



Inzending Internetconsultatie Wet Betaalbare Huur

Stichting Fairhuur voor Verhuurders
Postbus 59682
1040 LD Amsterdam
fairhuur@xs4all.nl

AANPASSING Woningwaarderingstelsel. (WWS)

De toelichting stelt dat het rendement van verhuurders in orde blijft. Wanneer het rendement echter berekend wordt, blijkt dit niet het geval te zijn. Een zelfde woning op een steeds betere locatie - en dus steeds waardevoller per m², krijgt een steeds lager rendement. De WOZ Cap zorgt er immers voor, dat de inkomsten van een woning op een goedkope locatie, hetzelfde is als op een dure locatie – wanneer de overige kwaliteit hetzelfde is. Het rendement – opbrengst ten opzichte van de investering na aftrek van kosten - voor kostbare woningen, die als koopwoning niet bereikbaar zouden zijn voor middeninkomens, wordt dan vrijwel nihil. Alle bezwaren die er al bestaan tegen de WOZ cap blijven in stand.

- Een verzoek tot huurverlaging kan op ieder moment worden ingediend door elke huurder. De huur wordt dan vastgesteld op basis van de puntentelling op het moment van aanvraag. (Ex nunc)
 - De WOZ waarde fluctueert ieder jaar, evenals de berekening voor het aantal punten. Hierdoor ontstaat rechtsonzekerheid.
 - De rechtsonzekerheid kan echter ook ontstaan doordat het energielabel tijdens de huurperiode afloopt. Sinds het moment dat dit energielabel is ingevoerd 10 jaar geleden, is de methodiek al 3 keer veranderd, met voor dezelfde woning verschillende uitkomsten in het aantal punten. Verder is verhuurder niet verplicht om het energielabel tijdens de huurperiode opnieuw af te laten geven. Dit brengt ook weer kosten met zich mee. Huurder hoeft medewerking niet toe te staan om toegang te verschaffen tot de woning. Zeker wanneer het vervallen van het label met zich mee brengt dat de woning een aanzienlijk aantal punten zal verliezen. “Europa” staat klaar om pan-europees een Enrgielabel in te voeren. Dan zal het hele systeem en het aantal punten per label ook weer veranderen. De rechtsonzekerheid voor verhuurder is te groot wanneer het energielabel ex nunc wordt meegenomen. Voorstel is om degene ook te gebruiken die bij aanvang gold.
 - Diverse ministers veranderen het WWS continu. De puntentelling ex nunc verandert dus ook steeds. (voorbeeld invoering woz-cap)
 - De extra punten voor Beschermd Stadsgezicht vervallen.
 - Voor kleine woningen in Corop gebieden vervalft de aparte puntentelling in 2042. Dan kunnen alle bewoners een huurverlaging aanvragen. Al ver voor die datum zullen die woningen dus niet meer interessant zijn voor verhuur.
 - Renovatiepunten gelden maar 5 jaar. Daarna kan de huurder ex nunc de huur laten verlagen.
- Verhuurder is dus zeer onzeker over zijn huuropbrengsten, aangezien het WWS vele veranderingen kent in de loop der jaren. Ook moet verhuurder jaarlijks een nieuwe puntentelling maken, omdat hij verplicht is volgens het WWS te verhuren. En de huurder erop te attenderen dat hij een lagere huur krijgt.

Dit is een te onzekere en onwerkbaar situatie. Taxateurs zullen niet meer weten wat voor huurwaarde toe te kennen aan een woning. Verhuurder kan in een verhuurde



woning niet de situatie aanpassen om de woning te verbeteren en bijvoorbeeld weer in de vrije sektor te krijgen. Het overgangsrecht voor invoering van de Wet Betaalbare Huur stelt dat de eigenaar een keuze moment moet krijgen: doorverhuren tegen een lagere huur, renoveren om meer punten te krijgen of verkopen. Deze optie wordt in de ex-nunc toetsing niet meer gegeven. Dat leidt tot een disportionele last voor verhuurder. Immers, een huurder van een dure huurwoning, had bij aanvang een goed inkomen. De partij hoeft niet extra beschermd te worden. Hij zou bij huurverlaging onmiddellijk een scheefwoner worden.

