

Inspraak Vastgoed Belang op het voorgenomen besluit om het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS te maximeren op 33%

Amsterdam, 15 juli 2020

Samenvatting:

Vastgoed Belang is zeer gekant tegen de voorgenomen beperking van de WOZ-waarde in het puntenstelsel voor zelfstandige woningen met 33% op woningniveau.

- 1. De maatregel is onnodig,*
- 2. brengt schokeffecten teweeg voor verhuurders,*
- 3. is funest voor het aanbod middenhuurwoningen,*
- 4. vergroot de krapte op de huurwoningmarkt en hindert verduurzaming en,*
- 5. is in strijd met artikel 1 EP en formele en materiële beginselen van behoorlijk bestuur.*

Vastgoed Belang is de vereniging van particuliere verhuurders van woningen, winkels, kantoren en overig vastgoed. Met 5.000 leden vertegenwoordigen wij een brede groep verhuurders en beleggers in vastgoed; van kleine beleggers met enkele panden, tot grote ondernemers met bedrijfsmatige vastgoedportefeuilles. Vastgoed Belang en haar leden streven naar duurzaam en maatschappelijk verantwoord beleggen in vastgoed tegen een redelijk rendement.

De WOZ-factor in het puntenstelsel

Per 1 oktober 2015 speelt de WOZ-waarde van een woning een rol in het puntenstelsel voor zelfstandige woonruimte. De WOZ-factor kwam in het puntenstelsel in de plaats van de omgevingspunten, punten voor de woonvorm en schaarstepunten (ook wel Donnerpunten). Doel van de introductie van de WOZ-factor was om het stelsel beter aan te laten sluiten bij de voorkeur van consumenten. Gebieden met een hogere WOZ-waarde zijn immers meer gewild, wat een hogere gemiddelde huurprijs rechtvaardigt. Gemiddeld zou de WOZ-factor 25% van het totale landelijke puntenaantal uit moeten maken.

Er zijn bij de introductie van de WOZ-waarde in het puntenstelsel enkele specifieke uitzonderingen gemaakt om de toevoeging van kleine geliberaliseerde huurwoningen in stedelijke gebieden te bevorderen. Ook zette het kabinet gelijktijdig in op een betere balans tussen het gereguleerde en het geliberaliseerde deel van de Nederlandse huurwoningmarkt door de liberalisatiegrens voor 3 jaar te bevriezen (ondertussen is die grens “ontvroren”). Alles om de nodige groei van het geliberaliseerde segment – waaronder het middensegment huur – te stimuleren.

Ondertussen is zichtbaar dat dit pakket de beoogde uitwerking heeft. Ondanks dat het gemiddelde gewicht van de WOZ-factor is blijven steken op circa 22,5% van het totale puntenaantal – en dus eigenlijk hóger zou moeten liggen - is er een betere en gepastere differentiatie zichtbaar tussen gewilde en minder gewilde woonplekken en een voorzichtige groei van de geliberaliseerde huursector. De ontwikkeling van gereguleerde huurwoningen met liberalisatiepotentieel moet tevens in dit licht worden gezien; landelijk is het liberalisatiepotentieel omlaag gegaan, maar in de populaire steden omhoog. Precies wat de maatregel beoogde en belangrijk om een gezonde balans tussen de verschillende woningmarktsegmenten te realiseren.

I. Vastgoed Belang wijst cap op 33% ten zeerste af

Vastgoed Belang is zeer gekant tegen de voorgenomen beperking van de WOZ-waarde in het puntenstelsel voor zelfstandige woningen met 33% op woningniveau. De maatregel is onnodig, brengt schokeffecten teweeg voor individuele verhuurders, is funest voor het aanbod middenhuurwoningen, vergroot de krapte op de huurwoningmarkt, hindert verduurzaming, en is juridisch onhoudbaar. Omdat de maatregel met name in Amsterdam hard aankomt, komen wij in deze inbreng regelmatig terug op de gevolgen van de maatregel in de hoofdstad. Er zijn echter soortgelijke gevolgen in andere steden te verwachten waaronder de overige G4 en populaire steden met een historisch centrum, zij het op minder grote schaal.

