

Enorm afnemend aanbod huurwoningen

In onderstaande reacties op het wetsvoorstel zijn de enorme nadelen voor verhuurders in het algemeen al uitvoerig uiteengezet. Deze nadelen treffen alle beleggers/ verhuurders, niet alleen de particuliere maar ook de institutionele beleggers, zoals verzekeraars en pensioenfondsen. Het ineens grotesk wijzigen van de spelregels is namelijk van negatieve invloed op de bestaande woningvoorraad huurwoningen van alle type beleggers/ verhuurders. In de grote steden zal de huurmarkt imploderen, daar als gevolg van drastisch lagere huurprijzen het beleggingsrendement op woningverhuur wegvalt. Huurwoningen zullen massaal worden verkocht. De ontwikkeling is nu reeds in gang gezet. Naast de particuliere verhuurders hebben natuurlijk ook institutionele beleggers met bovenstaande gevolgen te maken. Ook zij worden geconfronteerd met dramatisch lagere huurinkomsten en lager rendement, in vele gevallen gelijk ook verlieslatend. De woningen welke institutionele beleggers in het verleden hebben gerealiseerd vallen namelijk ook onder dit wetsvoorstel en zij worden qua rendement ook keihard geraakt. Het is ook niet voor niets dat bijvoorbeeld verzekeraar ASR zich verzet tegen deze huurplannen. Het is de bedoeling van dit wetsvoorstel dat deze institutionele beleggers wel nog blijven investeren in het realiseren van nieuwbouw huurwoningen. De exploitatie van de bestaande huurwoningen van deze institutionele beleggers zullen minder renderen en in vele gevallen verlieslatend worden en het gevolg hiervan is dat zij juist zullen stoppen met het investeren in nieuwbouw huurwoningen. Met lagere huurinkomsten zijn namelijk nieuwe businesscases aangaande toekomstige realisatie van huurwoningen niet rond te rekenen. Ook andere omgevingsfactoren zoals de hoge rentestand, hoge bouwkosten spelen hier op de achtergrond in mee. Op achtergrond hiervan zal ook meespelen dat de bestaande huurwoningen van deze institutionele beleggers ineens niet meer rendabel zijn en zelfs verlieslatend en dat deze beleggers tot de conclusie komen dat investeringen in de huurmarkt niet meer financieel interessant zijn, met al gevolgen van dien. Het gedeelte vrije sector bij projecten is juist het gedeelte waarmee projecten zijn rond te rekenen en waardoor er ook in die projecten voor andere doelgroepen kan worden gebouwd, denk aan sociale huur en middenhuur voor bepaalde beroepsgroepen. Nu verdwijnt het grotendeel van de vrije sectorwoningen in het gereguleerde segment: middeldure huurwoningen en zijn nieuwe business-cases niet rond te rekenen. Nieuwe ontwikkelingen zijn nu al tot stilstand gekomen (on hold gezet) en de bouwproductie van nieuwe woningen blijft enorm achter. In het wetsvoorstel is reeds aangegeven dat met deze ontwikkelingen rekening is gehouden. Het lijkt er wel op dat men de impact van deze regeling ook bij de institutionele beleggers op grove wijze heeft miskend. Het wijzigen van de spelregels, welke in 1989 zijn ontstaan, roept een beeld op van een onbetrouwbare overheid, gezien de enorme gevolgen welke dit heeft op financieel gebied voor institutionele beleggers/ verhuurders. Eerdere business-cases krijgen ineens te maken met minder rendement en worden zelfs in vele gevallen verlieslatend. Ook zal dit forse gevolgen hebben voor de huurmarkt, waardoor er sprake zal zijn van krimp. Het lijkt erop dat de krimp van de huurmarkt al reeds ingezet is. Ook op langere termijn zal het aantal huurwoningen afnemen. Geen extra regulering, maar meer bouwproductie geeft een enorme bijdrage om het tekort aan huurwoningen weg te werken en daarmee ook de excessen in de huurmarkt uit te bannen. Marktwerking is hier een uiterst geschikt middel voor, regulering zorgt enkel en alleen voor minder huurwoningen.

