

Amsterdam 10 juni 2020,

Geachte dames, heren,

Naar aanleiding van het voorstel van de minister van wonen inzake het beperken van de W.O.Z. waarde van geliberaliseerde woningen in het woningwaarderingssysteem tot 33% het volgende:

Besluit Huurprijzen Woonruimte komt daarmee in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. In Nederland wordt de huur van woonruimte bepaald door het Besluit Huurprijzen Woonruimte. Ook een gedeelte van de z.g. “vrije sector” woningen valt onder deze prijsmaatregel. Aan de hand van een puntenstelsel wordt de maximale huurprijs van een woonruimte vastgesteld. Deze maximale huurprijs zal straks steeds vaker onder de kostprijs liggen.

Iedereen begrijpt dat de bakker kan niet worden verplicht om het brood onder de kostprijs te verkopen. Maar de Overheid meent de particuliere woningverhuurders met deze regeling te dwingen om hun woning(en) onder de kostprijs te verhuren. Dit wordt gemotiveerd met een beroep op schaarste en op bescherming van de huurder.

Het Besluit Huurprijzen Woonruimten bevat geen correcte relatie met de waarde van de woning, indien slechts voor 33% van de WOZ aan waarde punten wordt toegekend en de overige 66% van de waarde buiten beschouwing wordt gelaten. Bij een appartement van € 300.000 wordt zo € 200.000 aan investering door de eigenaar/verhuurder buiten beschouwing gelaten. Alsof dit bedrag niet als kosten voor de verhuurder bestaat. Op deze manier worden woningen in dure populaire gebieden naar hetzelfde niveau huurprijs getrokken als goedkope woningen. Een bijkomend nadeel zal dus zijn dat particuliere verhuurders juist niet meer in populaire gebieden in woningen willen beleggen waardoor er op die manier wederom een groter tekort aan huurwoningen ontstaat.

Een rekenvoorbeeld:

Een woning met een waarde van € 300.000 krijgt bij een rentevoet van 2.5% een structureel tekort van € 5000 per jaar. Dit is alleen al aan kapitaalkosten € 416,67 per maand voor de eigenaar.

Deze voorgenomen wijze van huurprijsvaststelling is strijdig met het uitgangspunt van Box 3, waar de eigenaar op grond van de Wet geacht wordt een rendement te halen van 4%. Het moge U duidelijk zijn. Dat dit niet het geval zal zijn en dat het zal leiden tot juridische procedures tot aan het Hof in Luxemburg.

Daarnaast worden verhuurders van woningen, ook al bevinden deze zich in de sociale sector, door de overheid voor de WOZ belasting aangeslagen op basis van de wettelijke fictie, alsof de woning vrij en leeg verkoopbaar is voor marktwaarde, wat niet het geval is. In Amsterdam ook nog alsof ze op eigen grond staan waar het meestal erfpacht is en wanneer ze in een complex zitten alsof ze los kunnen worden verkocht.

Aldus een opstapeling van zaken, die de echte waarde nadelig beïnvloeden.

De verplichting aan eigenaren van woonruimte ,om deze te verhuren onder de kostprijs, wordt dan een beperking door de Overheid opgelegd aan de eigenaar/verhuurder. De

beperking belet de eigenaar om van zijn eigendom tenminste een positief rendement te behalen en dwingt deze tot een negatief resultaat.

Het gaat hier om het ontneming van rechten, die zijn gegarandeerd door het Eerste Protocol EVRM.

Het is zelfs de vraag of de Overheid zulke beperkingen mag opleggen aan wooncorporaties. Deze zijn door de Overheid speciaal ingesteld om zwakke huurders te helpen en werden eerder daarvoor in ruime mate gecompenseerd.

Het moge duidelijk zijn dat de Overheid een dergelijke beperking niet zomaar mag opleggen aan anderen.

Op grond van Europese Regelgeving is ontneming van rechten slechts toegestaan, indien er sprake is van:

1. Een regeling bij Wet, het is de vraag of het Besluit Huurprijzen Woonruimte als een Wet kan worden gezien; mits
2. Er compensatie wordt gegeven aan de eigenaar.

Bijvoorbeeld compensatie zou kunnen worden gegeven in de vorm van een “verhuursubsidie”, waardoor het exploitatietekort wordt aangezuiverd.

Het Besluit Huurprijzen Woonruimte kent geen compensatie en komt daardoor in strijd met Artikel 1 van het Eerste Protocol. Als het Besluit niet kan worden beschouwd als Wet, dan is er ongeldigheid van bedoelde maximale huur, wanneer de huur leidt tot een negatief rendement.

Ingeval het Besluit wordt aangemerkt als Wet, dan nog is dit niet rechtsgeldig, zonder compensatie aan de eigenaar/verhuurder ingeval er sprake is van een negatief rendement.

Dit kan worden afgeleid uit het arrest van het Europese Hof in de zaak Hutten-Czapska versus Polen no. 35014/97. Daarin staat dat een verhuurder recht heeft op tenminste een minimaal huur rendement.

Uitspraken van het Europese Hof hebben een rechtstreekse werking in de verdragstaten en zijn van “openbare orde”. Dat betekent dat de uitspraak, zonder dat de burger er een beroep op behoeft te doen door de Nederlandse Rechter “ambtshalve” moet worden toegepast.

Zeker nu in de recessie veel particuliere huiseigenaren tijdelijk hun woning te huur willen zetten omdat deze onverkoopbaar is dan wel met verlies verkocht moet worden kan niet meer gesteld worden dat de winst wel uit de verkoop zal komen. Dit was de reden voor oud minister Vogelaar om de Poolse Kwestie niet op Nederland van toepassing te verklaren, toen er naar werd gevraagd.

Veel huiseigenaren staat het water aan de lippen door de recessie en kunnen domweg hun woning dadelijk niet meer rendabel verhuren, bovendien lopen ze ook een enorm risico dat Huurteams net zoals in het verleden de huurder ophitsen om vooral naar de Huurcommissie te gaan om zo lagere huur af te dwingen.

Een overheid die sociale huur wil, moet dat zelf betalen of via corporaties laten doen die gesubsidieerd worden.

Zo werkt het ook in bijvoorbeeld Engeland waar een bijstandsmoeder in London met 8 kinderen recht heeft op een woning die €100.000 per maand aan huur kost. De overheid betaalt dit.

Wanneer deze regeling wordt ingevoerd zonder rekening te houden met de echte waarde van de woning, wordt het sociale beleid van de Overheid afgewenteld op de eigenaar/verhuurder.

Onze vereniging stelt dan ook voor om het gehele woningwaarderingssysteem af te schaffen in elk geval voor particuliere verhuurders. De puntentelling is ooit bedacht na de oorlog en geeft punten voor zaken die in die tijd schaars waren maar tegenwoordig standaard in iedere woning zijn. Bovendien moeten woningen al voldoen aan het bouwbesluit. Het afschaffen van het gehele woningwaarderingssysteem heeft als bijkomend voordeel dat de huurmarkt een enigszins beter zal functioneren.

De structurele problemen op de huur (en gehele) woningmarkt in Nederland zijn ontstaan door een te veel aan overheidsbemoeienis en beperkingen.

Door de huurprijs waarde te beperken tot 33% van de WOZ waarde in het woningwaarderingssysteem zal het tegenovergestelde bereikt worden. Grote (buitenlandse) investeerders zullen zich ook zeker beraden alvorens in Nederland in de woningmarkt te investeren.

Hoogachtend,

Niels van den Berg tevens namens
Galon BV
Korte Lijnbaanssteeg 1 - 1012 SL - Amsterdam

<https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssysteem>