

Uitgave September 2011

Naar een vrije sector huurmarkt



Institutionele vastgoedbeleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, kunnen een veel grotere rol gaan spelen op de Nederlandse vrije sector huurmarkt. De vrije sector huurmarkt beslaat nu slechts 3 procent van de Nederlandse woningvoorraad. Dat is te weinig en geeft de consument amper keuzevrijheid. De vrije sector huurmarkt heeft duidelijk de potentie een aanzienlijk grotere markt te worden. Institutionele beleggers staan klaar om te investeren in de vrije sector.

Bij vrije sector huur staan de voordelen zoals de kwaliteit van de woning, de woonomgeving en de flexibiliteit van het huren voorop. Er zijn steeds meer mensen die voor de vrije sector huurmarkt willen kiezen en voor deze voordelen willen betalen. Het kopen van een huis is door de kredietcrisis moeilijker geworden, hypotheekvoorwaarden zijn strenger geworden en de discussie over de hypotheekrente aftrek geeft onzekerheid. De vergrijzing zorgt voor een grotere vraag naar huurwoningen. Tevens zal het aantal één- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren groeien. De groter wordende mobiliteit in werk en relaties vraagt ook om veel meer vrije sector huurwoningen. Bij huurappartementen ziet de consument de voordelen van een betere kwaliteitsbewaking in het woningcomplex. Door de EU-beschikking is het speelveld tussen woningcorporaties en institutionele beleggers helder geworden en zijn er minder problemen met oneigenlijke concurrentie.

Woningzoekenden in de vrije sector zijn bijvoorbeeld jonge tweeverdieners die in verband met hun carrière en hun wisselende werkplek kiezen voor een luxe appartement met parkeergarage, waar ze – indien nodig – na een jaar snel weer van af kunnen. Het gaat om gezinnen die een mooie ruime eengezinswoning met tuin willen. Het gaat om 55-plussers die hun koopwoning te

gelde maken en de kosten en de zorgen voor het onderhoud van hun woning niet meer willen. Of het gaat om senioren die een appartement willen waar ze, indien nodig, ondersteuning of zorg kunnen inschakelen.

Institutionele beleggers realiseren nu jaarlijks twee- tot drieduizend nieuwe vrije sector huurwoningen, vooral in het middensegment van de huurwoningmarkt, met huren tussen € 650 en € 1000. Relatief gezien zijn ze hiermee de grootste investeerders in dit segment. Institutionele beleggers hebben een kwalitatief goede woningvoorraad en daarmee een gewild woonproduct waarvoor groeiende interesse is. Ook hebben zij de (financiële) mogelijkheden de vrije sector huurmarkt te laten groeien en daarmee het gat tussen sociale huur en koop te dichten, om zo een grotere rol in het vrije sector huursegment te gaan spelen. Gestimuleerd door landelijk en lokaal beleid kan de nieuwbouwproductie vanuit beleggers de komende jaren verdubbelen en doorgroeien naar 10.000 vrije sector huurwoningen per jaar.

In dit visiedocument schetst IVBN hoe een grotere vrije sector huurmarkt is te realiseren. Institutionele beleggers zien ook het belang van energiezuinige en duurzame huurwoningen. De achterzijde van dit document is daarom gewijd aan de energetische kwaliteit van de woningen van IVBN leden en de belemmeringen en oplossingen die zij zien om energiebesparing te stimuleren. IVBN probeert met dit document tevens de noodzaak duidelijk te maken tot ingrijpende maatregelen op de huidige huurmarkt, vooruitlopend op een gezamenlijke aanpak van de hele woningmarkt.

Henk Jagersma

Bestuurslid IVBN en voorzitter van de werkgroep Woningen

Wat en voor wie is een vrije sector huurmarkt?

