
Warners van Otterloo Sandberg

ADVOCATEN

Inspraak Internetconsultatie Besluit Huurprijzen Woonruimte WOZ-Cap

DAGTEKENING Amsterdam, vrijdag 17 juli 2020
BETREFT Stichting Fair Verhuur voor Verhuurders
REFERENTIE 2019.1021/ht/th/20-00026735
BEHANDELD DOOR mr J.N.M. van Trigt

L.S. !

Namens de Stichting Fairhuur voor Verhuurders maak ik hierbij het navolgende kenbaar in zake het Besluit Huurprijzen Woonruimte, de invoering van een WOZ-Cap. Ik kondig U nu alvast aan dat ongewijzigde invoering van het voorstel zal leiden tot een WCAM procedure, waar de Stichting inmiddels de funding voor beschikbaar heeft. Een grove berekening van de schade door waardedalingen van de bezittingen is rond de 6 miljard euro¹ en 600 miljoen huurderving.

Tevens zal het leiden tot een hernieuwde klacht door de Stichting bij de Europese Commissie voor verstoring van marktwerving door de Compensatie die aan Woningcorporaties wordt verstrekt en niet aan particulieren. Hieronder zal uiteen gezet worden wat hiervoor de basis is.

Bij brief verstuurd op 29 mei 2019 de Commissie BZK vroeg ik (mr J.N.M. van Trigt te Amsterdam) aandacht voor het Eigendomsrecht in verhouding tot aangekondigde maatregelen op de huurmarkt.

Bij brief van 6 maart 2020 aan dezelfde Commissie vroeg ik specifiek aandacht voor de WOZ-Cap.

Bij brief van 16 april 2020 aan dezelfde Commissie vroeg ik aandacht voor het gegeven, dat invoering van de WOZ-Cap zal leiden tot een conflict met staatssteun aan de Woningbouw Corporaties. Na invoering van de Cap zal immers of aan particuliere eigenaren staatssteun moeten worden verstrekt ofwel deze worden gestaakt voor de Woco's. Gelijke monniken,

¹ Blog 11 mei 2020 Eddie Halter, Cushman & Wakefield, Vastgoedmarkt

MAATSCHAP

mr. P.J. Sandberg
mr. G.J.A. Wiekart

ADVISEUR

mr. W.H. van Otterloo

CONTACT

E: wvos@wvos.nl
T: 020 673 28 04
F: 020 671 82 46

KANTOOR

De Lairesestraat 90, 1071 PJ Amsterdam
Postbus 71180, 1008 BD Amsterdam

WVOS.NL

ZELFSTANDIG KANTOOR HOUDENDE

mr. E.M.J. van Nieuwenhuizen / advo@vnhz.nl
mr. J.N.M. van Trigt / trigt@wvos.nl

gelijke kappen. (artikel 20 Discriminatieverbod van de EU-kaderregeling inzake staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst)

Inmiddels blijkt uit de Internetconsultatie dat de Minister van plan is om een zogenaamde WOZ-Cap in te voeren – een beperking van het meetellen van de WOZ waarde in het Woningwaarderingstelsel (WWS). Deze Cap zou dan moeten gaan gelden bij een nieuw verhuurmoment. Er is dan strijd met artikel 1 EP van het EVRM². Een zo ingrijpende regel, die feitelijk slechts gericht is op een enkel gebied, Amsterdam, en enkele particuliere eigenaren (want de corporaties worden niet door de Cap geraakt), kan niet zonder strijd met het fundamentele recht op eigendom worden ingevoerd.

Bestaande rechten worden zo niet gerespecteerd. Woningen die nu geliberaliseerd zijn, mogen niet terugvallen. Zelfs bij het verbod op toeristenwinkels in Amsterdam, ingevoerd door toenmalig wethouder Ollongren, geldt dat bestaande locaties altijd een toeristenwinkel mogen blijven. Daar is dus de terechte rechtszekerheid voor eigenaar en uitbater.

Ik licht toe:

De grondslag van mijn bedenkingen ligt in de twee uitspraken van de Hoge Raad³ uit 2018 die de rechtmatigheid van het WWS behandelen. In die arresten is ook een opsomming gegeven van gevallen waarin een systeem artikel 1 EP schendt.

Een beperking van de huurprijs is een schending van het eigendomsrecht. Dit is slechts onder voorwaarden niet in strijd met artikel 1 EP. De bestaande huurwetgeving voldoet aan die voorwaarden – met name omdat deze voorzienbaar was voor de belegger. Deze behoort uit te kunnen gaan van een overheid als betrouwbare partner, die geen onzekere factor is.

Had, aldus de Hoge Raad, de verhuurder vóór de aanvang van de verhuur, vóór de aankoop van een object of vóór het aangaan van hypotheekovereenkomsten kunnen of behoren te weten dat er in dat individuele geval geen redelijk rendement zou worden behaald met het object, dan is er geen strijd met art.1 EP. Dat uitgangspunt, *wat men kon weten daar moet men rekening mee houden*, vindt men in het civiele recht en het bestuursrecht.

