

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie
T.a.v. mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Plaats : Nootdorp
Datum : 16 juli 2020
Betreft : Reactie VBO op ontwerpregeling Besluit huurprijzen woonruimte

Geachte mevrouw Ollongren,

Graag maakt VBO gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de ontwerpregeling Besluit huurprijzen woonruimte waarbij de WOZ-waarde wordt beperkt tot 33% van de WWS-punten.

VBO maakt zich ook zorgen over het grote tekort aan betaalbare woningen in ons land. De afgelopen jaren zijn structureel te weinig nieuwe woningen bijgebouwd, met een historisch tekort tot gevolg. Onze leden ervaren elke dag de consequenties daarvan. VBO is dan ook verheugd dat de minister zich buigt over de problematiek rondom het verkrijgen van betaalbare woningen. Met name in de grote steden is het voor starters en middeninkomens moeilijk om betaalbaar te wonen. Door het historisch tekort aan betaalbare woningen ontstaan er helaas ook excessen die ongunstig zijn voor de woningmarkt.

Aanleiding

In uw reactie van 9 juni 2020 op de initiatiefnota van het lid-Smeulders over de marktwerking in de huursector geeft u aan dat de WOZ-waarde in sommige grote steden een te grote rol speelt in de huurprijsbepaling van huurwoningen doordat de WOZ-waarde daar de afgelopen periode zo sterk is gestegen. Om die reden bent u voornemens om het aantal WOZ-punten voor maximaal 33% mee te laten wegen in het totale aantal punten dat een woning krijgt toegekend in het WWS.

Het doel van de regeling is om op deze manier meer betaalbare woning voor mensen met een lager inkomen te creëren.

‘De stijgende huizenprijzen gaan gepaard met stijgende WOZ-waardes. Voornamelijk in de grote steden stijgen de WOZ-waardes dusdanig hard dat er steeds meer woningen zijn die genoeg punten hebben om te kunnen worden verhuurd in het vrije huursegment. Op deze manier komen steeds meer sociale huurwoningen in het vrije huursegment terecht, terwijl die daar langs andere maatstaven niet thuishoren. Hierdoor wordt het in de grote steden voor mensen met een lager inkomen steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden. Ik wil er juist voor zorgen dat er voor deze groep mensen passende woningen beschikbaar blijven.’

Achtergrond: huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie

De WOZ waarde wordt op dit moment op deze manier berekend in het WWS systeem:

- Deel de WOZ-waarde door € 10.289. De uitkomst is een puntenaantal;
- Deel de WOZ-waarde door de woningoppervlakte (m²). En deel de uitkomst daarna door € 160. Ook dit geeft een puntenaantal;
- Tel de punten van stap 1 en 2 bij elkaar op. Dit is het totaal aantal punten over de WOZ-waarde;
- Rond af op een heel getal en
- Er zit geen maximum aan verbonden.

Voorgestelde wijziging

In de conceptregeling wordt vastgelegd dat van het totale puntenaantal dat een woning krijgt, voortaan maximaal 33% bepaald mag worden door de WOZ-waarde van de woning. Deze maximering geldt niet in twee gevallen:

- Kleine woningen (tot 40 m²) in Amsterdam en Utrecht en omstreken, die gerealiseerd zijn in de jaren 2018 tot en met 2022; en
- Woningen die zonder die maximering minder dan 142 punten waard zijn.

Standpunt VBO

VBO prijst uw inzet om excessen in de huursector aan te pakken die ervoor zorgen dat het voor diverse groepen, zoals starters en mensen met een laag- en middeninkomen, steeds lastiger wordt om een passende woning te vinden. Echter wordt er volgens VBO met de WOZ-cap een verkeerde maatregel gebruikt om de oorzaak van het daadwerkelijke probleem op te lossen. Want zoals in elke markt zorgt krap aanbod voor hoge prijzen. Alleen een groter aanbod van woningen in alle segmenten (koop, sociale en vrije huur) zorgt ervoor dat prijzen – zowel voor koop als voor huur – gaan dalen. Ondertussen constateren we steeds meer regulering afkomen op de vrije huurmarkt waardoor het probleem alleen wordt verschoven en wellicht zelfs nog wel erger gemaakt.