De vrije sector huurmarkt telt circa 230.000 woningen met een feitelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 652,52 én een minimale puntenkwaliteit van 141 punten volgens het WoningWaarderingStelsel (WWS). Ze vormt daarmee 3,3% van de woningmarkt, die uit circa 2,9 miljoen huurwoningen en 4 miljoen koopwoningen bestaat. Vrije sector huurwoningen worden niet door de overheid gereguleerd in huurprijs en huurstijging; prijsvorming en prijsaanpassing vinden plaats in de markt. In de vrije sector ligt de huurprijs reeds bij aanvang van het contract op marktniveau. Voor dergelijke huurwoningen bestaan nauwelijks wachttijden, maar er gelden wel bepaalde inkomensnormen. Deze inkomensnormen sluiten, bijvoorbeeld voor een huurwoning van € 650 goed aan bij de inkomensgrens van € 33.614, de doelgroepgrens voor een sociale huurwoning. De vrije sector huurmarkt is er voor die huishoudens die geen koopwoning willen, niet tot de doelgroep van sociale huurwoningen behoren en die op zoek zijn naar flexibiliteit, kwaliteit en financiële duidelijkheid, zonder langdurige verplichtingen.

Het aanbod van vrije sector huurwoningen is op dit moment kleiner dan de huidige vraag en zeker te klein voor de toekomstige vraag. Er zijn een aantal trends waar te nemen die het wenselijk maken dat het vrije sector huursegment substantieel uitbreidt:

- ▶ Door de **kredietcrisis** is het kopen van een huis voor veel huishoudens moeilijker geworden. Het automatisme dat met een eigen woning met hypotheek veel vermogen wordt opgebouwd is ook niet meer vanzelfsprekend, er zijn risico's. Het verkrijgen van een hypotheek wordt moeilijker en er bestaat onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek.
- ▶ De **bevolkingsgroei neemt af, maar het aantal huishoudens neemt toe**. Er is een sterke groei van een- en tweepersoons huishoudens die vaker kiezen voor een huurwoning.
- ▶ In toenemende mate zijn deze huishoudens **mobieler in werk en relaties**; huren is voor hen vaak aantrekkelijker.
- ▶ Door de **vergrijzing** ontstaat een toenemende vraag naar huurwoningen die aansluiten bij de (kwaliteits)wensen van ouderen. Het snel groeiende aandeel 65-plussers krijgt bovendien minder makkelijk een hypotheek en/of huurt liever.
- ▶ Door de EU-beschikking is het speelveld tussen woningcorporaties en institutionele beleggers helderder geworden. **Huishoudens buiten de doelgroep van de sociale huisvesting hebben door de EU-beschikking geen onbeperkte toegang meer tot deze sector**. Deze huishoudens zullen, wanneer zij willen huren, een huurwoning in de vrije sector moeten vinden.

Deze ontwikkelingen zorgen voor een sterk stijgende consumentenvraag de komende jaren, zowel kwalitatief als kwantitatief. IVBN-leden vervullen graag een rol om het vrije sector huursegment te laten groeien en hopen dat de overheid deze belangrijke rol zal onderkennen en stimuleren.

Waarom is de vrije sector huurmarkt nog zo klein?

Het aantal huurwoningen van institutionele beleggers is de afgelopen jaren sterk verminderd. Dat komt met name door de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt (die verkoop en uitponding aantrekkelijk maakte). De vermindering komt daarnaast door het beperkende huurbeleid voor gereguleerde woningen en het verhuurgedrag van woningcorporaties de afgelopen jaren. Verkoop van beleggershuurwoningen gaf een noodzakelijke aanvulling op het rendement, waardoor verkoop meer voor de hand lag dan doorexpluiten. Er is echter een toenemende interesse in het beleggingsproduct woningen merkbaar. Institutionele beleggers hebben liquide middelen beschikbaar (in de huidige markt een uitzonderlijke positie!). Deze groep beleggers kan specifieke doelgroepen bedienen en aan de gerichte kwalitatieve vraag voldoen. De vrije sector huurmarkt biedt een aantrekkelijk alternatief voor koop. Dat maakt ook dat institutionele beleggers meer gericht zijn op het langdurig blijven doorexpluiten van huurwoningen, voornamelijk in het middensegment.

Scheefwoners, oftewel huishoudens met inkomens die in voor hen te goedkope huurwoningen blijven zitten, terwijl die huurwoningen feitelijk bestemd zijn voor de lagere inkomens, dragen bij aan het klein blijven van de vrije sector huurmarkt. Scheefwonen vindt plaats in de voorraad betaalbare huurwoningen onder € 550, maar ook voor de huurwoningen in een hoger prijssegment tussen € 550 en € 650. Circa 29 procent¹ van de huurders in een gereguleerde woning heeft daar volgens de huidige toewijzingsnormen geen recht op. Om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen zullen huurders met inkomens boven € 33.614 in het gereguleerde segment geleidelijk een meer bij de kwaliteit van de woning passende huur moeten gaan betalen óf ze zullen moeten worden verleid toch door te stromen naar een vrije sector huur- of een koopwoning. Er is nu nauwelijks doorstroming en dat vraagt om overheidsmaatregelen die een beweging op de markt in gang zetten.