De nu beoogde regelgeving staat echter op gespannen voet met de genoemde uitspraken van de Hoge Raad. Die arresten geven criteria voor de toetsing van een maatregel. Wordt aan een of meer van die criteria voldaan, dan is er sprake van schending van artikel 1 EP door die maatregel en is die maatregel in strijd met het recht. Die criteria zijn:

1. Was de maatregel van de overheid voorzienbaar.
2. Wordt de maatregel slechts aan een kleine groep eigenaren opgelegd.
3. Wordt door die maatregel een exploitatieverlies bereikt en kan door die maatregel geen decent profit worden behaald.

² Eerste Protocol van het Europees verdrag voor de Rechten van de Mens, zie onderaan de brief

³ HR 26 januari 2018 [ECLI:NL:HR: 2018:109](#) en [ECLI:NL:HR:2018:110](#)

4. Is door invoering van de maatregel op individueel niveau nog sprake van een fair balance tussen het algemeen belang en het belang van het beschermen van grondrechten van het individu.
5. Wordt de verhuur van overheidswege opgelegd of is verhuurder vrij in de keuze al dan niet te verhuren.

De Hoge Raad was bij die uitspraken van mening dat de toen getoetste maatregel niet in strijd was met art. 1 EP. Waarin verschilt de nu voorgenomen WOZ-Cap maatregel met de maatregel van toen? Wat is er nu anders dan ten tijde van die rechterlijke uitspraken, die het WWS toen *wel* aanvaardbaar vonden? Waarom zijn de huidige plannen *niet* aanvaardbaar. Hierna bespreek ik de toetsingscriteria die de Hoge Raad heeft gegeven. De alinea's hieronder heb ik genummerd om bespreking mogelijk te maken.

Als punt 6 bespreek ik de

6. Invoering WOZ-Cap en Staatssteun aan Woco's.

1. WAS DE WOZ-Cap MAATREGEL VOORZIENBAAR.

- 1.1 Volgens de website, die op het moment van schrijven nog steeds in de lucht is, <https://www.government.nl/topics/investing-in-dutch-housing/investing-in-rental-market>, werft de overheid particuliere investeerders: The Dutch rental market offers several opportunities for private investors. Especially the non-regulated rental market is expected to become one of the fastest growing segments. Er wordt nader gespecificeerd: This is a result of three trends: (...)
Government policy reforms boosting non-regulated rental housing. Dus de Overheid hervormt beleid zodanig dat dit de niet gereguleerde sektor stimuleert. Niets wijst op een terugval.
- 1.2 De WOZ-Cap is als maatregel niet voorzienbaar in toepassing van de wet. Bij invoering van de WOZ in het WWS is gesteld dat die landelijk gemiddeld een weging van 25% zou hebben in het aantal punten binnen het WWS. Volgens het door U bestelde onderzoek van ABF⁴ van Februari 2019, "Evaluatie WWS", blijkt dat dat gemiddelde precies is gehaald. Binnen het huidige WWS systeem bestaat de mogelijkheid al om door weging dit gemiddelde naar beneden te brengen. Dit wordt jaarlijks inderdaad ook aangepast door het Ministerie van BZK. Bij invoering van het systeem werd er geen enkele beperking gesteld aan het maximum aantal punten.
- 1.3 In de historie van het WWS is nog nooit voorgekomen, dat met een AMvB de puntentelling van een bepaalde woning dermate beknot werd als het geval is met de voorgenomen CAP. Eigenaren die op basis van geldende regelingen en wat kon worden verwacht, investeringsbeslissingen en financieringen hebben genomen, worden ernstig benadeeld. De vraag is dus of bij invoering van de WOZ-punten,

⁴ ABF Research Delft Evaluatie WWS Februari 2019, zie bijlage

eigenaren een WOZ-Cap hadden kunnen voorzien. Hiervoor dient een analyse van de Toelichting op de WOZ-Cap om te zien of deze nu naar aanleiding van evaluatie voorzienbaar was.

