

Amsterdam, 5 maart 2019

Betreft: beleid huurwoningmarkt

Geachte leden van de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken,

In de komende periode staan meerdere debatten gepland over de (huur)woningmarkt. Middels deze brief geven wij u graag enkele overwegingen mee in de voorbereiding daarop. We gaan onder meer in op onze inzet op het gebied van Goed verhuurderschap, de opgave met betrekking tot het middenhuursegment en de verduurzamingsopgave in de gebouwde omgeving. Met name de voornemens ter regulering van de vrije huursector baren ons grote zorgen en dreigen vanwege hun versturende werking op de woningmarkt de schaarste in het middensegment huur te vergroten.

Wij blijven graag met u in gesprek over de invulling van de maatschappelijke en economische bijdrage die de particuliere huursector kan leveren en de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn.

Hartelijke groet,

Dhr. mr. Laurens van de Noort
algemeen directeur

Vastgoed Belang; vereniging van particuliere vastgoedbeleggers

Vereniging Vastgoed Belang vertegenwoordigt particuliere verhuurders van woningen, winkels, kantoren en overig vastgoed. Zij bezitten gezamenlijk circa 750.000 huurwoningen. Daarmee zijn zij na corporaties de grootste categorie verhuurders. In de vrije huursector nemen zij zelfs het grootste aandeel voor hun rekening: circa 225.000 huurwoningen. Daarmee leveren zij een belangrijke bijdrage aan de woningmarkt. Circa 70% van particuliere verhuurders bezit 1 tot 10 huurwoningen. Dit zijn bijvoorbeeld zzp'ers of MKB-ondernemers die niet in een pensioenfonds deelnemen en voor hun pensioen afhankelijk zijn van de huurinkomsten. Daarnaast is er een categorie professionele particuliere verhuurders die vanuit hun rol actief willen bijdragen aan opgaven als verduurzaming en het creëren van voldoende aanbod aan bijvoorbeeld middenhuurwoningen en studentenkamers.

I. Goed verhuurderschap

Het imago van de particuliere huursector lijkt te worden bepaald door misstanden bij malafide verhuurders. Dit leidt helaas tot een onterecht negatief beeld. Verhuurderschap wordt al te snel gelijkgesteld aan huisjesmelkerij; een grote misvatting met ongewenste gevolgen, omdat het tot uitdrukking komt in contraproductieve wet- en regelgeving. Het overgrote deel van de particuliere verhuurders staat voor *Goed verhuurderschap*. Zowel verhuurder als huurder zijn immers gebaat bij een goede onderlinge relatie. Beide partijen dienen bij te dragen aan het bewaken van deze relatie en het respecteren van elkaars rechten en plichten.

Het imago van de sector zal niet snel uit zichzelf veranderen. Wij realiseren ons dat daarvoor initiatief vanuit de sector zelf nodig is. Tegelijk geldt dat verhuurders te maken hebben met complexe en (te) vaak veranderende landelijke en lokale regels. Dit kan ertoe leiden dat er onverhoopt fouten worden gemaakt, met weinig materiele maar wel reputationele impact. Als branchevereniging werken wij daarom aan het geïnformeerd houden van de achterban van vigerende wet- en regelgeving.

Vastgoed Belang staat voor goed (ver)huurderschap en bevordert dit door:

- deelname aan het Integriteitsoverleg vastgoedmarkt (IOV);
- het bevorderen van concrete initiatieven zoals het KKVV-keurmerk¹;
- een ‘integriteitsinitiatief’ gericht op het aanzwengelen binnen de sector van het gesprek over ethische dilemma’s die zich in de verhuurderspraktijk voor kunnen doen;
- aandacht voor de schimmelproblematiek, discriminatie en juiste toepassing van contracten;
- informatievoorziening over (wijzigende) wet- en regelgeving via een jaarlijks geüpdatete “Handboek voor de verhuur”, magazine Steengoed, cursussen en nieuwsbrieven.

Tegelijk zien wij dat het beeld van de sector negatief wordt beïnvloed door onjuiste weergave in de publieke discussie. Zo lijkt algemeen voor waar aangenomen dat particuliere verhuurders koopstarters zouden verdringen. Dit effect wordt momenteel door minister Ollongren onderzocht maar is vooralsnog ongefundeerd. Wel bewezen is dat de concurrentie met doorstromers met vaak aflossingsvrije hypotheek en overwaarde op hun woning vele malen bepalender is voor hun kansen op de woningmarkt. Ook “blijven starters met 14.000 transacties de grootste groep kopers in de vier grote steden, en is hun positie ten opzichte van voor de crisis niet verslechterd.”² De activiteiten van particuliere verhuurders hebben thans geen of nauwelijks effect op de kansen van koopstarters, maar zijn wel van belang voor de optimale werking van de woningmarkt.

Het is daarom van belang dat:

- ⇒ niet wordt getracht de positie van de koopstarter te verbeteren door die van particuliere verhuurders te verslechteren.

