

## **WOZ-waarde geen huurmaatstaf, kapitaalkosten wel**

Geachte Minister en Leden van de Raad van State,

Het schijnt een wetmatigheid dat wetgevingssystemen in elkaar storten op precies het moment dat zij zo ingewikkeld zijn geworden dat niemand er nog iets van begrijpt. De armen hebben niet om een ingewikkeld belastingsysteem gevraagd, huurders niet om de verrijking van het WoningWaarderingsStelsel met Donnerpunten en een WOZ-maatstaf. Zijn de hooivorken al in aantocht?

De WOZ-waarde is als taxatie prima te gebruiken om bij kooptransacties enig inzicht te krijgen in de 'juistheid' van de prijs: grote afwijkingen zijn een indicatie dat een der partijen is benadeeld en die benadeling indiceert een 'wilsgebrek', op grond waarvan men vernietiging van overeenkomsten kan vorderen.

Diezelfde WOZ-waarde is echter ongeschikt als maatstaf voor de hoogte van de huurprijs van een woning. WOZ-waarde en de rentestand zijn communicerende vaten: hoe lager de rente, des te hoger de WOZ-waarde van woningen. Wie heeft zijn huis het duurst gekocht? Degene die het vorig jaar heeft gekocht voor 300.000 euro en gefinancierd met een lening tegen 2% rente of degene die het zes jaar geleden heeft gekocht voor 200.000 euro en gefinancierd met een lening tegen 6% rente? Degene die zijn huis het duurst gekocht heeft, betaalt het minst. Kapitaalkosten zijn het product van rente en prijs. Een lage rentestand betekent een lage procentuele opbrengst over uitgeleend kapitaal. De term 'rente' is etymologisch verwant aan 'huur', denk aan het Engelse woord 'rent'. Inderdaad: een lage rentestand betekent dat het procentuele rendement over het uitgeleend 'kapitaal in stenen' (noem het huur) laag is. Procentueel is niet hetzelfde als absoluut. Zoals hypothecaire woningfinanciering een lager percentage is over een hoger bedrag, zou het huurrendement een lager percentage over een hogere (WOZ-)waarde moeten zijn. De WOZ-waarde op zichzelf - en zonder mede de rentestand in acht te nemen - bepalend laten zijn voor de hoogte van de huur, is een vorm van vals rekenen die de overheid niet zou mogen hanteren en die de Raad van State niet zou mogen tolereren!

Als de vraag is of we vals mogen rekenen voor maximaal 10%, 25%, 33% dan wel 45% , zou ik zeggen: sta een zo laag mogelijk percentage toe. Dit zou nopen tot grotendeels terugvallen op het oude systeem van Woningwaardering, waarbij de 'kwaliteit' van de woning het heersende criterium was en waarbij aanrechtbladen verlengd werden en vele extra radiatoren in wc's en halletjes geplaatst omwille van de WWS-punten. Het puntensysteem was anno 2010, toen het gedonner begon, wel degelijk achterhaald. Men had het toen simpel kunnen aanpassen, door een grotere rol toe te kennen aan omgevingspunten. Simpel: bijtelling (per vierkante meter) voor wonen op een populaire plek en aftrek voor wonen naast spoor, snelweg of speedgebruikers. Hoe is dan de mate van populariteit te bemeten? Het voert in dit internetconsult te ver om daar een exacte schets van te geven, maar ik wil wel verklappen dat men daar nu juist de WOZ-maatstaf heel goed voor zou kunnen gebruiken, als maatstaf van relatieve populariteit.

In 2010 was het kabinet niet geïnteresseerd in het doorvoeren van kleine aanpassingen in het puntenstelsel. Alles in de politiek stond in het teken van het redden van de financiële sector. Ik vermoed dat men de prijzen van woningen coute que coute wilde ondersteunen, omdat de stabiliteit van het bankwezen op het spel stond en sommige banken zouden omvallen bij een neerwaartse herwaardering van hun vastgoedbelangen. Enfin, toen zijn de Donnerpunten ingevoerd en die waren eenzijdig gericht op het verhogen van de gemiddelde huurprijs. De op verhoging van huren gerichte beleidskoers is in 2015 voortgezet bij de introductie van de WOZ-waarde als belangrijke maatstaf voor de bepaling van wat een maximaal redelijke huur is. Ook alle wijzigingen in het systeem van de