- 1.4 De toelichting citeert her en der uit wat onderzoeken en doet opvallend aan cherry picking. Ofwel, de redeneringen rammelen aan vele kanten. Een en ander mondt uit in valse voorlichting. Ik licht toe:
- 1.5 De Toelichting vermeldt *Daarbij bleek, dat dit aandeel WOZ-punten met name in de grootste steden (G4-gemeenten) door de jaren toe te nemen, in combinatie met een toenemende mogelijkheid tot liberalisatie van huurprijzen en een afname van het aantal huurwoningen met een gereguleerd contract. Zo bleek het aantal te liberaliseren woningen hier geleidelijk te zijn toegenomen van 30% in 2015 naar 44% in 2018.*
- 1.6 Wanneer echter het betreffende rapport van ABF⁵ erop na wordt geslagen, ontstaat er een geheel ander beeld. Op pagina 18 van dat rapport staan de cijfers zoals door U vermeld in tabel 3.2. Echter de door U geciteerde 30% is een percentage van voor invoering van het nieuwe WWS stelsel. Na invoering is dat percentage in 2015 opgelopen naar 34%. Dus e.e.a. is opgelopen van 34% naar 44%. De vraag is, is dat een schok?
- 1.7 Het antwoord staat in dezelfde tabel: het gemiddelde liberalisatie potentieel in Nederland is in 2018 54%. Dus de G4 zitten hier royaal onder. Derhalve zou men moeten concluderen dat de G4 juist nog meer liberalisatiepotentieel zouden moeten krijgen om richting het gemiddelde te bewegen. Van een schok is zeker geen sprake.
- 1.8 Verder is dit getal inclusief de woningcorporaties. Echter die laatsten mogen niet boven de huurgrens verhuren. Voor hen is de WOZ-Cap dus een dode letter, zeker nu die niet geldt zolang de puntentelling onder de 142 blijft. Voor de particuliere sector alleen is het liberalisatiepotentieel in de G4 gegaan van 27% in 2015 naar 36% in 2018. Het gemiddelde in Nederland belooft in 2018: 46%, dus wederom royaal onder het gemiddelde.
- 1.9 Kijkend naar Amsterdam alleen is er tabel 3.3. Hieruit blijkt dat het liberalisatiepotentieel in Amsterdam in 2018 bij particulieren 50% is. Dus nog steeds onder het landelijk totaal gemiddelde van 54%.
- 1.10 In de Toelichting uit 2015 op de invoering van de WOZ-waarde in het WWS wordt gesteld: "...met als randvoorwaarde dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten." Duidelijk is dat een WOZ-Cap wel degelijk leidt tot zo'n beperking die niet elders wordt gecompenseerd.
- 1.11 Verder citaat uit dezelfde toelichting: "*wel is het mogelijk dat een verhuurder een hogere huurprijs weet te realiseren met een eerstvolgende huurverhoging of bij de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder.*" De toelichting geeft hierop geen commentaar, kennelijk is dat een gewenst effect. Nog een

⁵ Evaluatie WWS door ABF research 2019

citaat: “ Voorts is voorzien in een specifieke regeling om schokeffecten te voorkomen bij specifieke woningen van specifieke verhuurders. (...) De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige.”

- 1.12 De toelichting noemt hier wederom een schokeffect in relatie tot een *lagere* huurprijs voor verhuurder, hetgeen moet worden voorkomen. Het is dan ook raadselachtig hoe het huidige voorstel de inhoud van het begrip schokeffect omvormt van een schok voor verhuurder (verlies aan huur) die moet worden voorkomen, naar een schok voor wat betreft het liberalisatiepotentieel (onjuist) en een hogere huurprijs van de woning voor een nieuwe huurder. Want let op: de hogere, geliberaliseerde huurprijs kan uiteraard alleen worden gerealiseerd bij nieuwe verhuur. Een zittende huurder kent dus geen schokeffect.
- 1.13 In de toelichting bij de WOZ-Cap onder 1.4 wordt genoemd:
- 1.14 *Deze conclusie komt erop neer, dat deze extreme uitschieters tot het risico leiden van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan, terwijl het vermijden van schokeffecten van meet af aan is aangemerkt als een belangrijke randvoorwaarde.*
- 1.15 Ten eerste breng ik in herinnering dat bij invoering van het systeem in 2015 het schokeffect dat men wilde vermijden, juist was de beperking van de verdien capaciteit van de verhuurder. Niet verwonderlijk, want de verhuurder houdt het bezit van de woning, terwijl voor een individuele huurder er geen schokeffect is: pas bij nieuwe verhuur kan een hogere huur gevraagd worden aan een ander persoon. Terwijl een verhuurder die een veel lagere huur mag vragen bij de volgende verhuur een enorm probleem heeft. Die schok dient te worden vermeden. Dus hoewel het woord hetzelfde is, kan uit de toelichting in 2015 niet worden opgemaakt dat schokeffecten hogere huren en liberalisaties zouden zijn.
- 1.16 Ten tweede wordt hier de omvang van de gereguleerde voorraad genoemd. Nu duidelijk is dat de WOZ-Cap alleen in Amsterdam zeer betekenisvol is, is het voldoende die situatie onder de loep te nemen.
- 1.17 40% van alle woningen in Amsterdam is in handen van de Woningcorporaties. Voor hen is de WOZ-Cap een dode letter. Dit is een ijzeren voorraad gereguleerde woningen. (zie punt 6).
- 1.18 Slechts 10% van alle woningen zijn gereguleerde woningen die in particuliere handen zijn. Hiervan is een deel ook ijzeren voorraad omdat die moeten voldoen aan de erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam en dus nooit geliberaliseerd kunnen worden. ABF heeft geconstateerd dat 50% van de particuliere voorraad liberalisatiepotentieel heeft. Dit tezamen betekent dat rond de 4% van de woningvoorraad in particuliere handen liberalisatiepotentieel heeft. Dit lijkt niet op een grote schok.
- 1.19 Ten derde is het zo dat in de periode 2017-2019 het deel van de voorraad gereguleerde woningen dat in particuliere handen is, is toegenomen. Verder blijkt uit

