

Vastgoedmarkt, 11 mei 2020

Politieke bemoeienis leidt tot verdamping van circa 1 miljard euro huurpotentie

[Financieel](#)



Eddy Halter

Ondanks de coronacrisis, zullen de politieke partijen deze zomer hun verkiezingsprogramma's gewoon gaan formuleren. En het is niet ondenkbaar dat praktisch alle partijen de crisis op de woningmarkt zullen 'kapen'. Het wordt belangrijker dan ooit kritisch te volgen welke keuzes daarin gemaakt worden, blogt Eddy Halter.

Vooralsnog werkt de bemoeienis van de politiek – met plannen voor de zogenoemde '[noodknop](#)' en het terugdringen van de WOZ-factor in het woningwaarderingstelsel (WWS) – contraproductief. Alleen al met de WOZ-maatregel wordt zo'n 1 miljard euro aan huurpotentie verdampt. Deze als sympathiek geframede gebaren richting de geplaagde woningzoekers blijken bij nadere bestudering helemaal niet geschikt voor het oplossen van het werkelijke probleem: het woningtekort. Huren gaan kunstmatig – tijdelijk – omlaag, maar de investeringen in de woningmarkt vallen hierdoor stil. De woningzoeker met een modaal of hoger inkomen staat hierdoor gewoon weer in de kou.

Woning Waardering Stelsel

[Het woningwaarderingstelsel \(WWS\)](#) is bedoeld om een redelijke huurprijs vast te stellen voor woningen in het gereguleerde segment: woningen met een maximale huur van 737 euro. Dit leidde er tot 2015 toe dat huren in het hele land op hetzelfde niveau lagen. Immers, een woning in Veendam met een bepaald aantal 'WWS-punten' heeft in dit systeem een maximaal huurniveau dat hetzelfde is als dat van een vergelijkbare woning in Amsterdam. Dit was dan ook één van de redenen om in oktober 2015 de WOZ-waarde te introduceren als één van de bepalende elementen in de vaststelling van het aantal WWS-punten. Hierdoor werd het mogelijk om voor een woning in Amsterdam meer punten toe te kennen, en dus ook meer huur te vragen, dan voor een vergelijkbare woning in Veendam.

Sterk gestegen huren

Uit de Prinsjesdag plannen van 2019 blijkt de wetgever deels op zijn schreden te willen terugkeren vanwege de **sterk gestegen huren** en hoge vraaghuurprijzen in vooral de grote steden. De politiek is voornemens het effect van de WOZ-waarde op de WWS-punten te maximaliseren op 33 procent van het aantal WWS-punten. Hierdoor zullen veel huurwoningen WWS-punten verliezen, of erger nog, vanuit het te liberaliseren of reeds geliberaliseerde segment terugvallen naar het strikte gereguleerde segment, waardoor de huur een forse daling zal doormaken en wat bij de grotere verhuurders tevens zal leiden tot meer verhuurderheffing.

De huurdalingen als gevolg van de maatregelen gaan plaatsvinden in:

1. Gereguleerde huurwoningen (de sociale woningvoorraad) waar het aantal WWS-punten afneemt als gevolg van de WOZ-bepanking;
2. Huurwoningen die geliberaliseerd zouden kunnen worden maar die na de beperking van de WOZ-factor niet meer genoeg punten hebben, waardoor er een indirecte huurdaling volgt na mutatie (Huur < 737 euro, WWS > 144);
3. Geliberaliseerde huurwoningen die als gevolg van de WOZ-bepanking kunnen terugvallen naar het gereguleerde segment (Huur > 737 euro, WWS < 145).

