

# Het nieuwe woonbeleid is nog niet helemaal klaar

**Met de afspraken in het regeerakkoord gaat de discussie over het woonbeleid een nieuwe fase in. Particuliere verhuurders zullen er garen bij spinnen, maar er zitten ook nadelen aan.**

MARTIJN WINNEN

In de discussie over het woonbeleid wordt nooit onderscheid gemaakt tussen de particuliere huursector en de woningcorporaties. Dit is jammer want het onderscheid is essentieel.

De corporaties zijn ooit opgericht om te voorzien in betaalbare huisvesting voor de minderbemiddelden in onze maatschappij. Deze kerntaak hebben de corporaties nog steeds.

Huurverhogingen voor corporatiewoningen dienen dan ook strak gereguleerd te zijn en niet zo vrij gelaten te worden als het regeerakkoord tussen PvdA en VVD aan geeft.

De particuliere sector is eind jaren zeventig meegenomen in een kunstmatige huurwaarderingsoperatie. Voor die tijd was de particuliere verhuurder vrij om de hoogte van zijn huur te bepalen.

Voor de particuliere sector heeft dit kunstmatige huurbeleid zeer nadelige gevolgen. Er zijn heel veel, vooral kleinere, particuliere beleggers die de jaarlijkse kosten aan onderhouds-reservering, lokale en rijksbelastingen et cetera niet kunnen betalen uit de huurinkomsten. Niet voor niets dat de Stichting Fair Voor Verhuurders namens een groot aantal particuliere verhuurders een zaak is begonnen tegen de Nederlandse staat en een zaak is begonnen bij het Europese Hof.

Mijn stelling is dat de in het regeer-

akkoord voorgestelde huurverhogingsmogelijkheden een zegen zijn voor de particuliere belegger. Men kan hogere huren vragen vooral wanneer de huurder meer verdient. Stel iemand verdient 48.000 euro per jaar, ofwel vierduizend euro per maand en woont in een sociale huurwoning waarvoor hij maandelijks 450 euro huur betaalt. Bij een huurstijging van acht procent, zal zijn huur met circa 36 euro stijgen. Niet schokkend, vooral niet als je beseft dat deze persoon een woning bezet houdt voor iemand met wel een laag inkomen, of in het andere geval ervoor zorgt dat zijn huisbaas zijn woongenot subsidieert omdat de huur de kosten niet dekt.

Door deze actie van het kabinet zal de negatieve exploitatie voor veel particuliere beleggers op termijn worden omgezet in een positieve exploitatie. Een tweede voordeel is dat het scheefwonen wordt aangepakt.

Het tweede belangrijke verhuurelement in het regeerakkoord is de kop-

peling van de WOZ-waarde aan de liberalisatiegrens. Dit betekent grofweg dat elke woning met een WOZ-waarde van circa 180.000 euro of meer geliberaliseerd kan worden. Dit zou naar mijn mening verboden moeten worden voor de woningcorporaties, maar voor de particuliere sector

## Door de koppeling aan de WOZ-waarde wordt er minder geïnvesteerd

komt het goed uit. Maar liefst zeventig procent van hun woningen in Amsterdam heeft een WOZ-waarde van 200.000 euro of meer. Dit laatste illustreert nog eens extra hoe krom het is dat de particuliere sector in Amsterdam ruim zeventig procent van zijn woningen sociaal moet verhuren terwijl de WOZ-waardes van hun woningen hoog scoren.

Er zitten echt ook grote nadelen aan deze maatregel. De eerste is dat in regio's in Nederland met een lagere WOZ-waarde de nieuwe huur zelfs lager kan liggen dan de huidige huur. Een gevolg hiervan is onder meer dat transformaties van kantoorgebouwen naar woningen niet meer van de grond komen. Ten tweede ontnemt de traagheid van de aanpassing van de WOZ-waarde elke stimulans voor verhuurders om extra kwaliteit toe te voegen aan hun woningen. In de regio Amsterdamse maken wij veel mee dat beleggers bereid zijn extra te investeren in kwaliteit en grote sprongen te maken in het energielabel. Dit heeft geen zin als de WOZ-waarde niet snel mee stijgt.

Een derde nadeel is dat er geen stimulans meer is om te streven naar een beter energielabel. Nu creëert mijn bureau zeer geregeld label stappen van G naar A of hoger voor particuliere verhuurders omdat de huurprijs hierdoor stijgt en grootschalige

renovaties financieerbaar zijn. Door het Woningwaarderingssysteem in te ruilen voor WOZ-waardesystematiek zullen de huidige investeringen in energiebesparing vervallen. Een oplossing kan zijn een opslag op de WOZ-waarde in te stellen voor elke labelstap die wordt gemaakt.

Kortom: het regeerakkoord is positief voor de bestaande Amsterdamse woningvoorraad, maar ontnemt de creatie van nieuwe huurwoningen op moeilijker locaties en herbestemmingen. Tevens zal een 'fine tuning' moeten komen om het verduurzamen van de bestaande voorraad te stimuleren. Daarvoor is de aanstaande labelverplichting bij verkoop of verhuur van een woning niet genoeg. Los dit laatste op met opslagen op de WOZ-waarde per labelstap.

**De auteur is directeur van Winnen en Co, een bedrijf dat zich toelegt op verduurzaming en waardevermeerdering van vastgoed.**