



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ter attentie van de minister
mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500EA DEN HAAG

WTC Den Haag
Toren E, 21^e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84-A
2595 BR Den Haag

Tevens naar de Eerste Kamer t.b.v. de behandeling op 16 maart van het gewijzigde initiatiefwetsvoorstel Nijboer (35488, B); waaronder ook de aangenomen motie Beckerman tot huurbevrozing per 1 juli 2021.

Briefnummer: 2021.02

Den Haag, 3 maart 2021

Betreft: **huurbevrozing in de gereguleerde woningvoorraad van lange termijn investeerders**

Geachte mevrouw Ollongren, geachte Eerste Kamerleden,

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) heeft met grote teleurstelling kennis genomen van het politieke debat in de Tweede Kamer en het daarop door de minister genomen besluit inzake de huurbevrozing voor 2021. Deze huurbevrozing geldt volgens de minister niet alleen voor de sociale corporatievoorraad (waartoe de motie duidelijk opriep), maar raakt ook alle¹ gereguleerde huurwoningen die onze leden exploiteren. Wij zijn van mening dat deze verruiming tot een algehele huurbevrozing niet voortvloeit uit de in de Tweede Kamer aangenomen motie Beckerman, die was gericht op de corporatiesector. **Wij roepen de Eerste Kamer op die huurbevrozing voor gereguleerde huurwoningen van institutionele woningbeleggers niet te laten doorgaan.**

Voorts willen wij de Eerste Kamer graag schetsen tegen welke achtergrond de diverse politieke discussies over de woningmarkt in de Tweede Kamer plaatsvinden. Helaas is bij veel politieke partijen het streven gericht op verdere regulering in plaats van stimulering van de woningmarkt. **Wij vragen zowel de minister als de leden van de Eerste Kamer om de positie van institutionele lange termijn woningbeleggers als belangrijke samenwerkingspartners en investeerders nadrukkelijk politiek te erkennen in plaats van geleidelijk onmogelijk te maken door verdergaande regulering en stapeling van regels/maatregelen. Wij menen dat de Eerste Kamerleden bij uitstek gevraagd kan worden onze noodkreet te verstaan.**

In de (oververhitte) politieke discussies in de Tweede Kamer over de woningmarkt wordt de grote bijdrage en het belang van lange termijn investeerders namelijk vrijwel genegeerd. IVBN-leden realiseren de afgelopen jaren meer dan 10% van de jaarlijkse nieuwbouwproductie! Bouwen-bouwen-bouwen is de enige manier om structureel de woningvoorraad uit te breiden. Reguleren leidt alleen maar tot het proberen te herverdelen van de schaarste en ontmoedigt lange termijn investeerders om te blijven investeren.

Bij de politiek ontketende 'jacht' op de particuliere *buy-to-let-beleggers*, die bestaande koopwoningen opkopen, vaak renoveren en vervolgens verhuren, worden de lange termijn *build-to-rent nieuwbouw-beleggers* blijkbaar als 'nevenschade' gezien en onterecht verontachtzaamd. IVBN-leden investeren jaarlijks miljarden in de nieuwbouw en in hun bestaande huurwoningen en doen dat om pensioen- en leven-verzekeringsuitkeringen mogelijk te maken. Door hun jarenlange investeringen in de woningmarkt sinds 1960 zijn er zeker meer dan een half miljoen woningen toegevoegd, waarvan een groot deel inmiddels als koopwoning wordt bewoond.

¹ IVBN-leden exploiteren overigens ook (nog) gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens, die dus ook getroffen worden door een huurbevrozing.)

De ondoordachte verhoging van de overdrachtsbelasting voor 'beleggers' is een voorbeeld van dergelijke nevenschade: het daarmee willen treffen van particuliere *buy-to-let-beleggers* betekende echter dat onze leden aanzienlijk meer problemen hebben gekregen om nieuwbouwprojecten te kunnen rondrekenen, omdat de exitwaarde vanwege de verhoging van de overdrachtsbelasting scherp daalde. Vanwege de verplichte externe waardebepalingen daalde ook de totale waarde van de woningportefeuilles scherp.

De dreigende regulering van de geliberaliseerde huursector is het allergrootste gevaar voor investeringen. Ter voorkoming van een dreigende invoering van een 'noodknop' om aanvangshuren in de geliberaliseerde sector te gaan reguleren, heeft IVBN constructieve tegenvoorstellen gedaan aan de politiek om daar NIET toe over te gaan: het zou immers het einde van de vrije sector huur betekenen. En dat zou betekenen dat marktpartijen niet langer meer kunnen investeren in de Nederlandse woningmarkt. Vanuit IVBN hebben wij het voorstel gedaan de reguliere jaarlijkse huurstijging voor zittende huurders in het geliberaliseerde segment te beperken tot gemiddeld inflatie plus 1,5%. Door politieke discussie is dat inmiddels inflatie plus 1% geworden, maar niet alleen in de geliberaliseerde, maar ook in de gereguleerde sector, terwijl daarvóór inflatie plus maximaal 2,5% in de gereguleerde sector was toegestaan.

