

**Inbreng van Vastgoed Belang op het voorstel van wet van de leden Nijboer, Beckerman en Voortman tot wijziging van de Woningwet teneinde te voorkomen dat het aantal sociale huurwoningen in gemeenten daalt als gevolg van prestatieafspraken (Wet voldoende betaalbare woningen)**

Amsterdam, 30 april 2018

Hierbij reageert Vastgoed Belang, de brancheorganisatie van particuliere beleggers in vastgoed waaronder particuliere verhuurders van huurwoningen, op het bovenvermelde conceptwetsvoorstel.

Afgezien van het feit dat het wetsvoorstel gebaseerd lijkt op onjuiste verwachtingen over de afname van de sociale voorraad<sup>1</sup> is het wetsvoorstel in strijd met het regeerakkoord en belemmert bovendien een versnelling in betere benutting van de bestaande huurwoningvoorraad.

**Regeerakkoord**

In het regeerakkoord valt in paragraaf 2.3 “Wonen” op blz. 31 het volgende te lezen:

*“We geven prioriteit aan middenhuurwoningen in de vrije sector.”*

En onder het kopje “Huurmarkt”:

*“Er moeten meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector komen. De mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om het aanbod te vergroten, te sturen op prijs en sociale huurwoningen te verkopen, moeten ten volle worden benut.”*

*“De kerntaak van corporaties blijft het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.”*

In het regeerakkoord is terecht opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Dat kan deels bereikt worden door nieuwbouw maar vooral door de reeds bestaande woningvoorraad beter te benutten. Aangezien middeninkomens niet behoren tot de doelgroep van het beleid van de woningcorporaties ligt het voor de hand om corporatiewoningen met een toegestane maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens te verkopen aan private verhuurders. Over positionering van die woningen in het middensegment en voortzetting van de exploitatie kunnen afspraken gemaakt worden met de koper. Met de opbrengst kan de corporatie nieuwbouw van echte sociale woningen met een maximale huurprijs tot de liberalisatiegrens financieren. Wachten met verkoop van dure huurwoningen tot vervangende sociale huurwoningen zijn gerealiseerd zal de realisatie van vervangende sociale huurwoningen door nieuwbouw vertragen. Een corporatie die nieuw wil bouwen in het sociale segment beschikt zonder verkoop immers over minder vermogen om nieuwbouw van sociale huurwoningen te kunnen financieren. Het belemmert bovendien een versnelling in betere benutting van de bestaande voorraad huurwoningen door

---

<sup>1</sup> Consultatiereactie Wet voldoende betaalbare huurwoningen, NVM

huishoudens met een middeninkomen. Dat wil overigens niet zeggen dat verkoop altijd direct leidt tot afname van de sociale woningvoorraad. Lopende huurovereenkomsten zullen gerespecteerd moeten worden.

In dat kader bezien belemmert het wetsvoorstel Nijboer, Beckerman en Voortman een versnelling in het beschikbaar komen van woningen voor huishoudens met middeninkomens en is daardoor in strijd met hetgeen daarover is opgenomen in regeerakkoord en is bovendien in strijd met de bedoeling van de nieuwe Woningwet, waarvan de inkt nog nauwelijks droog is.

### **Het echte probleem**

Een interdepartementale werkgroep beleidsonderzoek (IBO) Sociale Huur onderzocht de werking van de sociale huurmarkt en de complexiteit van de uitvoering van de huurtoeslag. In haar eindrapport<sup>2</sup> concludeert de werkgroep onder andere dat het overheidsbeleid op de sociale huurmarkt gepaard gaat met aanzienlijke ondoelmatigheden.

520.000 huurwoningen met een gereguleerde huurprijs wordt bewoond door huishoudens die daar op grond van hun inkomen niet op zijn aangewezen (goedkope scheefwoners)<sup>3</sup>. Een comfortabel systeem van huur(prijs)bescherming geeft die huishoudens nauwelijks prikkels om uit de sociale huursector te verhuizen. Anderzijds wonen 530.000 huishoudens in huurwoningen die in relatie tot hun inkomen te duur zijn (dure scheefwoners). Huurtoeslag geeft huurders in die gevallen een perverse prikkel tot overconsumptie van woningkwaliteit. Door de systematiek van de huurtoeslag zijn zij netto weinig extra kwijt aan een betere woning. Beide groepen houden elkaar als gevolg van ondoelmatige regelgeving als het ware over en weer in de houtgreep. 1,2 tot 1,5 miljard aan impliciete subsidies (opgebracht door eigenaren) komt bovendien terecht bij huishoudens waarvoor dat niet bedoeld is<sup>4</sup>. De uitgaven van de huurtoeslag (opgebracht door de belastingbetaler) stegen in de periode 2006-2015 ook nog eens van €1,9 naar €3 miljard als gevolg van diezelfde ondoelmatigheden. Op macroniveau weten we op basis van de definitie die BZK hanteert dat voor 110% van de doelgroep een gereguleerde huurwoning (potentieel) beschikbaar is<sup>5</sup>. Kwantitatief is de voorraad gereguleerde huurwoningen dus voldoende om de doelgroep die daarop is aangewezen te kunnen huisvesten in een woning die past bij het inkomen.

Het echte probleem is dus niet een tekort aan sociale huurwoningen, maar het stagneren van de doorstroming van huurders die inmiddels beschikken over een inkomen dat voldoende is om zonder expliciete- en impliciete subsidie zelfstandig in de woonbehoefte te kunnen voorzien (goedkope scheefwoners). Dat wordt enerzijds veroorzaakt door 70 jaar rigide huur(prijs)regulering en het door corporaties kunstmatig laag houden van huurprijzen van woningen die op grond van het puntenstelsel een (veel) hogere huur zouden rechtvaardigen<sup>6</sup>. Van de corporatiewoningen heeft een

<sup>2</sup> IBO Sociale Huur, De prijs voor betaalbaarheid, oktober 2016

<sup>3</sup> BZK, Wonen in beweging, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015, blz. 6.

<sup>4</sup> IBO Sociale Huur, De prijs voor betaalbaarheid, oktober 2016, blz. 23.

<sup>5</sup> IBO Sociale Huur, De prijs voor betaalbaarheid, oktober 2016, blz. 21.

<sup>6</sup> IBO Sociale Huur, De prijs voor betaalbaarheid, oktober 2016, blz. 22.

groot deel een puntenaantal dat een huurprijs boven de liberalisatiegrens rechtvaardigt en daarmee beschikbaar zou kunnen zijn voor het middensegment. Het tekort aan huurwoningen voor middeninkomens is dan ook voor een groot deel een schijnbaar tekort.

#### Conclusie

Het wetsvoorstel ontbeert een deugdelijke onderbouwing, is in strijd met de bedoeling van de Woningwet en werkt de door de regering gewenste versnelling van het beschikbaar komen van middenhuurwoningen en het beter benutten van de bestaande huurwoningvoorraad tegen. Verstoring van een gezonde (huur)woningmarkt wordt met het voorstel gecontinueerd. Het voorstel is bovendien op meer punten in strijd met hetgeen is vastgelegd in het regeerakkoord.

ing. Co Koning MRE

directeur beleid