jaarlijkse huurverhogingen en zelfs de centralisering van de Huurcommissie (het naar Den Haag halen) getuigen van een consequent varen op de koers van lastenverhoging voor huurders. Inmiddels lijken hiermee voornamelijk particuliere belangen gediend te zijn en zeker niet meer uitsluitend het (algemenere) belang van het redden van de banken. Het zou zelfs kunnen zijn dat het algemene belang helemaal niet met een hoger huurniveau gediend is. Misschien is het met huren wel net zo als met de toegestane hoogte voor kredietvergoedingen. Wat leerde ons de woekergeschiedenis? Een te laag gestelde maximumrente (altijd met vrome of anderszins goede bedoelingen) beïnvloedt de beschikbaarheid van legaal kapitaal negatief en dat werkt woekerpraktijken en het ontstaan van een zwarte geldmarkt in de hand. Te hoog gestelde maximumrentes zijn veel zeldzamer, maar ook deze leiden - net als het introduceren van volledige contractsvrijheid in de 19e eeuw - tot koortsachtige woekerpraktijken met desastreuze gevolgen (emigratiegolven, oorlogen, etc). Nu vertaald naar het huren: een te laag gestelde maximumhuur beïnvloedt de beschikbaarheid van legale woonruimte negatief en is 'gefundenes Fressen' voor de vrije jongens in het veld. Andersom leidt een te hoog gestelde maximumhuur of het volkomen aan 'de markt' overlaten van de prijzen van woninghuren eveneens tot een frenetieke jacht op vastgoed en hoge rendementen ten koste van de laatste schamele restjes vermogen van de huurderspopulatie. De bubble-vorming gaat als altijd gepaard met de dreiging van een volgende crisis, maar er zijn belangrijkere negatieve en tegen het algemeen belang indruisende consequenties: segregatie, marginalisatie van het lagere middensegment, onbetaalbaarheid van woningen voor beoefenaren van die beroepen die we in coronatijd als 'helden' zijn gaan aanduiden (personeel in zorg en onderwijs of bij de politie), explosieve groei van dakloosheid, het wegvallen van de mogelijkheid om als huurder te sparen voor een eigen woning en het onleefbaar worden van al te populaire plekken (waar alleen nog geld woont, maar geen mensen). Het punt dat ik in deze alinea wilde maken is dat er goede redenen zijn om huren niet te hoog en niet te laag te maximeren. Dit brengt ons terug op de onverminderd actuele queeste naar een betere maatstaf voor de maximaal redelijke huren, die helaas met de introductie van de WOZ-waarde in het WWS-stelsel allerminst is opgelost.

Kapitaalkosten zijn slechts een onderdeel van de goede maatstaf voor de hoogte van huren. Een ander onderdeel vormen de onderhoudskosten. Dat zijn eigenlijk de twee pijlers. Ik heb het niet van mezelf, het staat te lezen in een onder auspiciën van De Nederlandse Bank verschenen publicatie. Voorzover men bij de volkshuisvesting een taak voor de overheid weggelegd ziet, zou dit de definitie van huur kunnen zijn: een vergoeding voor de onderhouds- en kapitaalkosten, waarbij onder kapitaalkosten ook een vergoeding is inbegrepen voor de prijs van de grond (ook al heeft de overheid deze zelf in bezit). De jaarlijkse indexering of huuraanpassing zou zich kunnen richten naar de ontwikkeling van grondprijzen, rentestanden en onderhoudskosten. Een post 'overhead', voor het bekostigen van alle medewerkers van woningcorporaties zal wellicht ook (deels?) over alle verhuurde vierkante meters woonoppervlak mogen worden omgeslagen. En indien men het huisvesten van huurders niet als een exclusief voorrecht voor de overheid of corporatiesector ziet, zal ook voor verhuur door particulieren en bedrijven naar een maatstaf gezocht moeten worden, die het midden houdt tussen een te hoog en een te laag gesteld maximum. Ook hierbij zullen kapitaal- en onderhoudskosten de belangrijkste pijlers zijn. Daar zal een post 'decent profit' aan toegevoegd mogen worden, iets waar de Stichting Fair Huur voor Verhuurders jarenlang voor gestreden heeft. Het nemen van een (ondernemers)risico mag beloond worden, dat is zelfs rechtvaardig. Iets soortgelijks wordt bij rente als kredietvergoeding inmiddels ook door de katholieke kerk geaccepteerd. Zo hebben investeerders in de woningsector enig perspectief op profijt. De maximaal redelijke huur voor woningen is dus vast te stellen aan de hand van kapitaalkosten, onderhoudskosten en een derde post 'overhead' (voor de corporaties) of 'profijt' (voor particulieren). Of die post profijt net zo hoog moet mogen klimmen als de post 'overhead' bij corporaties laat ik

graag voor een andere keer. Ook een diepere analyse van hoe de WOZ-waarde thans effect heeft op de hoogte van de maximaal redelijke huur, een nadere beschouwing over de ongerijmdheid van het huidige stelsel en een meer gedetailleerde schets van hoe de maatstaf voor faire woninghuren er in de toekomst uit zou kunnen zien, laat ik buiten dit gratis consult vallen. Mij inmiddels bereid verklarende om, tegen een maximaal redelijke vergoeding, verder met u van gedachten te wisselen over aan huren, vermogens en de woningmarkt gerelateerde onderwerpen, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

mr dr Igor van Loo

Universitair Docent Open Universiteit Heerlen