De vraag is of het niet anders geregeld had kunnen worden en daarom stellen wij voor:

Oplossing: laat de bewijslast bij verhuurder liggen om de **ex tunc** puntentelling te gebruiken bij tussentijdse toetsing. Bijvoorbeeld middels een gedetailleerd oplever rapport. Als verhuurder dat heeft, dan kan ex-tunc gebruikt worden. Als dat ontbreekt, dan ex nunc nemen. Dan is bekend of de wastafel er wel of niet was 10 jaar geleden. Met een goed opleverrapport kan zonder problemen een oude puntentelling gereconstrueerd worden.

- het vervallen van de speciale regelingen voor WOZ telling bij kleine woningen (artikel 9.1 en 9.2 van WWS), is een te grote inbreuk op afspraken hierover. Ook in combinatie met de ex nunc toetsing hierboven, zou dat dus betekenen dat een zittende huurder de huur dramatisch zou kunnen laten verlagen na 2039, dan wel 2042. Dat betekent dat de datum van 2042 nooit gehaald wordt. Al 10 jaar daarvoor zal een verhuurder zo'n woning niet meer kunnen verhuren, vanwege de onzekerheid omtrent de huuropbrengsten. De waardedaling van een woning die verhuurd wordt tegen een lage huur is immers te groot om te dragen voor investeerders. Ook financiers zullen ruim voor de datum van 2042 de financiering opzeggen. Gezien het feit dat onroerend goed investeringen met een veel langere horizon dan 10 of 20 jaar worden genomen, is dit een onacceptabele afwijking van de afspraken.

- Woningen kunnen enkel door de opslag voor beschermd stadsgezicht of nieuwbouw niet in de vrije sektor komen. Die opslag is 15% respectievelijk 5%. De kleinere woningen die onder de middenhuur regeling vallen, krijgen dan een extra huur van € 150,- of € 50,- in de maand. Voor zo'n verschil is het commercieel niet interessant om ofwel in het beschermd stadsgezicht zo'n woning aan te kunnen bieden, ofwel nieuwbouw door te laten gaan. De kosten in beschermd stadsgezicht zijn namelijk niet alleen hoog door eisen aan het gebouw, maar ook door de slechte bereikbaarheid in het algemeen, zijn bouwkosten en instandhoudingskosten daar extreem veel hoger.

- Bij nieuw te ontwikkelen woningen kunnen eigenaren rekening houden met de lagere huuropbrengsten. Die verwerven de woningen dus tegen lagere kosten dan de waarde die bestaande bouw heeft. Dit geeft een valse concurrentie.

- De WOZ Cap gaat weliswaar nu pas in bij 187 punten, echter het is onbegrijpelijk dat een zelfde woning op een veel duurdere locatie dezelfde huurprijs zou krijgen als op een goedkopere locatie. Dit valt als investering niet uit te leggen. Het zal leiden tot scheefwonen en woonfraude. Woningen met hoge woz waarden die als koopwoning niet bereikbaar zijn voor middeninkomens, worden als huurwoning wel bereikbaar. Echter de vraag is wel of ze beschikbaar zullen zijn, aangezien investeerders zo'n dure woning niet tegen een lage huur beschikbaar zullen stellen.



Verder is het zo dat de WOZ Cap wanneer die toeslaat, een woning reguleert onder de 187 punten maar niet naar het maximum van 186 punten. Dat resulteert erin dat dezelfde woning gelegen op een goedkope plek 186 punten kan hebben (wanneer deze woning net niet door de woz cap wordt geraakt) terwijl dezelfde woning (qua overige woz punten) op een dure plek, die wel door de woz cap wordt geraakt, bijvoorbeeld slechts 150 punten overhoudt. Dit is niet uit te leggen.

Wanneer de WOZ Cap afgeschaft zou worden, zou de wet veel beter aansluiten bij een overgang van middenhuur naar vrije sektor huur. Dan zou de Wet namelijk alleen de excessen aanpakken, maar niet veel te veel reeel verhuurde woningen op toplocaties treffen.

TOEWIJZING

In de wet is niet geregeld dat deze nieuwe Middenhuur woningen beschikbaar moeten zijn, uitsluitend voor mensen met een middeninkomen. Integendeel, zo'n regeling wordt overgelaten aan de Gemeenten. Met als toevoeging, dat de Gemeente zo'n regeling niet mag invoeren als er in de betreffende Gemeente geen schaarste is aan dit segment huurwoningen.