Wonen in Amsterdam 2019⁶ (publicatie van de Gemeente) dat de voorraad gereguleerde huur en betaalbare koop 51,4% is. Terwijl de bevolkingsgroep met een laag inkomen slechts 47% is. Er is dus een overschot aan betaalbare woningen in Amsterdam.⁷ Voor de regionale verdeling ervan zijn de Woningcorporaties voor het overgrote deel verantwoordelijk, die taak kan men particulieren niet opleggen.

1.20 De laatste conclusie van de Toelichting is de volgende:

1.21 *Daarbij moet worden geconstateerd, zoals aangegeven in de brief van 10 oktober 2019 (Kamerstukken II, 32 847, nr. 572), dat in buurten met een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers hogere woningprijzen gelden. Het gaat dus om schokeffecten door hogere woningprijzen die tot uiting komen in hogere WOZ-waarden, zonder dat het daarbij gaat om reële consumentenvoorkeuren.*

1.22 Deze redenering is gestoeld op het rapport: Staat van de Woningmarkt 2019⁸, hoewel de bron niet is vermeld. Het probleem zou zijn dat particuliere verhuurders de WOZ-waarde zelf kunstmatig hoog maken en dat daardoor de woz-waarde niet reëel zou zijn. Deze aanname is onjuist.

1.23 Het onderliggende stuk zelf vermeldt zelf reeds *Deze samenhang kan in theorie veroorzaakt zijn door de activiteiten van particuliere investeerders, maar het is ook goed denkbaar dat er een andere verklaring aan beide ontwikkelingen ten grondslag ligt: bijvoorbeeld dat gewilde buurten veel vraag trekken van zowel woningzoekenden als beleggers.*

1.24 Het lijkt op het aloude voorbeeld uit de statistiek: als er meer ijsjes worden verkocht, verdrinken er meer kinderen. Dit is geen oorzaak/gevolg relatie. Immers het warme weer zorgt voor zowel meer ijsverkoop als voor meer zwemactiviteit. Het warme weer is de oorzaak, de ijsjes zijn onschuldig. Zo ook bij de woningen: in gewilde buurten kan men ook een hogere huur per m2 realiseren. Het feit dat de buurt gewild is bij consumenten, is de oorzaak van meer interesse van beleggers. Het gaat hier om reële consumentenvoorkeuren. De Toelichting geeft dus opzettelijk valse voorlichting. Die redenering van de Toelichting zou zelfs geen middelbare school examen passeren.

1.25 Een retorische vraag: is het feit dat de huurprijs op zo'n gewilde plaats inderdaad wordt gerealiseerd, niet het bewijs van de reële consumentenvoorkeur? En waarom speelt die voorkeur dan geen rol in de overwegingen, terwijl de consumentenvoorkeur middels de WOZ waarde ineens wel van belang is?

1.26 Maar stel dat de redenatie wel klopt: dan geldt volgens het rapport dat het effect in Amsterdam 2% van de WOZ-waarde zou kunnen zijn. Rechtvaardigt dat een halvering van het aantal WOZ-punten, middels de WOZ-Cap?

⁶ Wonen in Amsterdam 2019, pagina 4, figuur 4

⁷ Dat er een enorme wachtlijst is voor gereguleerde huur, ligt niet in de laatste plaats aan de huisvestingsverordening van de Gemeente Amsterdam. Immers, alle inwoners van de EU en EER (!) met een inkomen onder de €43.574,- komen in aanmerking. Dat zijn 100 miljoen mensen (?)