Korting verhuurderheffing: woningcorporaties moeten meer bouwen

Lage inkomens zijn inderdaad gebaat met een groter aanbod in de sociale huursector om de lange wachtlijsten aldaar te verkleinen. VBO vraagt zich echter af of het aanbod in deze sector niet vergroot kan worden door de woningcorporaties meer sociale huurwoningen te laten bouwen? Is hiervoor niet vorig jaar 1 miljard euro door het kabinet gereserveerd om de corporaties tot nieuwbouw te verleiden met een korting op de verhuurderheffing?

Starters en middeninkomens zwaar getroffen

Alhoewel de voorgestelde WOZ-cap van 33% wellicht bijdraagt aan het vergroten van de woningvoorraad voor mensen met een lager inkomen, gaat naar mening van VBO deze maatregel ten koste van de woningvoorraad van starters en middeninkomens. Deze groep heeft het zwaarst te verduren op de woningmarkt en wordt het hardst getroffen door deze maatregel! We zullen dit hieronder verder toelichten.

Vrije huursector wordt nog kleiner

Met een te hoog inkomen voor de sociale huur maar met de hoge huizenprijzen net niet genoeg inkomen voor de koop-gezinswoning blijft voor veel middeninkomens de vrije huursector over.

Onder jonge middeninkomens is het aandeel in de vrije huur in zes jaar tijd dan ook verdrievoudigd¹. Dit is echter het kleinste woonsegment: met maar 8% aandeel in de gehele woningmarkt (de rest is sociale huur en koop) drijft de grote vraag gepaard met een schaars aanbod de huurprijzen omhoog. Het percentage vrije huur zal aanzienlijk afnemen en het aanbod in deze sector dus verkleinen. Want: vrije sector woningen zullen door deze regeling sociale huurwoningen worden. De maatregel zal ertoe leiden dat een flink aantal woningen niet meer in de vrije sector kunnen worden verhuurd, omdat deze woningen onder de 142 puntengrens duiken. De WOZ-waarde is in de grote steden relatief hoog, waardoor de impact bij de grote steden – door de invoering van deze maatregel - het grootst zal zijn.

Rekenvoorbeeld²

Door het maximaliseren van de WOZ tot 33% van het totaal aantal punten zullen huurwoningen in het vrije segment in de sociale sector terechtkomen met alle gevolgen van dien. Hieronder een voorbeeld om dit te verduidelijken:

Gegevens:

106 punten overige WWS-aspecten (dus exclusief de WOZ-punten)

WOZ-waarde: € 150.000

Oppervlakte: 30 m²

Voorbeeld 1 oude regeling

WOZ-punten: 46 ($150.000/10.289 = 15$ punten en $150.000/30/160 = 31$ punten)

Totaal puntental: (106 + 46 =) 152 punten → woning in vrije sector

Voorbeeld 2 nieuwe regeling

$106/100*33\% = 35$ punten maximaal voor WOZ

Totaal puntental: (106 + 35 =) 141 punten → sociale huur

Minder investeringen door de particuliere belegger

De belegger is de grote verliezer van deze maatregel. Doordat rendementsdoelen niet meer kunnen worden behaald zal de belegger moeten gaan verkopen en niet meer investeren in onrendabele woningen. Andere beleggers zullen deze woningen ook niet willen kopen. De koopmarkt voor consumenten wordt hiermee wellicht vergroot. Het nadeel is echter dat een groot aantal woningen aan de huurvoorraad op de vrije huurmarkt wordt onttrokken. Met name de lage middenhuur (liberalisatiegrens tot 1.000 euro) zal met de maximalisering onder de sociale sector grens vallen, waardoor de middeninkomens – die dit segment juist het hardst nodig hebben – zwaar worden getroffen.

Ook investeerders van nieuwbouwwoningen worden gedupeerd door deze maatregel. De woningen kunnen onder de sociale sector grens vallen waardoor de investeerder niet het beoogde resultaat kan behalen. Dit zal er toe lijden dat de belegger niet zal gaan investeren in het middenhuur segment en het aanbod in dit segment verder verschaald. De particuliere

¹ <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/januari/reddingsboei-middeninkomens-woningmarkt/>

² De nieuwe regeling heeft, uitgaande van de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2020 en de geldende liberalisatiegrens van € 737,14, Let op: het minimaal aantal punten dat benodigd is om een woning in de vrije sector te verhuren wijzigt elk half jaar. Per 1 juli 2020 is dat 142 punten.

belegger die juist bijdraagt aan het aanbod vrije huur wordt door deze maatregel gestraft voor een nationaal probleem waarvoor hij niet verantwoordelijk is.

De bakker op de hoek die een tweede huis verhuurd als aanvulling voor zijn pensioen ziet zijn rendement dus in het niets verdwijnen. Ook dit is een particuliere belegger waar de minister geen rekening mee houdt en die nu helaas de dupe kan worden van het voorgestelde beleid.

Op de langere termijn zal de (internationale) investeerder niet meer willen investeren in de Nederlandse woningmarkt. Zoals gezegd, de Nederlandse overheid reguleert de vrije huurmarkt steeds meer. Met deze symptoombestrijding behoort de Nederlandse woningmarkt op nationaal en internationaal vlak tot een groot risico voor huidige en toekomstige investeerders die daardoor zullen wegblijven.

Snel opknappen, geen verduurzaming

Om alsnog het nodige puntenaantal voor de vrije verhuur te halen, zou een investeerder kunnen proberen meer punten te scoren door een opknapbeurt van de woning. Aangezien er ook nog een voorstel van de minister van BZK ligt om de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector te maximaliseren met de inflatie plus 2,5% of – mede ingegeven door het initiatiefwetsvoorstel van lid Nijboer – zelfs minder, zullen de uitgevoerde renovaties alleen voor de “schijn” zijn, zeker niet grondig en al helemaal geen investeringen in verduurzamingsmaatregelen want deze investeringen kan een verhuurder niet meer terug verdienen.

Conclusie: middel helpt beoogde doelgroep niet

Uit onze berekeningen blijkt dat de WOZ-maatregel vooral kleine woningen met een dure ligging treffen, dus bijvoorbeeld het appartement van 40 m² op de Keizergracht in Amsterdam. Dit is qua grootte niet interessant voor gezinnen met middeninkomens. Bovendien is het zo dat slechts 3 op de 10 woningen in Amsterdam onder de vrije sector vallen; er is al een vrij groot aanbod sociale huur in onze hoofdstad.

VBO denkt graag mee: dit zijn alternatieven


Deze uitdaging dient vanuit een breder perspectief te worden gezien. Het lijkt VBO dan ook beter om het woningaanbod te vergroten door meer te bouwen. De kern van het probleem is namelijk het woningtekort. Het gebruiken van de verhuurderheffing door gemeenten voor het goedkoop aanbieden van bouwgrond lijkt dan ook een goede optie, zodat investeerders grond hebben om te kunnen bouwen en Nederland te voorzien van woningen. Daaraan kunnen regels worden verbonden dat er een percentage van de bouw deels sociale en middenhuur dient te worden gebouwd.

Het continueren van de Woningbouwimpuls, het aansporen van woningbouwcorporaties om snel nieuwbouw te realiseren, het overwegen om ook buitenstedelijk te bouwen omdat steeds meer gezinnen door de coronacrisis en het kunnen thuiswerken graag in het groen willen wonen - dit zijn allemaal goede alternatieven die alle doelgroepen op de woningmarkt ten goede komen.

Indien de minister toch overgaat tot een WOZ-cap stelt VBO voor om een percentage van 50% aan te houden, waardoor de echte excessen op de markt worden aangepakt en een kleiner aandeel van de woningvoorraad wordt belast met de maatregel. De maatregel zou sowieso slechts tijdelijk (maximaal 1 jaar) van aard moeten zijn om na afloop te evalueren of door deze maatregel het beoogde doel is bereikt. Ook stelt VBO een overgangperiode voor om

investeerders met nieuwbouwprojecten geen verlies te laten draaien. Dit zal de woningvoorraad op ten duur alleen maar versterken, doordat investeerders zullen blijven bouwen. Tot slot is VBO erg blij dat de overheid de excessen die op de woningmarkt spelen wil aanpakken. Graag blijven wij in gesprek met de minister om een effectieve aanpak van de excessen te concretiseren.

Hoogachtend,



J.O. van der Ploeg RAE RT
Directeur VBO