Kortom, de huiseigenaar wordt getroffen door een regeling die wel zijn huuropbrengsten inperkt, terwijl die woning in veel gevallen niet ten goede komt aan een burger die daar behoefte aan zou hebben.

In de toelichting en onderbouwing ontbreekt het ten ene male aan onderzoeken in hoeverre deze woonruimte nou zo dringend nodig is. Er wordt niet ingegaan op de vraag of het gaat om een woon-noodzaak of om een woon-wens.

De woon-wens wordt mogelijk gemaakt met de WOZ-CAP. Deze zorgt ervoor dat woningen die als koopwoning onbereikbaar zijn voor middeninkomens, wel verhuurd moeten worden voor een bedrag dat middeninkomens kunnen betalen. Waarmee eenzelfde woning in Diemen, hetzelfde huurbedrag oplevert als een woning in Amsterdam Centrum.

INDEXERING

Doordat indexering in de toekomst per 1 januari gaat verlopen, zal er een jaar zijn, waarin niet wordt geïndexeerd. Immers bij de verschuiving van 1 juli naar 1 januari. Deze 6 maanden verlopen zonder indexering. Nadat in 2020 de indexering 1 jaar is overgeslagen, wordt hij nu nogmaals een half jaar overgeslagen. Daarbij komt dat de indexering de inflatie niet meer volgt, maar veel lager is. Dat betekent dat de huren achterblijven bij de daadwerkelijke kosten. Kosten van onderhoud, belastingen en dergelijke gaan wel omhoog (in Amsterdam is de gemeentebelasting 2023 23% hoger in 1 jaar tijd). Dat houdt in dat de huurprijs zowel voor zittende huurder als voor nieuwe huurder in de middenhuur, ver terugloopt ten opzichte van het prijspeil.

DWINGEND WWS

Het tellen van punten binnen het WWS is geen exacte wetenschap, hoe gedetailleerd het puntenboek ook is. Merkwaaardig is het dat een verhuurder de verplichting krijgt om een puntentelling aan te leveren, en voor een foutieve telling zeer hoge boetes kan krijgen. Terwijl op het zelfde moment het niet mogelijk is een



gecertificeerde puntentelling te kunnen krijgen. Over bijvoorbeeld punten voor renovatie of extra luxe kan gedebatteerd worden. Ook de oppervlakte kan verschillend afgerond worden hetgeen zo maar 1 punt verschil kan geven. Ook voor die oppervlakte geldt dat er geen aansluiting is gezocht bij bestaande normen. Zo zou het meer voor de hand liggen bijvoorbeeld om het gebruiksoppervlak van een woning te nemen, in plaats van het oppervlak wat het WWS zelf vaag definieert. Zo kan er discussie ontstaan bijvoorbeeld of een ruimte nu een gang is of juist bij de woonkamer geteld moet worden. Het merkwaardige is dat een gang geen enkele punt krijgt, terwijl deze vierkante meters uiteraard wel meetellen in een waarde van de woning.

Gaarne een duidelijke escalatieladder voordat boetes uitgedeeld worden. Eigenaren met honderden woningen kunnen makkelijk ettelijke afwijkingen hebben tussen eigen puntentellingen en die van de Huurcommissie, zonder dat daar fraude aan ten grondslag ligt.

WAT IS ER NIET GEREGELD?

Een vraag die ook voorlicht, is of Middenhuur niet op een andere manier geregeld zou kunnen worden.

Wat ontbreekt in de Wet is een aanpak van scheefwonen (met te hoog inkomen een goedkope huurwoning huren) en woonfraude (de woning exploiteren door deze bijvoorbeeld voor meer geld onder te verhuren)

Onderzoek van het Financieel Dagblad heeft eens opgeleverd dat het verkeerde gebruik van sociale huurwoningen zo'n 20% betreft. In een stad als Amsterdam, betreft het dan zo'n 40.000 woningen. Die woningen zouden bij goed beleid dus vrij kunnen komen voor Middenhuur. Er is echter voor gekozen om andere woningen in het bezit van particulieren zodanig te reguleren, dat die dit vermeende gat moeten vullen.

Men kan er vanuit gaan dat woonfraude voornamelijk voorkomt in gebieden waar het verschil tussen markthuur en gereguleerde huur groot is. Zo'n gebied is automatisch een gebied waar de WOZ-Cap hard toeslaat.

