

Reactie IVBN op de Internetconsultatie Besluit Huurprijzen Woonruimte

IVBN is tegen het voorstel om een WOZ-cap van 33% op individueel woningniveau aan te brengen in het WWS. Deze ingreep raakt professionele verhuurders veel te hard in hun huidige én toekomstige exploitatiemogelijkheden en grijpt te diep in op het eigendomsrecht. Verhuurders vrezen voor optredende directe huurverlagingen, indirecte huurverlagingen na mutatie van de huurder en ook het terugvallen van reeds geliberaliseerde huurwoningen tot onder de liberalisatiegrens waardoor de verhuurderheffing verschuldigd wordt. Deze effecten leiden tot waardedalingen en zullen investeringen in de nieuwbouw en in bestaande huurwoningen afremmen, juist in die grote steden, waar de vraag naar betaalbare middenhuurwoningen het grootst is. Ook het investeren in de verduurzaming van huurwoningen zal door de WOZ-cap in het WWS worden belemmerd.

Indien de politiek hier toch aan vasthoudt moet het percentage van 33% op individueel woningniveau omhoog naar 45% in Amsterdam en 40% in de andere G5-gemeenten én moet het terugvallen van geliberaliseerde huurwoningen naar gereguleerd te allen tijde worden voorkomen. Dat kan door bij een indirecte huurverlaging een ondergrens in te stellen van € 5 boven de liberalisatiegrens of een puntenaantal net boven de liberalisatiegrens. Dan blijft gelden 'eenmaal geliberaliseerd blijft geliberaliseerd'. Voorts zal het WWS op enkele punten moeten worden gemoderniseerd.

Invoering van een WOZ-cap in het WWS zal anders leiden tot juist minder betaalbare huurwoningen, zowel tot de liberalisatiegrens als in de middenhuur. Huurwoningen die fors geraakt gaan worden door deze WOZ-cap en die verhuurd worden door professionele lange termijn verhuurders (maar ook door particuliere verhuurders) zullen immers worden verkocht in plaats van door te exploiteren in huur of worden samengevoegd, waardoor er minder betaalbare huurwoningen overblijven.

1. De negatieve impact van de voorgestelde WOZ-cap

De effecten van een WOZ-cap van 33% in het WWS op de exploitatie van individuele huurwoningen in portefeuilles van onze leden zijn fors en vallen uiteen in drie situaties:

- Gereguleerde huurwoningen (met meer dan 141 WWS-punten) die door de WOZ-cap WWS-punten verliezen en waarvan de feitelijke huur nu hoger is dan de nieuwe maximale huur; voor deze huurwoningen¹ moet een directe huurverlaging worden doorgevoerd.
- Een deel van de nu nog gereguleerde huurwoningen zullen na mutatie van de huurder niet meer geliberaliseerd kunnen worden. Sterker nog: voor gereguleerde huurwoningen die door de WOZ-cap onder de liberalisatiegrens blijven of daaronder komen, drukt de verhuurderheffing (te) zwaar op het voortzetten van de exploitatie in huur. Het is zeer de vraag of onze leden die woningen (na mutatie van de huurder) in het huursegment zullen blijven aanbieden.
- Daarnaast hebben onze leden reeds geliberaliseerde huurwoningen die –na mutatie van de huurder– voortaan minder dan 142 WWS-punten krijgen, zodat geliberaliseerde huurwoningen terugvallen naar het gereguleerde segment, inclusief de verhuurderheffing.

2. Het ontbreken van de effecten in de Nota van Toelichting

Tot grote verbazing van IVBN worden in de concept-nota van Toelichting, die ter consultatie voorligt, de effecten van de voorgestelde WOZ-cap in het WWS niet benoemd. Er is volstaan met het eveneens ter

¹ Het gaat hier bijvoorbeeld om grote (jaren 30) goed gesitueerde ééngezins-huurwoningen met maar liefst 240 punten die nog steeds gereguleerd worden verhuurd (met lopende huurcontracten van vóór 1995) die (uiteraard) onder de maximale huur van € 1277 worden verhuurd voor circa € 1200, die met 35 punten gaan terugvallen naar 205 punten en dus een maximale huur van € 1085 krijgen. Of om jaren 70 flats die de afgelopen jaren volledig zijn gerenoveerd en verduurzaamd (van label F/G naar label A/B) met nu een met nu een puntenaantal van 148 tot 150, die door minder WOZ-punten terugvallen terug naar 138-140 en dus niet meer te liberaliseren zijn, waardoor de investeringen in renovatie en verduurzaming niet meer het verwachte rendement opleveren.

consultatie voorleggen van het ABF-rapport ‘Maximering van WOZ-punten in het WWS’ waarin die effecten worden beschreven. Het is ongekend dat er aan de effecten in de Nota van Toelichting geen enkele aandacht wordt besteed of duiding aan wordt gegeven.

