij deze en andere punten toe, doen we voorstellen voor aanpassing en gaan wij ook in op de onderdelen waarin wij ons wel kunnen vinden.

Cap op de WOZ
De cap op de WOZ is ingevoerd om te voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment belanden. Daarom mag het aandeel WOZ-punten van geliberaliseerde woningen niet meer dan 33% van het totale aantal punten zijn. Wanneer dit aandeel hoger is, wordt het aantal WOZ-punten gecapt op 33% van het totaal waardoor het aantal punten onder de 186 kan zakken. Wij zijn het eens met het verhogen van de grens naar de nieuwe liberalisatiegrens. Naar onze stellige overtuiging zit er echter een vreemde weeffout in de werking van de WOZ-cap die moet worden opgelost. In de praktijk leidt de WOZ-cap ertoe dat van twee identieke woningen op verschillende locaties de woning met de hoogste WOZ-waarde door de cap een lager aantal punten krijgt en daarmee een lagere maximale huurprijs dan de woning met de laagste WOZ-waarde. In onze ogen kan dit niet de bedoeling zijn van de WOZ-cap. Daarom moet de werking zodanig worden aangepast dat wanneer het aandeel van de WOZ-punten meer dan 33% van het totale aantal punten is, het aantal punten naar beneden wordt bijgesteld tot 186 punten. Op deze manier valt de woning onder de bescherming van de middenhuur en wordt tevens enig recht gedaan aan de waardering van de locatie van de woning ten opzichte van andere woningen.

Verandering WOZ-waarde gedurende looptijd contract
Woonruimte die bij aanvang van het huurcontract in het geliberaliseerde segment valt, kan niet gedurende de looptijd van het contract door een vermindering van het aantal WOZ-punten terugvallen naar het gereguleerde segment. Deze bepaling is essentieel voor de rechtszekerheid van verhuurders. Maar dit is onvoldoende. Bij mutatie kan een dalende WOZ-waarde er alsnog toe leiden dat een geliberaliseerde woning gereguleerd wordt. En bij huurwoningen die qua waardering van de woonkwaliteit aan de onderzijde van het middensegment vallen, wordt het risico van terugvallen naar het laagsegment tijdens de looptijd van een huurcontract met deze bepaling nadrukkelijk niet uitgesloten.

Zelfs zonder dat er een verandering van segment optreedt, vormt een verandering van de WOZ-waarde gedurende de looptijd van een gereguleerd contract een risico. Een daling in het aantal WOZ-punten leidt immers direct tot een huurverlaging, gezien het verbod om woonruimte te verhuren tegen een huur die hoger is dan de maximale huur volgens het WWS. Dit kan niet alleen gebeuren bij een daling van de WOZ-waarde, maar – aan de bovenkant van het middensegment – ook bij een stijgende WOZ-waarde. Dan kan immers de WOZ-cap in werking treden met een (soms aanzienlijke) daling van het aantal WOZ-punten dat mag meetellen tot gevolg. Door de beperking van de maximale huurstijging kan deze daling slechts geleidelijk worden ingelopen wanneer het aantal WOZ-punten weer stijgt.

Het feit dat kortstondige schommelingen in de WOZ-waarde een langdurig neerwaarts effect kunnen hebben op de huurprijzen maakt de huuropbrengsten voor beleggers zeer onvoorspelbaar en onbeheersbaar. Dit is een complex risico dat heel moeilijk in te prijzen is. De consequenties kunnen aanzienlijk zijn en zullen de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten zeer ernstig onder druk zetten. Het wegnemen van dit risico is essentieel voor de investeringsbereidheid van beleggers en het op peil houden van de nieuwbouw. Minimaal noodzakelijk is het aanpassen van de WOZ-cap. Daarnaast is het nodig de invloed van schommelingen in de WOZ-waarde te minimaliseren.

Vervallen indexering WWS-tabel op 1 juli 2024
Door het gelijktrekken van het indexatiemoment van het WWS en van de maximale middenhuurgrens blijft de bovengrens van de regulering altijd overeenkomen met een

woningkwaliteit tot en met 186 punten. Dat is positief. De wijze waarop dit wordt bereikt vraagt aanpassing.
In het wetsvoorstel wordt gekozen voor het laten vervallen van het indexatiemoment op 1 juli 2024 en het WWS pas op 1 januari 2025 weer te indexeren. Bij nieuwe verhuringen vanaf 1 juli 2024 kan hierdoor een lagere huur gevraagd worden dan wanneer het WWS wel op 1 juli 2024 zou zijn geïndexeerd. De omvang van het effect hiervan wordt bepaald door de inflatie in de periode van januari 2023 tot juli 2023. De minister gaat ervan uit dat dit effect klein zal zijn. Maar juist nu kunnen kleine effecten al het verschil maken tussen het wel of niet doorgaan van een nieuwbouwproject. Bovendien is bij de huidige, nog altijd hoge, inflatie dit effect niet klein te noemen. Wij stellen dan ook voor om het WWS per 1 januari 2024 eenmalig over een half jaar te indexeren en vervolgens per 1 januari 2025 de indexering jaarlijks uit te voeren.

