

Gecombineerde inbreng van Vastgoed Belang op drie afzonderlijke internet consultaties ter vereenvoudiging van de markttoets voor toegelaten instellingen ter zake van niet-DAEB activiteiten.

Vastgoed Belang, de vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, behartigt de gemeenschappelijke belangen van kleine en grote particuliere beleggers en investeerders in vastgoed waaronder huurwoningen. De vereniging telt ca. 5000 leden. Ca. 2/3 van de leden heeft 1 tot 10 huurwoningen. Dat zijn veelal voormalige MKB ondernemers die hun pand na beëindiging van de bedrijfsvoering in privé hebben aangehouden voor de verhuur. Vooral in grote steden is dat meestal een bedrijfspand met daarboven 6 à 9 huurwoningen. MKB'ers hadden in het verleden géén mogelijkheid pensioen op te bouwen bij een pensioenfonds. Voor hun pensioeninkomen zijn zij thans volledig afhankelijk van de inkomsten uit hun verhuurde panden. Een andere categorie leden van de vereniging exploiteert bedrijfsmatig huurwoningen. In veel gevallen oude familie bedrijven die al generaties lang op bonafide wijze vastgoed, waaronder woningen exploiteren. De 50 grootste professionele leden van de vereniging hebben zich georganiseerd in een aparte stichting. Toelating tot de stichting is uitsluitend mogelijk na ondertekening van een gedragscode.

Na de woningcorporaties is de particuliere sector met ca. 750.000 huurwoningen de grootste woningverhuurder van Nederland. Van de totale voorraad particuliere huurwoningen is 70% onderworpen aan huurbescherming en huur(prijs) regulering.

Met name professionele leden hebben het afgelopen jaar boven op de aanwas van huurwoningen door transformatie meer dan 10.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd met een huurprijs tussen € 600 en € 900 per maand. Particuliere verhuurders voorzien daarmee in hoge mate aan de wens van de regering om meer woningen te bouwen voor huishoudens met een middeninkomen. Onder de juiste condities en tegen een aanvaardbaar rendement kan dat aantal de komende jaren flink verder worden opgevoerd. Het beeld dat bij voortduring en ook weer recentelijk vooral in de media, maar soms ook in uw Kamer, wordt geschetst van de particuliere woninghuursector is dan ook volstrekt onjuist. Particuliere woningverhuurders nemen op een enkele uitzondering na hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ze zijn bereid die verantwoordelijkheid te blijven nemen zolang het hen niet onmogelijk wordt gemaakt door lokaal- en landelijk volkshuisvestingsbeleid. Een gezonde woningmarkt waarin voor een huis betaald wordt wat het huis waard is daarbij geen onredelijke voorwaarde.

Definitie middensegment

Het kabinet is voornemens om het voor toegelaten instellingen makkelijker te maken om middenhuurwoningen te bouwen. Hoewel een formele definitie van middenhuur ontbreekt wordt middenhuur zowel in de media als in uw Kamer gekwalificeerd als "huizen met een huurprijs tussen €710,68 en € 850 á € 950". Vastgoed Belang stelt deze kwalificatie ter discussie.

Deze kwalificatie sluit niet aan bij de hedendaagse maatschappelijke realiteit. De ondergrens voor middeninkomens lijkt willekeurig gekozen. Kennelijk wordt voor de ondergrens van het middensegment uitgegaan van de maximale huurprijsgrens waarbij nog aanspraak gemaakt kan worden op huurtoeslag (tevens de liberalisatiegrens). Onderwijzers, verplegend personeel,

politieagenten etc. met een inkomen net boven de toewijzingsgrens¹ waar woningcorporaties aan gebonden zijn kunnen een huurprijs aan de onderkant van die definitie (tot 1 juli 2018 € 710,68) nauwelijks opbrengen, laat staan een huurprijs aan de bovenkant van die kwalificatie. Huurprijzen tussen € 600 en € 700 zijn meer realistisch en betaalbaar voor die groep huurders. Die groep is ook nog eens de grootste groep onder middeninkomens. Een definitie voor middenhuurwoningen waarbij een huurprijs tussen € 600 en € 850 ligt sluit veel beter aan bij de maatschappelijke realiteit.