Hoe een grotere vrije sector huursegment te realiseren?

Institutionele beleggers die actief zijn in de vrije sector huurwoningmarkt kunnen een grote meerwaarde bieden in het vrije sector huursegment vanwege de jarenlange ervaring die zij in dit specifieke segment hebben. Zij hebben de financiële mogelijkheden om aan de vraag te voldoen en zijn vaak niet afhankelijk van bancaire financiering. Institutionele beleggers kunnen zich met hun kennis en middelen focussen op het vrije

¹ RLI advies 'Open deuren, dichte deuren', juni 2011



Samenstelling bezit huurwoningen Nederland

	Op basis van huurprijs		Op basis van WWS-punten	
IVBN leden	Part./comm. verhuur	Woningcorporaties		
< € 548	19.500	1.909.274	639.222	
€ 548 - 647	56.000	357.248	651.825	
> € 647	57.000	87.629	1.063.103	
132.500	384.257	2.354.150	2.354.150	

Bron: IVBN Huurenquête (juli 2010) en ABF Research (o.b.v. Woon 2009)

sector huursegment en woningcorporaties op hun kerntaak van de sociale huisvesting. Beide partijen benutten hiermee hun kennis en kunde optimaal. IVBN vindt dat de vrije sector huurwoningmarkt het komende decennium tenminste moet verdubbelen. Uitbreiding van de vrije sector huurmarkt, met de nadruk op het segment met huren van € 650 tot € 1000 per maand, op substantiële schaal is gewenst. Dit kan alleen door beleggers te verleiden te investeren in de Nederlandse huurwoningmarkt door een beter investeringsklimaat, waarin beleggers redelijke rendementen kunnen halen. Een stimulerend beleid vanuit het Rijk, provincies en gemeenten ten aanzien van de vrije sector huurmarkt is hiervoor nodig. IVBN doet enkele aanbevelingen voor een sterkere en meer gedifferentieerde huurwoningmarkt:

1. ruimer huurbeleid voor gereguleerde huurwoningen;
2. regelmatige inkomenstoetsing van huurders in het gereguleerde segment;
3. regionalisering maximale huurprijzen en een betere aansluiting van prijs, kwaliteit en geweldheid, en (lokaal):
4. reëlere grondprijzen voor vrije sector huurwoningen in het middensegment.
5. huursombenadering voor gereguleerde huurwoningen.

Voorts moet er voor institutionele woningbeleggers ruimte komen om delen van het corporatiebezit te kunnen overnemen. De recent uitgekomen Woonvisie van minister Donner van BZK biedt openingen hiervoor. Later in dit visiedocument komt dit punt uitgebreider naar voren.

1. Ruimer huurbeleid

Door nieuwbouw alleen kan het vrije sector huursegment niet snel genoeg worden vergroot. Hiervoor is ook een ruimer huurbeleid voor de gereguleerde sector nodig. Voor alle gereguleerde huurwoningen geldt dat het huidige inflatievolgende huurbeleid vanuit de exploitatiekant gezien onacceptabel is. Deze (in reële termen) bevrozing van de huur is het gevolg van het jaarlijks alleen maar met de actuele inflatie mogen verhogen van de huur. Door koppeling van de maximale huurverhoging aan de inflatie en het ver boven inflatieniveau oplopen van de exploitatiekosten is het rendement van

institutionele beleggers steeds verder onder druk komen te staan. Woningcorporaties zien door het inflatievolgende huurbeleid hun investeringsmogelijkheden ook onder druk staan. Het verschil tussen marktprijzen en gereguleerde prijzen is hierdoor steeds groter geworden. Er moet daarom 2% marge boven inflatie mogelijk zijn. Ook de huidige maximale huurprijzplafonds in de gespannen woningmarkten vormen een belemmering.