Overigens hebben de leden van IVBN de afgelopen jaren de huren in de geliberaliseerde sector slechts verhoogd met gemiddeld inflatie plus 1%. En dat terwijl op de koopwoningenmarkt de prijzen jaarlijks met wel 10% zijn toegenomen. De geliberaliseerde sector concurreert immers alleen met de (fiscaal gestimuleerde) koopsector, niet met de sociale corporatievoorraad (waarvan de huren met staatssteun generiek laag worden gehouden voor de doelgroep). **Voor institutionele lange termijn beleggers is het essentieel dat de aanvangshuren in de geliberaliseerde sector vrij te bepalen blijven op basis van kwaliteit, voorzieningen en ligging van de betreffende geliberaliseerde woning.** Anders kunnen wij niet instemmen met beperking van de reguliere jaarlijkse huurstijging tot inflatie plus 1%. Tevens hebben wij constructieve voorstellen gedaan om door meer transparantie in de geliberaliseerde sector te brengen de huurders in staat te stellen excessieve huren te kunnen onderkennen. Uitwerking door BZK vindt plaats.

Rond het stimuleren van Goed Verhuurderschap hebben we vanuit IVBN inhoudelijk veel bijgedragen. We zijn bereid om te werken aan landelijk uniforme voorschriften en aan een specifiek vergunningstelsel, waarmee gemeenten kunnen optreden tegen malafide verhuurders; gemeenten kunnen dan -bij herhaalde overtreding van de vergunningsvoorwaarden- zelfs het beheer van de woning overnemen. Er zijn echter ook diverse grote gemeenten die via deze lijn tot verdere regulering zouden willen komen, ook van aanvangshuren. De meeste van deze gemeenten hanteren inmiddels de Huisvestingsverordening om ook de geliberaliseerde sector te willen reguleren. Via de Huisvestingsverordening, maar ook de grondprijsverordeningen en/of bestemmingsplannen/omgevingsvisies is er grote drang om zowel de nieuwbouw als bestaande middenhuur woningen te gaan reguleren. Voor de de bouw van nieuwe middenhuurwoningen (die marktcontrair moeten worden gerealiseerd) zijn echter wel *passende* grondprijzen noodzakelijk en daar moeten gemeenten (of het Rijk) toch echt voor zorgen, omdat anders die middenhuurwoningen er niet kunnen komen.

Helaas lijkt de Tweede Kamer in meerderheid grote politieke nadruk te leggen op verdere regulering van de geliberaliseerde sector. Er ligt zelfs al een in de Tweede Kamer aangenomen motie om onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector. Zo'n motie werkt nu al verlamkend en leidt tot uitstel, zo niet afstel van investeringen door lange termijninvesteerders. Voorts zijn er ver uitgewerkte plannen om specifiek en alleen van té liberaliseren huurwoningen de WOZ-factor in het WWS te gaan beperken, wat grote negatieve consequenties heeft op de beschikbaarheid van dergelijke middenhuurwoningen. Deze woningen zullen immers bij een daardoor gedwongen huurverlaging worden verkocht in plaats van verder verhuurd. En zeker als die verlaging tot onder de liberalisatiegrens moet plaatsvinden, waardoor de verhuurderheffing wordt geheven. Deze beperking van de WOZ-factor in het WWS leidt juist in de zeer gespannen woningmarkten tot minder in plaats van méér middenhuurwoningen!

Diverse politieke partijen gaan er in de discussies van uit dat '*marktpartijen van de woningmarkt moeten worden geweerd*'. Zij gaan er dan impliciet van uit dat de woningcorporaties de dan wegvallende miljarden investeringen kunnen overnemen. Dat kan echter absoluut niet onder meer vanwege de in Europees verband tot stand gekomen DAEB – niet-DAEB verdeling en de verscherping van de Woningwet in 2015 (naar aanleiding van de parlementaire enquête commissie woningcorporaties). Ook in door Aedes gezamenlijk met diverse ministeries opgezette uitgebreide rapporten ("Opgave en middelen woningcorporaties") blijkt dat de corporaties zelfs al voor renovatie en verduurzaming van hun eigen woningvoorraad en voor de bouw van meer nieuwe sociale huurwoningen ten ene male de middelen ontberen.