Tweedeling in het middensegment

De liberalisatiegrens, die kennelijk wordt aangenomen als de ondergrens van het middensegment, knipt dat segment als het ware in twee stukken. De onderkant van € 600 t/m € 710,68 gereguleerd en bovenkant € 710,68 tot € 850 geliberaliseerd. De onderkant van het echte middensegment is onderworpen aan de ingewikkelde huur(prijs)regelgeving. Bovendien is over die categorie huurwoningen verhuurderheffing verschuldigd. Investeren in het onderste deel van het echte middensegment is daarmee voor private verhuurders onaantrekkelijk gemaakt. Dat geldt ook voor woningen waarvan de huurovereenkomst is ingegaan (soms ver) voor de invoering van de verhuurderheffing. Huurprijzen van die woningen blijven als gevolg van decennia lange huurprijsregulering niet zelden ver achter bij huurprijzen van vergelijkbare woningen die recent werden verhuurd.

Vastgoed Belang pleit voor herdefiniëring van het middensegment als het segment tussen de aftoppingsgrens (€ 597,30) voor de huurtoeslag en € 900. Verlaging van de liberalisatiegrens tot de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag maakt het voor private beleggers door het wegvallen van de verhuurderheffing aantrekkelijker om te investeren in middenhuurwoningen. Voorwaarde is dan wel dat lokale overheden geen buitensporige eisen stellen aan gronduitgifte of bij het verstrekken van bouwvergunningen. Een versnelling in de productie van middenhuurwoningen door private verhuurders en investeerders in huurwoningen kan daarmee daadwerkelijk worden ingezet.

Positie van de private huurwoningsector

Nederland kent de meest robuuste sociale huursector van heel Europa. Deze positie is vanaf enkele jaren na de Tweede Wereldoorlog van de vorige eeuw opgebouwd met geld van de belastingbetaler. Er is met die voorraad sociale huurwoningen van toegelaten instellingen een fantastisch vangnet gecreëerd voor huishoudens die niet in staat zijn zelfstandig in hun woonbehoefte te voorzien. Op zo'n mooi vangnet mogen we in Nederland in principe trots op zijn. Overigens moet nadrukkelijk onderscheid gemaakt worden tussen sociale huurwoningen (het domein van toegelaten instellingen) en huurwoningen met een gereguleerde huurprijs van private verhuurders. De laatste categorie verhuurders heeft het bezit immers op moeten bouwen met eigen financiële middelen in plaats van met belastingmiljarden.

In de periode waarin woningcorporaties en woningbouwverenigingen (toegelaten instellingen) werden opgebouwd werden verliezen afgedekt door de overheid. Toegelaten instellingen kregen voorrang bij het gunnen van bouwlocaties en grote kortingen op grondkosten. Dankzij overheidsgaranties kregen ze toegang tot goedkope leningen en ze werden vrijgesteld van

¹ Per 1 januari 2018 € 36.798. Tijdelijk mogen woningcorporaties nog maximaal 20% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056. Deze uitzondering loopt af in 2020.

belastingen. Private verhuurders moesten wel belasting afdragen, moesten grond aankopen tegen commerciële prijzen en waren aangewezen op dure niet geborgde leningen of eigen financiële middelen. Dankzij belastingmiljarden hebben toegelaten instellingen een positie verworven die de volledige Nederlandse huurwoningmarkt tot op de dag van vandaag domineert. Op 6 april 1995 ging uw Kamer akkoord met verzelfstandiging van de met belastingmiljarden opgebouwde corporatiesector. In de periode daarna expandeerde toegelaten instellingen verder dankzij een riante bruidsschat. Ze zijn zich met maatschappelijk gebonden kapitaal gaan begeven op riskante markten die niet behoren tot de oorspronkelijke kernactiviteiten. In toenemende mate werd geïnvesteerd in risicovolle commerciële projecten en dure huurwoningen waarvan de huurprijzen kunstmatig onder de huurtoeslaggrens werden gehouden. De dramatische gevolgen daarvan zijn algemeen bekend.