Een huurverhoging van 2% boven inflatie zou in ieder geval mogelijk moeten worden voor bestaande, kwalitatief hoogwaardige huurwoningen die de mogelijkheid hebben om op de vrije markt te worden verhuurd (de 'potentieel te liberaliseren' huurwoningen). Deze worden nu in de gespannen woningmarkten (ver) onder de markt verhuurd. Deze huurwoningen hebben 141 of meer kwaliteitspunten volgens het WWS. Er zijn meer dan 1 miljoen van dergelijke huurwoningen reeds in de markt aanwezig (zie tabel), maar van deze woningen wordt slechts een zeer gering deel in de vrije sector verhuurd.

2. Regelmatige inkomenstoetsing

De doorstroming op de huurwoningmarkt moet worden bevorderd. Onmisbaar daarbij is de invoering van een regelmatige inkomenstoets bij huurders van gereguleerd blijvende en potentieel te liberaliseren huurwoningen. Bij duidelijk sterk achtergebleven huren ten opzichte van het inkomen moet er voor die individuele gevallen een mogelijkheid komen om extra boveninflatoire huurstijgingen te kunnen berekenen. (De door het kabinet voorgestelde 5% boveninflatoire huurverhoging voor inkomens boven € 43.000 is positief naar de mening van IVBN, maar zou ook boven de € 33.600 van toepassing moeten kunnen zijn)

3. Regionalisering maximale huurprijzen en een betere aansluiting van prijs en kwaliteit

In de meer ontspannen woningmarktregio's ligt de feitelijke gevraagde huurprijs (aanzienlijk) onder de maximaal toegestane huurprijs voor gereguleerde woningen. In de gespan-

nen woningmarkten vormt de maximale huurprijs juist een barrière. Het systeem van landelijk uniforme maximale huurprijzen moet worden geregionaliseerd. Tevens moet de WOZ-waarde daarbij een rol gaan spelen, net als de feitelijke kwaliteit van de huurwoning zelf. Kwaliteitsaspecten als uitvoeringsniveau van de keuken, het sanitair, aanwezigheid apparatuur, buitenruimte en dergelijke moeten beter gewaardeerd worden.

Het is van belang dat er een betere aansluiting komt tussen de prijs en kwaliteit/gewildheid van een gereguleerde huurwoning. De recent door de minister voorgestelde (beperkte) aanpassing van het WWS vindt IVBN een goed begin naar meer marktgerichte huurprijzen. In dat voorstel komt er in een tiental gespannen woningmarktgebieden een regionale differentiatie van de maximaal redelijke huurprijzen, mede op basis van de gemiddelde WOZ-waarde per m². Met deze aanpak wordt het eerder haalbaar om in een gespannen woningmarkt luxe, maar kleinere huurwoningen te realiseren. Op deze manier kan aan de behoefte van een toenemend aantal kleinere huishoudens voldaan worden, die in de huidige beperkende WWS systematiek niet bediend kunnen worden. Voor zittende huurders heeft dit voorstel geen gevolgen: pas na mutatie van de huur is er de mogelijkheid om de hogere (maar nog steeds gemaximeerde) huur te vragen. Alleen huurwoningen met 141 of meer WWS-punten kunnen immers na mutatie op de vrije markt worden verhuurd.

4. Reëlere grondprijzen voor vrije sector huurwoningen in het middensegment

Beleggers kunnen aan gemeenten een bouwgarantie afgeven voor huurwoningen in het middensegment. Gemeenten kunnen in ruil voor deze bouwgarantie locaties aanwijzen met daarbij passende grondprijzen voor deze woningen in het middensegment, om zo de middeninkomens voor hun gemeenten te behouden. Regionaal gezien, in contact met gemeenten, ligt er voor institutionele beleggers een uitdaging om gemeenten ervan te overtuigen dat er een vraag is naar vrije sector huurwoningen en dat de kwaliteit en meerwaarde van deze wonin-

gen door beleggers geleverd kan worden. Gemeenten zouden een minimum percentage aan vrije sector huurwoningen bij nieuwbouwprojecten moeten gaan waarborgen.