Ook voor particuliere verhuurders geldt het bovenstaande. Ingevolge dit wetsvoorstel kan men concluderen dat er sprake is van het grotendeels opheffen van de vrije sector, waarbij als gevolg van lagere huurinkomsten de rendementen van de diverse particuliere beleggers drastisch zal verminderen en/ of verliesgevend worden. Gevolg hiervan is dat de woningen massaal zullen worden verkocht, met als gevolg een nog kleine huurmarkt. Verder zullen investeringen in duurzaamheid niet meer van de grond komen, indien een belegger toch besluit om verder te verhuren in plaats van het verkopen van de woning. Er zijn dan voor verharende partijen simpelweg onvoldoende middelen (lees: te lage huurinkomsten) om een goede bijdrage te leveren aan het duurzaamheidsvraagstuk, indien particuliere verhuurders/ beleggers besloten hebben – ondanks deze knellende voorgenomen wetgeving – om de huurwoningen toch niet te verkopen. Particuliere verhuurders hebben niet dezelfde financiële stootkracht als woningcorporaties en institutionele beleggers.

Institutionele beleggers kunnen werken met (onbeperkte) overheids gelden en pensioengelden. Lagere huurinkomsten hebben derhalve ook desastreuze gevolgen op de business-case van de particuliere verhuurder welke actief is in de bestaande woningvoorraad. Ook hebben de lagere huurinkomsten – evenals bij de institutionele beleggers – invloed op de investeringsbereidheid bij particuliere beleggers om nog nieuwe huurwoningen te realiseren zoals nieuwbouw, splitsing van bestaande woningen (indien mogelijk op grond van gemeentelijke regelgeving) en transformatie van verouderd, kansloos maatschappelijk en commercieel vastgoed). Met lagere huurinkomsten zullen dergelijke projecten niet meer van de grond komen. Groot- en kleinschalige transformaties zullen niet meer worden uitgevoerd.

Zowel de institutionele belegger als de particuliere beleggers zullen andere investeringsmogelijkheden zoeken en de bestaande huurwoningen zullen worden verkocht, indien een woning door natuurlijk verloop leeg komt.

Woningwaarderingstelsel niet meer van deze tijd

Het wetsvoorstel zal in de grote steden hele grote gevolgen hebben. In populaire, oudere steden als Amsterdam en Utrecht is de woningvoorraad van oudsher al schaars. De woonoppervlakte van een gemiddelde woning ligt in deze steden aanzienlijk lager dan de rest van het land (kleinere woningen). Het huidige woningwaarderingstelsel in de basis uit 1979 is op vele elementen nog steeds verouderd, ondanks de modernisering welke op sommige punten nu wordt doorgevoerd in het wetsvoorstel. Het puntenstelsel is bijvoorbeeld voor wat betreft de voorzieningen in de woning nog altijd gebaseerd op de aloude woningwetwoning. Het woningwaarderingstelsel houdt geen dan wel onvoldoende rekening met allerlei moderne voorzieningen, zoals koelsystemen, luxe voorzieningen in keukens en badkamer, aangeklede buitenruimten, gemeenschappelijke ruimten, parkeervoorzieningen, beveiligingsmaatregelen, levensloopbestendig voorzieningen, voorzieningen op het gebied van (ouderen)zorg e.d. Ook wordt het metrage van verkeersruimten in een zelfstandige woonruimte niet in de waardering meegenomen, terwijl de oppervlakte van een zelfstandige woning een groot deel uitmaakt van de puntentelling in het woningwaarderingstelsel.

De beperking van de WOZ-waarde, de 'WOZ Cap' waarbij voor een deel van de huurwoningen wordt bepaald dat de maximale huurprijs voor niet meer dan 33% mag worden bepaald door de WOZ-waarde wordt aangepast. Dit dient te voorkomen dat woningen met een zeer hoge WOZ-waarde in de vrije sector belanden. In het wetsvoorstel ligt de grens waarop deze maximering ingaan op 187 punten. Dit houdt in dat bij huurwoningen tussen de 141 en 187 punten een hogere WOZ-waarde van grotere invloed kan zijn op de huurprijs, die hierdoor hoger kan uitvallen.

Het gevolg van de grote uitbreiding van deze WOZ-cap is dat vele huurwoningen in de vrije sector in de grote steden zullen terugvallen in het gereguleerde segment. De meeste bestaande huurwoningen in de grote steden, zeker in populaire, oudere steden als Amsterdam en Utrecht, beschikken van oudsher over minder woonoppervlakte dan steden in elders in het land. Locatie van een woning gaat door verdere beperking van de WOZ cap niet meer van invloed zijn op de huurprijs. Het is dan niet meer zo dat voor exact dezelfde woning meer huur gevraagd worden als deze op een betere locatie staat. Het meenemen van de WOZ-waarde in de huurprijs compenseert het gebrek aan woonoppervlakte in deze steden, waardoor er recht wordt gedaan aan de locatie van de huurwoning. Locatie bepaalt namelijk in het meeste geval de kwaliteit van een woning, welke wordt vertaald in punten in het woningwaarderingstelsel. In het wetsvoorstel wordt het bovenstaande ook onderschreven en dat het gevolg hiervan is dat de huurprijs van huurwoningen in de grote steden en zeker in de populaire steden met minder woonoppervlakte, drastisch zullen dalen.