Woningcorporaties die vanuit de niet-DAEB-tak de nieuwbouw van middenhuurwoningen willen gaan realiseren moeten dat overigens onder dezelfde marktomstandigheden (en dus zonder staatssteun) doen als institutionele woningbeleggers. Vooral de (terechte) focus van woningcorporaties op meer sociale nieuwbouw leidt (ondanks het eerdere afschaffen van de rendementstoets op niet-DAEB-projecten; het vrijwel tot nul verlagen van de rendementstoets op de portefeuille niet-DAEB en de (tijdelijke) afschaffing van de markttoets) niet tot grote aantallen nieuwe middenhuurwoningen door corporaties.

Door de politieke onvoorspelbaarheid en de huidige strijd om de kiezer (met té simpele oneliners, terwijl de complexiteit op de woningmarkt heel groot is) nemen de politieke risico's voor lange termijn beleggers enorm toe. **Wij vragen zowel de minister als de leden van de Eerste Kamer om de positie van institutionele lange termijn woningbeleggers als belangrijke samenwerkingspartners en investeerders nadrukkelijk politiek te erkennen.**

Wij realiseren ons terdege dat er ook in de Eerste Kamer eerder verhitte politieke debatten zijn gevoerd over **huurbevrozing**. Toch roepen wij ook de Eerste Kamer op die huurbevrozing voor gereguleerde huurwoningen van institutionele woningbeleggers niet te laten doorgaan. Wij vragen de Eerste Kamer om ons verzoek te bezien in het kader van haar primaire taak als medewetgever en vooral ook haar controlerende taak op de hoofdlijnen van beleid en de onderlinge samenhang van maatregelen op de woningmarkt ('the big picture'). Eerder in deze brief hebben wij aangegeven dat met name de politieke reguleringsdrang lange termijn investeerders van de woningmarkt dreigt te verjagen.

IVBN is met de herhaalde ondertekening van het gezamenlijke statement inzake het voorkomen van huisuitzettingen bereid gebleken om door corona getroffen huurders te ontzien. Leden van IVBN hebben voor het beperkte aantal huurders dat in moeilijkheden kwam door de corona-crisis ruimhartig huur uitgesteld en deels ook kwijtscholden; tevens kunnen huurders die structureel een inkomensachterstand oplopen, worden bemiddeld naar een andere, goedkopere woning. In de praktijk blijkt dat veel huurders dat niet willen en hun huurschuld dreigt daarmee onaanvaardbaar verder te stijgen, wat echter hun problematiek ernstig verhoogd.

Zeer recent heeft het NIBUD (In opdracht van Aedes en Woonbond) een rapport uitgebracht onder de titel: "Ontwikkeling financiële positie kwetsbare huurders". Het Nibud heeft daarbij ook gekeken naar het effect van een aantal maatregelen die de overheid kan nemen om de inkomenssituatie van mensen met een laag inkomen te verbeteren. Hieruit blijkt dat maatregelen die zorgen voor een hoger inkomen het meest efficiënt zijn. Denk aan het verhogen van de bijstand en het minimumloon met tien procent. Dit alleen al zorgt voor grote daling van het risico op financiële problemen voor huurders met een laag inkomen. Andere mogelijkheden die kunnen bijdragen aan het terugdringen van het risico op financiële problemen zijn: hogere huurtoeslag, het afschaffen van het eigen risico en het verhogen van het kind gebonden budget. Het rapport laat zien dat dit soort maatregelen effectiever zijn dan een generieke huurverlaging, omdat een huurverlaging bij armere huishoudens deels teniet wordt gedaan door een lagere huurtoeslag.

Voor lange termijn woningbeleggers is de inflatievergoeding op huurwoningen minimaal noodzakelijk en was altijd een vaste waarde die van groot belang is voor onze opdrachtgevers, overwegend pensioenfondsen en levensverzekeraars. Een huurbevrozing is echter niet effectief: het is als het uitstrooien van geld vanuit een helicopter; het komt niet terecht waar het echt nodig is. En juist voor mensen met betaalarisico's wil je als institutioneel belegger maatwerk kunnen bieden met huuruitstel of zelfs huurkijtschelding om een tijdelijke inkomensachteruitgang te kunnen overbruggen. Voor IVBN-leden geldt dat zij overwegend voor pensioenfondsen en levensverzekeraars werken en voor het beleggen in woningvastgoed is juist **de inflatievergoeding minimaal noodzakelijk. Huurbevrozing zet een rem om nieuwbouw- en verduurzamingsinvesteringen en maakt het moeilijker om echte probleemsituaties van huurders te kunnen oplossen.**

De tekst van de door de Tweede Kamer aangenomen motie Beckerman (SP) luidt als volgt:

constaterende, dat huurders van corporatiewoningen in 2020 een huurprijstijging van gemiddeld 2,7 procent hebben gekregen;
overwegende, dat een lagere huur voor mensen die een sociale huurwoning huren bij een woningcorporatie wenselijk is, dat de huren dan omlaag gaan in plaats van omhoog;
verzoekt de regering, om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevriezen, en gaat over tot de orde van de dag.