¹ Zie: www.kkvv.nl

² Kamerbrief “Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt”, 9 november 2018

II. Woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt kenmerkt zich door een hoge mate van regulering en subsidiering met als gevolg een in internationaal opzicht zeer kleine particuliere huursector en grote sociale huursector. Met name de vrije huursector (contracten met een aanvangshuur boven €720,-) is zeer klein. In de afgelopen decennia is het aandeel particuliere huurwoningen sterk teruggelopen. Pas de laatste paar jaar is een kleine groei te zien. Oorzaak van deze terugloop is verdrukking door enerzijds de subsidiering van de sociale huursector middels goedkope leningen, lage grondprijzen en huurtoeslag en anderzijds subsidiering van de koopsector middels de hypotheekrenteaftrek.

De negatieve gevolgen hiervan zijn tijdens de woningmarktcrisis zichtbaar geworden. De vrije huursector kon niet fungeren als “drukventiel” op de woningmarkt. Reden voor onder meer DNB om te pleiten voor méér ruimte voor de vrije huursector.³

In 2013 is in uw Kamer een breed gedragen Woonakkoord gesloten dat mede tot doel had de vrije huursector te vergroten. Een van de maatregelen betrof de bevrozing van de liberaliseringsgrens zodat er meer ruimte ontstond voor het geliberaliseerde segment. In 2015 is vervolgens de Woningwet aangepast, zodat sociale huisvesters zich richten op hun kerntaak: het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en huishoudens met een kleine beurs in het (sociale) gereguleerde segment. Per 2018 hebben sociale huisvesters definitief hun DAEB en niet-DAEB bezit van elkaar gescheiden. Daarmee zijn recent de voorwaarden gecreëerd voor de particuliere huursector om te voorzien in de vraag in de vrije huursector.

Het is voor de optimale werking van de woningmarkt van belang dat:

- ⇒ de subsidiering van de woningmarkt verder terug wordt gebracht;
- ⇒ blijvend in wordt gezet op het vergroten van de vrije huursector.

Regulering vrije huursector ongewenst en averechts effect

In 2013 bevond de woningmarkt zich op een dieptepunt. Momenteel veert de woningmarkt op en vertonen enkele gebieden zelfs tekenen van oververhitting. Dit drijft de prijzen op de huur- en koopsector in met name de grote steden op. De oorzaak daarvan is een combinatie van de trek naar de stad, de door de crisis hard geraakte en achterblijvende nieuwbouw, lage rentestanden en het herstel van de economie.

Het is echter voor een goede werking van de woningmarkt van belang eerdere wetwijzigingen hun uitwerking te laten hebben en niet nu alweer terug te draaien of nieuwe regels in te voeren.

³ Klaas Knot: “De woningmarkt in macro-economisch perspectief”, 11 februari 2019.

Huurprijzen, ook in schaarstegebieden, vlakken reeds af.⁴ In een groot deel van Nederland is de marktprijs allang bereikt.

Een belangrijk aandachtspunt in de meest populaire steden is het aanbod in het goedkopere segment van de vrije huursector: het middenhuursegment. De schaarste levert daar serieuze problemen op voor middeninkomens die tussen wal en schip raken vanwege een te gering aanbod in de middenhuur. Die schaarste wordt bevorderd en / of in stand gehouden door contraproductief gemeentelijk beleid door:

- te weinig grond beschikbaar te stellen;
- te hoge grondprijzen te vragen (gelijk aan projecten voor koopwoningen);
- te strenge voorwaarden te stellen m.b.t. minimum exploitatietermijn, aanvangshuurprijs, huurstijgingen en verhouding (goedkope) huur en koop;
- te lange en ingewikkelde procedures.

Gecombineerd leidt dit tot ontmoediging van particulier initiatief. Het ironische is dat juist in die gemeenten waar de schaarste het grootst is, de voorwaarden het meest stringent zijn en beleggers worden afgeschrokken.

Landelijke maatregelen

Vanwege deze situatie wordt nu door het kabinet geprobeerd om met maatregelen bij te sturen. Vastgoed Belang is sterk gekant tegen de introductie van enige vorm van regulering van het vrije huursegment.

“De noodknop middenhuur is de beleidsmatige evenknie van het maximeren van de prijs van koopwoningen”

Alleen al het feit dat de “noodknop middenhuur” boven de markt hangt betekent dat particuliere initiatieven in de middenhuur blijven liggen. De aftopping van het WOZ-aandeel in het puntenstelsel op circa een derde vermindert eveneens de investeringsbereidheid en resulteert in het terugvallen van vrije sectorhuurwoningen (w.o. middenhuur) naar het gereguleerde segment. Zij werken dan ook contraproductief doordat zij participatie van particuliere verhuurders verstoren. Als gevolg neemt de schaarste er op termijn door toe en neemt de beschikbaarheid van geschikte huisvesting af.