5. Huursombenadering voor gereguleerde huurwoningen

Een huursombenadering, waarbij de totale huursom van alle gereguleerde huurwoningen met bijvoorbeeld 2% boven inflatie mag worden verhoogd, kan ervoor zorgen dat in de gereguleerde huurwoningenvoorraad achtergebleven huurprijzen beter bij de kwaliteit van de woning aan gaan sluiten. De verhuurder krijgt bij de huursombenadering de gelegenheid om de huurverhoging tussen woningen te differentiëren. Woningen waarbij de prijs al goed aansluit bij het kwaliteitsniveau krijgen dan bijvoorbeeld een lagere huurverhoging dan de maximaal toegestane. Woningen waarvan de huurprijs ver achterloopt bij de kwaliteit krijgen dan een hogere huurverhoging.

Huurbeleid en de positie van woningcorporaties

Het regulerende huurprijsbeleid geldt voor 2,7 miljoen van alle 2,9 miljoen huurwoningen. Vrijwel alle huurwoningen van woningcorporaties (2,3 miljoen van de 2,4 miljoen) vallen daaronder. Vanuit hun verhuurgedrag in het verleden verhuren corporaties in de gespannen woningmarkten nog (ver) onder de maximale huurprijzen. Voorts brengen de meeste corporaties vrijwel niet de daarvoor (na mutatie) in aanmerking komende huurwoningen op de vrije markt. Door het huurbeleid en het bovengenoemde verhuurgedrag van corporaties is de financiering van de sociale huisvesting in het gedrang gekomen. Daarnaast is de sector belastingplichtig geworden voor al hun activiteiten (zowel commerciële als sociale activiteiten). Voorts komt er een enorme bezuinigingsdoelstelling van het kabinet op de huursector af: het kabinet wil vanaf 2014 van alle verhuurders met 10 of meer huurwoningen € 760 miljoen als bijdrage aan de huurtoeslag. Indien deze bezuiniging alleen op de huursector terecht zou komen, zal dat een uitermate grote last voor woningcorporaties betekenen en hun investeringsmogelijkheden in het sociale segment nog verder inper-



ken. (NB. IVBN is van mening dat aan beleggers niet gevraagd kan worden bij te dragen aan deze bezuinigingen op de huurtoeslag. Beleggers hebben zeer weinig huurtoeslag ontvangers onder hun huurders, overwegend vrije sector én te liberaliseren huurwoningen (waarvoor geen huurtoeslag kan worden verkregen) en zouden daardoor onevenredig moeten bijdragen aan deze bezuiniging. Dit gaat ten koste van het rendement van institutionele beleggers en zal ze eerder verdrijven dan uitnodigen te investeren in de Nederlandse huurwoningmarkt).

Commerciële activiteiten van woningcorporaties

Corporaties hebben zich de laatste jaren een grote commerciële rol toebedacht. Zij spelen inmiddels als ontwikkelaar en ondernemer een relatief grote rol op de koopwoningenmarkt, op de markt van commercieel vastgoed en tevens op de markt van de vrije sector huur. De Europese Commissie zette in 2005 een aantal grote vraagtekens bij die taakverbreding. Mede naar aanleiding van een formele klacht van IVBN bij de Europese Commissie, gericht op de commerciële activiteiten van corporaties. Eind 2009 is tussen de Nederlandse overheid en de Europese Commissie overeenstemming bereikt over een inperking van de commerciële activiteiten van corporaties. Hierbij is doelgroep van beleid voor woningcorporaties is vastgesteld. Woningcorporaties moeten voortaan 90% van hun huurwoningen onder € 652,52 verhuren aan huishoudens met inkomens onder de € 33.614.

Met de inperking van het gebruik van staatssteun op commerciële markten, zoals de koopwoningenmarkt, de commerciële vastgoedmarkt en de vrije sectorhuurmarkt is IVBN tevreden. IVBN kan echter niet instemmen met een zodanig ruim gedefinieerde doelgroep dat 42% van de Nederlandse bevolking voor een sociale huurwoning in aanmerking zou moeten komen. Bij het toekennen van de huurtoeslag, de zorgtoeslag of bij fiscaliteiten wordt in Nederland ook niet 42% van de bevolking als doelgroep van beleid beschouwd. IVBN pleit voor een objectievere afbakening (op basis van WWS-punten) van wat een sociale en wat een geliberaliseerde huurwoning is en een regelmatige terugkerende inkomenstoets voor huurders van een gereguleerde huurwoning.