Maximering jaarlijkse huurprijsstijging
De jaarlijkse huurprijsstijging in het middenhuursegment wordt gemaximeerd op de ontwikkeling van de CAO-lonen + 0,5%. Hierbij geldt een belangrijke beperking: de huurprijs mag – voor woningen tot en met 186 punten – nooit hoger worden dan de maximale huurprijs volgens het WWS. Het WWS wordt verhoogd met inflatie (CPI + 0%). Voor middenhuurwoningen in marktgebieden met hoge druk ligt de markthuur boven de maximale huur volgens het WWS. Het ligt dus voor de hand dat deze woningen worden verhuurd voor deze maximale gereguleerde huurprijs. De maximale huurprijsstijging zal in de praktijk dus gemaximeerd zijn op de CPI, tenzij de ontwikkeling van de CAO-lonen fors achterblijft bij de inflatie. Deze systematiek is zeer ingewikkeld en onvoorspelbaar. Er is immers op geen enkele manier te bepalen hoe van jaar tot jaar de inflatie en de loonontwikkeling zich tot elkaar zullen verhouden.

Een ander probleem is dat de huren niet licht boven inflatie stijgen, maar in sommige jaren zelfs de inflatie niet bijhouden. De opbrengststijging is hierdoor te laag voor beleggers om alle stijgende kosten te dekken.

Het is noodzakelijk op dit punt de wet voorspelbaarder te maken en zodanig aan te passen dat investeerders een acceptabel rendement kunnen blijven maken. Te denken valt aan het hanteren van één index in plaats van twee verschillende indices en aan het indexeren van het WWS voor middenhuur met CAO +0,5%.

Verder lezen wij in de Memorie van Toelichting dat de regulering alleen geldt voor nieuwe huurcontracten; dus bij mutatie van het huurcontract. Ten aanzien van de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging missen wij de bepaling die dit regelt. Voor zover wij kunnen overzien treedt deze maximering onmiddellijk in werking zodra de wet van kracht wordt. Dit dient te worden gecorrigeerd.

Samenloop van gemeentelijk en landelijk beleid
Veel gemeenten hebben al een vorm van huurprijsregulering voor het middensegment. Deze regels verschillen per gemeente en verschillen aanzienlijk van de landelijke regulering. De verhouding tussen deze beide stelsels roept veel vragen en onduidelijkheid op. De hoop van ontwikkelaars is dat de gemeentelijke regulering vervalt met de inwerkingtreding van landelijke regels. De regering vindt het ook wenselijk dat gemeenten zo veel mogelijk aansluiten bij de landelijk gehanteerde definities.
De recent gepubliceerde Selectiebrochure Kavel 1C Sluisbuurt (d.d. 9 maart 2023) belooft weinig goeds, wat dit betreft.

Om te illustreren hoe ingewikkeld de samenloop kan zijn, schetsen wij hierna kort de situatie. De gemeente stelt eisen aan de minimale en gemiddelde oppervlakte van de middenhuurwoningen en aan de maximale en gemiddelde huurprijzen per maand. Er geldt een instandhoudingstermijn van 25 jaar en een maximale huurverhoging van CPI +1%. Te verwachten is dat deze woningen op basis van het aantal WWS-punten (oppervlakte) niet onder de landelijke regulering van het middensegment zullen vallen. De kans is echter groot dat een deel van de woningen op basis van de aanvangshuurprijs onder de landelijke regelgeving toch als middenhuur geldt en dat daarmee de maximale huurprijsstijging CAO +0,5% zal zijn (zie ook de opmerking over het ontbreken van een overgangstermijn). Als gevolg van de instandhoudingstermijn zijn verhuurders niet vrij om de woningen waarvoor dit geldt te verkopen.
Naar wij van onze leden begrijpen worden in gemengde projecten in de grote steden ook huurwoningen gerealiseerd die volgens de gemeentelijke afspraken gelden als vrije sector huurwoningen, maar die door hun omvang op grond van het aantal punten onder de landelijke middenhuurregels gaan vallen. Vanuit de business case van investeerders bezien, geldt altijd het "slechtste van twee werelden". Er blijft zo voor ontwikkelaars geen speelruimte meer over om plannen te optimaliseren om de business case haalbaar te maken. Extra complicerend is dat het voor woningen met een beoogde aanvangshuurprijs rond de maximale middenhuurgrens onmogelijk is om in te schatten of ze bij oplevering onder de landelijke definitie van middenhuur zullen vallen of niet.

