VASTGOED JOURNAAL

Gaat Hugo de Jonge het WWS echt doortrekken naar het middensegment?

19-03-2022 15:22

Minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op vrijdag 11 maart 2022 zijn zogenaamde “Nationale woon- en bouwagenda” gepresenteerd. Daarin ontvouwt de minister globaal de plannen die hij heeft om de "wooncrisis" op te lossen. Het is een lijvig verhaal en er staan uiteraard allerlei zaken in die ook al in het coalitieakkoord van 15 december 2021 stonden. Het leeuwendeel gaat over hoe de woningbouw kan worden gestimuleerd: er moeten volgens het rapport tot 2030 900.000 woningen worden gebouwd. Het is allemaal nog niet uitgewerkt; er komen dus nog allerlei follow-ups op de verschillende deelonderwerpen. Huib Hielkema van Hielkema & Co licht toe.

Huurwoningmarkt
Minister De Jonge besteedt in zijn Woon- en Bouwagenda ook aandacht aan de huurwoningmarkt (zie pag. 26/27, 35 en 47/49). Daarin staan een paar zaken die we nog niet wisten.

Invoering WOZ-cap
Eindelijk geeft de minister enige duidelijkheid over de datum van invoering van de WOZ-cap. Ik schrijf ‘enige’, omdat er nog een slag om de arm wordt gehouden. In de Woon- en Bouwagenda staat dat de beoogde datum waarop de WOZ-cap wordt ingevoerd 1 mei 2022 is. Er moet namelijk nog een ‘nader rapport’ komen. Dat rapport zal ongetwijfeld ingaan op het (nog geheime) advies dat de Raad van State al in december 2021 over deze maatregel heeft gegeven. We kunnen niet anders dan afwachten of de beoogde datum ook de echte datum zal zijn.

WWS doortrekken naar het middensegment?
We wisten al uit het coalitieakkoord dat de minister het woningwaarderingsstelsel (WWS) wil vereenvoudigen. We wisten ook uit datzelfde coalitieakkoord dat er een vorm van huurprijsregulering van het middensegment gaat komen. Maar wat we nog niet wisten is dat de minister onderzoek wil doen naar de mogelijkheden om het middenhuursegment ook onder het WWS te brengen.

Het gaat hierbij om de combinatie van deze twee maatregelen: als de huurprijzen in het middensegment onder het WWS worden gebracht, gebeurt dat onder een nieuw, vereenvoudigd WWS. Waar die vereenvoudiging uit bestaat is nog niet te zeggen. Welke gemaximeerde huurprijzen uit de bus zullen rollen is dus ook niet te voorspellen. Omdat de minister zegt beide maatregelen eerst te willen onderzoeken, is allerminst zeker dat dit gaat gebeuren.

Onheilspellend scenario
Deze maatregelen zijn voor veel verhuurders een buitengewoon onheilspellend scenario, omdat het het rendement flink onder druk kan zetten en zelfs tot verliesgevende exploitaties kan leiden. Verhuurders die recent hebben ingekocht tegen de huidige hoge (niet gereguleerde) marktprijzen zullen van een koude kermis thuiskomen als zij ineens bij de verhuur oplopen tegen maximering van de huurprijs. Er zijn partijen die de huidige spanning op de woningmarkt aangrijpen om vergaande maatregelen voor te stellen, waarbij alleen wordt gekeken naar de belangen van huurders. Maar een overheid die nieuwe ingrepen in de woningmarkt wil doen moet voorzichtig te werk gaan en ook rekening houden met de belangen van verhuurders. Daarbij moet ook worden gedacht aan evenwichtig overgangsrecht.

Hoe dan ook, het zal nog geruime tijd duren voordat het zo ver is.

Ondergrens
Voor verhuurders is enigszins hoopgevend dat in het coalitieakkoord staat dat de voorgenomen huurprijsregulering van het middensegment een ondergrens kent: de bouw van nieuwe woningen moet rendabel blijven voor institutionele beleggers. Daarop ligt in de Nationale woon- en bouwagenda dan ook de nadruk: die 900.000 nieuwe woningen tot 2030. De minister moet ook wel, want de overheid zal die woningen niet gaan bouwen. Dat wordt in het middensegment grotendeels gedaan door marktpartijen en die zullen echt niet gaan bouwen als er geen redelijk rendement valt te verwachten.

Beperking tijdelijke huurcontracten?
De minister noemt 'het beperken van generieke tijdelijke huurcontracten' een van de maatregelen die hij wil nemen om huurders beter te beschermen. Dit naar aanleiding van de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt die in mei 2021 heeft plaatsgehad. Hij zegt er niet bij wat hij precies wil beperken en wat hiervan de stand van zaken is. Dit onderwerp kent overigens een buitengewoon merkwaardige parlementaire geschiedenis, want in 2021 stemde de Tweede Kamer juist nog in met een aanmerkelijke verruiming van de tijdelijke huurcontracten, waarna korte tijd later de Eerste Kamer er weer een stokje voor stak.

Wat de minister hier precies mee wil zullen we ook moeten afwachten.

Hielkema & co organiseert in samenwerking met het Vastgoedjournaal op 14 april 2022 een Businessmeeting over bovenstaande onderwerpen. U kunt zich hiervoor inschrijven via deze link.

Huib Hielkema

Huib Hielkema