

Notitie

Datum: 30.10.2025

Aan: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Van: IVBN

Betreft: Wijziging van de Woningwet n.a.v. de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035.

Aanleiding

IVBN heeft kennisgenomen van het wetsvoorstel tot *wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025–2035*.

IVBN onderschrijft het belang van stabiliteit én voorspelbaarheid in het huurbeleid, voor alle inkomensgroepen, inclusief de laagste inkomens. De voorgestelde wijziging heeft ook gevolgen voor institutionele investeerders. IVBN-leden bezitten gezamenlijk circa 20.000 sociale huurwoningen, en in de afgelopen jaren bestond gemiddeld 25% van de nieuwbouwtoevoegingen uit sociale woningen. Met de inwerkingtreding van de Wet regie op de volkshuisvesting (hierna: *Wet regie*) is de verwachting dat gemeenten institutionele partijen ook in de toekomst zullen blijven vragen bij te dragen aan de toevoeging van sociale huurwoningen.

Institutionele investeerders worden daarbij geconfronteerd met dezelfde huurverhogingsbeperking voor sociale huurwoningen als woningcorporaties, terwijl zij geen toegang hebben tot de ondersteuningsinstrumenten waarover woningcorporaties wél beschikken. Dit draagt niet bij aan de haalbaarheid van sociale huurwoningen voor private verhuurders.

Dat staat op gespannen voet met de doelstellingen van de *Wet regie*, die juist inzet op de betrokkenheid van private verhuurders bij de realisatie van sociale huurwoningen. Vanuit de doelstellingen van deze wet bezien, had het voor de hand gelegen om private verhuurders bij de voorbereiding van het wetsvoorstel te betrekken, omdat hun inbreng had kunnen bijdragen aan een meer evenwichtige en uitvoerbare regeling.

Met deze notitie geeft IVBN haar reactie op het wetsvoorstel en doet zij enkele voorstellen om de uitvoerbaarheid en evenwichtigheid ervan te verbeteren.

Gevraagde Verbeteringen:

IVBN verzoekt:

1. Een alternatieve huurverhogingsmethodiek toe te passen voor private verhuurders.
2. De kaders aan te passen zodat ook private partijen in aanmerking kunnen komen voor staatssteun bij het realiseren van sociale huurwoningen.
3. Te voorkomen dat gemeenten private verhuurders uitsluiten bij de realisatie van sociale huurwoningen.
4. Uitvoering te geven aan de motie Grinwis c.s. (Kamerstuk 36496, nr. 64).
5. Rekening te houden met het neveneffect van de Wet betaalbare huur.

Argumenten:

Ad. 1 Een alternatieve huurverhogingsmethodiek toe te passen voor private verhuurders

Hoewel de voorgestelde huurmethode door het gebruik van een driejaarsgemiddelde inflatie zorgt voor meer stabiliteit in de jaarlijkse huurontwikkeling, sluit deze systematiek minder goed aan op de actuele kostenontwikkeling. De toevoeging van slechts 0,5 procentpunt bovenop de gemiddelde inflatie biedt onvoldoende ruimte om de stijgende kosten voor onderhoud, beheer en verduurzaming te dekken. Uit cijfers van IVBN en het CBS blijkt dat deze kosten de afgelopen jaren structureel harder zijn gestegen dan de inflatie. Dat komt vooral door duurdere materialen, hogere belastingen en extra investeringen in energiezuinige maatregelen.

Woningcorporaties krijgen elk jaar naar schatting €700 tot €800 miljoen aan steun van de overheid, onder andere via garanties, lagere rentes en goedkopere grond voor sociale huurwoningen. Deze steun zal waarschijnlijk nog toenemen, omdat corporaties extra geld nodig hebben voor nieuwbouw en verduurzaming.

Institutionele beleggers hebben geen toegang tot deze voordelen, maar moeten zich wel aan dezelfde regels houden voor de huurontwikkeling van sociale huurwoningen. Ook particuliere verhuurders krijgen geen steun of subsidies van het Rijk, gemeenten of provincies.

IVBN pleit daarom voor een huurontwikkeling die het voor private investeerders mogelijk maakt om hun sociale huurwoningen op een duurzame en gezonde manier te blijven exploiteren. Zonder voldoende financiële ruimte om de kosten te dekken, komt het evenwicht tussen het algemeen belang en het eigendomsrecht steeds meer onder druk te staan. Overigens staat een verbod om CPI volledig te compenseren haaks op Richtlijn 93/13/EEG, waarin staat dat inflatiecorrectiebedingen niet onredelijk geacht kunnen worden.

Daarom stelt IVBN voor om de maximale jaarlijkse huurstijging voor private (niet-corporatie) verhuurders vast te stellen op **inflatie + 1 procentpunt**. Dit sluit beter aan bij de werkelijke kostenstijging en zorgt ervoor dat er voldoende geld overblijft voor goed onderhoud en verdere verduurzaming van woningen.

Ad. 2 De mogelijkheid te creëren om staatssteun te verlenen aan private partijen die sociale huurwoningen realiseren

IVBN onderschrijft het belang van betaalbare huisvesting voor huurders en erkent dat het ontwikkelen van een alternatieve huurverhogingsmethodiek complex is. In plaats van een afwijkende huurverhogingsmethodiek voor private verhuurders, pleit IVBN ervoor om – nu de Europese staatssteunkaders worden herzien – ook private verhuurders die sociale huurwoningen realiseren toegang te geven tot staatssteun.