De EU-beschikking heeft het speelveld op de huurwoningenmarkt helder gedefinieerd. Gezien de vraag in de samenleving is het noodzakelijk dat er meer geïnvesteerd gaat worden in

het vrije sector huursegment. Dit segment zal een duidelijke functie vervullen tussen de sociale huursector en de koopwoningmarkt, voor verschillende huishoudensgroepen. Met de groei van het vrije sector huurwoningmarkt zal automatisch een betere aansluiting komen bij de sociale huursector. Hiervoor is het van belang dat institutionele beleggers gestimuleerd worden om te investeren in dit segment.

Overname bezit corporaties

IVBN bepleit verder nadrukkelijk de mogelijkheid dat institutionele woningbeleggers (delen van het) bezit van woningcorporaties overnemen tegen marktwaarde. Hierbij wordt een waarborg van verder duurzame exploitatie in huur (dus geen uitpondscenario) van bijvoorbeeld minimaal 10 jaar afgegeven. Zo kunnen institutionele beleggers woningcorporaties de benodigde liquiditeiten en financiële slagkracht geven om te investeren in hun kerntaken. Op die manier kan een deel van het in de corporatievoorraad opgeslagen maatschappelijk bestemd vermogen liquide gemaakt worden. De huidige regelgeving omtrent verkoop van corporatievastgoed belemmert echter verkoop aan institutionele beleggers. In de Woonvisie van het kabinet worden institutionele beleggers gelukkig nadrukkelijk genoemd als potentiële kopers van corporatiebezit.

Mogelijke samenwerking

Institutionele beleggers zien mogelijkheden tot projectmatige samenwerking met woningcorporaties. Uitgangspunt daarbij is dat er samengewerkt wordt, waarbij ieder specialist is in het 'eigen' segment. IVBN is van mening dat woningcorporaties niet in het vrije sector huursegment actief moeten zijn. Het lijkt IVBN onwaarschijnlijk dat er een overschot aan middelen voor de sociale huisvesting aanwezig is bij woningcorporaties die ze hiervoor moeten gebruiken. Woningcorporaties dienen zich te concentreren op sociale huisvesting. Wanneer woningcorporaties actief willen zijn in het vrije sector huursegment kan dat hooguit via een volstrekt zelfstandige dochter. Deze dochter moet juridisch, bedrijfseconomisch en qua management helemaal afgezonderd zijn van de moedercorporatie. Een strikte voorwaarde is dat deze dochter tegen marktconforme condities en omstandigheden puur en alleen in de vrije sector huurwoningenmarkt actief is met een duidelijk marktconforme rendementsdoelstelling. Alleen op deze manier is er een gelijk speelveld in het vrije sector huursegment mogelijk. Uiteraard kan een dergelijke zelfstandige dochter in de vorm van een joint venture met marktpartijen samenwerken.

Energiebesparing

De energetische kwaliteit van de woningvoorraad van institutionele verhuurders is goed (zie figuur 'energielabels woningbezit IVBN leden'). Meer dan 50% van de energielabels heeft een 'groen' energielabel of beter, dit is significant beter dan het landelijke gemiddelde. Duurzaam materiaalgebruik, waterbesparende maatregelen en kwalitatief onderhoud staan daarnaast hoog in het vaandel bij institutionele beleggers. Als branche willen we dat in 2015 75% van onze energielabels groen zijn.

IVBN-leden willen graag blijven investeren in energiebesparing. Ook in hun gereguleerde huurwoningen, als dat rendabel kan. Dergelijke investeringen zijn vaak kostbaar en niet altijd rendabel, omdat er beperkingen zijn om deze investeringen in de huur te verwerken. De huurder geniet vaak het volle voordeel van de energiekosten besparing. Om energiebesparende investeringen te stimuleren is een positieve stimulans nodig voor zowel huurder als verhuurder.

Belemmeringen

Het aanbrengen van energiebesparende maatregelen brengt voor zittende huurders overlast met zich mee en vraagt om een bijdrage van de huurder; een redelijke huurverhoging.