Scheefwonen zal ook meer voorkomen in dure gebieden. De regeling zoals die nu voorligt, zal voor veel scheefwonen in dure gebieden zorgen. Immers, iemand met een middeninkomen zal regelmatig gaan samenwonen met iemand anders met ook een inkomen. Het gezamenlijk inkomen zal dan regelmatig boven een middeninkomen niveau uitstijgen.

Uiteraard grijpen de maatregelen alleen dramatisch in in dure buurten; immers, in goedkope gebieden is de "markthuur" al het niveau van middenhuur. Nu is de vraag gerechtvaardigd waarom middeninkomens in deze buurten gehuisvest moeten worden en of eigenaren van woningen daar een onevenredige last moeten dragen. Het is namelijk niet zo, dat bijvoorbeeld Amsterdam uit uitsluitend dure buurten bestaat.

Integendeel, er staan op het moment van schrijven 115 woningen te koop onder de € 275.000,- die zo gekocht zouden kunnen worden door Middeninkomens. Voor deze woningen geldt geen inschrijving of iets dergelijks. Ze staan gewoon te koop. Verder



is het zo, dat door flankerende wetgeving, namelijk de Opkoopbescherming, deze woningen niet gekocht kunnen worden door beleggers. Deze woningen zouden dan namelijk ook in de middenhuur verhuurd kunnen worden. Maar die mogelijkheid is door de Minister nog niet lang geleden afgesloten. Op deze manier heeft de Minister de mogelijkheid om woningen die wel rendabel verhuurd kunnen worden voor Middenhuur prijzen, uitgesloten van verhuur.

Tevens is de regeling zo ontworpen dat huurders ook in de vrije sector steeds de huurprijs kunnen laten toetsen aan het dan geldende Woningwaarderingstelsel (ex-nunc). Gezien de vele wijzigingen in dit stelsel is het niet ondenkbaar dat vele vrije sector woningen op den duur in de gereguleerde sector zullen vallen. Huurders waarvan het inkomen hoog genoeg was voor dure huur, krijgen dan ineens een middenhuur woning. Daarmee is geen enkel maatschappelijk doel gediend.

Onze veronderstelling is, dat een oplossing voor woonfraude en scheefwonen, de noodzaak van huurregulering bij particulieren overbodig maakt.

Middenhuur zou dan prima door Woningcorporaties kunnen worden uitgevoerd, in de woningen die vrij zouden komen. Tevens kan dan gerust het een DAEB taak worden genoemd, want uiteindelijk is het verhuren onder de marktprijs aan een bepaalde doelgroep natuurlijk gewoon een DAEB taak. Alle subsidiemaatregelen zouden dan ook van toepassing zijn voor corporaties op deze woningen en een en ander zou veel doelmatiger opereren.

SLOTSOM

Het ligt veel meer voor de hand om Middenhuur als taak aan Corporaties te geven. De middenhuur is in grote delen van het land al de norm in de vrije markt, omdat simpelweg niet meer huur betaald wordt door de "markt". Uitsluitend in een paar kleine dure gebieden, zoals de G4 en ook binnen die G4 wat buurten, is er een knelpunt. Het is onbegrijpelijk waarom inkomenssteun in de vorm van gematigde huur, door enkele verhuurders opgebracht zou moeten worden. Het zou veel meer voor de hand liggen om in de G4 de inkomensgrens voor toegang tot DAEB woningen op te trekken. Op die manier zal een DAEB woning ook niet beschikbaar komen voor meer dan 50% van de Nederlandse bevolking (een grens gesteld door Brussel). Immers, in die G4 zijn de aantallen mensen die een middenhuur nodig hebben niet zo groot tov het hele land. De inkomensgrens landelijk zal maar 1 jaar niet aangepast hoeven te worden om die ruimte te maken.

Die DAEB taak voor middenhuur kan dan in die gebieden ook opgelegd worden een corporaties, die daar ook voor gesubsidieerd worden. Zo wordt een regeling gemaakt, die bestendig is voor de toekomst en niet getoetst hoeft te worden aan eigendomsrechten.

De Wet Betaalbare Huur zoals die nu voorligt, is in strijd op vele punten met artikel 1 Eerste Protocol dat het recht op eigendom beschermd. Wij behouden ons dan ook alle rechten voor en menen ook niet met voorliggend stuk alle relevante punten behandeld te hebben. Op dat punt behouden wij ons ook alle rechten voor om daar op een nader moment nog terug te komen.