Bestaande huurwoningen zijn niet meer rendabel en zullen worden verkocht, zeker in de grote steden en meer in het bijzonder de steden met een schaarse woningvoorraad met woningen met minder woonoppervlakte. Het upgraden naar het puntenaantal van meer dan 186 is niet mogelijk bij bestaande huurwoningen in deze steden. Het toevoegen van meer oppervlakte is onmogelijk.

Modernisering van het Woningwaarderingstelsel op het gebied van energielabels/ onderscheid maken tussen nieuwbouw en verbouw

De stimulansen om woningen duurzamer te maken aan de duurzaamheidsdoorstellingen van Nederland te voldoen is uiteraard van eminent belang. Het beter waarderen van duurzaamheid in het woningwaarderingstelsel is dan ook terecht. Ingevolge het wetsvoorstel wordt vanaf 1 januari 2024 woningen met een lager energielabel (E, G of G) belast met een aftrekpunten en worden er extra punten toegekend aan woningen met hogere energielabels van A t/m A +++++.

De wet neemt niet in aanmerking dat voor oudere woningen veel grotere investeringen nodig zijn om een hoger energielabel te verkrijgen dan bij relatief nieuwe woningen. Voor een gedeelte van de bestaande woningvoorraad is het zelfs technisch onmogelijk om een label hoger dan een A te verkrijgen. In de oude binnensteden en oudere wijken van de grote steden is namelijk een label A het maximaal haalbare. Het is in de oude binnensteden en oude wijken nog niet mogelijk om bij bijvoorbeeld kleine appartementsgebouwen (0 t/m 10 woningen) om zonnepanelen en warmtepompen aan te leggen, daar bij dit soort gebouwen de ruimte hiervoor ontbreekt. Er bestaan helaas nog geen zonnepanelen, waarbij je met een beperkt aantal zonnepanelen meerdere woningen in een dergelijk gebouw van elektriciteit kan voorzien. Tevens heeft men bij het plaatsen van warmtepompen ook nog te maken met strenge geluidsregelgeving (maximaal geluidsbelasting t.o.v. burens). Dergelijke moeilijkheden spelen nog meer bij dergelijk appartementsgebouwen welke zijn aangemerkt als Rijksmonument, Gemeentelijke Monument of vallen in het kader van Beschermd Stadsgezicht. Bij dergelijke panden is het vaak niet eens mogelijk om een energielabel A te verkrijgen als gevolg van landelijke- en of gemeentelijke regelgeving.

In de praktijk kunnen in de oude binnensteden en oudere wijken van de grote steden woningen maximaal verduurzaamd worden tot het energielabel A. Dit energielabel is op dit moment – gezien de stand van de techniek – het hoogst haalbare. In het wetsvoorstel is opgenomen dat woningen met een energielabel A slechts 4 punten meer krijgen dan in het huidige woningwaarderingstelsel. Het betreft hier een zeker beperkte stijging van het aantal punten bij een dergelijk energiezuinig label. Gezien bovengenoemde moeilijkheden bij het verduurzamen naar een hoger energielabel dan label A. Om verduurzaming in de oude binnensteden en oudere wijken van de grote steden te stimuleren is het noodzakelijk om aan een energielabel A nog meer punten toe te kennen dan nu het geval is. Nieuwbouw en verbouw worden nu in één opslag met elkaar vergeleken, terwijl dit bouwtechnisch niet het geval is. Bij nieuwbouw is een hoger energielabel dan het label A veel makkelijker te realiseren dan bij verbouw (bestaande woningvoorraad). Het is verstandig om dit onderscheid tussen nieuwbouw en verbouw (bestaande woningvoorraad) ook terug te laten komen in de toekenning van de punten met betrekking tot het verduurzamen. Het is namelijk bij bestaande woningvoorraad in oude binnensteden en oudere wijken van de grote steden technisch schier onmogelijk om hoger dan een label A te verkrijgen. Met het meer belonen van een woning met een energielabel A in in oude binnensteden en oudere wijken van de grote steden, is de kans aannemelijk dat daar grote winsten behaald gaan worden qua duurzaamheid, mitsdien er ook een verschil wordt aangebracht tussen de nieuwbouw en bestaande, oude woningvoorraad.