Deze motie is evident gericht op de corporatiesector en niet bestemd voor particuliere verhuurders of lange termijn professionele beleggers. In de motie wordt in de eerste zin verwezen naar huurders van corporatiewoningen. In de tweede zin wordt verwezen naar mensen die een sociale huurwoning huren bij een woningcorporatie. Alleen al daardoor is het duidelijk dat de motie beoogd de huur van de sociale huurwoningen van alleen de woningcorporaties te bevriezen.

Dan het debat in de Tweede Kamer, waar mevrouw Beckerman op blz. 17 van het plenaire verslag haar motie neerlegt en waar ze op blz. 21 aan de heer Koerhuis vraagt: *“De hele simpele vraag aan de VVD is: steunt u de motie die net door mijn partij is ingediend om de sociale huren nu te bevriezen? Want u zegt het zelf: de VVD wil een lagere huur voor mensen die in een sociale huurwoning wonen. En iets verder staat dat ze zegt: “Ik blijf het maar voorlezen. Het zijn namelijk niet mijn woorden, maar uw woorden, de woorden van de VVD. Die zegt: de huren in de sociale huur zijn te hoog en moeten omlaag.”* (NB Het verkiezingsprogramma van de VVD bepleit op blz. 83: *“Een lagere huur voor huurders bij woningcorporaties.”*)

Minister Ollongren stelt op blz. 26 van het verslag: *“Ik zou iedereen dus echt willen oproepen om niet te gemakkelijk dingen te zeggen, niet te gemakkelijk grote gebaren te maken en niet te gemakkelijk cijfers te gebruiken die niet kloppen. De reële huurstijging van het afgelopen jaar, dus gecorrigeerd voor de inflatie, is negatief. Dat zijn ook feiten.”* Op blz. 27 stelt de minister: *“De motie op stuk nr. 13 van mevrouw Beckerman over het bevriezen van de sociale huren. We gaan de maximale huurstijging ook in de gereguleerde sector op inflatie plus 1% zetten. Dat is echt een forse beperking, denk ik. De hele tijd gaan we op zoek naar de balans tussen het beschermen van de huurder en het investeren in en het bouwen en realiseren van nieuwe woningen. Wij hebben bepaalde keuzes gemaakt en hebben daar heel vaak met de Kamer over gedebatteerd. Dus ik ontraad deze motie.”* Hieruit blijkt dat ook de minister in het debat het verschil maakt tussen de ‘sociale huren’ en ‘de gereguleerde sector’. Iets verder geeft zij aan dat zij als demissionair minister consistent wil zijn en ook daarom de motie ontraadt.

Uiteindelijk krijgt de motie Beckerman een meerderheid omdat de VVD de motie steunt, aannemelijk in de veronderstelling dat het hier gaat om een bevriezing van de huren in de woningcorporatiesector. Zoals bekend moet zijn bij de Eerste Kamer heeft de corporatiesector veel eerder al ingestemd met het Sociaal Huurakkoord, waarin op huursom-niveau al was afgesproken de huren per corporatie alleen met inflatie te verhogen (1,4% over 2020). Voor de overige verhuurders was (en is) de verwachting dat uitvoering gegeven zou worden aan het (mede door een deal tussen coalitie en oppositie) gewijzigde initiatiefwetsvoorstel Nijboer. Door die wijziging voorziet het in een reguliere (dus zonder woningverbetering of verduurzaming) huurverhoging van inflatie (1,4%) plus maximaal 1%, zowel voor de geliberaliseerde als de gereguleerde sector, voor de komende drie jaar, dus met betrekking tot de huurverhoging per 1 juli 2021.

Tegelijk met het aannemen van het gewijzigde initiatiefwetsvoorstel Nijboer wordt in de aangenomen motie Beckerman de regering gevraagd de huurprijzen in de ‘sociale huursector’ nog dit jaar te bevriezen. Het begrip ‘sociale sector’ duidt hier niet op het *type woningen*, maar op *het type partij* dat die woningen verhuurt. Daarmee worden met ‘sociale huursector’ uitsluitend de sociale verhuurders, de woningcorporaties dus, aangeduid en niet de andere verhuurders. De bewering van het ministerie dat de motie volkomen helder is dat daarmee ook gereguleerde huurwoningen van o.a. institutionele woningbeleggers worden bedoeld is dus niet juist. Helaas ontbreekt het ons aan een beroep- of bezwaar procedure bij de ministeriële regeling en in het bijzonder de (te) ruime uitleg door de minister.

Wij roepen de Eerste Kamer dan ook op om de huurbevriezing voor gereguleerde huurwoningen van institutionele woningbeleggers niet te laten doorgaan.

Uiteraard zijn wij graag en te allen tijde bereid u nader te informeren.

Met vriendelijke groet,

IVBN



Frank van Blokland, directeur