

Den Haag, 27 maart 2023

Reactie VNO-NCW en MKB Nederland op Wet betaalbare huur

VNO-NCW en MKB-Nederland vinden het van groot belang dat het kabinet de woningbouw versnelt en zorgt voor stabiel beleid. Wij vinden dat het kabinet met de huidige voorstellen voor regulering van het middensegment ('Wet betaalbare huur') onvoldoende rekening houdt met de drastisch veranderde situatie op de woningmarkt. De nieuwbouw van woningen staat onder grote druk - zoals Job Dura, de CEO van bouwbedrijf DuraVermeer het verwoordde is de woningbouw niet aan het inzakken, maar aan het instorten¹. De NEPROM verwacht dat de nieuwbouw kan halveren.

Wij begrijpen de wens om huurwoningen in het middensegment betaalbaar te houden – maar regulering alleen lost het fundamentele probleem van het gebrek aan woningen niet op². Er is nu reeds zichtbaar dat investeerders huurwoningen in het middensegment verkopen, doordat deze met de regulering niet meer uit kan³. Het kabinet loopt het risico het paard achter de wagen te spannen, waardoor de krapte op de woningmarkt toeneemt en het doel om 100.000 woningen per jaar te bouwen achter de horizon verdwijnt. Een terugval in de bouw van betaalbare huurwoningen heeft ook negatieve gevolgen voor de economie.

VNO-NCW en MKB Nederland pleiten er daarom voor:

- Houd bij de voorstellen voor regulering van het middensegment meer rekening met **de impact van de regulering**, zodat het voor marktpartijen lonend blijft om in het middensegment te investeren en te verhuren. Want de betaalbaarheid is uiteindelijk het meest gebaat bij een toename van het aanbod aan huurwoningen⁴. Zorg daarom voor een gedegen impactanalyse van de gevolgen van regulering voor aanbieders en investeerders van huurwoningen, waarbij er aandacht is voor afname van de nieuwbouwproductie op de gehele woningmarkt en de te verwachten effecten in de bestaande voorraad, zoals grootschalige verkoop van middenhuurwoningen of aanpassingen aan woningen om deze buiten regulering te laten vallen. Tevens zou hierbij rekening moeten worden gehouden met de timing van deze maatregelen en de veranderde economische situatie, rentestanden, recente fiscale maatregelen die verhuurders van woningen raken en ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit zien wij in de huidige voorstellen onvoldoende terug.
- De **complexiteit van de regelgeving** heeft onwenselijke effecten voor investeerders en verduurzaming van huurwoningen. De voorstellen zorgen in huidige vorm namelijk voor onzekerheid over de huurprijs en het rendement. Bovendien kan de regulering investeringen in duurzaamheid belemmeren. Zo kunnen bijvoorbeeld de voorgestelde extra punten voor energiezuinige woningen ervoor zorgen dat er in bepaalde situaties juist minder huur gevraagd kan worden voor duurzamere woningen, doordat tegelijkertijd de huur van middenhuurwoningen gemaximeerd zal worden door de WOZ-waarde. Ook bij daling van WOZ-waardes kan er sprake zijn dat woningen van het vrije segment zouden terugvallen naar het middensegment. Dergelijke onwenselijke situaties door te complexe regelgeving zorgen voor minder investeringen en dat moet worden vermeden.
- Zorg dat **regulering nieuwbouw stimuleert**. In het voorstel wordt nu een tijdelijke opslag van 5% voor nieuwbouwwoningen in het middensegment voorgesteld – en alleen voor woningen waarvan de bouw voor 1 januari 2025 start. Om nieuwbouw te stimuleren zou deze opslag kunnen worden verhoogd en zou ook de termijn van de opslag voor nieuwbouw van betaalbare huurwoningen moeten worden verruimd. Bijvoorbeeld door deze opslag voor nieuwbouwwoningen in het middensegment te laten gelden zolang er schaarste is – in plaats van tot 1 januari 2025⁵.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Rik Enequist, beleidssecretaris fysieke leefomgeving, Enequist@vnoncw-mkb.nl, 06-131 668 46.

¹ <https://fd.nl/bedrijfsleven/1471034/dura-vermeer-topman-de-bouw-zakt-in-nee-hij-stort-in-nwc3caMjTl4R>

² Zie ook het position paper van VNO-NCW en MKB Nederland uit september 2022:

https://www.mkb.nl/sites/default/files/vno_ncw_mkb_position_paper_vrije_huur_sept_2022.pdf

³ <https://fd.nl/bedrijfsleven/1471359/particuliere-beleggers-gooien-huizen-in-de-verkoop-vanwege-plan-huurplafond-owc3caMjTl4R>

⁴ Onder meer de Europese Commissie, het IMF, OESO, De Nederlandsche Bank, het Planbureau voor de Leefomgeving, de Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur en de SER wijzen op het belang van het vrije huursegment.

⁵ Een woningtekort onder 2% wordt door experts als teken gezien van een woningmarkt in balans. Het huidige woningtekort is 3,9%.