Anderzijds zijn particuliere verhuurders als gevolg van 70 jaar overheidsbeleid door toegelaten instellingen vrijwel volledig uit de markt geconcurrereerd met belastinggeld. Belastinggeld dat private verhuurders decennia lang notabene zelf hebben moeten afdragen. In nog geen 30 jaar daalde het marktaandeel particuliere huurwoningen van 60% van de totale woningmarkt in 1947 tot nog geen 20% in 1975. In de periode daarna daalde het aandeel particuliere huurwoningen tot een recent dramatisch dieptepunt van 9%. De smeerolie tussen de sociale huur- en de dure huur- of koopsector, een middensegment huurwoningen met een huurprijs tussen € 600 en € 900, is als gevolg daarvan vrijwel volledig afwezig.

In 2007 heeft IVBN de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland bij de Europese Commissie geklaagd over de inzet van staatssteun door toegelaten instellingen voor doeleinden die niet behoren tot de kerntaken van die instellingen. Tussen de Europese Unie en de Nederlandse regering zijn naar aanleiding van die klacht reeds medio december 2009 afspraken vastgelegd die het Nederlandse stelsel in overeenstemming moesten brengen met de Europese regels voor staatssteun². Aanvankelijk werd weinig vaart gemaakt met het uitvoeren van die afspraken. Het vorige kabinet heeft deze disbalans op de woningmarkt onderkend en heeft met de nieuwe Woningwet 2015 een begin gemaakt met de implementatie van die afspraken en daarmee goede eerste stap gezet in de richting van een gezonde Nederlandse woningmarkt. Toegelaten instellingen moeten zich weer concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen! Na de invoering van de nieuwe Woningwet is de belangstelling voor middenhuurwoningen onder private verhuurders aantoonbaar toegenomen. Het marktaandeel van de private woninghuursector vertoont voor het eerst in 70 jaar een bescheiden groei. De voornaamste reden daarvan is de beperking van de bewegingsruimte voor toegelaten instellingen in de nieuwe wet. Daarmee is een enigszins meer gelijk speelveld tussen private woninghuursector en toegelaten instellingen hersteld. Ongelukkigerwijs is met de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II een verhuurderheffing ingevoerd die ook van toepassing is op private verhuurders van gereguleerde huurwoningen. Dat maakt investeringen in woningen aan de onderkant van het echte middensegment (€ 600 - € 710,68) in combinatie met onrealistische eisen die soms op lokaal niveau worden gesteld onaantrekkelijk voor private verhuurders.

Verruiming van de markttoets voor corporaties baart de particuliere verhuurders zorgen.

² State aid No E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations

Vastgoed Belang maakt zich grote zorgen over de voorgenomen wijzigingen in de Woningwet, de Huisvestingswet en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Met de invoering van de voorgenomen wijzigingen worden de goede maatregelen van het vorige kabinet nagenoeg ongedaan gemaakt. De klok wordt weer 25 jaar teruggezet. Het zal de positie van particuliere verhuurders opnieuw verslechteren. Het is bovendien de vraag hoe de voorgenomen wijzigingen zich zullen verhouden tot de afspraken die de Nederlandse regering in 2009 heeft gemaakt met de Europese Unie.

Bezwaren per maatregel

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van PM 2018, nr. 2018-0000010106, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het vervallen van de rendementseis voor niet-DAEB-activiteiten.

Zoals eerder gememoreerd geeft de kwalificatie van middenhuurwoningen als huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 1.000 een volstrekt verkeerd beeld van het echte middensegment huurwoningen. Het is toegelaten instellingen al toegestaan volop te investeren in woningen aan de onderkant van het echte middensegment van € 600 tot en met de liberalisatiegrens (tot 1 juli 2018 € 711,68 per maand). Met de thans geldende verruimde inkomenswijzigingsgrens van € 41.056 kunnen toegelaten instellingen de lage middeninkomens tot 2020 volop bedienen. In dit deel van het middensegment ondervinden private beleggers oneerlijke concurrentie van met maatschappelijk kapitaal gefinancierde toegelaten instellingen. Het is toegelaten instellingen in die prijsrange toegestaan te werken met onrendabele toppen op de investeringskosten. Private woningverhuurders kunnen dat niet. Door private verhuurders wordt volop geïnvesteerd in woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 900. Omdat op die woningen geen verhuurdersheffing verschuldigd is kan daarop een redelijk maar bescheiden rendement worden gemaakt. Omdat toegelaten instellingen in het niet-DAEB segment thans op complexniveau eveneens moeten rekenen met een redelijk maar bescheiden rendement van 5,5% is, althans voor deze eis, sprake van een redelijk gelijk speelveld tussen private investeerders en toegelaten instellingen. Overigens kunnen gemeenten bij het uitgeven van grond dan nog steeds voor de private sector onmogelijke eisen stellen waardoor private verhuurders alsnog achter het net vissen.

