

MASSACLAIM TEGEN STAAT DER NEDERLANDEN

INZET: WOZ-CAP VAN TAFEL

De WOZ-cap van tafel en/of een forse vergoeding voor de geleden omzetsderving en waardedaling. Dat is de inzet van de stichting Fair Huur voor Verhuurders in de rechtszaak tegen de Staat der Nederlanden. Namens ongeveer vierhonderd particuliere verhuurders en beleggers heeft deze organisatie bij de rechtbank in Den Haag een massaclaim ingediend. Volgens woordvoerder Toon Mans is de beperking van de meetelling van de WOZ in de huurprijs “discriminerend en onrechtmatig”.

Het kabinet voerde vorig jaar mei de zogeheten WOZ-cap in. Dat houdt in dat de WOZ-waarde nog slechts voor 33% meetelt in de bepaling van de huurprijs. Daarmee wil de overheid huurwoningen beter betaalbaar houden voor mensen met een laag inkomen. In gebieden met een groot woningtekort – voornamelijk de grote steden – liep de huurprijs sterk op, omdat de WOZ-waarde ook navenant steeg. Voor menigeen werden huurwoningen hierdoor onbetaalbaar. Dankzij de maatregel blijven ongeveer 23.000 woningen beschikbaar voor de sociale woningvoorraad en vallen circa 15.000 woningen in de vrije huursector terug in de sociale sector (zie ook kader ‘Gevolgen WOZ-cap in cijfers’ op pagina 29).

Volgens Fair Huur voor Verhuurders, dat ongeveer vierhonderd particuliere woningverhuurders en beleggers vertegenwoordigt, gaan gedupeerde verhuurders er honderden euro's per maand op achteruit. Die schade loopt flink in de papieren als je bedenkt dat deze bedrijven in totaal 10.000 woningen verhuren. Wordvoerder Toon Mans – zelf belegger van circa 120 Amsterdamse huurwoningen – schat de totale schade op “miljarden euro's”.

Waarom dienen jullie deze massaclaim in?
Mans: “De WOZ-cap is onrechtmatig en discriminerend en biedt geen oplossing voor de problemen op de huurwoningmarkt. De maatregel is heel onredelijk, omdat het een relatief kleine groep treft. Het nare van de WOZ-cap is dat die effect heeft op



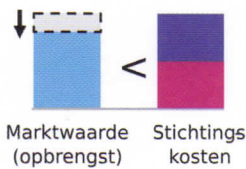
Huurregulering zet rendement van woningbouw op korte termijn onder druk

Opbrengsten en kosten (incl. winst) voor ontwikkeling en bouw huurwoning

Effect vóór aankondiging huurregulering



Effect na aankondiging huurregulering op korte termijn



Huurregulering zet rendement woningbouw onder druk. (bron ING-Research)



Huurwoningen in dure Amsterdamse buurten vallen ten prooi aan de WOZ-cap. (foto Vastgoed Actueel)

slechts ongeveer 20.000 woningen in met name de duurdere wijken van Amsterdam en Utrecht. Een relatief klein aantal op een totaal van drie miljoen huurwoningen. Dat betekent dat een verhuurder van een van die 20.000 woningen pech heeft en disproportioneel hard wordt getroffen, terwijl die andere miljoenen verhuurders veel minder of geen last hebben van de WOZ-beperving. Dat is discrimi-

'De maatregel is heel onredelijk omdat het een relatief kleine groep treft'

nerend. Een andere vorm van discriminatie is dat een woningcorporatie bij een lagere waardering van de huurprijs kan terugvallen op het Waarborgfonds. De corporatie sluit een goedkope financiering af voor 1,5% bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Terwijl de particuliere verhuurder voor een veel hoger rentepercentage van 7% moet lenen. Dat klopt gewoon niet!"

Volgens Fair Huur is er sprake van een inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurder. Kunt u dat toelichten?