Ad 1 Maatregel is onnodig

Doel van de maatregel is om voldoende betaalbare huurwoningen te behouden in gebieden met hoge WOZ-waardes waar geregleerde huurwoningen vanwege (o.a.) WOZ-waardes - die harder stijgen dan het landelijk gemiddelde - sneller in het geliberaliseerde segment kunnen worden verhuurd. Met name in Amsterdam komt de cap op de WOZ hard aan, terwijl in Amsterdam wel 55% van de totale woningvoorraad bestaat uit goedkope huurwoningen in bezit van corporaties en particuliere beleggers t.o.v. een landelijk gemiddelde van circa een derde. Dit is een grotere voorraad dan o.b.v. de huishoudinkomens in de stad nodig is aan goedkoop aanbod (huur/koop). De gemiddelde huurprijs van een particuliere huurwoning in het geregleerde segment is zelfs lager dan de gemiddelde huurprijs van een corporatiewoning in dat segment. De maatregel is dan ook onnodig. Ook in de andere steden die door de cap geraakt worden is sprake van een veel groter dan landelijk gemiddeld aantal geregleerde huurwoningen.

Ook is de maatregel onnodig, omdat de WOZ-waardes juist in grote steden met een hoge druk op de woningmarkt stabiliseren. Vanwege de financiële crisis bereikte de koopwoningmarkt in 2013 een dieptepunt, waarna deze sterk opveerde, onder meer vanwege de lage rentestand, verbeterende inkomensposities en een tekort aan woningen. Met als gevolg stijgende (koopwoning)prijzen en daarvan afgeleide hogere WOZ-waardes. Er zijn echter duidelijke tekenen dat die groei in verschillende steden op zijn eind komt of al is gekomen. Met het oog op de verwachte economische recessie als gevolg van de coronapandemie is de verwachting dat prijzen naar de toekomst verder onder druk komen te staan.

Tot slot is de maatregel onnodig, omdat er nauwelijks sprake is van excessen. In een eerdere rapportage van onderzoeksbureau ABF leek het alsof in Amsterdam de gemiddelde WOZ-factor van private Amsterdamse huurwoningen in het geregleerde segment 66% was. In het tweede rapport is dat echter gecorrigeerd en bleek het om gemiddeld 43% te gaan. In de hoofdstad heeft circa 56% van de woningen een WOZ-factor tot 40% en 82% een WOZ-factor tot 50%. Dat zijn dus geen excessen; dat is de marktsituatie waaruit de consumentenvoorkeur duidelijk blijkt. Dit uit zich immers ook in de koopsector: de gemiddelde koopprijs van een woning in Nederland was begin dit jaar € 308.000 ten opzichte van € 485.000 in Amsterdam.¹ Boven 50% WOZ-gerelateerde punten in het puntenaantal op individueel woningniveau kan daarom wellicht kritisch worden gezien met het oog op mogelijke excessen. Daaronder echter zeker niet.

¹ CBS 12 februari 2020

Ad 2 Brengt Schokeffecten teweeg voor verhuurders (waaronder de enorme effecten voor de kleine “MKB” verhuurder of zelfstandige die het pensioen ziet verdampen)

Het effect van de cap is:

- a. Dat woningen die boven de 141 punten (peiljaar 2019) zitten, maar vanwege de aanvangshuurprijs op dit moment nog worden verhuurd voor een gereguleerde huurprijs, in veel gevallen te maken krijgen met een nieuwe maximale huurprijs die onder de feitelijke huurprijs ligt, en dus geconfronteerd worden met een directe huurverlaging in het gereguleerde segment;
- b. Dat woningen die boven de 141 punten zitten, maar vanwege de aanvangshuurprijs op dit moment nog worden verhuurd voor een sociale huurprijs, in veel gevallen toch weer onder de 142 punten uitkomen en dus bij de eerstvolgende huurdersmutatie niet in de vrije sector kunnen worden verhuurd;
- c. Dat woningen die boven de 141 punten zitten en op dit moment in de vrije sector worden verhuurd, in een aantal gevallen weer onder de 142 punten uitkomen en dus bij de eerstvolgende huurdersmutatie niet meer in de vrije sector kunnen worden verhuurd.

In al deze gevallen zal de huurprijs (direct of bij de eerstvolgende huurdersmutatie) in veel gevallen lager uitkomen dan nu het geval is en bovendien in het gereguleerde segment uitkomen. Vooral voor woningen die nu in de vrije sector worden verhuurd betekent dat een enorm schokeffect. Het gaat hierbij in Amsterdam om drie op de tien thans geliberaliseerde huurwoningen! Dat zal bij veel woningen leiden tot een verlies gevende exploitatie, met name maar niet uitsluitend bij 1) recente aankopen, waarbij de koopsom is gebaseerd op het huidige WWS en dus op de huidige - gerechtvaardigde - verwachtingen met betrekking tot het te realiseren rendement in de toekomst en 2) sommige projectontwikkelingen, waarbij de huurprijzen van de te realiseren woningen en dus het te verwachten rendement is gebaseerd op het huidige WWS.

Terugval van het geliberaliseerde naar het gereguleerde segment betekent een enorm waardeverlies voor de eigenaar. Zowel direct – de huurstromen maken een vrije val – als indirect doordat de waarde van het pand sterk vermindert. Dat kan tot acute problemen leiden wanneer banken bijvoorbeeld bijstortingen eisen, omdat de Loan-to-Value (LTV) drastisch verandert. Maar daar houdt het niet op. In het gereguleerde segment betalen verhuurders met meer dan 50 woningen daarover dan tevens plots verhuurderheffing wat zo twee à drie maanden huur afroemt. Tegelijk wordt door de gemeente en de Belastingdienst wel afgerekend op de hoge WOZ-waarde van de woning voor belastingen, erfpacht enzovoort. Ook toekomstige verhuurders van hun huidige woning (keep-to-let) krijgen met deze situatie te maken. Veel bestaande koopwoningen zullen immers ook door de liberalisatiegrens zakken.

Tevens moet de impact van de cap op de WOZ op het rendement worden gezien in samenhang met overige maatregelen gericht op de huursector zoals de aangekondigde “opkoopbescherming”, de maximering van de huurprijsstijging in de vooralsnog vrije sector, de mogelijk hogere overdrachtsbelasting en noodzakelijke verduurzamingsinvesteringen.

NB. Het is onverantwoord dat op dit moment niet eens bekend is hoeveel de huurprijzen omlaag worden gedrukt m.u.v. de gevallen in Amsterdam waarin de huurwoning terugvalt van het geliberaliseerde naar het gereguleerde segment. Het ABF-onderzoek geeft hierop geen antwoord,

terwijl de gevolgen voor individuele verhuurders zeer ernstig kunnen zijn. Hierover zou alsnog duidelijkheid moeten komen.

Schokeffect voor verhuurders in cijfers

Cijfermatig is het beeld als volgt²:

Landelijk:

- 4% van alle private geliberaliseerde huurwoningen valt terug in gereguleerde segment. In Amsterdam 11.000, Rotterdam 2000, Den Haag 500 en overig 500.
- 5% van alle private huurwoningen krijgen te maken met een huurverlaging.

Amsterdam:

- Bij 40% van de private gereguleerde huurwoningen met liberalisatiepotentieel vindt een huurverlaging plaats.
- 28% van de private geliberaliseerde huurwoningen valt terug in het gereguleerde segment, met een gemiddelde huurverlaging van € 620 per maand tot gevolg. Het gaat om 10.900 van de 38.400 private geliberaliseerde huurwoningen.
- Ook 28% van de private gereguleerde huurwoningen krijgt te maken met een huurverlaging: het gaat om 21.000 van de 75.000 huurwoningen.
- Gemiddeld gaat bij gereguleerde huurwoningen de huur met € 40 per maand omlaag: van € 540 naar € 500. Dat is een gemiddelde plotse en directe huurverlaging van 7,5%.
- De gemiddelde maximale huurprijs van private woningen daalt van € 720 naar € 570. En van corporaties van € 760 naar € 670. Dit toont aan dat juist middenhuur zal verdwijnen.

Ad 3 Schokeffect middensegment

Er is in de steden die door de cap worden geraakt een groot tekort aan middeldure huurwoningen, waar middeninkomens op zijn aangewezen. Het zijn juist deze woningen die zullen verdwijnen door de cap, omdat zij terugvallen in het gereguleerde segment of zullen worden verkocht (vanwege marktsituatie in de koopsector buiten bereik van middeninkomens).

Voorals in Amsterdam is het tekort aan middeldure huurwoningen een groot probleem. Vastgoed Belang spant zich samen met de gemeente en andere marktpartijen in om dit segment juist uit te breiden o.b.v. afspraken in het zogenaamde 'Middenhuurakkoord'. De doelen in dat akkoord worden echter doorkruist door de gevolgen van de cap op de WOZ.

Ad 4 Negatief effect nieuwbouw, transformatie naar middenhuur en verduurzaming

Bij sommige projectontwikkelingen – nieuwbouw of transformatie van niet-woningen naar woningen - zijn de huurprijzen van de te realiseren woningen en dus het te verwachten rendement gebaseerd op het huidige WWS. Die projecten zijn al in gang gezet, maar kunnen door de maatregel onzeker worden of met een negatieve exploitatie worden geconfronteerd. Ook kunnen voorgenomen

² Zie ABF rapport pp 2 & 37

projecten in de la belanden. Daarnaast kan het zijn dat verduurzamingsinvesteringen in bijvoorbeeld isolatie niet meer uitkomen vanwege de cap en dus achterwege blijven.

Ad 5 In strijd met artikel 1 EP en formele en materiele beginselen van behoorlijk bestuur

Artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM:

Artikel 1 EP bepaalt dat iedere natuurlijke of rechtspersoon het recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom, en dat niemand zijn eigendom zal worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

Het eigendomsbegrip van artikel 1 EP is niet beperkt tot eigendom van fysieke goederen, maar omvat naast het ongestoord genot van bestaand eigendom, ook een legitieme verwachting om een effectief genot van eigendomsrechten te verwerven. De WOZ-cap maatregel is derhalve in strijd met artikel 1 EP op grond van het niet ongestoord genot hebben van het reeds bestaande eigendom en in strijd met de legitieme verwachtingen om een effectief genot van eigendomsrechten te verwerven.

1. In strijd met het reeds bestaand eigendom

De maatregel is, zoals uiteengezet onder punt 2 t/m 4, funest voor het aanbod middenhuurwoningen, brengt juist schokeffecten teweeg voor beleggers en vergroot de krapte op de huurwoningmarkt.

2. Legitieme verwachtingen om een effectief genot van eigendomsrechten te verwerven

Zowel beleggers als projectontwikkelaars ondervinden met deze maatregel concreet een verliesgevende exploitatie die er niet zou zijn geweest zonder de maatregel en die de betreffende belegger en projectontwikkelaar redelijkerwijs en legitiem niet behoefte te verwachten toen deze de betreffende woning verwierf of aanving met de projectontwikkeling. Immers, een aankoop van een onroerende zaak of het ontwikkelen van een woningbouwproject, vergt een meerjarenplanning waarbij het verwerven is gebaseerd op een verwachting die een effectief genot van het eigendomsrecht omsluit.

In strijd met formele beginsel van behoorlijk bestuur.

In strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Van de overheid wordt vereist zorgvuldigheid te betrachten bij de voorbereiding van besluiten. De overheid dient op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Effect: de maatregel is tamelijk onverwacht en kort op de introductie van de WOZ in 2015 en raakt beleggers die zich langjarig aan de woningmarkt hebben gecommitteerd. De kabinetsmaatregelen in 2015 waren er zelfs op gericht de liberalisatie van gereguleerde huurwoningen in populaire gebieden mogelijk te maken. Daarvoor is de liberalisatiegrens zelfs bevroren.

In strijd met het motiveringsbeginsel. De overheid moet haar besluiten goed motiveren: de feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn (art. 3:46 Awb).

Effect: de veronderstellingen waarmee de WOZ-cap maatregel wordt onderbouwd te weten dat woningprijzen stijgen vanwege beleggers is ongegrond (zie Kadaster onderzoek) en is in ieder geval verwaarloosbaar vergeleken met de gevolgen voor kooprijzen van de historische lage rente, het historische tekort aan woningen en de – tot voor kort – sterke economische omstandigheden. WOZ is koopwoning gerelateerd dus stijgende koopwoningprijzen zijn het probleem. Ook is niet eens bekend hoeveel de huurprijzen concreet omlaag worden gedrukt m.u.v. de gevallen in Amsterdam waarin de huurwoning terugvalt van het geliberaliseerde naar het gereguleerde segment.

In strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. De overheid moet haar besluiten zó formuleren dat de burger precies weet waar hij aan toe is of wat de overheid van hem verlangt. Bovendien moet de overheid de geldende rechtsregels juist en consequent toepassen.

Effect: onduidelijkheid over gereguleerde woningen zonder liberalisatiepotentieel. Gevolg: wel of niet gereguleerde huurwoningen met > 142 punten geraakt met mogelijk direct afdwingbare lagere huurprijzen? De maatregel gaat uit van een maximering van 33% “indien die punten tot een te liberaliseren huurprijs zouden kunnen leiden”. Zie verder tweede bullet onder “Overige punten”.

In strijd met materiële beginsel van behoorlijk bestuur

In strijd met het materiële rechtszekerheidsbeginsel. Een belegger die gedurende een ruime periode een bepaalde rechtspositie heeft opgebouwd, mag er in principe op vertrouwen dat deze rechtspositie kan worden voortgezet, dan wel dat hij bij gewijzigd beleid gecompenseerd wordt.

Effect: de maatregel veroorzaakt rechtsonzekerheid bij de belegger omdat er juist schokeffecten ontstaan, het aanbod van middenhuren sterk reduceert en de krapte op woningmarkt vergroot.

In strijd met het vertrouwensbeginsel

Het beginsel van de opgewekte verwachting. Er zijn goede gronden zoals hierboven al uiteengezet om te mogen vertrouwen dat de overheid een besluit neemt en dat de belegger daar ook recht op heeft.

Effect: zowel beleggers als projectontwikkelaars ondervinden met deze maatregel concreet een verliesgevende exploitatie die er niet zou zijn geweest zonder de maatregel en die de betreffende belegger en projectontwikkelaar redelijkerwijs en legitiem niet behoefte te verwachten toen deze de betreffende woning verwierf of aanving met de projectontwikkeling. Immers, een aankoop van een onroerende zaak of het ontwikkelen van een woningbouwproject, vergt een meerjarenplanning waarbij het verwerven is gebaseerd op een verwachting die een effectief genot van het eigendomsrecht omsluit.

In strijd met het evenredigheidsbeginsel.

De overheid moet ervoor zorgen dat de lasten of nadelige gevolgen van een overheidsbesluit voor de belegger niet zwaarder zijn dan het algemeen belang van het besluit (art. 3:4 lid 2 Awb).

Effect: de gevolgen van deze maatregel zijn zwaarder dan het algemeen belang. De maatregel veroorzaakt juist schokeffecten, waardoor het aanbod van middenhuur sterk wordt gereduceerd en de krapte op woningmarkt wordt vergroot. Waarmee de nadelen veel zwaardere gevolgen hebben

dan dat de maatregel het algemeen belang dient, hetgeen niet de bedoeling kan zijn van de maatregel.

II. Overige punten

- Graag zien wij bevestigd dat, indien de cap op de WOZ ondanks bovenstaande bezwaren toch wordt ingevoerd, bij toetsing van de aanvangshuurprijs van een geliberaliseerde huurwoning bij de Huurcommissie, in geval van woningen met een aanvang van de huur in de zes maanden vóór introductie van de cap op de WOZ, de cap op de WOZ geen rol speelt bij de bepaling van de maximale huurprijs.
- Er is voor gekozen om een onderscheid te maken tussen thans gereguleerde huurwoningen met en zonder liberalisatiepotentieel. Die laatste groep is uitgezonderd van de cap op de WOZ. Dat leidt tot de onbegrijpelijke situatie dat woning A met een hoger puntenaantal o.b.v. de niet-WOZ elementen dan woning B, toch met een lágere maximale huurprijs te maken kan krijgen dan woning B. Het is natuurlijk niet uit te leggen dat een kwalitatief betere woning een lagere maximale huurprijs krijgt dan een kwalitatief mindere woning:

PRE WOZ-CAP				POST WOZ-CAP		
	Puntenaantal	Aandeel WOZ	Huurprijs	Puntenaantal	Aandeel WOZ	Huurprijs
A	145	40%	vrij	109	33%	558,96
B	144	50%	737,14	144	50%	737,14

*Puntenaantal o.b.v. 2020

NB. Dit leidt tevens tot het ongewenste effect dat verbeteringen aan de huurwoning door bijvoorbeeld isolatie of renovatie – en daarmee gepaard gaande toename van WWS-punten tot boven de liberalisatiegrens – kan leiden tot een lágere maximale huurprijs!

- In de toelichting wordt bij de onderbouwing van de maatregel uitgegaan van de veronderstelling dat woningprijzen stijgen vanwege beleggers. Dit is echter meermaals ongegrond gebleken (zie Kadaster onderzoek). In ieder geval is dit effect verwaarloosbaar vergeleken met de gevolgen voor kooprijzen van de historische lage rente, het historische tekort aan woningen en de – tot voor kort – sterke economische omstandigheden. De WOZ-waarde is immers gerelateerd aan de prijzen van koopwoningen. De enige manier om de druk van de koopwoningmarkt af te krijgen is door meer woningen toe te voegen en daarmee de druk op de woningmarkt te verlichten. Daar draagt voorliggende maatregel niet aan bij. Integendeel het bemoeilijkt de transformatie naar en nieuwbouw van (middeldure) huurwoningen verder.

III. Wat zou moeten gebeuren

Vastgoed Belang is van mening dat de voorgestelde cap op de WOZ van 33% direct van tafel zou moeten. De maatregel verandert de spelregels gedurende de wedstrijd en heeft derhalve een te grote impact op individuele verhuurders, brengt ongewenste effecten teweeg voor de (huur)woningmarkt en is juridisch onhoudbaar.

Indien er toch wordt gekozen voor een cap op de WOZ-waarde op individueel woningniveau, dan zou tenminste rekening moeten worden gehouden met het volgende:

- De maatregel zou niet moeten gelden voor woningen die thans al worden verhuurd.
- Als daarvoor niet wordt gekozen moeten per 1 januari 2021 geliberaliseerde huurwoningen worden uitgezonderd: eens geliberaliseerd is altijd geliberaliseerd, om de grootste schokeffecten te voorkomen. Ook moeten dan per 1 januari 2021 potentieel te liberaliseren huurwoningen worden uitgezonderd. Anders ontstaat een willekeurig onderscheid tussen woningen die reeds geliberaliseerd verhuurd worden en woningen die daarvoor voldoende WWS-punten hebben, maar vooralsnog met een gereguleerd contract worden verhuurd.
- Als basis voor de uitzonderingen voor thans geliberaliseerde huurwoningen en thans gereguleerde huurwoningen met liberalisatiepotentie kan het totale puntenaantal (zowel WOZ als niet-WOZ elementen) op 1 januari 2021 worden gebruikt. Als op dat moment een woning 145 of meer punten bezit, kan die dus altijd geliberaliseerd worden verhuurd.
- Als niet wordt gekozen voor deze generieke uitzonderingen, zijn andere verzachtende aanpassingen noodzakelijk. Alternatieve mogelijkheden om schokeffecten te voorkomen zijn 1) toepassing van de cap bij eigenaarsmutatie en 2) een ondergrens van 144 punten voor huurwoningen die thans geliberaliseerd mogen worden verhuurd en door de cap worden geraakt.
- Indien er toch wordt gekozen voor een cap op de WOZ-waarde zou het percentage waarop wordt gemaximeerd tenminste omhoog moeten worden bijgesteld naar 50%. Dat is eigenlijk het effect dat de overheid wil bewerkstelligen met het oog op mogelijke excessen en daarmee is de strijdigheid met het evenredigheidsbeginsel ook afgevlakt.
- Overgangsrecht. Om de strijdigheid met artikel 1 EP en formele en materiele beginselen van behoorlijk bestuur op te heffen is het van opportuun belang dat voor de bestaande situatie overgangsrecht wordt geregeld. Dit omdat de beleggers en projectontwikkelaars de gelegenheid krijgen om hun bestaande situatie te kunnen consolideren en vrij te waren. Dit om te voorkomen dat beleggers zwaar worden getroffen en de woningmarkt volledig op slot gaat. Toen in 2015 de WOZ-waarde werd ingevoerd in het WWS is er voor projectontwikkelingen evenwel ook voor een, projectontwikkelaars beschermende, overgangsregeling getroffen. Vastgoed Belang pleit voor een overgangsregeling van vijf jaar tot inwerkingtreding van de wet. En tevens dat de huurwoningen en woningen die tot een bepaalde datum zijn aangekocht niet onder de maatregel vallen. Op deze wijze kunnen de beleggers en de projectontwikkelaars hun situatie in vijf jaar tijd recupereren zonder dramatische financiële en sociale gevolgen (krapte op de woningmarkt).