Het is voor het vergroten van het aanbod in de vrije huursector van belang dat:

- ⇒ wordt afgezien van elke vorm van regulering van de vrije huursector;
- ⇒ daarover z.sm. duidelijkheid komt;
- ⇒ gemeenten hun beleid aanpassen en met particuliere beleggers om tafel gaan.

⁴ Pararius Huurmonitor Q4 2018

Voorbeeld: een particuliere woningbezitter in Amsterdam verkoopt na 5 jaar zijn huis en verhuist naar Almere. Vanwege het herstel van de woningmarkt in die 5 jaar is de woning € 200.000 in waarde toegenomen. Dat bedrag “incasseert” die verkoper nu. Nu wordt diezelfde woning overgenomen door een particuliere belegger om te verhuren in het geliberaliseerde segment, waar grote vraag naar is. Met die sterk toegenomen woningwaarde zal ook een minimale huur moeten worden gevraagd om een redelijk rendement te maken. Deze verhuurder betaalt immers naast de hypotheekrente ook vermogensbelasting, beheerkosten, verduurzamingskosten, OZB,

Vergroten aanbod

De focus zou volledig moeten liggen op het vergroten van het aanbod door een combinatie van nieuwbouw of transformatie, liberalisatie van thans gereguleerd corporatiebezit en particulier bezit en optimaal gebruik van de bestaande woonruimte door bijvoorbeeld concepten als woningdelen. Wat nodig is, is een uitnodigend beleid zodat particuliere beleggers hun rol kunnen spelen. Daarbij kunnen bij gronduitgifte best afspraken gemaakt worden over overzichtelijke exploitatietermijnen en huurprijzen met trendmatige huurverhogingen.

Daarnaast bevordert het terugbrengen van de subsidiering van de koopsector en sociale sector het tot wasdom komen van het vrije (midden)huursegment en leidt daarmee tot betere aansluiting van woonwensen met aanbod.⁵

Daarbij is Vastgoed Belang van mening dat het middenhuursegment – betaalbaar voor middeninkomens met een inkomen tussen de €40.000 – 60.000 - ligt bij huren tussen de €650-950. Daarom zou de liberalisatiegrens tot de aftoppingsgrens moeten worden bijgesteld. Daarmee wordt over de huurwoningen met een huurprijs tussen €650-720 geen verhuurderheffing meer geheven en zal de schaarste afnemen. Het zal immers weer lonen in dat segment actief te zijn.

Het is voor het vergroten van het aanbod middeldure huur van belang dat:

- ⇒ wordt gefocust op echte oplossingen, namelijk groei van het aanbod;
- ⇒ de liberalisatiegrens wordt verlaagd tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

⁵ CPB / PBL 2016: “Kansrijk Woonbeleid”

III. Verduurzaming

Vastgoed Belang steunt de ambities van het kabinet op het gebied van verduurzaming. Wij hebben dan ook deelgenomen aan verschillende tafels van het concept Klimaatakkoord dat onlangs is gepresenteerd. De verduurzamingsopgave in de gebouwde omgeving is groot en onmisbaar in het behalen van de doelen die het kabinet zich heeft gesteld.

Verduurzaming van het bezit staat al jaren op de agenda bij particuliere verhuurders. In 2012 heeft Vastgoed Belang het Convenant energiebesparing huursector ondertekend waarin is afgesproken te streven naar tenminste label C voor 80% van de woningen in 2020. De laatste stand van zaken is van 2016.⁶ Daaruit blijkt dat er een onderscheid te maken is tussen grote en kleine verhuurders. De grote verhuurders zaten in 2016 al heel dicht op het doel van 80% label C. Kleine verhuurders blijven echter achter. Zij hebben in het algemeen ouder bezit. Ook is dat bezit vaak versnipperd en het verduurzamen van individuele woningen is een stuk kostbaarder dan wanneer een heel pand met meerdere woningen in één keer kan worden verduurzaamd.

Deze groep bezit gezamenlijk zo'n 500.000 huurwoningen. Om de verduurzamingsopgave in de gebouwde omgeving te kunnen halen is daarom van groot belang dat ook deze groep in staat wordt gesteld de nodige investeringen te doen. Grotere particuliere verhuurders en woningcorporaties zien investeringen in verduurzaming deels gecompenseerd door een korting op de verhuurderheffing.

Voor kleinere verhuurders bestond tot dit jaar de STEP-regeling voor verduurzaming. In het onlangs gepresenteerde concept Klimaatakkoord wordt echter volledig voorbij gegaan aan de positie van kleine particuliere verhuurders met één of enkele woningen en is vooralsnog geen vervangende regeling geïntroduceerd. Dit baart zorgen. Zonder toegesneden regelingen voor deze groep is de verduurzamingsslag voor een groot deel onmogelijk te financieren en daar ondervinden ook hun huurders nadeel van.

Het is voor het behalen van de klimaatdoelstellingen van belang dat:

- ⇒ de positie van (kleine) particuliere verhuurders wordt meegenomen;
- ⇒ er ook voor deze groep stimuleringsmaatregelen komen.

⁶ "Rapport Monitoring convenant particuliere huur", December 2017