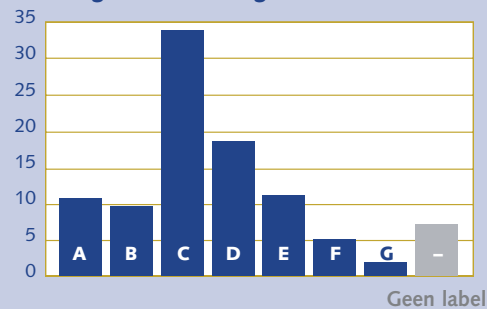
Energiebesparende maatregelen kunnen in een complex daarnaast alleen doorgang vinden wanneer tenminste 70% van de bewoners hiermee instemt. Hoewel huurders direct voordeel genieten in de vorm van energiebesparing, spelen diverse andere ontwikkelingen vaak een rol bij het 'stemmen' over ingrepen. Zo werkt het nieuwe WWS niet mee bij oudere, energetisch slechte woningen; niets doen leidt namelijk op termijn tot huurbevrozing of verlaging voor de huurders. Dit kan niet de bedoeling zijn. Om energiebesparende maatregelen in woningcomplexen makkelijker te maken zou de huidige instemmingsvereiste voor dit type maatregelen van 70% moeten worden verlaagd naar 50%. Hierdoor kan sneller goedkeuring verkregen worden voor energiebesparende maatregelen.

De formule van de Huurcommissie die de maximale huurverhoging na een woningverbetering bepaalt moet worden aangepast. Deze formule is namelijk ondoorzichtig en geeft daarmee onzekerheden over de toegestane huurverhoging. Daarnaast kan de huurder achteraf, na instemming bij de verhuurder met de huurverhoging, de huurverhoging laten toetsen door de huurcommissie. Vooraf doet de huurcommissie hier geen uitspraken over. Dit biedt voor verhuurders geen goede basis voor het uitvoeren van investeringen tegen een redelijk rendement.

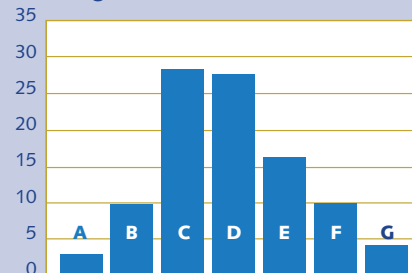
Voorbeelden van stimuleren van energiebesparende investeringen

Een *woonlastenwaarborg* bij energetische investeringen op complexniveau in combinatie met een redelijke huurverhoging is een voorbeeld waar zowel de inzet van huurder én verhuurder wordt gevraagd. Deze waarborg zorgt ervoor dat de totale woonlasten (kale huur en energie) van een huurder na de huurverhoging niet stijgen. Aedes en de Woonbond hebben deze waarborg ontwikkeld en reeds enkele malen toegepast. Enkele

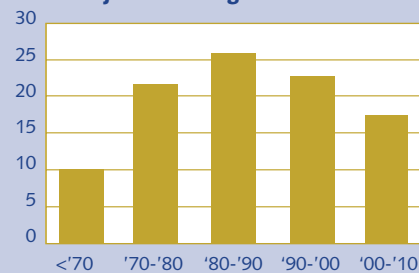
Energielabels woningbezit IVBN leden %



Energielabels Nederland %



Bouwjaren woningbezit IVBN leden %



IVBN-leden zien het als een mogelijkheid eenzelfde soort waarborg gericht en complexgewijs in te zetten wanneer de situatie dit toelaat. Het introduceren van een *woonlastenbenadering* is een ander voorbeeld om huurder en verhuurder te stimuleren tot energetische investeringen en het meegaan hierin. Bij een woonlastenbenadering wordt naar huur- én energiekosten gekeken. De energielasten verwachting voor een woning wordt extern en onafhankelijk vastgesteld en getoetst. Wanneer de energielasten die bij een woning horen vooraf aan huurders getoond worden en er prijsafspraken over de totale woonlasten gemaakt kunnen worden, krijgen huurders een beter beeld van de lasten die ze zullen hebben of krijgen en zijn ze eerder geneigd hiermee akkoord te gaan. Voor verhuurders creëert dit mogelijkheden voor het optimaal doorvoeren van energiebesparingen en geeft het een bepaalde mate van zekerheid van rendement door de afspraken met de huurder.

Een ander voorbeeld is dat de verhuurder de mogelijkheid krijgt *meerjarige afspraken* met huurders te maken over huurprijsverhogingen. Wanneer een gefaseerde en geleidelijke 'ingroei' van huurverhogingen mogelijk is zijn huurders eerder geneigd mee te gaan in een redelijke huurverhoging en geeft het de verhuurder de mogelijkheid zijn investering in ieder geval rendementsneutraal uit te voeren.