Meeste gevolgen voor grote steden

De 'WOZ-bepanking' heeft met name gevolgen op de huurwoningmarkt in steden waar sprake is van relatief hoge woningprijzen en dus ook hoge WOZ-waarden. In eerste instantie geldt dat natuurlijk voor Amsterdam, maar ook in andere grote en middelgrote steden, vaak met een monumentaal stadscentrum, zoals Den Haag, Utrecht, Leiden, Amersfoort, Zwolle en Den Bosch, zullen veel woningeigenaren geraakt worden. In de praktijk gaat het om relatief kleine, vooroorlogse appartementen van circa 40 – 70 m² met een hoge waarde per vierkante meter. Het is dan ook de G5 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven) die nader onderzoek heeft laten doen naar de voorgestelde maatregelen. De resultaten ervan zijn neergelegd in de Rigo studie 'Herwaardering van het WWS', van Steven Kromhout uit maart 2019. Hierbij worden de eerdergenoemde punten, mede op basis van de Rigo studie (2019), nader besproken.

1. Gereguleerd

Dit betreft gereguleerd verhuurde woningen die als gevolg van de WOZ-bepanking minder WWS-punten krijgen en daardoor een lagere maximale huurprijs. Rigo concludeert dat de maximale huur voor deze woningen in Nederland met gemiddeld 11 euro per maand zal afnemen. Dit is een relatief laag bedrag per woning, maar dit gaat wel over alle 2,5 miljoen gereguleerde woningen in Nederland.

Laurens van de Noort van Vastgoed Belang stelt bovendien dat deze regel direct toepasbaar is: 'Een huurder heeft het recht om, binnen de looptijd van het contract, de huur naar beneden aan te passen als het nieuw aantal WWS-punten daartoe het recht geeft.'

Dit directe effect op de huurprijzen van gereguleerde woningen speelt het sterkst in Amsterdam. Hier staan circa 225.000 sociale huurwoningen. Het verlies aan huurpotentie per woning wordt hier door Rigo op circa 100 euro per maand becijferd. Voor huurwoningen die worden verhuurd door particulieren bedraagt de afname zelfs circa 150 euro per maand. En dit is dan alleen al het huurverlies als gevolg van het lagere aantal WWS-punten.

2. Niet meer te liberaliseren

Dit betreft de nu nog gereguleerde huurwoningen die als gevolg van de WWS-punten na mutatie geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. Op dit moment zijn daarvoor 145 WWS-punten nodig. De verhuurder heeft dan, bij mutatie, het recht om een markthuur te vragen die hoger ligt dan de zogenaamde liberalisatiehuur. Deze ligt in 2020 op 737 euro per maand. Zo kan een woning met een waarde van circa 300.000 euro en 145 WWS-punten, afhankelijk van de marktomstandigheden, worden verhuurd voor bijvoorbeeld 1.200 euro per maand.

Rigo stelt dat het totaal percentage aan gereguleerde woningen dat geliberaliseerd zou kunnen worden als gevolg van de nieuwe regelgeving afneemt van 49 procent naar 46 procent van het aantal woningen. Uitgaande van circa 2,5 miljoen aan gereguleerde woningen impliceert dit een aantal van circa 75.000 woningen waarvoor deze weg wordt afgesloten. In geliberaliseerde staat zou de woning momenteel boven de 737 euro per maand kunnen worden verhuurd. Door de WOZ-bepanking zakt het aantal WWS-punten echter onder de 145 en valt de woning terug naar een gereguleerde huurprijs. Hierdoor neemt enerzijds het aantal woningen ten behoeve van het middensegment af, maar ook de huurpotentie en daarmee de waarde van deze woningen.

3. Van liberaal naar gereguleerd

Tot slot zijn er huurwoningen die nu geliberaliseerd zijn, maar die door verlies van punten door de WOZ-bepanking, na mutatie, zullen terugzakken naar het gereguleerde segment. Dit zijn enerzijds gereguleerde huurwoningen die in 2015 door de nieuwe WWS-regelgeving en wederverhuur in het geliberaliseerde segment zijn gekomen (circa 15.000). Maar daarnaast geldt het ook voor sommige koopwoningen die door beleggers in de huursector zijn gebracht (zogenaamde **'buy to let' woningen**, circa 5.000) en voor een deel van de zogenaamde 'Blok-hokken', kleinschalige nieuwbouw in en rond Amsterdam en Utrecht waarvoor speciale WWS-regels gelden (circa 5.000). Deze woningen zullen, na mutatie, een route maken die omgekeerd is aan de potentie die te liberaliseren huurwoningen kwijttraken. Dit impliceert dan ook een huurderwing die fors kan zijn. Het is niet exact duidelijk hoe groot dit marktsegment is, maar op basis van grove schattingen, zal het hier om zo'n 25.000 woningen gaan.

