

Reactie op Besluit Huurprijzen Woonruimte

Dit is een reactie op het door Mw. Ollongren voorgestelde “Besluit Huurprijzen Woonruimte”.

De voorgestelde maatregelen zullen mijn inziens, en met mij meerdere professionele partijen (IVBN, VBO, Vastgoed Belang), hun doel volledig voorbijschieten en de woningmarkt nog verder op slot gooien dan nu al het geval is. De volgende argumenten liggen ten grondslag aan deze mening.

1. Toename tekort aan kwalitatieve, betaalbare huurwoningen

- Met name in de G4 steden, waar reeds een nijpend tekort aan middenhuur-woningen bestaat, zal naar verwachting ernstig slinken als gevolg van de voorgestelde maatregelen. Voor zowel particuliere als institutionele verhuurders zal het niet aantrekkelijk zijn om woningen, die momenteel in de categorie €737 - €1150 vallen, aan te houden wanneer deze gereguleerd worden als gevolg van de voorgestelde maatregelen. Immers, waarom zou een verhuurder een woning blijven verhuren als de gemaximaliseerde huur lager uitvalt dan de vaste lasten en financieringskosten? Er zal dus nog meer krapte ontstaan in de middenhuur sector waardoor het voor hardwerkende middeninkomens nog lastiger wordt een geschikte woning te vinden.

- De allergrootste verliezer is de particuliere belegger. Integendeel tot de heersende publieke opvatting, zijn verreweg de meeste particuliere verhuurders niet geldbeluste pandjesbazen, maar mensen die met hard werken en verstandig financieel gedrag een tweede of derde woning hebben gekocht met als doel het pensioen veilig te stellen. Het door de overheid vastgestelde fictieve rendement (5.28%) wordt in de praktijk zelfs in bijna geen enkel geval gehaald! Door de voorgestelde maatregelen zal in veel gevallen bij mutatie, de huur flink naar beneden worden bijgesteld met als gevolg dat de huurinkomsten onder de financieringslasten komen te liggen en mensen in de knel raken met hun rente- en aflossingsbetalingen. Deze verhuurders hebben op basis van een bepaalde financiële analyse de investering gedaan met vaak bijbehorende langjarige verplichtingen waaronder nu een bom zal worden gelegd. Dit kan worden gezien als een grove inbreuk op het eigendomsrecht als gevolg van de voorgestelde maatregelen. Mocht dit daadwerkelijk plaatsvinden, zullen particuliere verhuurders in veel gevallen genoodzaakt zijn hun bezit te verkopen, waardoor het aanbod in de (midden-)huur sector nog verder krimpt en de krapte nog verder toeneemt.

- Bij uitvoering van de voorgestelde maatregelen zal voor bepaalde woningen fors moeten worden geïnvesteerd om toch boven de liberalisatiegrens uit te komen. Deze woning zal niet in de middenhuur sector terecht komen, maar voor de maximale prijs worden verhuurd om de investeringen terug te verdienen. In andere woorden, de middenhuur sector verliest voorraad en de krapte neemt nog verder toe.

- Het is te verwachten dat de bouw van kwalitatieve middenhuur woningen (in veel gevallen appartementen in de G4 tussen de 40m² en 65m²) zal opdrogen. Immers, waarom zouden binnen- en buitenlandse institutionele beleggers investeren in de bouw van woningen waarvan de huur zal worden gemaximaliseerd op een prijs waarmee de ontwikkel-, bouw-, en financieringskosten niet kunnen worden terugverdiend? Het nijpende tekort aan betaalbare middenhuur woningen zal dus nog verder verslechteren.

2. Kwalitatieve kaalslag bij de overgebleven geliberaliseerde woningen

In het geval dat een verhuurder wel boven zijn vaste lasten uitkomt met de huurinkomsten, zal deze verhuurder een sterk mindere neiging hebben om kwalitatieve verbeteringen en onderhoud te plegen aan zijn bezit. Immers, waarom geldt investeren in kwaliteit en duurzaamheid als de huur kunstmatig laag wordt gehouden? Het verwachte gevolg van gemaximaliseerde huren is dat de kwaliteit van woningen achteruit zal gaan en de leefbaarheid zal verminderen.

3. Positieve effecten zijn gering

De voorgestelde maatregelen zullen voor weinig mensen een positief effect hebben. Zittende huurders worden namelijk niet geholpen door de maatregelen, omdat de huurprijsmaximalisatie pas bij mutatie zal plaatshebben. Zoals in deel 1 beschreven, is de verwachting dat veel verhuurders zullen overgaan tot verkoop van een woning indien deze terugvalt naar het gereguleerde segment. Woningzoekenden in het gereguleerde segment worden dus ook in beperkte mate geholpen, omdat de voorraad woningen in deze categorie niet aanmerkelijk zal toenemen.

Conclusie

De voorgestelde maatregelen zullen investeerders, zowel institutioneel als particulier, ernstig verhinderen in het aanbieden van kwalitatieve, betaalbare huurwoningen in het middenhuur segment. Met name in de G4 steden, waar het tekort in dit segment nu al nijpend is, zal de situatie nog verder verslechteren met een aftopping van 33% van het aandeel WOZ waarde in de puntentelling van het WWS. Investerings zullen worden afgeremd. De voorgestelde maatregelen zullen naar verwachting contraproductief werken.

Door een WOZ-cap komen er i.p.v. méér, juist minder betaalbare middenhuur woningen. Het voornemen om de WOZ-factor in het WWS te beperken, is dan ook zeer onverstandig en onwenselijk.



S.C. Stotesbury,

Amsterdam

19-07-2020