De huidige eis: een bruto aanvangsrendement (BAR) van 5,5% is transparant, ondubbelzinnig en relatief eenvoudig toetsbaar. Marktconformiteit op portefeuilleniveau is allerminst transparant en toetsbaar. Het zet de deur open om lokale particuliere initiatieven onder lokale politieke druk op de toegelaten instelling uit de markt te concurreren met een BAR van 0%. Zelfs als er wel belangstelling is uit de markt, maar dan wel onder marktconforme condities. Het is overigens niet plausibel dat toegelaten instellingen tegen marktconforme condities kunnen bouwen als marktpartijen daar kennelijk niet in slagen. Het is overigens niet ondenkbeeldig dat na de gunning programma's worden bijgesteld om plannen alsnog haalbaar te maken. In zo'n geval zou zo'n gewijzigd plan dan opnieuw ook aan de markt moeten worden aangeboden.

Wijziging van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang en van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen (Wet maatregelen middenhuur)

Hoewel in de Memorie van toelichting op Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 20..) ³ geen vaste prijsgrens is opgenomen, is wel nadrukkelijk gesteld dat sturing wel beperkt dient te zijn tot de goedkope woonruimtevoorraad. En verder is vastgelegd dat het gaat om schaarste aan woningen voor de groep woningzoekende met beperkte financiële middelen. Daarbij is gesignaleerd dat veel goedkope huurwoningen bezet zijn door huishoudens die inmiddels een hoger inkomen hebben verworven. Veel belastinggeld vloeit op die manier weg naar huishoudens die niet tot **de doelgroep van het sociale huisvestingsbeleid van toegelaten instellingen behoren**.

Ten slotte memoreert Vastgoed Belang nog het volgende citaat uit diezelfde Memorie van toelichting:

“Het gebruik van het instrumentarium van de Huisvestingswet op lokaal en regionaal niveau beperkt de vrijheid van vestiging voor woningzoekenden. Overheidsbemoediging met de woonruimteverdeling is daarom pas gerechtvaardigd wanneer er sprake is van schaarste of dreigende schaarste aan in het bijzonder goedkope woonruimte...”

Het is dus bepaald niet zo dat de wetgever heeft gedoeld op woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens die over het algemeen worden aangeduid als dure- of vrije sector huurwoningen. In de Memorie van toelichting bij het voorliggende voorstel van wijziging wordt een voorstelling van zaken gegeven alsof slechts sprake zou zijn van onduidelijkheid rond de interpretatie van de huidige formulering in de wet. Dat is volstrekt niet in overeenstemming met hetgeen de wetgever destijds heeft overwogen en beoogd, dus onjuist.

Het voorliggende wijzigingsvoorstel beoogd zeer bewust de uitleg van “schaarste aan goedkope woningen” in de Huisvestingswet op te rekken naar “schaarste aan woonruimte”. Dit biedt gemeenten nog meer dan nu reeds het geval is de mogelijkheid om via lokale Huisvestingsverordeningen vergaande voorwaarden te stellen aan het gebruik en de toewijzing van woonruimte. Dat kan zelfs zo ver gaan dat de volledige woningvoorraad schaars wordt verklaard inclusief de volledige bestaande geliberaliseerde private huurwoningvoorraad. Een dergelijke vergaande inperking van rechten van eigenaren staat nu reeds op gespannen voet met het Eigendomsrecht en het recht van vrije vestiging op grond van het Europees verdrag van de rechten van de mens. Een verdere aantasting van het Eigendomsrecht en het recht van vrije vestiging, door verruiming van de interpretatie van “schaarste aan goedkope woningen” naar “schaarste aan woonruimte” zal private investeerders niet stimuleren tot het versnellen van de productie van de broodnodige middenhuurwoningen in juist die steden waar de nood het hoogst is.

