

Reactie Heimstaden op voorstel verplichtend maken WWS tot 250 punten

De maximumhuurprijzen tot 250 punten reguleren is onverantwoord en roekeloos. Het zal leiden tot een groter woningtekort dan ooit en permanente schade veroorzaken aan de verduurzaming van de bestaande woningmarkt.

Reguleren tot 250 punten leidt tot een wooninfarct

Zoals initiatiefneemster in memorie van toelichting zelf al aangeeft, zal regulering tot 250 punten leiden tot minder nieuwbouwwoningen. Door alle huurprijzen tot 250 punten te reguleren, wordt het financieel veel moeilijker of in veel gevallen totaal onmogelijk om nieuwe projecten te realiseren. Deze aannahme wordt versterkt door het in opdracht van ministerie van BZK door STEC Groep opgestelde rapport Regulering Middenhuur, waarin duidelijk naar voren komt dat zelfs regulering tot 187 punten al leidt tot minder nieuwbouw.

Anders dan wordt aangenomen in memorie van toelichting is er geen reden om aan te nemen dat de woningbouw na verloop van tijd weer zal aantrekken. Initiatiefneemster wijst namelijk op woningcorporaties als bewijs dat het voor investeerders mogelijk blijft om met gereguleerde huur een sluitende bedrijfsvoering te hebben. Maar corporaties werken zonder winstoogmerk. Daar komt bij dat corporaties verschillende vormen van directe dan wel indirecte staatsteun ontvangen, bijvoorbeeld in de vorm van voorrangsposities bij nieuwbouwprojecten en betere financieringsvoorwaarden.

Andere, bijvoorbeeld institutionele investeerders die investeren met geld van pensioenfondsen of verzekeraars, hebben het voordeel van die staatssteun niet. Daarnaast moeten zij voor een sluitende bedrijfsvoering wél rendement maken om pensioen en verzekeringen te kunnen dekken.

Het gevolg van reguleren tot 250 punten is dan ook dat de toevoer van nieuwe woningen dichtslibt. Dit zal vanwege de hogere grondprijzen vooral het geval zijn in de grotere steden waar nou juist de vraag het hoogst is. Het realiseren van 900.000 woningen voor 2030 wordt zo een onmogelijke opgave, waardoor het nu al nijpende woningtekort alleen nog maar verder zal oplopen.

Bijkomend effect is dat het bij veel bestaande complexen financieel niet meer mogelijk wordt ze te beheren en te verhuren. Deze huurwoningen zullen massaal worden uitgepand en daardoor raakt de woningmarkt nog verder verstopt. Ook hiervoor wordt gewaarschuwd in het rapport Regulering Middenhuur. Anders dan initiatiefneemster in memorie van toelichting veronderstelt, zal het daarbij niet alleen gaan om woningen die door beleggers zijn opgekocht op de reguliere woningmarkt, maar ook om woningen die nu nog volledig in eigendom zijn van verhuurder omdat het vanaf de bouw altijd al huurwoningen zijn geweest.

Doordat het stokken van de nieuwbouw en de massale uitpanding van de bestaande huurwoningen zal het totale aanbod van huurwoningen drastisch afnemen. De doorstroming op de huurmarkt zal daardoor nog verder afnemen en de wachtlijsten zullen daardoor nog verder gaan toenemen, waardoor lage en middeninkomens nóg moeilijker aan een dak boven hoofd kunnen komen. Daardoor ontstaat een totaal wooninfarct.

Permanente schade aan verduurzaming woningmarkt

Naast de desastreuze gevolgen voor het aanbod van huurwoningen, brengt het reguleren tot 250 punten onherstelbare schade aan de verduurzaming van de woningmarkt met zich mee. Allereerst omdat verduurzaming van bestaande woningen binnen het WWS vaak financieel niet

Heimstaden

mogelijk is (zie rekenvoorbeeld op volgende pagina, dat gebaseerd is op economische situatie van mei 2022 en regulering tot 1.000 euro en dus nog een iets te gunstig beeld schetst).