Potentiële huurwaardeverdamping

In tabelvorm kan worden getoond dat dit leidt tot een potentiële huurwaardeverdamping van bijna 1 miljard euro per jaar.

Type	Aantal	Verlies huurpotentie / maand per woning	Verlies huurpotentie / jaar
1. Gereguleerd	2.500.000	11	330 miljoen
2. Niet meer te liberaliseren	75.000	500	450 miljoen
3. Van liberaal naar gereguleerd	25.000	500	150 miljoen
Totaal			930 miljoen

Effect 1 geldt uiteraard alleen als de huidige huurprijs van de woning boven de nieuwe maximale huur ligt. Zeker corporaties, veelal de eigenaren van de gereguleerde woningen, zullen dit niet altijd doen. De effecten 2 en 3 treden pas op na mutatie. Woningverhuurders kunnen daarbij door extra investeringen proberen om weer punten terug te verdienen, maar dat is tamelijk ingrijpend. Vaker zullen de verhuurders in deze gevallen, indien dit mogelijk is, gaan kiezen voor uitponding.

Hoe dan ook, de voorraad **middenhuurwoningen** neemt af en de verdien capaciteit van de woningen gaat omlaag, en daarmee ook de waarde van dit woningbezit. Stel, als gedachte-experiment, dat deze potentiële huurstream met een factor 10 wordt gekapitaliseerd dan impliceert dit een waardeverlies van circa 10 miljard euro. Dit geld kan dus ook niet meer in de woningmarkt worden geïnvesteerd. Het genoemde bedrag is het equivalent van 40.000 nieuwe woningen of een miljoen nieuwe keukens... Daarnaast kunnen particuliere beleggers erdoor in de problemen komen, bijvoorbeeld omdat zij moeten bijstorten bij de bank.

Conclusie

Het significante huur- en waardeverlies zal merkbaar zijn bij zowel beleggers als bij corporaties. Daar bovenop komt nog de stijging van de verhuurderheffing, die immers geldt voor gereguleerde woningen die in aantal zullen toenemen. De eerste schadeprocedures richting rijksoverheid zijn inmiddels in voorbereiding. Er wordt immers een forse inbreuk gedaan op het eigendomsrecht. En waar het allemaal mee begon, **de woonconsument meer kansen op de woningmarkt geven**, zal er nauwelijks mee geholpen worden. De maatregel zal er enerzijds toe

leiden dat er, vooral in Amsterdam, meer sociale huurwoningen beschikbaar komen. Het aantal geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment zal vervolgens afnemen. Dit effect wordt verder versterkt doordat beleggers en corporaties, als gevolg van de WWS-beperkingen, eerder tot uitponding zullen overgaan waarmee huurwoningen van het huur- naar het koopsegment verschuiven.

De sociale huurder wordt al geholpen met huurtoeslag en een not-for-profit verhuurder (corporatie). Eigen woningbezitters profiteren van fiscale voordelen. De middenhuurders, vaak starters op de woningmarkt met weinig rechten, worden door de WOZ-beperking slechts meer dan ooit in de kou gezet. Bovendien kan de waarde die hierdoor weglekt bij woningverhuurders in ieder geval niet meer voor de broodnodige nieuwbouw worden aangewend.

De **noodknop**-discussie betreft een 'tijdelijke' maatregel om bij woningen in het middensegment extreme huren een halt toe te roepen. Een instrument dat op lokaal niveau, door gemeenten dus, ingezet zou kunnen worden. Daarnaast wil de politiek een **WOZ-beperking in de WWS** opleggen dat erin voorziet het aandeel van de WOZ-waarde binnen het WWS-puntenstelsel te maximeren op 33 procent van het aantal WWS-punten.