"De maatregel is een ernstige inbreuk op dat recht. In principe mag een overheid daar inbreuk op >>>



Verhuren in de vrije sector wordt minder aantrekkelijk door WOZ-cap. (foto Vastgoed Actueel)

maken, mits goed beargumenteerd. Dat laatste is onvoldoende gebeurd. Bovendien heeft de overheid niet voldaan aan de zogeheten Fair Balance toets. Dat betekent dat er een fatsoenlijke compensatie tegenover moet staan als er inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht. De overheid komt getroffen particuliere verhuurders onvoldoende financieel

'Er moet in wijken een goede mix zijn van goedkope en duurder huurwoningen'

tegenoet, waardoor de gereguleerde huurprijs niet dicht genoeg tegen de oorspronkelijke markthuurgrenst. In Duitsland zijn de huurprijzen ook gereguleerd, maar dat niveau zit dicht tegen de markthuurgrenst aan."

Lost een WOZ-cap de belemmeringen op de huurwoningmarkt op?

"Dat is een ander bezwaar van Fair Huur. Nee, absoluut niet. Zo'n maatregel belemmert juist de woningmarkt, omdat een particuliere verhuurder die door de WOZ-cap getroffen wordt de exploitatie niet meer rondkrijgt en zijn huurportefeuille gaat verkopen. Hierdoor neemt het aanbod van huurwoningen af en gaan de huren juist omhoog. Terwijl de overheid naar meer betaalbare huren streeft."

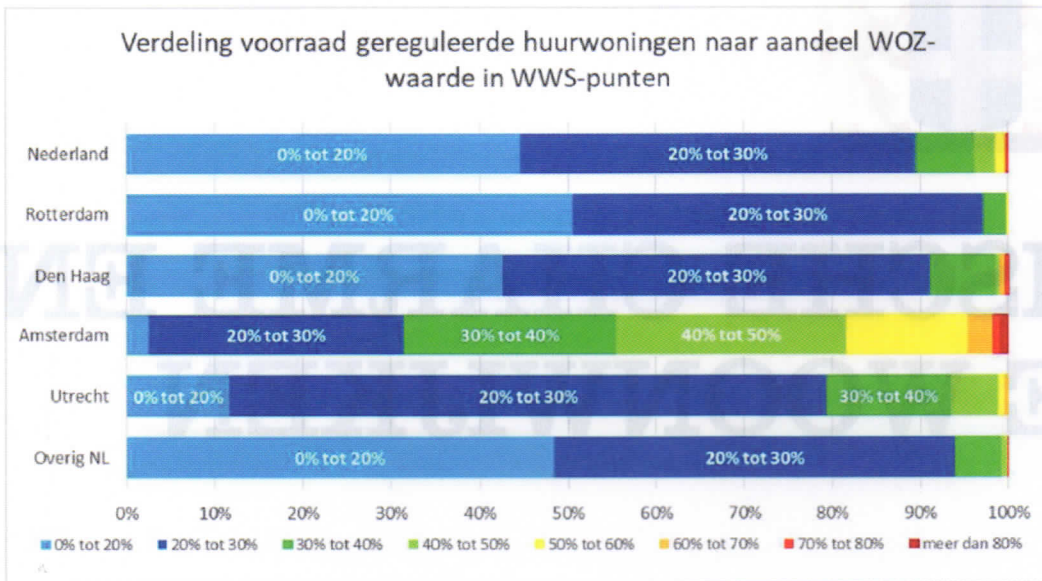
Kent u particuliere verhuurders die er dankzij deze huurregulering aan onderdoor dreigen te gaan?

"Ten onder gaan is overdreven, maar als je louter woningen verhuurt die door de WOZ-cap getroffen worden, heb je wel een megaprobleem. Ik ben nog

VASTGOED BELANG ONDERTEKENT MASSACLAIM NIET

Vastgoed Belang, de branchevereniging voor particuliere verhuurders van woningen, winkels, kantoren en overig vastgoed, heeft de massaclaim niet ondertekend. Wordvoerder Kavish Partiman begrijpt de verontwaardiging van getroffen particuliere verhuurders, maar wil geen blokkade riskeren met het kabinet. Daarmee zit Vastgoed Belang regelmatig om tafel om kwesties op te lossen. "Een juridische strijd zou betekenen dat de gesprekken tot stilstand komen en dat is niet gewenst", aldus Kavish Partiman.