Besluit van ... tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en de correctie van een aantal onvolkomenheden

Vastgoed Belang heeft geen bezwaar tegen het vervallen van de goedkeuringsprocedure bij transacties tussen toegelaten instellingen waarbij 75% in plaats van 90% van de verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat.

Tegen het vervallen van de goedkeuringsprocedure bij transacties tussen toegelaten instellingen bij werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht bestaat onder omstandigheden wel bezwaar.

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3

Indien deze grond is uitgegeven op erfpachtvoorwaarden die zijn afgestemd op sociale huurwoningen en de erfpachtgrond nadien onder gelijkblijvende voorwaarden door de verwervende toegelaten instelling wordt aangewend voor transformatie naar middenhuurwoningen is sprake van ongelijke behandeling indien een gelijke transactie tussen de verkopende toegelaten instelling en een private partij met het zelfde doel voor ogen zou leiden tot aanpassing van de erfpachtvoorwaarden.

Samenvatting

Het bouwen en exploiteren van middenhuurwoningen behoort niet tot de kernactiviteiten van toegelaten instellingen. Het vorige kabinet heeft dit onderkend en heeft relevante wetgeving in lijn gebracht met Europese afspraken uit december 2009. Met de Invoering van de voorgestelde maatregelen zet het kabinet de klok 25 jaar terug. De doelstellingen van de pas recent ingevoerde nieuwe regels, te weten een meer gelijk speelveld tussen toegelaten instellingen en private woningverhuurders wordt daarmee geweld aangedaan. Dit zal de gelijkheid op het speelveld opnieuw ernstig verstoren in het nadeel van private verhuurders.

De huidige eis: een bruto aanvangsrendement (BAR) van 5,5% is transparant, ondubbelzinnig en relatief eenvoudig toetsbaar. Het laten vervallen van de rendementseis van 5,5% op complexniveau doet afbreuk aan transparantie en controleerbaarheid en verstoort opnieuw het evenwicht op het speelveld. Woningcorporaties genieten bij veel gemeenten nog steeds een voorkeurspositie bij het verwerven van bouwlocaties. Met de mogelijkheid om projecten te realiseren tegen een bruto aanvangsrendement van 0% kunnen private investeerders willekeurig en eenvoudig buiten spel gezet worden. Gemeenten kunnen in aanvang onrealistische voorwaarden stellen en die voorwaarden naderhand tijdens het proces geruisloos wijzigen om plannen alsnog haalbaar te maken. Door samenspel van toegelaten instellingen en gemeenten wordt het zo erg makkelijk private investeerders buiten spel te zetten. Verruiming van de mogelijkheden voor toegelaten instellingen is ook niet noodzakelijk omdat zij het grootste deel van de echte middenhuur tussen de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag en de liberalisatiegrens (€ 597,30 - € 710,68) binnen de huidige kaders volop kunnen bedienen.

De bedoeling van het begrip “schaarste aan *goedkope woonruimte*” is in “Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 20..)⁴ klip en klaar toegelicht. Die toelichting laat geen ruimte voor de thans voorgestelde verduidelijking. Oprekken van het begrip naar “schaarste aan *woonruimte*” is dan ook onwenselijk. Het geeft gemeenten te veel ruimte om zelf de volledige woningvoorraad inclusief bestaande geliberaliseerde woonruimte als schaars te bestempelen. Dat is in strijd met het eigendomsrecht en het recht van vrije vestiging op grond van het EVRM.

Vastgoed Belang maakt bezwaar tegen het vervallen van de goedkeuringsprocedure bij transacties tussen toegelaten instellingen bij werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht. Indien het toegelaten instellingen is toegestaan onder gelijkblijvende erfpachtvoorwaarden middenhuurwoningen op die grond te realiseren, terwijl private partijen bij overname van het erfpachtcontract en met het oogmerk daarop eveneens middenhuurwoningen te realiseren voor de grond moeten bijbetalen, is sprake van bevoordeling van de toegelaten instelling.

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3