Enkele onderzoeksresultaten uit het ABF-rapport:

- In Amsterdam loopt het liberalisatiepotentieel terug van 53% naar slechts 10%;
- In Amsterdam valt 28% van de huidige geliberaliseerde private huurvoorraad bij mutatie terug naar de gereguleerde sector; in Rotterdam is dat 10%
- In Amsterdam vinden naar verhouding de meeste huurverlagingen plaats: bij de private verhuurders maar liefst 28%; in Den Haag is dat bij 11% het geval;
- In Amsterdam vindt bij 40% van de private –gereguleerde– huurwoningen, die onder de huidige situatie een liberalisatiepotentieel hebben, huurverlaging plaats;
- In Amsterdam dalen bij de gereguleerde huurwoningen van private verhuurders de huurprijzen gemiddeld met 40 euro;
- In Amsterdam daalt de gemiddelde maximale huur van gereguleerde woningen van € 720 naar € 570;
- In hoofdstuk 6 van het ABF-rapport staan in Amsterdam bij alle effecten op de woningvoorraad van IVBN-leden ‘minnetjes’ wat duidt op 1-5 procentpunt afname.

Wanneer politici en beleidsmakers deze effecten onvoldoende inzien en niet meenemen in hun besluitvorming omtrent een WOZ- cap in het WWS, betekent dit dat lange termijn investeerders de Nederlandse overheid als onvoldoende betrouwbaar gaan zien, met het risico dat het voor de woningmarkt broodnodige investeringskapitaal in het buitenland wordt geïnvesteerd. Het investeringsklimaat voor maatschappelijk betrokken samenwerkingspartners, zoals de leden van IVBN, komen door deze politieke reguleringsdrang op lokaal niveau in gevaar.

3. We moeten ‘bouwen, bouwen, bouwen!’ in plaats van reguleren

De introductie van het WWS in januari 2015 was bedoeld om meer marktconformiteit te brengen in het WWS puntenstelsel voor gereguleerde huurwoningen, waarbij de toenmalige WWS-punten voor woonvorm, woonomgeving, aftrek- en schaarstepunten werden geschrapt. De WOZ-waarde zou voor circa 25% invloed krijgen op de maximale huurprijs. Gemiddeld over Nederland is dat 22% geworden, dus nog iets onder het oorspronkelijke doel. In woningmarkten met hogere WOZ-waarden zou het WWS dus meer ruimte krijgen om tot meer marktgerichte (en dus hogere) gereguleerde huurprijzen te komen of om meer huurwoningen na mutatie te kunnen liberaliseren. Het was in 2014 een landelijke en weloverwogen politieke keuze om deze consequenties te aanvaarden, die dus ook gevolgen had voor met name Amsterdam en Utrecht² waar hogere WOZ-waarden gelden³, deels door schaarste aan koopwoningen als gevolg van lokaal gevoerd woningbouwbeleid.

Woningzoekenden hebben in Amsterdam en Utrecht veel moeite een woning te vinden. Met de invoering van de WOZ-cap zal die druk alleen maar verder worden vergroot. In deze gemeenten is in de afgelopen jaren politiek helaas niet gekozen voor ‘bouwen-bouwen-bouwen’ van middenhuurwoningen met daarbij passende grondprijzen door professionele lange termijn investeerders, maar voor *lokale regulering* om de schaarste aan alle typen woningen te herverdelen. Door de gevolgen van die lokale politieke keuzen en nu door sterk aandringen van deze gemeenten, wordt er nu helaas op landelijk niveau voorgesteld een WOZ-cap in te voeren in het landelijke WWS. Invoering is nu feitelijk alleen in Amsterdam en Utrecht

² Zie ook de tabellen 2.3 en 2.4 (blz. 7) van het ABF rapport ‘Maximering van WOZ-punten in het WWS’.

³ De concept-nota van toelichting stelt dat “in buurten met een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers hogere woningprijzen gelden”. De verklaring hiervoor –zeker voor IVBN-leden– is dat zij nu eenmaal in betere huurwoningen beleggen op betere locaties, waarvoor een hogere huurprijs geldt.

aan de orde, maar later ook in andere grote steden. Het leidt helaas tot verdere regulering en dus méér krapte van de woningmarkt. In combinatie met de diverse huisvestings- en doelgroepenverordeningen, wordt de middenhuur als belangrijk deel van de vrije sector (!) dus verder onder regulering gebracht en dit heeft een 'stapel' van landelijke en gemeentelijke regels tot gevolg.

Bij een WOZ-cap van 33% gaan meer woningen onder deze huisvestingsverordeningen vallen⁴. Nóg meer regels voor nóg meer woningen, waar beleggers dan rekening mee moeten houden en die ingrijpen in hun lange termijn planning en berekeningen, waardoor het risicoprofiel van de Nederlandse huurwoningenmarkt voor pensioenfondsen en levensverzekeraars wijzigt. De WOZ-cap in het WWS raakt negatief aan de waardering van huurwoningen (van groot belang voor alle institutionele beleggers), waardoor de bereidheid van pensioenfondsen om te investeren in broodnodige nieuwe woningen zal verminderen.

Voorts is 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. Gevreesd moet worden dat de corona-crisis een economische terugval zal inhouden. Deze WOZ-cap wordt nu ingevoerd in een situatie van een (zeer) gespannen markt met (veel) te weinig nieuwbouw. Als de WOZ-waarden dalen komen veel meer huurwoningen onder deze regulering terecht. Ook daarom is het aanbrengen van de WOZ-cap een slecht voorstel, omdat het leidt tot lagere investeringsvolumes. En dat terwijl als oplossing voor de tekorten op de woningmarkt er juist anticyclisch door lange termijn partijen dóór moet worden geïnvesteerd vooral tijdens economische crisis en (dreigende) vraaguitval. (IVBN behoort niet voor niets tot de Bouwalliantie, die daarvoor pleit.)

Politici en beleidsmakers (en eigenlijk ook huurders en hun belangenbehartigers) moeten zich realiseren dat **een WOZ-cap in het WWS** voor zowel bestaande huren als in reël te verwachten toekomstige marktgerichte huurniveaus **een enorm negatief effect heeft op de investeringsbereidheid** door professionele lange termijn partijen, maar ook op de beschikbaarheid van zowel bestaande als nieuwe huurwoningen. **De invoering van de WOZ-cap in het WWS zal immers leiden tot verkoop van zwaar geraakte huurwoningen of samenvoeging van kleinere huurwoningen: er zullen nog minder betaalbare huurwoningen beschikbaar komen.**

4. Onjuiste beeldvorming

Helaas worden in de huidige politieke discussie onjuiste beelden gebruikt van gigantische huurstijgingen, zowel bij zittende huurders als bij mutatie van de huurder, om op basis daarvan een dergelijke regulering te rechtvaardigen. Er zijn echter vooralsnog totaal geen cijfers beschikbaar over investeringen die plaatsvinden in de huurwoning na mutatie van de huurder om de huurwoning te renoveren of te verduurzamen. Een deel van de politiek heeft helaas ook geen oog voor reële marktgerichte huren gezien de kwaliteit, de voorzieningen en de locatie van een goede huurwoning, terwijl de gereguleerde huren van met name woningcorporaties relatief laag gehouden worden, ook in de grote steden. Daardoor is in dergelijke grote steden een forse afstand tussen de maximale huur van het WWS en een marktconforme huur van diezelfde woning. De maximale huurniveaus van het WWS vormen in deze steden al een sterke beperking op de te vragen huurprijs. Bij een huurprijsstijging -na mutatie van de huurder- van een voorheen gereguleerde huurwoning naar een geliberaliseerde huurwoning speelt dus direct al dat grote verschil. De maximale gereguleerde huurprijzen zijn in politiek opzicht wellicht een 'norm', maar niet in

⁴ Bijvoorbeeld in Den Haag geldt dat alle huurwoningen van 185 of minder WWS-punten onder de Huisvestings-verordening vallen. Door de WOZ-cap gaan nog meer vrije sector huurwoningen daaronder vallen. De gemeente heeft in de verordening opgenomen dat deze huurwoningen (waar de gemeente abusievelijk van veronderstelt dat die huurwoningen onder het € 976 (prijsspeil 2020) zouden moeten worden verhuurd) en koppelt daar dan bepaalde inkomensgrenzen aan. Die maximale huurprijs van € 976 bij 185 punten geldt echter niet voor vrije sector huurwoningen; de markthuurprijs is dus hoger. Dan dwingt de gemeente dus deze inkomensgroep om die hogere markthuurprijs te betalen, terwijl dat in veel gevallen bezwaarlijk is. De verhuurder verlaagt immers die markthuurprijs niet naar onder de € 976.

de praktijk van een gespannen woningmarkt, die alleen maar kan worden ontspannen door méér nieuwbouw. Het belang van woningzoekenden, met name in de grootste steden, loopt gelijk met de belangen van pensioenfondsen en levensverzekeraars om tegen een acceptabel rendement méér te investeren in nieuwbouw. Juist deze partijen vergroten het aanbod voor woningzoekenden in die lokale woningmarkten, waar de grootste tekorten zijn.

In het ABF-rapport ‘Huurprijzen vrije sector’ wordt bij een bewonerswissel in de geliberaliseerde sector door commerciële verhuurders (zie tabel 2.4) landelijk een gemiddelde huurprijsstijging per 1 juli 2018 gerapporteerd van 14,8%, waarbij de institutionele belegger slechts 8,4% huurprijsstijging laten zien. Voor Amsterdam rapporteert ABF (tabel 2.7) een gemiddelde huurprijsstijging bij een bewonerswissel per 1 juli 2018 van 37,6% door commerciële verhuurders. Ook daarin onderscheiden institutionele beleggers zich door een huurprijsstijging bij bewonerswissel van 13,6%.

In het ABF-rapport ‘Maximering van WOZ-punten in het WWS’ is op blz. 8 een uitermate belangrijke nuancering aangebracht, die we graag in deze consultatie onder de aandacht brengen. In een eerdere evaluatie door ABF van het aandeel WOZ-punten zou in Amsterdam de WOZ-factor gemiddeld maar liefst 66% bedragen in de private gereguleerde sector. Wij herkenden dat op basis van IVBN-cijfers echter totaal niet. In het ABF-rapport staat nu dat op basis van een nieuwe weegfactor dit percentage in Amsterdam nu gemiddeld uitkomt op 43%. Dat beeld herkennen wij wel in onze cijfers, maar van belang is om op te merken dat het dan dus wel gaat om een spreiding rondom dat gemiddelde. **De keuze om op individueel woningniveau een WOZ-cap aan te brengen op slechts 33% is dan ook een veel te harde ingreep. Die ingreep doet geen recht aan de beoogde betere marktwerking van het WWS in steden als Amsterdam en Utrecht.**

Verder speelt bij onze leden een grote rol de (indertijd onterecht ook buiten de corporatiesector opgelegde) verhuurderheffing voor alle gereguleerde huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Die kost de verhuurder twee/drie maanden huur, zeker in wijken met hoge WOZ-waarden.

5. Ook grootstedelijke woningcorporaties worden hard geraakt

Voor woningcorporaties betekent de WOZ-cap in het WWS een sterke daling van hun mogelijkheden om meer huur te kunnen vragen. Er zijn nog steeds grote aantallen goedkope scheefwoners in de corporatievoorraad, die gezien hun inkomen een meer marktgerichte huur kunnen betalen voor hun met staatssteun gerealiseerde en geëxploiteerde huurwoning. Door de WOZ-cap worden investeringsmogelijkheden van corporaties verder beperkt, terwijl die juist in de grote steden zo nodig is voor investeringen in nieuwe sociale huurwoningen, het renoveren en ook het verduurzamen van bestaande huurwoningen, evenals het aanpassen van de woningvoorraad aan de toekomstige vraag. Juist in de grote steden is een grote voorraad woningen en een hoog aandeel van corporaties. Dit is op zich een groot goed. Echter worden deze woningen vaak niet (meer) bewoond door de beoogde doelgroep en blijven mensen met een inkomen buiten de doelgroep in deze goedkope woningen wonen, waardoor deze niet vrij komen voor de echte doelgroep. *Het huurprijsverschil tussen die goedkope sociale huurwoning van een corporatie en een marktconforme middenhuurwoning van een professionele belegger is dan groot, maar dan is het niet de beleggershuurwoning die te duur is, maar de corporatiewoning die te goedkoop wordt verhuurd.* IVBN constateert dat er zich in de particuliere voorraad soms excessen voordoen, maar dan moeten we die gericht bestrijden onder meer door meer transparantie te bieden. Uit de brief van 3 juli van de minister aan de Tweede Kamer over de Bestedingsruimte en opgaven voor woningcorporaties blijkt dat al op landelijk niveau de corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven aan te pakken. De WOZ-cap in het WWS zal op korte termijn vooral Amsterdamse en Utrechtse woningcorporaties hard treffen, gevolgd door de andere grootstedelijke corporaties.

6. Uitzonderingen

IVBN is enorm opgelucht dat in het voorstel *uitzonderingen zijn 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 én 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*. Beide uitzonderingen kunnen dus absoluut niet worden gemist en zijn zeer van belang voor reeds aangegane verplichtingen en toekomstige plannen. Vooral veel starters in de grote steden vragen immers om dit soort woningen, waarin vrijwel altijd wordt voorzien in gemeenschappelijke ruimten. IVBN bepleit dat deze laatste uitzondering ook in Den Haag, Rotterdam en Eindhoven (de overige G5) gaat gelden: er worden daar nu bouwprojecten uitgevoerd en die zijn in de planning, om te voorzien in een schreeuwend tekort aan nieuw gebouwde (en te bouwen) relatief kleine, voor één persoon bestemde woningen. Een WOZ-cap in het WWS kan dat gaan dwarsbomen. Het is onbegrijpelijk dat de landelijke overheid nu op verzoek van Amsterdam en Utrecht ingrijpt met een WOZ-cap in het WWS terwijl er zo'n duidelijke vraag naar éénpersoonswoningen is!

Het voorstel maakt nóg een belangrijke uitzondering. De WOZ-cap van 33% in het WWS heeft alleen betrekking op huurwoningen met méér dan 141 punten. Alle andere gereguleerde huurwoningen met minder dan 142 punten behouden het aantal WOZ-punten, ook al is dat hoger dan 33%. Deze keuze van de minister valt te begrijpen vanwege de dramatische effecten op alle gereguleerde huurprijzen die dat zou hebben betekend. Toch stelt IVBN daar grote vraagtekens bij, want het betekent dat twee totaal verschillende huurwoningen met voorheen zeer uiteenlopende WOZ-waarden voortaan dezelfde maximale huur zullen hebben. Deze uitzondering maakt het WWS nóg complexer en nóg minder logisch. Een huurwoning met een aantrekkelijke ligging (en dus een hoog aantal WOZ-punten) zal door een cap niet langer meer te liberaliseren zijn en ook niet bij stijgende WOZ-waarden. Deze 'gecapte' huurwoning heeft voortaan hetzelfde aantal WWS-punten als een minder aantrekkelijk gelegen huurwoning en heeft wel dezelfde maximale huur. Als die minder aantrekkelijke woning kan bij stijgende WOZ-waarden wél geliberaliseerd worden⁵. IVBN is van mening dat het aanbrengen van dit verschil onhoudbaar zal zijn vanwege de dan optredende tegenstrijdige effecten⁶ en feitelijk leidt tot twee WWS-stelsels naast elkaar⁷. Des te meer reden om **af te zien van een WOZ-cap in het WWS!**

7. Wél noodzakelijke aanpassingen in het WWS

Het WWS is sterk verouderd en de dreigende WOZ-cap maakt het WWS nog slechter. IVBN pleit er voor de WOZ-cap niet aan te brengen en wél het WWS op enkele onderdelen aan te passen. In het WWS wordt immers geen rekening gehouden met nieuwe woonvormen, waarin er weliswaar wat kleiner wordt gebouwd, maar er dan meestal ook gemeenschappelijke ruimten zijn, gedeelde voorzieningen en gemeenschappelijke mobiliteitsoplossingen, als aanvulling op de individueel gehuurde ruimte. Vanwege

⁵ Zie voorbeeld 2 uit H2 van de concept Nota van Toelichting (de concept-nota heeft helaas geen bladzijde-nummering). De woning van voorbeeld 2 heeft 80 'gewone' WWS punten en maar liefst 80 WOZ-punten; deze woning valt door de WOZ-cap terug naar 119 punten. Maar het betekent wel dat deze huurwoning voortaan gelijk gesteld wordt aan een huurwoning van ook 80 gewone WWS-punten, maar met slecht minder dan de helft van de WOZ-punten, dus met 'maar' 39 WOZ-punten; is namelijk ook een totaal van 119 punten.

⁶ Nog een opmerking over voorbeeld 2 uit H2: onder punt ad 3) (twee bladzijden verder) wordt verondersteld dat deze huurwoning gereguleerd werd verhuurd. Dan heeft die huurwoning vóór de WOZ-cap met 160 WWS-punten dus een maximale (gereguleerde) huurprijs van € 839; door de WOZ-cap krijgt exact dezelfde woning voortaan nog maar 119 punten en dus een maximale (gereguleerde) huurprijs van € 614. De toelichtende tekst van de concept nota stelt dan: "In theorie kan de woning in voorbeeld 2 verhuurd zijn voor € 650,00 per maand. Dat zou een huurprijsverlaging betekenen van bijna € 37 per maand." In de praktijk kan diezelfde huurwoning echter ook tegen de maximale huurprijs van € 839 zijn verhuurd en dan is de huurprijsverlaging maar liefst € 225!

⁷ IVBN vindt het opmerkelijk dat Aedes op dit punt niet reageert. Wellicht dat De Vernieuwde Stad nog reageert? Vooral woningcorporaties in de grote steden hebben veel huurwoningen die door relatief hogere WOZ-waarden te liberaliseren zouden zijn, naast huurwoningen die niet die potentie hebben. Binnen hun bezit worden die huurwoningen nu 'evenveel waard'. De grootstedelijke woningcorporaties klagen over hun gebrekkige investeringscapaciteit, maar zij kunnen door het liberaliseren van een deel van hun woningen een grotere rol spelen in de middenhuur, tegen meer marktgerichte huurprijzen. Die mogelijkheid – ten gunste van de werking van de lokale woningmarkt – wordt met de WOZ-cap in het WWS nu dus weggehaald.

deze ontwikkeling pleit IVBN voor een toevoeging in het WWS om gemeenschappelijke ruimten (huiskamer, wasserette etc.), verduurzamingsinvesteringen en specifieke diensten (zoals ‘shared cars’ en e-bikes) beter/hoger te waarderen en/of toe te kunnen rekenen aan individuele woningen en dus ook aan de gereguleerde huurwoningen. In door onze leden nieuw gerealiseerde complexen is immers vaak een menging van gereguleerde en geliberaliseerde huurwoningen aan de orde. Voorts moet het WWS worden aangepast door verduurzamingsinvesteringen te stimuleren.

8. De bijlage over ‘regeldruk’

Bij de internetconsultatie is een aparte bijlage over de effecten op de regeldruk bijgevoegd. Daarin wordt bijvoorbeeld niet onderkend dat van reeds geliberaliseerde huurwoningen niet altijd meer de WWS-punten zijn bijgehouden, waardoor nieuwe puntentellingen nodig zijn.

Opmerkelijk is dat daarin geen aandacht besteed aan de door de WOZ-cap veroorzaakte verscherping van het tegengestelde belang van verhuurder en huurder bij de vaststelling van de WOZ-waarde. 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.

Wel wordt in deze aparte bijlage ingegaan op de datum van ingang en de minister lijkt te koersen op 1 januari 2021 en niet per 1 juli 2021, omdat dan al de gebruikelijke jaarlijkse huurverhogingsronde voor gereguleerde huurwoningen plaats vindt. IVBN maakt er bezwaar tegen als onze leden twee keer in één jaar de huren zouden moeten aanpassen, dus zowel per 1 januari 2021 als nog een keer een half jaar later. Mocht het wetgevingsproces zo snel kunnen gaan dat de wet inderdaad per 1 januari 2021 wordt ingevoerd, verzoeken wij daarom de ingangsdatum voor het doorvoeren van de wijzigingen gelijk te laten lopen met de huurprijsaanpassingen per 1 juli 2021. Mocht de wet per 1 juli 2021 ingaan dan hebben onze leden absoluut onvoldoende voorbereidingstijd om deze WOZ-cap te verwerken bij de reguliere huurverhogingsronde. Vóór 1 mei moeten immers de aanzeggingen zijn verstuurd. Als de wet per 1 juli 2021 formeel van kracht wordt stellen we voor het doorvoeren van de WOZ-cap per 1 juli 2022 te laten plaatsvinden, dus tegelijk met de jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Ook het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) beveelt aan om verhuurders voldoende tijd te geven de wijzigingen door te kunnen voeren. In tegenstelling tot de ATR is IVBN van mening dat een combinatie wenselijk is van deze wijzigingen als gevolg van een (onverhoopte) WOZ-cap samen met de jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

In deze bijlage wordt erop gewezen dat maar liefst voor bijna 38.000 huurwoningen verlaging aan de orde is en bij tenminste 2900 private verhuurders. Dat is voor private verhuurders een grote werklast. De minister onderschat de gevolgen voor verhuurders. Ook voor reeds geliberaliseerde huurwoningen, die vooralsnog geliberaliseerd blijven tot de mutatie van de huurder, moeten immers analyses worden gemaakt wat er met die huurwoningen in de toekomst moet gaan gebeuren en zullen verkoop-programma’s opgezet moeten worden.

In de bijlage staat verder dat verwacht wordt dat private verhuurders slechts gedeeltelijk de nieuwe regelgeving ‘vrijwillig zullen uitvoeren’ en dat betekent dat de huurders in die situaties naar de Huurcommissie zullen stappen. Er wordt de aanname gemaakt dat dat slechts in een zeer gering aantal gevallen zal gebeuren. Wij betwijfelen dat echter ten eerste gezien de grote consequenties voor de verhuurder. Dat de invoering aan verhuurders slechts € 1 tot 2 miljoen zal kosten, lijkt ons volstrekt niet reëel.

9. Als er toch een WOZ-cap in het WWS komt, kies dan een hoger percentage; terugvallen voorkomen

Indien de landelijke politiek, ondanks onze argumenten, toch een WOZ-cap in het WWS wil invoeren, zou een minder slecht alternatief zijn om in Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam een reëler en dus hoger percentage te kiezen (45% voor Amsterdam, 40% voor de overige genoemde gemeenten) dat veel beter past bij de gemiddelde WOZ-factor in het WWS ter plaatse. Dan zullen de ernstig negatieve effecten (directe en indirecte huurverlagingen en het terugvallen van geliberaliseerde huurwoningen naar het gereguleerde segment) worden beperkt. Dat terugvallen naar gereguleerd moet echter te allen tijde worden voorkomen. Dat kan door als ondergrens bij een (directe of indirecte) huurverlaging te kiezen voor € 5 boven de liberalisatiegrens of te kiezen voor een puntenaantal net boven de liberalisatiegrens.

10. IVBN-leden vormen een deel van de oplossing, niet van het probleem!

IVBN-leden vormen een belangrijke schakel in de totstandkoming van een gezonde Nederlandse woningmarkt en inclusieve steden. Naast huurwoningen, investeert een groot aantal van onze leden ook in kwalitatief hoogwaardig Nederlands winkel-, kantoren-, en zorgvastgoed, waaronder ouderen-huisvesting. Als lange termijn investeerders met een focus op maatschappelijke en duurzaamheids-vraagstukken zorgen zij voor verantwoorde investeringen zodat ook starters, senioren en mensen met sleutelberoepen prettig kunnen blijven wonen, werken, winkelen en verblijven in onze steden. Daarnaast wordt er door IVBN-leden verantwoord geïnvesteerd omdat zij overwegend vóór en mét pensioen en levensverzekeringsgeld werken. Ingegeven door strikte beleggingsrichtlijnen is voor hen een voorspelbare lange termijn investeringshorizon cruciaal. Al decennialang zijn onze leden constructieve samenwerkings-partners voor de (lokale) overheid in het realiseren van méér en kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige huurwoningen.

Medio 2019 bestond het IVBN-woningbezit voor 75% uit middenhuurwoningen, in de huurprijsklasse € 720 tot € 1000; 12% onder de € 720 en 13% boven de €1000. Sinds 1960 hebben de leden voor minstens méér dan een half miljoen nieuwe woningen gezorgd. De huidige nieuwbouw in opdracht van onze leden bedraagt gemiddeld 7500 per jaar; zo zijn er voor de periode 2020-2023 inmiddels 31.000 huurwoningen gecommitteerd en dat kunnen er aanzienlijk meer worden omdat er ruim kapitaal van institutionele beleggers beschikbaar is voor de woningmarkt. In de periode 2020-2023 voegen IVBN-leden in de G5-gemeenten ca. 18.500 nieuwbouwwoningen toe aan hun portefeuilles, waarvan in Amsterdam 7600.

De zeer grote steden zijn de locaties waar jonge mensen naar toe trekken, bedrijven gehuisvest willen zijn omdat het ze helpt om talent aan te trekken. Ook ouderen keren vaak weer terug naar de grote steden vanwege hun voorzieningen en cultureel aanbod. In deze steden willen jongeren, middengroepen en ouderen wonen, werken en ontspannen omdat ze onderdeel willen uitmaken van de dynamiek en de mogelijkheden die in die steden wordt geboden. Dan moet de woningmarkt en lange termijn investeerders zoals institutionele beleggers ruim baan krijgen! En dan is het uitermate onverstandig, zoals helaas sommige politieke partijen willen, om marktpartijen te weren van de woningmarkt.

Helaas dreigt het investeringsklimaat voor maatschappelijk betrokken en lange termijn samenwerkings-partners, zoals de leden van IVBN, door ad hoc maatregelen en politieke reguleringsdrang in gevaar te komen. In plaats van krampachtig de schaarste proberen te herverdelen, moet er ingezet worden op een prijsdrukkend middel voor de lange termijn: véél méér nieuwbouw. Inconsistent en disruptief politiek reguleringsbeleid spreekt sommige politici mogelijk aan als zijnde een goed idee, maar áls het al werkt kortstondig en eerder contraproductief, omdat het lange termijn investeerders remt in plaats van stimuleert.

IVBN roept alle betrokkenen op de focus te verleggen van nog meer regulering (= korte termijn denken), naar stimulering (= lange termijn denken). Daarbij geldt dat IVBN behulpzaam wil zijn bij de aanpak van excessen veroorzaakt door malafide partijen in de woningmarkt. 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 investeerders in Nederlands woningvastgoed is in toenemende mate sprake van een ondoorgrondelijk woud aan regels, die ook op lokaal niveau van elkaar verschillen. In een toch al te krappe markt moet worden voorkomen dat er nog meer maatschappelijke onrust gaat ontstaan ten aanzien van niet-uitlegbare verschillen tussen gereguleerde en geliberaliseerde huurprijzen.

Door de regelgeving (in het bijzonder de verhuurderheffing) is het voor IVBN-leden al bijna niet meer mogelijk om in gereguleerde huurwoningen te beleggen, wat naast het middenhuursegment ook een belangrijk onderdeel van een gezonde woningmarkt moet zijn. Vanzelfsprekend vindt ook IVBN het belangrijk dat ook binnen dit segment in nieuwe gereguleerde woningen wordt geïnvesteerd en het is jammer dat dat alleen door corporaties wordt gedaan.

Verregaande ingrepen zoals een WOZ-cap in het WWS beknotten institutionele beleggers in hun gereguleerde voorraad juist nóg meer in de grote steden, terwijl daar de behoefte aan nieuwe (midden-) huurwoningen het grootst is. Onze leden krijgen te maken met directe en indirecte huurverlagingen, niet- ingecalculerde extra verhuurderheffing en waardedalingen. Een WOZ-cap remt investeringen af. Een WOZ-cap in het WWS werkt contraproductief om het tekort aan huurwoningen op te lossen, vooral in de grote steden en voor één- en tweepersoonshuishoudens in het middensegment. Door een WOZ-cap komen er i.p.v. méér, juist minder betaalbare middenhuurwoningen. Het voornemen om de WOZ-factor in het WWS te beperken, is dan ook onverstandig en onwenselijk.