⁸ Staat van de Woningmarkt 2019, Ministerie van Binnenlandse Zaken, paragraaf 3.5

- 1.27 Tot slot gaat de Toelichting ervan uit dat een particuliere verhuurder uitsluitend lege koopwoningen zou kopen om die vervolgens te gaan verhuren. Er zijn in Amsterdam echter vele panden die niet zijn gesplitst in appartementen. Met name de stadsuitbreidingen van de negentiende en twintigste eeuw voor de tweede wereld oorlog zijn uitsluitend als huurwoningen gebouwd, veelal ook met particulier kapitaal. Dat zijn nu de populaire wijken. Zij bestaan veelal uit 4 afzonderlijke woningen die sinds de bouw al verhuurd zijn geweest. Het betreft daar geen woningen die ooit op de koopmarkt gebracht zullen kunnen worden omdat het geen zelfstandige appartementsrechten zijn. De grotere particuliere eigenaren kopen uitsluitend dat soort objecten, bestemd voor de verhuur, niet voor de verkoop.
- 1.28 De Toelichting uit 2015 spreekt over een evaluatie waarbij *de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's worden meegenomen*.
- 1.29 Let wel, hier wordt gesproken over regio's, niet over buurten zoals in de Toelichting op de WOZ-Cap. Het is natuurlijk absurd om een landelijke regeling in te voeren omdat in Amsterdam bijvoorbeeld in Stadsdeel Centrum, de Pijp en Oud West particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector verloren gaan, terwijl die van de Corporaties gewoon blijven bestaan. De voorgestelde WOZ-Cap blijkt feitelijk slechts te zijn gericht op een zeer beperkte groep woningen en een zeer beperkte groep particuliere beleggers doch vaart onder valse vlag van een landelijke algemene regeling. Men poogt kennelijk de eerdergenoemde geldende jurisprudentie van onze Hoge Raad te omzeilen.
- 1.30 Ook in die zin had een belegger dus nooit kunnen verwachten dat er een regeling ingevoerd zou worden voor enkele buurten. Voldoende huurruimte in de gereguleerde sector is er nog genoeg, terwijl juist de middenhuur en dure huur tekorten hebben. In die laatste categorieën is onvoldoende ruimte en dat zou aangepakt moeten worden volgens de evaluatiecriteria uit 2015.
- 1.31 In 2016 is nogmaals een regeling ingevoerd voor kleine nieuwbouwwoningen onder de 40m² in Amsterdam en Utrecht, die nota bene nog meer WOZ-punten kregen. Deze regeling blijft gehandhaafd. Niet uit te leggen is, hoe een particuliere eigenaar, met investeringen in een gerenoveerde kleine – bestaande - woning met zeer goed energielabel, nu ineens die niet meer geliberaliseerd zou mogen verhuren. Hier treedt een rechtsongelijkheid op. Dit zijn nota bene de middenhuur woningen, waar een aangetoond enorm tekort aan is.

2. **Wordt de maatregel slechts aan een kleine groep eigenaren opgelegd.**

- 2.1 De WOZ-Cap geldt voor een kleine groep eigenaren. Namelijk, uitsluitend in Amsterdam komt het aantal WOZ punten boven de door U voorgestelde Cap van 33%⁹. De WOZ-Cap heeft dus alleen betekenis in die stad. En alleen voor particuliere

⁹ ABF tabel 2.3 pagina 8 Evaluatie WWS, zie ook onderaan deze brief.

eigenaren, nu woningcorporaties statutair en wettelijk sowieso al onder de huurgrens moeten verhuren. Voor Woco's is de WOZ-Cap voornamelijk een dode letter.

- 2.2 De investeerder heeft zijn pand gekocht met het oog op de mogelijkheden die hem voor de exploitatie ter beschikking staan. Wanneer nu het rendement terugloopt als gevolg van de WOZ-cap, dan wordt als het ware met terugwerkende kracht ingegrepen in de redelijke verwachtingen van de belegger. Verwachtingen waarop hij zijn aankoop prijs, investeringen of hypotheek heeft gebaseerd.
- 2.3 De parallel met onteigening is te trekken. De WOZ-cap in het WWS wil algemene maatregelen stellen. Die geplande algemene regelen zijn in strijd met de eis van 'fair balance'. Zij brengen immers voor de betrokken particuliere eigenaar / verhuurder een individuele onevenredige last met zich mee. In feite wordt daardoor een zeer beperkt aantal Nederlanders veroordeeld tot het dragen van een last voor het algemeen belang.
- 2.4 Artikel 1 EP beschermt het genot van eigendom. Verkoop als 'oplossing' heft een schending dus niet op en kan niet eens in geval van ongesplitste eigendom.
- 2.5 Er is geen Algemeen Belang gediend met de WOZ-Cap. Immers, in Amsterdam valt 50% van alle woningen in het gereguleerde segment.¹⁰ 40% is in handen van Woco's. Die blijven sowieso altijd behouden voor de sociale sector. Het aantal sociale huurwoningen van particulieren in Amsterdam is toegenomen tussen 2017 en 2019¹¹. Die woningen blijven door erfpachtvoorwaarden ook behouden voor de sociale sector. Ergens tussen de 40% en 50% is dus de harde kern van sociale huurwoningen in Amsterdam. Dat is anderhalf keer het landelijk gemiddelde (29%)¹². Er is dus duidelijk een overschot aan sociale huurwoningen ten opzichte van andere segmenten. Er is juist een enorm tekort is aan geliberaliseerde huurwoningen. Alle middenhuur woningen zullen met de WOZ-Cap verdwijnen in Amsterdam. Alle woningen zijn schaars in Amsterdam volgens de Huisvestingsverordening. Er is geen sluitende motivatie om het ene segment te bevoordelen boven het andere.
- 2.6 Deze omstandigheden en zeker de stapeling ervan leiden tot een schending van het eigendomsrecht, volgens de opsomming van de Hoge Raad – verwijzend in haar uitspraak naar 'such situations' en het ontbreken van een Fair Balance. Het lijkt erop dat de maatregel meer bedoeld is om huurinkomsten van particuliere verhuurders in Amsterdam te beperken. Dat mag echter niet doel van de maatregel zijn.
- 2.7 Het is ook duidelijk dat het uitsluitend de gemeente Amsterdam is die heeft aangedrongen op een WOZ-Cap. Hiervoor kunnen getuigen worden gehoord. Er bestaat geen algemeen landelijk belang.
- 2.8 Een verdere rechtsongelijkheid in het voorstel treedt op doordat woningen onder de 142 punten geen WOZ-Cap kennen, althans, voor zover de door de Woz punten niet