Omdat bij vergaande prijsregulering te verwachten is dat veel particuliere, maar ook institutionele investeerders hun bezit gaan uitponden, wordt dat bovendien nog moeilijker. Een van de grote nadelen van uitponden is dat er veel nieuwe vve's ontstaan, die er eerst nog niet waren. En in vve's is het nóg moeilijker om te verduurzamen, omdat daarin vaak niet de financiële middelen voor handen zijn om de benodigde werkzaamheden uit te voeren. Dat is permanente schade, want eenmaal uitgepond is er geen weg meer terug.

Regulering tot 250 punten maakt verduurzaming van de woningvoorraad dus nóg moeilijker dan al het is. En dat terwijl investeren in duurzaamheid juist zo hard nodig is. Omdat 38 procent van de huidige CO2-uitstoot afkomstig is van gebouwen. Maar ook omdat zelfs met energieplafond de energieprijzen bij veel mensen tot enorme financiële zorgen leiden. Niet verduurzamen kan er zeker nu toe leiden dat woonlasten onderaan de streep toenemen.

Heimstaden is een van oorsprong Scandinavische, institutionele woningverhuurder, met een aanbod verspreid over verschillende Europese landen. Wij willen het leven van onze bewoners comfortabeler maken door ze een vriendelijk woonklimaat te bieden, en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan een duurzame toekomst. Heimstaden is aangesloten bij IVBN. Kijk voor meer informatie op heimstaden.nl.

Heimstaden

Bijlage: praktijkcase gevolgen doortrekken WWS voor verduurzaming

In een complex in Utrecht, gebouwd in 1967 met 74 appartement en 6 bedrijfsruimten, staat grootschalig onderhoud gepland. Heimstaden besloot het moment van deze werkzaamheden aan te grijpen om de bedrijfsruimten te transformeren naar woningen en verduurzaming van het complex door te voeren. De woningen gaan van energielabel D naar label A.

Voor de verduurzaming vraagt Heimstaden zijn zittende bewoners niet om een huurverhoging. Desondanks is wettelijk wel akkoord van minimaal 70% van de bewoners vereist. Met de lange vergunningsverlening heeft dat geresulteerd in een jaar vertraging voor start werkzaamheden.

Kosten

De kosten voor het totale project zijn € 10.900.000 (inclusief btw). Heimstaden kan de btw-kosten hierover niet terugvorderen.

Haalbaarheidsberekening, oorspronkelijke situatie

| | |
|----------------------------------------------------|--------------|
| Huidige taxatie (bij berekening haalbaarheid) | € 17.690.000 |
| Geplande uitgaven renovaties woningen (10 jaar): | € 2.841.000 |
| Oorspronkelijke huur (per jaar) | € 765.434 |
| Theoretische huur* totale complex na investering | € 905.181 |
| Markthuur* na realisatie en na interne renovaties: | € 1.340.424 |
| Waarde na realisatie | € 27.390.000 |
| Rendement inclusief investering: | 4,5% |

Haalbaarheidsberekening, nieuwe situatie

Aanpassingen:

- Huren na bewonerswisseling niet naar markthuur, maar volgens WWS

| | |
|---------------------------------------------------------|-----------------|
| Huidige taxatie | € 17.690.000 |
| Theoretische huur totale complex* na investering: | € 829.062 |
| Markthuur* nieuw na realisatie en na interne renovaties | € 841.752 |
| Waarde na realisatie | € 19.642.000 |
| Rendement van de investering | -/- 7,2% |

* Toelichting theoretische vs markthuur

Theoretische huur: de totale huuropbrengsten van de lopende huurcontracten aangevuld met de verwachte, te realiseren huur voor de eventuele ruimtes die momenteel leegstaan.

Markthuur: het totaal aan te verwachten huur, indien de woningen nu opnieuw zouden worden verhuurd.

Zowel theoretische huur en markthuur worden in het model om rendement te berekenen meegenomen.

Conclusie

Deze verduurzaming was in de oorspronkelijke situatie net haalbaar. Als het WWS echter in zijn huidige vorm wordt doorgetrokken, levert dit project een negatief rendement op. En wordt het project dus totaal onhaalbaar.