Volgens Vastgoed Belang wordt een relatief klein deel van de particuliere verhuurders door de WOZ-cap getroffen en andere groepen verhuurders veel minder. "Wij komen op voor de belangen van alle particuliere woningverhuurders in Nederland. Met name in de grote steden hakt de maatregel er flink in", weet Partiman. "Wij begrijpen dat bij een selecte groep verhuurders het rendement fors onder druk komt te staan. Maar in onze ogen liggen er behalve de WOZ-cap nog meer boosdoeners aan ten grondslag, zowel in de fiscale sfeer – denk aan de fors gestegen overdrachtsbelasting – als in de aangescherpte wet- en regelgeving, zoals opkoopbescherming. Als de overheid vindt dat woningverhuur een publieke taak moet worden, dan moet ze simpelweg de particuliere verhuurders financieel tegemoetkomen. Maar daar kiest de overheid niet voor, dus moet ze naar ons luisteren om het rendement op verhuur van woningen overeind te houden. Gelukkig zien we dat onze lobby de goede kant opgaat, ook al is dat voor onze achterban misschien nog niet zo zichtbaar. Maar als we de massaclaim ondertekenen, dan brengen we die lobby in gevaar. Het is een afweging hoe we de belangen van onze leden het beste behartigen."



Voor Amsterdamse verhuurders zijn de gevolgen van de WOZ-cap relatief het grootst. (bron Overheid.nl)

geen verhuurder tegengekomen die failliet is gegaan, maar bij een huurmutatie ga je die scherpe inkomensdaling wel merken. Stel dat een nieuwe huurder de woning betreft gedurende langere tijd, dan heb je langdurig te maken met de vernietigende werking van de WOZ-cap. Verhuurders kunnen daardoor onder meer niet meer investeren in verduurzaming van hun vastgoed."

Aan de andere kant: huurwoningen moeten ook in voldoende mate betaalbaar blijven voor huurders met een laag inkomen.

"Ja, maar we zijn ook niet tegen sociale woningbouw. Wij vinden dat er in wijken een goede mix moet zijn van goedkope en duurdere huurwoningen. Maar probeer dat op een andere manier te bewerkstelligen dan met een WOZ-cap. De woning-

corporaties moeten in voldoende mate ondersteund worden om aan hun sociale woningbouwopgave te kunnen voldoen. Die taak moeten ze uitoefenen, in plaats van te spelen voor projectontwikkelaar voor duurdere woningen, zoals we de laatste jaren ook gezien hebben."

Fair Huur heeft de massaclaim in oktober ingediend. Er komt eerst een regiezitting ter voorbereiding op de inhoudelijke kant van de rechtszaak. De Staat zal een geschreven antwoord indienen op de dagvaarding. Mans verwacht dat het proces pas tegen de zomer van 2024 inhoudelijk wordt gevoerd. ■



WOZ-cap drukt particuliere verhuurders in Amsterdam in de min. (foto Pexels)

GEVOLGEN WOZ-CAP IN CIJFERS

Bij de puntentoekening van de huurprijs wordt de WOZ-waarde meegerekend. Voor woningen met 142 punten of meer wordt de WOZ-cap toegepast. Dat betekent dat de WOZ-waarde nog maar voor 33% meetelt in de puntentelling op basis van het Woningwaarderingstelsel.

Door deze beperkende maatregel vallen bijna 15.000 vrije sectorwoningen terug in de sociale huur. Voor 23.000 woningen betekent het dat ze in de sociale sector blijven. Voordat de cap werd ingesteld zouden deze woningen vanwege de stijgende huizenprijzen in de vrije sector terechtkomen, waardoor de verhuurder een hogere huurprijs had mogen vragen.

Volgens berekeningen van Fair Huur betekent dit dat de huurinkomsten van woningen op populaire locaties in Amsterdam en Utrecht met een kwart tot meer dan de helft zal dalen. Ook de beleggingswaardes zullen daarmee fors dalen.