Op die manier kan de realisatie van sociale huurwoningen door private partijen, bijvoorbeeld via gunstigere grondprijzen, beter worden ondersteund. IVBN-leden dragen bovendien graag bij aan de toevoeging van woningen in specifieke segmenten, zoals studentenhuisvesting.

Ad. 3 Te waarborgen dat gemeenten ook ruimte laten voor de deelname van private verhuurders bij de realisatie van sociale huurwoningen.

IVBN merkt op dat sommige gemeenten – waaronder Den Haag, Rotterdam, Woerden en Utrecht – private investeerders uitsluiten van het bouwen van sociale huurwoningen. In sommige gevallen

mogen private partijen alleen meedoen als zij verplicht samenwerken met woningcorporaties. Deze werkwijze beperkt de rol van institutionele beleggers in de sociale huursector en de haalbaarheid van projecten. Bovendien botst dit met de bedoeling van de *Wet regie*, die er juist op gericht is om ook private verhuurders actief te betrekken bij het vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

Met de invoering van de *Wet regie* zal er juist meer gevraagd worden van institutionele beleggers bij gebiedsontwikkelingen waarin verschillende woningtypen samenkomen: sociale huur, middenhuur en vrije sector. Om die reden is het belangrijk dat gemeenten private investeerders niet buitensluiten, maar juist samenwerking stimuleren. IVBN vraagt het Rijk om gemeenten hierop aan te spreken, zodat ook private partijen kunnen bijdragen aan het realiseren van de landelijke woningbouwdoelen en het vergroten van de sociale woningvoorraad.

Ad. 4 Uitvoering van de motie-Grinwis c.s. (Kamerstuk 36496, nr. 64) over indexatie WWS-tabel

Het huidige woningwaarderingstelsel (WWS) past jaarlijks een indexatie toe op basis van de consumentenprijsindex (CPI), dus gelijk aan de inflatie (CPI + 0%). De voorgestelde nieuwe wettelijke huurmethode wijkt hiervan af: die gebruikt de gemiddelde inflatie van de afgelopen drie jaar + 0,5%. Dit verschil zorgt voor een nieuwe systematiek die op termijn kan leiden tot een grotere kloof tussen de woningkwaliteit (uitgedrukt in WWS-punten) en de huurprijs die daadwerkelijk wordt gevraagd bij bestaande huurcontracten. Dat komt doordat de gemiddelde inflatie over drie jaar meestal lager is dan de jaarlijkse inflatie die wordt gebruikt om de puntentabel te indexeren. Hierdoor kan de feitelijke huur tijdelijk achterblijven bij het huurniveau dat volgens de puntentabel past bij de kwaliteit van de woning.

IVBN adviseert daarom om het onderzoek uit te voeren dat is gevraagd in de motie Grinwis c.s. (Kamerstuk 36496, nr. 64), zodat duidelijk wordt wat de effecten zijn van deze verschillende manieren van indexeren op de ontwikkeling van huurprijzen en de grenzen tussen de huursegmenten.

Ad. 5 neveneffect van de Wet betaalbare huur

Daarnaast worden sommige investeerders dubbel geraakt. Een aantal woningen die voorheen tot de vrije sector behoorden (destijds terecht geliberaliseerd), vallen door de Wet betaalbare huur en het amendement van Kamerlid De Hoop (voor woningen met slechte energielabels) nu binnen het sociale segment. De huurprijs in deze contracten is doorgaans gekoppeld aan de CPI, conform de gebruikelijke praktijk in de vrije sector en het [ROZ-model](#).

Wanneer voor deze woningen een huurverhoging wordt toegepast op basis van de gemiddelde inflatie over drie jaar + 0,5%, komt de balans tussen het algemeen belang en het eigendomsrecht onder druk te staan. De huurverhoging wordt dan immers beperkt door het contract, vergelijkbaar met de situatie onder de Wet Nijboer.

IVBN vraagt het ministerie mee te denken over een oplossing die recht doet aan lopende contracten en voorkomt dat investeerders onevenredig worden geraakt door samenloop van regelgeving.

Conclusie

IVBN ondersteunt de doelstelling van het wetsvoorstel om de woningnood te verlichten en te streven naar een stabiel, betaalbaar en duurzaam huurbeleid. Tegelijkertijd wijst IVBN erop dat de wettelijke verankering van de Nationale Prestatieafspraken ongewenste gevolgen kan hebben voor institutionele investeerders. Zij worden geconfronteerd met dezelfde beperkingen op huurverhogingen voor sociale huurwoningen als woningcorporaties, terwijl zij geen toegang hebben tot de ondersteuningsinstrumenten die corporaties wel tot hun beschikking hebben. Dit maakt het voor private verhuurders steeds moeilijker om op een rendabele manier in sociale huurwoningen te investeren.

IVBN pleit daarom voor aanpassingen die het beleid evenwichtiger en uitvoerbaarder maken. Dat kan door een huurverhogingsmethodiek toe te passen die beter aansluit bij de feitelijke kostenontwikkeling, of door ook private verhuurders toegang te geven tot staatssteun wanneer zij sociale huurwoningen realiseren. Daarnaast moeten gemeenten private partijen niet uitsluiten van deelname aan sociale woningbouwprojecten. Tot slot is een goede uitvoering van de motie-Grinwis c.s. over de indexatie van de WWS-tabel essentieel.

Met deze verbeteringen kan het wetsvoorstel bijdragen aan een eerlijk en effectief huurbeleid, waarin zowel woningcorporaties als private investeerders kunnen bijdragen aan het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen