

Aan de voorzitter van de
Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Datum: 16 oktober 2013

Betreft: Modernisering van het woningwaarderingstelsel (32847-86 d.d. 13 september 2013)

Geachte heer De Rouwe,

Op donderdag 17 oktober behandelt uw Commissie de brief van Minister Blok over de modernisering van het woningwaarderingstelsel (32847-86 d.d. 13 september 2013). Wij hebben met belangstelling kennis genomen van het voornemen van de minister.

De brief is voor de NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, aanleiding om een aantal opmerkingen te maken en een aantal vragen te formuleren, die wij u in deze brief doen toekomen. Wij beperken ons daarbij tot de gevolgen van het voorgenomen beleid voor nieuwe investeringen in huurwoningen (nieuwbouw en herontwikkeling van bestaande panden), waarvan onze leden een belangrijk deel voor hun rekening nemen. Wij tekenen daarbij aan dat de brief van de minister in algemene bewoordingen is opgesteld, dat nadere uitwerking nog plaats zal vinden en dat de NEPROM niet betrokken is geweest bij de verkenning van het ministerie samen met diverse belanghebbenden van de gevolgen van het nieuwe beleid. Noodgedwongen heeft ons schrijven dan ook een voorlopig karakter.

Stabiel investeringsklimaat

Voor investeerders in de woningmarkt is beleidsstabiliteit en -voorspelbaarheid een groot goed. Zowel in de huur- als in de koopmarkt zijn de eerste effecten waarneembaar van de bestrijding van het schiefwonen op de huurmarkt. Dat is positief.

De tijdelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging, de onduidelijkheden rond de nieuwe huursombenadering, de onzekerheid over het nieuwe woningwaarderingstelsel (WWS) en de verhuurdersheffing zorgen echter voor onzekerheid en terughoudendheid bij (buitenlandse) investeerders. Dat is ongewenst.

Wij vinden het van groot belang dat het kabinet in zijn beleid uitstraalt dat het grote waarde hecht aan privaat initiatief op de woningmarkt, zowel waar het gaat om het geliberaliseerde deel als om het gereguleerde deel.

Op weg naar marktconforme huren

Kort samengevat wordt in het nieuwe WWS de hoogte van de maximaal redelijke huur deels afhankelijk gemaakt van de WOZ-waarde van de woning. Wij vinden dat positief, omdat daarmee de huren meer gerelateerd kunnen worden aan werkelijke marktwaarden. Dat bevordert een goede werking van de woningmarkt en dat maakt het voor private partijen aantrekkelijker

om in de (huur)woningmarkt te investeren. Afgezien van de WOZ-afhankelijke punten verandert er aan het stelsel verder weinig. De methodiek van punten en een maximale huurprijs per punt blijft onveranderd. Wij zien het nieuwe WWS dan ook nadrukkelijk als een goede tussenstap naar (meer) marktconforme huren.

Schaarstepunten

In de nieuwe systematiek passen de recent ingevoerde schaarstepunten niet langer. De minister heeft het voornemen om de schaarstepunten af te schaffen en in het nieuwe stelsel de prijs per punt te verhogen, op zodanige wijze dat de totale maximale huursom op landelijk niveau gelijk blijft. Wij zijn van mening dat het de voorkeur verdient om de schaarstepunten niet op een voor geheel Nederland uniforme wijze te verdisconteren in de puntprijs, maar in plaats daarvan de vrijvallende schaarstepunten te verdelen conform de nieuwe WOZ-systematiek. Dat kan op dezelfde wijze gebeuren als bij de woonomgevings- en woonvormpunten. Dat heeft als voordeel dat in schaarstegebieden, waar de WOZ-waarde over het algemeen hoger ligt, de (maximale) huur meer in overeenstemming gebracht kan worden met de werkelijke markthuurl. Zo waren de schaarstepunten ook oorspronkelijk bedoeld. Deze variant versterkt dus de marktwerking en zal de investeringen in de huursector bevorderen. Bijkomend voordeel is ook dat de overgang naar het nieuwe stelsel eenvoudiger is.

De schaarstepunten hebben sinds de invoering in korte tijd tot omvangrijke investeringen in het gereguleerde huursegment in de schaarstegebieden geleid. Daaruit bleek dat er duidelijk een grote latente vraag in de markt aanwezig was, die tot dat moment niet bediend kon worden. De tot dan toe geldende systematiek was zodanig dat het eigenlijk onmogelijk was om relatief kleine woningen (40 tot 50 m²) marktconform te exploiteren, gewoonweg om de maximaal toegestane huur daartoe niet toereikend was. Door de invoering van de schaarstepunten is dat in een aantal gebieden drastisch veranderd en zijn de investeringen van private investeerders (inclusief corporaties) aanzienlijk toegenomen.

Recentelijk hebben wij van enkele investerende partijen het signaal ontvangen dat in de nieuwe woningwaarderingssystematiek, waarbij de schaarstepunten komen te vervallen, in enkele specifieke gevallen de maximaal mogelijke huur aanzienlijk lager komt te liggen dan onder het huidige stelsel mogelijk is. Daarbij zij aangetekend dat de berekeningen niet anders dan voorlopig kunnen zijn, omdat zij gebaseerd zijn op de gegevens die door het ministerie ter beschikking zijn gesteld in het kader van het doorrekenen van diverse varianten.

Het betreft in de bij ons gemelde gevallen om in aanbouw zijnde, kleinere woningen in schaarstegebieden. Een voorbeeld is een appartementencomplex in aanbouw, bestaande uit appartementen met een oppervlakte van 40 m² met stichtingskosten van 2500 euro/m². Die appartementen zouden onder het oude stelsel een maximale huur hebben van 670 euro per maand en onder het nieuwe stelsel van circa 620 euro. De investeringsbeslissing is uiteraard genomen op basis van het oude stelsel met daarin de schaarstepunten. Onder het nieuwe stelsel is dekkende exploitatie niet langer mogelijk.

Deze uitkomst bevreedt ons, omdat uit de rekenexercities van het ministerie zou zijn gebleken dat kleinere huurwoningen in algemene zin juist meer huurruimte in het nieuwe stelsel zouden krijgen, onder andere omdat er een WOZ-waarde per m² wordt gehanteerd. Een verklaring

zou kunnen zijn dat de berekening van het ministerie over de gehele bestaande huurwoningen-voorraad is uitgevoerd, maar dat in specifieke situaties, waarin sprake is van een hoogwaardige woonomgeving met veel kwaliteitspunten en schaarstepunten in het oude stelsel, dit toch anders ligt.

Hoe het ook zij, wij vinden het van belang dat de minister nagaat of de berekeningen in de door ons gesignaleerde nieuwbouwsituatie juist zijn en of ook in andere (schaarste)gebieden en bij andere woninggrootten en -typen in het geval van nieuwbouw zich dergelijke knelpunten kunnen voordoen. Het is naar onze mening ongewenst dat invoering van een nieuw stelsel in specifieke gevallen tot lagere maximale huren in schaarstegebieden leidt, omdat het de private investeringen sterk nadelig beïnvloedt, terwijl het nieuwe stelsel juist bedoeld is om de marktwerking te vergroten en investeringen uit te lokken!

Hier komt nog eens bij dat de nieuwe huurwoningen onder de liberalisatiegrens ook vallen onder de verhuurdersheffing, waardoor het rendement voor private partijen nog verder nadelig wordt beïnvloed.

Terugval tot onder de liberalisatiegrens

Voor woningen boven de liberalisatiegrens is de verhuurder geen verhuurdersheffing verschuldigd. Het probleem bij het nieuwe WWS is dat de maximale huur afhankelijk is van de WOZ-waarde. Dat betekent dat een woning die ontwikkeld is voor de geliberaliseerde markt (en dus bij aanvang op basis van de WOZ-waarde een huur heeft boven de liberalisatiegrens), als gevolg van een na verloop van tijd dalende WOZ-waarde in het gereguleerde deel kan terugvallen. Dat is uiteraard uiterst ongewenst.

De minister heeft, naar aanleiding van de motie Visser/Monach, in zijn voorstel opgenomen dat onder het nieuwe stelsel nieuwe, geliberaliseerde woningen gedurende tien jaar, bij een dalende WOZ-waarde, niet terug kunnen vallen naar het gereguleerde deel. Daarmee blijft echter staan dat de investeerder het risico loopt dat na tien jaar de woning alsnog in het gereguleerde segment terugvalt en dat de huur (fors) verlaagd moet worden. Dat is ongewenst en zeer onlogisch. Bovendien wordt de huurwoning dan alsnog aangeslagen voor de verhuurdersheffing. Kortom, de investeerder wordt dan 'dubbel gepakt'. Voor investeerders is het praktisch onmogelijk om een dergelijk groot risico, waarvan het volstrekt onduidelijk is of het zich daadwerkelijk zal manifesteren, op een goede wijze te verdisconteren bij het nemen van de investeringsbeslissing. Dat pleit bij nieuwbouw voor de regel: 'eens geliberaliseerd, blijft geliberaliseerd'.

Wij grijpen deze gelegenheid aan om er nogmaals voor te pleiten **nieuwe** huurwoningen onder de liberalisatiegrens vrij te stellen van de verhuurdersheffing. In een tijd waarin investeringen in de (huur)woningenmarkt dringend gewenst zijn, is een dergelijke vrijstelling zeer goed te verdedigen.

Onbekendheid WOZ-waarde

Een ander probleem waar investeerders in (ver)nieuwbouw mee te maken hebben betreft de onbekendheid van de WOZ-waarde op het moment dat de investeringsbeslissing wordt genomen. Omdat de WOZ-waarde op dat moment niet bekend is, kan ook niet bepaald worden wat de maximaal mogelijke huur zal zijn, terwijl die in sterke mate bepaalt of rendabele exploitatie

mogelijk is. Het probleem is dat pas na oplevering de WOZ-waarde wordt vastgesteld. In het nieuwe WWS zal hiervoor een oplossing gevonden moeten worden.

Een mogelijkheid is dat in het geval van nieuwbouw de maximale toegestane huurprijs vooraf bepaald wordt op basis van een taxatie van de leegwaarde bij oplevering. Hoewel dat met de nodige onzekerheden is omgeven, geeft dat de verhuurder in elk geval houvast op moment van investeren. De gemeente zou voorafgaand aan de start van de bouw conform dezelfde systematiek een WOZ-waarde kunnen vaststellen, waaraan de verhuurder rechten kan ontlenen.

Afsluitend

Wij zijn positief over de doelstelling en de hoofdlijn van het nieuwe WWS, als tussenstap naar marktconforme huren. In de uitvoering doet zich echter een aantal knelpunten voor die nieuwe investeringen in de (huur)markt in specifieke situaties eerder ontmoedigen dan bevorderen. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat bij het opstellen van het nieuwe WWS de aandacht meer is uitgegaan naar het voorkomen van schokken in de bestaande huurwoningvoorraad, dan naar het belang van het stimuleren van nieuwe investeringen.

Het is naar onze mening gewenst dat de minister helderheid verschaft in de gesignaleerde knelpunten en bij de uitwerking van het nieuwe WWS aanpassingen doorvoert die private investeringen in de huurmarkt bevorderen. Wij zijn uiteraard graag bereid nadere informatie te verstrekken en verzoeken u deze brief bij uw beraadslagingen te betrekken.

Met vriendelijke groet,



NEPROM

Jan Fokkema, directeur