Ontwikkelaars verwachten dat – zolang de landelijke overheid dit niet verbiedt – gemeenten hun eigen regels zullen blijven hanteren. Overigens begrijpen wij deze wens vanuit gemeenten met het oog op de realiseren van een voldoende divers betaalbaar woningaanbod. De onduidelijkheid en onzekerheid die dit met zich meebrengt, vinden wij echter ongewenst. Hiervoor moet een oplossing gevonden worden.

Tijdelijke prijsopslag nieuwbouw
De tijdelijke prijsopslag voor nieuwbouw is een bescheiden tegemoetkoming om de negatieve effecten op de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten en hele gebiedsontwikkelingen te verzachten. Dit is echter onvoldoende, mede in het licht van de extra risico's die de uitwerking in het voorliggende wetsvoorstel met zich meebrengt. Een hogere opslag is noodzakelijk. Wij stellen voor om daarbij tevens te kiezen voor een andere vormgeving hiervan (zie het volgende kopje 'Behoud aansluiting middensegment en hoogsegment huur').

Indien niet gekozen wordt voor een andere vormgeving vragen de afbakening van woningen waarvoor de nieuwbouwopslag geldt en de termijn waarvoor deze geldt om verruiming. De tijdelijke prijsopslag op nieuwbouw geldt voor nieuwbouwprojecten die zijn opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw is gestart voor 1 januari 2025. Er wordt van uitgegaan dat bij projecten die voor 1 januari 2024 zijn opgeleverd verhuurders nog contracten kunnen afsluiten met huurders waarbij de huren nog niet onder de regulering vallen. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen waardoor woningen die (kort) voor 1 januari 2024 zijn opgeleverd pas na die datum worden verhuurd. Wanneer voor deze woningen de nieuwbouwopslag niet geldt, krijgen huurders er belang bij om het sluiten van een huurcontract uit te stellen tot na 1 januari 2024. Gezien het woningtekort is dit wellicht een hypothetische situatie, maar desondanks vinden wij het wenselijk dit te voorkomen. Wij stellen voor om de nieuwbouwopslag ook te laten gelden voor woningen die voor 1 januari 2024 zijn opgeleverd en waarvan het eerste huurcontract wordt gesloten op of na 1 januari 2024.

De ontwikkeltijd van lopende projecten loopt in economisch moeilijke tijden op, omdat het meer tijd kost om de business case sluitend te krijgen. De start bouw van een deel van de nu lopende projecten zal waarschijnlijk niet voor 1 januari 2025 plaatsvinden. Hiervoor zou dan ook een latere datum moeten worden vastgesteld. Om de nieuwbouw echt te stimuleren, in plaats van de negatieve effecten van regulering te verzachten, pleiten wij voor een ruimer toepassingsbereik en een langere duur van de opslag dan tien jaar. Hierbij kan aansluiting gezocht worden bij de instandhoudingstermijnen die gemeenten hanteren of zolang er schaarste is.

Behoud aansluiting middensegment en hoogsegment huur
Als ongewenst neveneffect van de regulering zien wij dat er mogelijk een groeiend gat ontstaat tussen middensegment huur en hoogsegment huur en koop. Dat maakt het voor een deel van de huurders minder aantrekkelijk of zelfs onmogelijk om een volgende stap te maken in hun wooncarrière. Het vervallen van de tijdelijke prijsopslag nieuwbouw vergroot dit gat na tien jaar nog eens extra. Risico van dit gat is dat doorstroming vanuit het middensegment huur stokt. En juist een middensegment huurwoning is vaak gewenst als tijdelijke situatie in een levensfase waarin relaties, gezinssituatie en/of werk aan verandering onderhevig zijn. Nadelige gevolgen hiervan zijn dat er minder betaalbare woningen vrijkomen, ook in het laagsegment, en dat dit de afzetbaarheid van vrije sectorwoningen vermindert. In de nieuwbouw zijn deze woningen van groot belang voor de haalbaarheid van projecten.

Om dit ongewenste effect de voorkomen stellen wij voor om de nieuwbouwopslag te vervangen door een alternatieve berekening voor het WWS voor het middensegment, zodanig dat de onderkant van het middensegment aansluiting blijft houden met het lagehuursegment en de bovenkant van het gereguleerde segment beter blijft aansluiten op de vrije sector huur- en de koopsector. Dit kan door vanaf de maximale lagehuurgrens een hogere huurprijs te hanteren per WWS-punt waarmee de huur geleidelijk oploopt tot 15% boven de ongewijzigde WWS-huur bij de maximale middenhuurgrens. Zie voor een uitwerking hiervan het Brink-rapport ‘Advies regulering middenhuur, een balanceeroefening’. Deze opslag moet voldoende hoog zijn om de nieuwbouw te stimuleren en om de aansluiting tussen de segmenten zoveel mogelijk te behouden.

Aanvullend hierop is een inkomensafhankelijke huurverhoging, zoals in het laagsegment mogelijk is, gewenst om de doorstroming te bevorderen. Dit is belangrijk om te voorkomen dat het middensegment vastloopt en dat de problemen van schaarste zich verplaatsen naar het hoogsegment.

Duur van de regulering
De NEPROM en IVBN hebben steeds aangegeven regulering te zien als een tijdelijke oplossing om, gegeven het huidige woningtekort, de negatieve effecten van de vrije markt terug te dringen of om het aanbod eerlijker te verdelen. De regering hanteert ook als uitgangspunt van de wet dat deze tijdelijk wordt ingevoerd. Daarbij kiest zij ervoor om elke vijf jaar de noodzaak en doeltreffendheid van de wet te evalueren en op basis hiervan de wet te handhaven, aan te passen of in te trekken. Een horizonbepaling acht zij ongeschikt, omdat niet kan worden ingeschat op welke termijn het evenwicht in de huurmarkt voldoende is hersteld.

Wij begrijpen deze redenering, maar delen deze niet. Ten eerste spreekt er weinig vertrouwen uit dat de ambitie om met de bouw van extra woningen de huurmarkt in evenwicht te brengen

gehaald zal worden in of kort na 2030. Een horizonbepaling onderstreept dat vertrouwen en er kan ook een extra stimulerende werking van uit gaan. Ten tweede is de balans die gevonden moet worden tussen de verschillende pijlers zeer delicaat en hangt de gewenste uitkomst af van hoe deze pijlers tegen elkaar afgewogen worden. Dat is in feite een politiek vraagstuk. Ook zonder die moeilijkheid is het al lastig om de indicatoren vast te stellen waarmee helder en eenduidig is aan te tonen of de wet doeltreffend en noodzakelijk is. Dat maakt het voor marktpartijen en andere betrokkenen onvoorspelbaar wat de uitkomst van de evaluatie zal zijn en biedt geen zekerheid over stabiele regulering. Daarom vinden wij dat in plaats van de periodieke toetsing een horizonbepaling moet worden opgenomen waarmee de wet na 15 jaar vervalt.

Modernisering WWS
Met de modernisering van het WWS is een begin gemaakt door de zwaardere waardering van energielabels en de betere waardering van buitenruimtes. Dit is een goede eerste stap. Volgens ons zijn er verdere stappen nodig om het WWS te laten aansluiten bij de hedendaagse woonwensen en -kwaliteit. Onderdelen die onze leden noemen om hierin te betrekken, zijn bijvoorbeeld een hoogwaardige afwerking van wanden en vloeren, de kwaliteit van de keuken (o.a. kookeiland, dubbelhoge kasten), minimale afmetingen van ruimtes, collectieve verwarmingsinstallaties, duurzaam materiaalgebruik en 'community ruimtes'. Het lijkt ons raadzaam om een dit nader te onderzoeken in samenwerking met de huurcommissie en specialisten uit de praktijk.

Afbakening middensegment
Het stellen van de maximale middenhuurgrens op de huurprijs die hoort bij een woningkwaliteit van 186 punten kan op onze instemming rekenen. Hiermee wordt op termijn een aanzienlijk deel van de (nieuwe) huurwoningen gereguleerd en blijft het tegelijkertijd mogelijk voldoende woningen in het vrije huursegment te realiseren. Dat deze grens stabiel blijft op 186 punten zorgt voor duidelijkheid.
Niet helemaal duidelijk is of de maximale lagehuurgrens ook stabiel blijft overeenkomen met een woningkwaliteit tot en met 148 punten. Dit aantal wordt in het wetsvoorstel niet genoemd, waardoor er de mogelijkheid blijft bestaan dat deze grens varieert. Daarnaast kan door de indexering van het WWS per 1 juli 2023 en de indexering van de lagehuurgrens per 1 januari 2024 nog een afwijking ontstaan ten opzichte van het bij het huidige prijspeil behorende aantal van 148 punten. Verhuurders in het huidige gereguleerde segment zijn gewend dat de grens fluctueert. Voor verhuurders in het nieuwe gereguleerde middensegment is een stabiele grens in puntenaantal van belang om erop te kunnen vertrouwen dat een middenhuurwoning daadwerkelijk in dat segment blijft.

Toewijzing
Als laatste punt benoemen wij het onderwerp toewijzing. Van onze leden krijgen wij signalen dat de combinatie van de maximale inkomenseisen van de overheid en de minimale inkomenseisen van een belegger ervoor zorgt dat de groep die in aanmerking komt voor woningen aan de bovenkant van het middendure huursegment, erg klein wordt. Voor de belegger leidt dit tot extra leegstandsrisico dat ingeprijsd moet worden.