

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Aan de Commissie Binnenlandse Zaken
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Uitsluitend verzonden per e-mail

Datum 30 januari 2024

Ref. 20240130/JF/sab

Betreft *Inzet Commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting op d.d. 31 januari 2024*

Geachte leden van de Tweede Kamer,

Op woensdag 31 januari a.s. vindt het commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting plaats. Daar staat o.a. het punt *'Stand van zaken wetsvoorstel betaalbare huur'* op de agenda. De verwachting is dat binnenkort het wetsvoorstel ter behandeling naar de Tweede Kamer wordt verzonden. Het is voor het eerst dat uw Kamer in de nieuwe samenstelling over dit onderwerp met de minister in gesprek gaat. Aanleiding voor NEPROM en IVBN om een aantal punten onder uw aandacht te brengen. Wij doen dat in het verlengde van eerdere brieven die wij nogmaals bijsluiten.

Wetvoorstel betaalbare huur

Het woningtekort is de afgelopen periode enorm toegenomen, waardoor een woning voor veel middeninkomens onbereikbaar is geworden. Dat geldt zowel voor koop als voor huur. Daarom vragen IVBN en NEPROM bij voortdurend aan overheden om de nieuwbouw van woningen met kracht te faciliteren en te stimuleren. Dat is essentieel om aan de schrijnende situatie van veel woningzoekenden een einde te maken en het grote woningtekort terug te dringen.

Door de grote schaarste is de woningmarkt gevoelig voor excessen geworden. Daardoor staat ook de betaalbaarheid van het wonen voor lage en middeninkomens onder druk. Dat maakt het noodzakelijk om met grote voortvarendheid excessieve huurstijgingen te bestrijden en

gemeenten de bevoegdheid te geven om handhavend op te treden. Het voorstel voor de Wet betaalbare huur voorziet daarin.

De Wet betaalbare huur leidt echter niet tot de bouw van meer nieuwe (huur)woningen, sterker nog als de wet doorschiet – en dat is in de huidige vorm zoals die aan de RvS is voorgelegd helaas het geval - dan wordt de nieuwbouw daardoor juist sterk afgeremd. Het middel is dan erger dan de kwaal. Daarom is het noodzakelijk dat de minister op een aantal punten het voorstel nog verbetert. Alleen dan wordt het investeringsklimaat voor de middenhuur gewaarborgd.

Vier cruciale aanpassingen

Het huidige wetsvoorstel leidt ertoe dat veel plannen voor nieuwbouw in het middensegment financieel onhaalbaar worden en verduurzamingsinvesteringen voor de bestaande bouw bemoeilijkt worden. Het is nodig dat een betere balans wordt gevonden tussen betaalbaarheid voor de huurder en de financiële haalbaarheid voor de investeerder. Daarom is het noodzakelijk dat het wetsvoorstel op drie punten wordt aangepast én de overdrachtsbelasting wordt teruggebracht naar 6%.

1) Structurele verruiming van de nieuwbouwopslag

De tijdelijke nieuwbouwopslag van 10% - noodzakelijk in verband met de sterk opgelopen kosten van grond, bouw materiaal, lonen en kapitaal - dient permanent te worden. Zie ook onze brief van 25 augustus 2023.

2) Beperking jaarlijkse huurprijsstijging tot inflatie +1%

De jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment dient beperkt te blijven tot inflatie/loonstijging +1% in lijn met de Wet maximering huurprijsverhogingen. In het verlengde daarvan dient de WWS-tabel vanaf 149 punten jaarlijks op dezelfde wijze geïndexeerd te worden. In combinatie met modernisering van het woningwaarderingstelsel biedt dat verhuurders de ruimte om te investeren in nieuwbouw en in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

3) Modernisering van het Woningwaarderingstelsel

Het Woningwaarderingstelsel dient verder gemoderniseerd te worden. De minister is daar deels aan tegemoet gekomen door het te objectiveren. Daar zijn we blij mee. Verdere aanpassing aan de eisen van deze tijd is noodzakelijk om belangrijke lange termijn ambities op het gebied van verduurzaming (door betere waardering B- en C-labels) en woningkwaliteit

(en ook omgevingsaspecten als biodiversiteit, veiligheid en de kwaliteit van de omgeving) in voldoende mate te waarborgen.

4) Terugbrengen overdrachtsbelasting naar 6%

Het is essentieel dat de overdrachtsbelasting bij (huur)woningtransacties wordt teruggebracht van 10,4% naar 6% om het vertrouwen bij investeerders in de middenhuurmarkt terug te brengen. De buitensporige overdrachtsbelasting heeft een negatief effect op het investerend vermogen van beleggers. Wij roepen de Tweede Kamer op bij de behandeling van de voorjaarsnota moties/amendementen over dit onderwerp in te dienen.

Duidelijkheid en zekerheid

Tegemoetkoming aan de hierboven genoemde verbeterpunten is naar onze stellige overtuiging voorwaarde voor een gezond investeringsklimaat voor de nieuwbouw en voor NEPROM en IVBN om de wet te kunnen steunen.

De ontwikkeling en bouw van de noodzakelijke 981.000 nieuwe woningen tot 2030 vergt een geschat investeringsbedrag van minimaal € 400 miljard, dat voor het overgrote deel door private partijen moet worden opgebracht. Die zijn daar alleen toe in staat als er duidelijkheid en zekerheid wordt gegeven op de voor investeerders noodzakelijke punten. De lange tijd dat (de aanloop naar) dit wetsvoorstel 'boven de markt zweeft' heeft daaraan niet bijgedragen. In combinatie met de onverwachte fiscale aanpassingen en met de gestegen rente heeft dit geleid tot het nagenoeg stilvallen van investeringen in (de bouw van) middenhuurwoningen.

Investeerders dienen daarom zo spoedig mogelijk duidelijkheid en zekerheid te krijgen, zodat zij de weg omhoog kunnen terugvinden en er snel meer betaalbare middenhuurwoningen beschikbaar komen voor woningzoekenden. Snelle behandeling van een aangepast wetsvoorstel kan daar sterk aan bijdragen. Woningzoekenden zijn daar het meest bij gebaat.

Afsluitend

We vertrouwen erop u hiermee inzicht te hebben gegeven in de bereidheid van NEPROM en IVBN om zich met kracht in te zetten om de woningbouwopgave tot een oplossing te brengen. We zijn zeer bereid om met u hierover in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema
directeur NEPROM



Judith Norbart-ten Hoor
directeur IVBN

cc. Hugo de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Bijlagen:

- Brief NEPROM/IVBN 22 december 2022; Aanbieding rapport Brink 'Advies regulering middenhuur, een balanceeroefening'
- Brief NEPROM/IVBN 25 augustus 2023; Oproep om wet betaalbare huur in behandeling te nemen