¹⁰ Wonen in Amsterdam 2019, pagina 2, figuur 1

¹¹ Wonen in Amsterdam 2019, pagina 6

¹² <https://datawonen.nl/updates/Cijfers-over-Wonen-en-Bouwen-2019/51>

boven die 142 punten uitkomen. De puntentelling verschilt dus per woning. Ook dit kan geen standhouden.

- 2.9 De enige wijze waarop een WOZ-Cap mogelijk in overeenstemming met het eigendomsrecht kan zijn, is als de WOZ-Cap alleen ingaat bij een mutatie van huurder, waarbij de laatst betaalde huur onder de huurprijsgrens lag. Reeds geliberaliseerde woningen zouden op die manier niet getroffen worden. Slechts dan wordt de eigenaar minder benadeeld, maar nog steeds is dan de huidige waarde van zijn belegging in sociale huurwoningen aangetast. Zuiver zou zijn als de WOZ-Cap uitsluitend geldt voor nieuwe woningen na invoering.
- 2.10 Bij invoering van de Verhuurdersheffing is gesteld dat die heffing terug te verdienen zou zijn door woningen uit de gereguleerde sector te halen en vervolgens vrij te verhuren.
- 2.11 Tevens maakt het plan een uitzondering voor nieuwe woningen kleiner dan 40m² in Corop gebieden. Door deze groep woningen uit te sluiten ontstaat een rechtsongelijkheid tussen reeds geliberaliseerde woningen in de bestaande voorraad, die vaak voor hoge bedragen zijn gerenoveerd, inclusief goede energielabels en de voornoemde categorie. Dit kan geen stand houden.
- 2.12 In de Toelichting bij de Internetconsultatie wordt het volgende genoemd. In de brief van het Kabinet van 17-9-2019 aan de Kamer wordt een woningbouwprogramma beschreven, waarin onder punt 3 (toelichting) staat:
- 2.13 *Naast het meer bouwen van woningen wordt aandacht gegeven voor het behouden van betaalbare woningen in de bestaande huurvoorraad en een betere verdeling van de bestaande voorraad.*
- 2.14 De WOZ-Cap zoals nu gepresenteerd, *behoudt* niet alleen woningen in de sociale sector, maar *duwt* – met name middenhuur - woningen *terug* in die sociale sector. Het gat tussen gereguleerde huur en dure huur zal alleen maar groter worden.

3. **Wordt door die maatregel een exploitatieverlies bereikt en kan door die maatregel geen decent profit worden behaald.**

- 3.1 Het is duidelijk hoe een WOZ-Cap een “excessive burden” met zich mee kan brengen voor een individu. Ik geef een voorbeeld: een belegger kocht 1 woning voor de verhuur en is afhankelijk voor de inkomsten daaruit voor zijn pensioen. Hij financierde de woning d.m.v. een hypotheek op die woning die voor 10 jaar is vastgelegd. Hij wordt echter tussentijds geconfronteerd met huuropbrengsten die 40% naar beneden gaan. (van € 1.200,- markthuur naar € 730,- gereguleerde huur). Van een cashflow positieve situatie gaat deze persoon naar een situatie waarin er iedere maand geld bij moet. Van een “decent profit” is geen sprake meer.

- 3.2 Bij verkoop wordt deze persoon geconfronteerd met hoge aflosboetes, omdat het een beleggingsfinanciering betreft. Wanneer het een ongesplitste eigendom betreft, is verkoop van die woning zelfs onmogelijk. Deze belegger wordt dus "in het algemeen belang" van zijn inkomen en vermogen beroofd.
 - 3.3 Rekenvoorbeeld: Aanschaf € 300.000,-. 50% financiering tegen 3,5% rente, € 5.250,-. Bijdrage VVE € 100,- per maand € 1.200,- per jaar. Een goed gerenoveerde woning, hetgeen nodig is om in de vrije sector te kunnen verhuren, kent een investering van nog eens € 60.000,- in mooie keukens, vloeren, badkamer, energielabel, schilderwerk. De afschrijving hiervan is € 3.000,- per jaar. Belasting box 3 € 1.800,-, gemeentelasten € 250,-. Erfpacht is € 800,- per jaar, iedere 7 jaar is er mutatie leegstand om de woning weer te schilderen en dergelijke, € 200,- per jaar. Aan kosten is dit € 12.500,-. Hoe dit uit een opbrengst van gereguleerde huur van € 8.800,- betaald moet worden is een raadsel.
 - 3.4 De hoogte van de opgelegde huur ten opzichte van de markthuur is een factor van belang. Het ECHR overwoog dat een 30% afwijking al te groot was. Om dezelfde reden volgt de Mietbremse in Duitsland ook de markthuren.
 - 3.5 De investeerder heeft zijn pand gekocht met het oog op de mogelijkheden die hem voor de exploitatie ter beschikking staan. Wanneer nu het rendement terugloopt als gevolg van de WOZ-cap, dan wordt als het ware met terugwerkende kracht ingegrepen in de redelijke verwachtingen van de belegger. Verwachtingen waarop hij zijn aankoopprijs, investeringen of hypotheek heeft gebaseerd. De parallel met onteigening is te trekken.
4. **Is door invoering van de maatregel op individueel niveau nog sprake van een fair balance tussen het algemeen belang en het belang van het beschermen van grondrechten van het individu.**
- 4.1 De WOZ-cap in het WWS beoogt een algemene maatregel, die in strijd zijn met de eis van 'fair balance', nu deze beoogde maatregelen voor de betrokken particuliere eigenaar / verhuurder een individuele onevenredige last met zich mee zullen kunnen brengen. Een zeer beperkt aantal Nederlanders moet de last dragen voor het algemeen belang. Waarbij dit Algemeen Belang niet is aangetoond.
5. **Wordt de verhuur van overheidswege opgelegd of is verhuurder vrij in de keuze al dan niet te verhuren.**
- 5.1 De Huisvestingsverordening van Amsterdam staat niet toe dat een woning leeg staat. Een eigenaar wordt gedwongen die te verhuren. Dat weet hij ook als hij een gereguleerde of ongereguleerde woning koopt voor de verhuur. Woningen in de niet gereguleerde sector worden door de WOZ-CAP nu in een nieuwe prijsreguleerde sector gedwongen.

6. Invoering WOZ-Cap en Staatssteun aan Woco's.

- 6.1 Woning Coöperaties (WoCo) hebben ingevolge de uitspraak van de Europese Commissie 2009¹³ een DAEB (Dienst Algemeen Economisch Belang) taak. Deze uitspraak is mede gekomen door indiening van een klacht van de Stichting Fairhuur. De WoCo's ontvangen Staatssteun nu zij hun woningen verhuren aan een sociaal zwakkere groep en in dat verband wettelijk een inkomensgrens is gesteld aan kandidaat huurders.
- 6.2 In die uitspraak onder de punten 55-59 wordt vastgesteld dat een organisatie een DAEB functie heeft als er aan 2 criteria wordt voldaan: begrenzing van de te vragen huurprijs en tevens een inkomensgrens aan de groep van huurders waaraan verhuurd mag worden.
- 6.3 De invoering van de WOZ-Cap heeft o.m. tot gevolg dat woningen die eigendom zijn van particuliere verhuurders en thans mogen worden verhuurd op basis van een geliberaliseerd contract, uiteindelijk zullen vallen onder de niet geliberaliseerde verhuur. De huurprijs zal dan dalen beneden een niveau dat in 2020 lager ligt dan € 737,14 per maand.
- 6.4 Dergelijke woningen mogen door particuliere verhuurders slechts worden verhuurd aan kandidaat huurders met een inkomen beneden een grens die wettelijke wordt vastgelegd door diverse gemeenten, waaronder Amsterdam – de enige gemeente waar de WOZ-Cap een serieuze invloed zal hebben.
- 6.5 Uit het vorenstaande moet worden geconcludeerd dat WoCo's en particuliere huurders dan gedwongen moeten opereren in hetzelfde marktsegment. Zij hebben dan dus beiden een DAEB-taak. WoCo's ontvangen echter de staatssteun die particuliere verhuurders daar moeten missen. Daar is dus sprake van een ongerechtvaardigd onderscheid ten voordele van de WoCo's en ten nadele van de particuliere verhuurder. Ik wijs in dit verband op het Discriminatieverbod dat is vastgelegd in artikel 20 van de EU-kaderregeling inzake staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst (2011)¹⁴ Particuliere verhuurders krijgen bij invoering van een WOZ-Cap dus recht op staatssteun.
- 6.6 Bij Woco's is er spraken van overcompensatie in de jaren 2019 tot 2023 als het directe rendement op hoger is dan 5% van de waarde van de onroerende zaken. Bij een huur

¹³ Steunmaatregelen nr. E 2/2005 en N 642/2009

¹⁴ Kaderregeling 2011, randnummer 20:

20. Ingeval een overheidsorgaan de verrichting van de betrokken dienst van algemeen economisch belang aan meerdere ondernemingen toewijst, dient de compensatie ten aanzien van elke onderneming op basis van dezelfde methode te worden berekend.

van € 737,- ligt die waarde op € 177.000,-. Het moge duidelijk zijn dat vele particuliere woningen in Amsterdam een hogere WOZ waarde hebben. In het verleden is gebleken dat Woco's jaar na jaar (over)compensatie hebben gekregen. Particulieren hebben daar dan nu ook automatisch recht op.

- 6.7 Ingevolge art. 1 EP en het Handvest der EU mag het Eigendomsrecht slechts worden ingeperkt indien zulks in het Algemeen Belang noodzakelijk is.
- 6.8 Indien aan particuliere verhuurders geen DAEB-taak zou worden opgelegd bijvoorbeeld omdat het hen, in tegenstelling tot WoCo's, vrij zou komen te staan om aan kandidaat huurders met hogere inkomens te verhuren, dan komt het Algemeen Belang te ontbreken. Dat Algemeen Belang wordt door de WOZ-Cap immers gediend als slechts kandidaathuurders met lagere inkomens de woningen met een huurprijs beneden de huurgrens zouden mogen huren.
- 6.9 Indien ook kandidaat huurders met hogere inkomens die niet geliberaliseerde woningen van particuliere verhuurders zouden mogen huren, dan is een gevolg van het toepassen van de WOZ-Cap op die woningen, dat die woningen een lagere huurprijs zullen generen dan voorheen, echter zonder dat het Algemeen Belang van de doelgroep der lagere huurinkomens daardoor wordt gediend. Het enig gevolg van het toepassen van de WOZ-Cap zal dan dus zijn dat het eigendomsrecht van particuliere verhuurders wordt beperkt, hetgeen echter geen doel op zich mag zijn. Invoering van een WOZ-Cap zou dan strijdig zijn met artikel 1 EP.

Tenslotte de effecten van de WOZ-Cap op een rijtje:

- A. verdwijnen alle particuliere middenhuur woningen in Amsterdam.
- B. verdwijnen van huurwoningen, in geval eigenaren kunnen verkopen als koopwoning.
- C. investeringen in duurzaamheid leveren geen rendement op.
- D. particuliere eigenaren krijgen recht op staatssteun, bijvoorbeeld gunstige erfpachtvoorwaarden en garanties op financieringen, in ieder geval tot het niveau dat Woningcorporaties nu ontvangen.

Kortom:

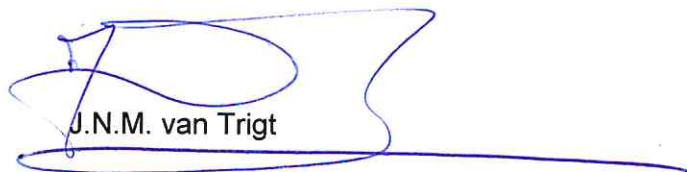
Uw eigen Rob van Gijzel had de eigendomsrecht problematiek ook in de gaten toen hij aan U schreef in zijn rapportage over Middenhuur¹⁵: *"eigenaren moet zekerheid worden geboden voor huurinkomsten: aanvangshuur is minimaal de laatst verkregen huur."*

Hetzelfde geldt voor onze Oosterburen, die met hun regulering middels de Mietebremse, ook de huren reguleren met als uitgangspunt markthuren. Een WOZ-Cap kan daarom alleen ingevoerd worden als deze aansluit bij de huidige markt – en dat is een Cap op 66% het aantal punten binnen het WWS. (de hoogte van het huidige aandeel WOZ punten in Amsterdam). Of op zijn minst het uitsluiten van bestaande woningen ten tijde van invoering

¹⁵ Samen Bouwen aan Middenhuur

van de nieuwe regel en deze beoordelen op basis van het bestaande WWS stelsel en hun puntenaantal op moment van invoering.

Met vriendelijke groeten,



J.N.M. van Trigt

Voetnoot 2:

Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.

Voetnoot 9:

Tabel 2-3: Aandeel WOZ-punten per gemeente in gereguleerd segment particuliere sector, 2016 en 2018, bron:

HE 16 en 18 zonder constante steekproef

2016 2018

Overig NL	22%	22%	
Utrecht		30%	33%
Amsterdam	43%	66%	
Den Haag		27%	27%
Rotterdam		23%	23%
Nederland		25%	26%