

Reactie VGM NL op de Internetconsultatie Besluit Huurprijzen Woonruimte 20 juli 2020

VGM NL is van mening dat de gevolgen van het aanbrengen van een WOZ-cap van 33% op individueel woningniveau in het WWS zoals nu wordt voorgesteld in het Besluit Huurprijzen Woonruimte te verstrekkende gevolgen heeft voor de gehele huurwoningmarkt.

Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) is dé belangenbehartiger voor vastgoed- en VvE-managers in Nederland. De organisatie vertegenwoordigt meer dan honderd vastgoed- en VvE-managementondernemingen, hier werken meer dan 3 duizend vastgoedprofessionals. Een belangrijke doelstelling van VGM NL is het professionaliseren van de vastgoedmanagementsector als geheel en de Vastgoed- en VvE-manager in het bijzonder.

Te verstrekkende gevolgen

Zoals IVBN in haar inbreng (d.d. 16 juli 2020) in deze internetconsultatie benoemd raakt deze ingreep verhuurders te hard in hun huidige én toekomstige exploitatiemogelijkheden.

De gevolgen zijn: (1) directe huurverlagingen; (2) indirecte huurverlagingen na mutatie en (3) het terugvallen van geliberaliseerde huurwoningen tot onder de liberalisatiegrens waardoor de verhuurderheffing verschuldigd wordt.

Deze effecten van de voorgestelde WOZ-cap staan beschreven in het ABF-rapport 'Maximering van WOZ-punten in het WWS'. Daarbij komt de vraag wat er gebeurt met de ontwikkeling van de WOZ-waarden in de toekomst, die door aanhoudende schaarste geleidelijk verder kunnen stijgen maar ook door economische ontwikkelingen scherp kunnen dalen.

Bouwen in plaats van (lokaal) reguleren

Op gemeentelijk politiek niveau is in de afgelopen jaren niet gekozen voor bouwen (van middenhuurwoningen) maar voor lokale regulering om de schaarste aan alle typen woningen te herverdelen. Als gevolg van die lokale politieke keuzes wordt er nu op landelijk niveau voorgesteld een WOZ-cap in te voeren in het landelijke WWS. In combinatie met de gemeentelijke huisverordeningen waarbij de middenhuur als belangrijk deel van de vrije sector onder regulering wordt gebracht, heeft dit een opeenstapeling van regels tot gevolg.

Dit zijn steeds meer regels die een negatief effect hebben op de investeringsbereidheid van professionele partijen met een lange termijn beleggingshorizon. Ook heeft dit op zijn beurt weer significante gevolgen voor de uitvoerbaarheid van de werkzaamheden van vastgoedmanagers. Uit de kwartaalcijfers transactiedata huurwoningen vrije sector die VGM NL en NVM al sinds 2014 registreren blijkt dat de gemiddelde huurprijs per vierkante meter al jaren zeer gematigd stijgt in tegenstelling tot het publieke beeld dat particuliere verhuurders gigantische huurprijzen doorvoeren. Een gespannen woningmarkt kan alleen ontspannen door (huur)woningen, van het gewenste type, aan de woningvoorraad toe te voegen.

Uitzonderingen, uitvoerbaarheid en regeldruk

In het voorstel zijn uitzonderingen gemaakt voor woningen bedoeld voor het geliberaliseerd segment met een bouwjaar in de jaren 2015-2019 met in elk geval 110 punten buiten de puntentoekenning voor de WOZ. Voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht met een oppervlakte kleiner dan 40m², met een bouwjaar uit de periode 2019 – 2023 wordt tevens een uitzondering gemaakt. Ook heeft de WOZ-cap van 33% in het WWS alleen betrekking op huurwoningen met méér dan 143 punten. Alle andere gereguleerde huurwoningen met minder dan 143 punten behouden het aantal WOZ-punten, ook al is dat hoger dan de 33%.

Deze uitzonderingen zijn begrijpelijk maar leiden ertoe dat twee totaal verschillende huurwoningen met voorheen zeer uiteenlopende WOZ-waarden voortaan dezelfde maximale huur zullen hebben met alle gevolgen van dien voor de uitvoering van deze regelgeving door vastgoedmanagers.

Het tegengestelde belang van verhuurder en huurder bij de vaststelling van de WOZ-waarde wordt verscherpt. Dat zal leiden tot veel meer procedures bij de gemeente waarin ofwel de huurder ofwel de verhuurder bezwaar maakt tegen een te hoge, resp. te lage vaststelling van de WOZ-waarde. Het is bij veel gemeenten nog niet goed geregeld dat de wederpartij tijdig en adequaat kan reageren op een bezwaarschrift.

De ingangsdatum vraagt ook aandacht. Invoering van de wet per 1 januari 2021 leidt ertoe dat de huren twee keer in één jaar dienen te worden aangepast, zowel per 1 januari 2021 als per 1 juli 2021. Dat is zowel voor huurders als verhuurders niet gewenst. Wordt de wet per 1 juli 2021 ingevoerd, dient de aanzegging van de huurverhoging voor 1 mei 2021 te zijn aangezegd. Verhuurders en vastgoedmanagers hebben dan onvoldoende voorbereidingstijd om deze WOZ-cap te verwerken. Het lijkt dus onvermijdelijk, als de wet per 1 juli 2021 ingaat, het doorvoeren van de WOZ-cap per 1 juli 2022 te laten plaatsvinden.

Modernisering WWS

Het WWS sluit steeds minder goed aan op de samenstelling en het voorzieningenniveau van huidige huurwoningen. In het WWS wordt geen rekening gehouden met nieuwe woonvormen, gereguleerd én geliberaliseerd in één complex, het delen van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen als aanvulling op de individueel gehuurde ruimte, verduurzamingsmaatregelen en specifieke diensten te waarderen. Hiervoor is modernisering van het gehele WWS gewenst in plaats van alleen het toevoegen van een WOZ-cap van 33%.

Focus op lange termijn

VGM NL steunt de oproep van IVBN om de focus te verleggen van nog meer regulering (=korte termijn denken), naar stimulering (= lange termijn denken). Alleen door het toevoegen van meer nieuwbouw kan er meer ontspanning komen in een lokale woningmarkt en zullen ook de WOZ-waarden door verminderde schaarste niet meer stijgen. Voor beleggers in- en managers van Nederlands woningvastgoed is in toenemende mate sprake van een ondoorgrondelijk woud aan regels, die ook op lokaal niveau van elkaar verschillen. Dat moet worden voorkomen!

VGM NL
Ilse Kaandorp