

## **Ingrijpen op de huurmarkt is volgens de staat ‘sociaal rechtvaardig’.**

Lagere inkomens moeten overal in Nederland betaalbare woonruimte kunnen huren, óók in het centrum van Amsterdam. Als er door marktwerking een verschraling dreigt van het aanbod van betaalbare huurwoningen in de grote steden, dan is het de plicht van de overheid om deze ‘disbalans’ te herstellen.

Deze verdedigingslinie trok de Nederlandse staat maandag op tijdens de inhoudelijke behandeling van de massaclaim die een groep, vooral Amsterdamse, vastgoedverhuurders is gestart tegen het huurbeleid van het kabinet. ‘Vanuit het oogpunt van sociale rechtvaardigheid mag je dan als overheid ingrijpen’, zei advocaat Matthijs Timmer namens de staat tijdens de zitting in de rechtbank Den Haag.

### **Ontevreden over huurbeleid.**

De massaclaim is ingezet door de Stichting Fair Huur voor verhuurders, die de belangen behartigt van zo’n tweehonderd vastgoedbeleggers. Zij verhuren samen ongeveer 18.000 woningen, voornamelijk in Amsterdam en Utrecht. Hoewel deze huizenbeleggers ontevreden zijn over het gehele huurbeleid van het kabinet, richt de claim zich op één specifieke maatregel: de in 2022 ingevoerde WOZ-cap.

Daardoor moeten de huren van tienduizenden relatief kleine woningen in de grote steden omlaag. Dat betreft precies het type huizen dat deze vastgoedbeleggers veelal verhuren.

Onder de WOZ-cap mogen verhuurders de WOZ-woningwaarde voor maximaal 33% meetellen in hun berekening van het aantal punten van een huurwoning. Dat puntenaantal is belangrijk, want het bepaalt of een huis in de gereguleerde huursector belandt, met beknotte huren, of in de vrije sector, met hogere markthuren.

### **Forse huurstijgingen.**

Toenmalig woonminister Hugo de Jonge (CDA) kwam met die ingreep omdat de geëxplodeerde huizenprijzen van de afgelopen jaren zich vertaalden in steeds hogere WOZ-waarden. Daardoor sprongen vooral in Amsterdam en Utrecht relatief kleine woningen in historische wijken van de sociale sector naar de vrije huursector. Mede door de daaruit voortvloeiende aanhoudende krapte op de huizenmarkt stegen de huurprijzen fors. Met de invoering van de WOZ-cap brak De Jonge met de koers die in 2015 door voormalig minister Stef Blok (VVD) was ingezet. Hij kende juist een groter gewicht toe aan de WOZ-waarde in de bepaling van het puntenaantal, en dus in de huurprijs.

Overigens is de WOZ-cap per 1 juli iets versoepeld, gelijktijdig met de invoering van de regulering van de middenhuur. Sindsdien geldt de regel dat de WOZ-waarde voor maximaal 33% meetelt als een woning 187 punten of meer krijgt. Eerder lag die grens op 142 punten.

Ondanks de afzwakking van de WOZ-cap loopt de schade die de Amsterdamse vastgoedbeleggers de afgelopen jaren hebben opgelopen in de ‘tientallen miljoenen euro’s’,

stelde advocaat Alex Lever maandag namens de stichting. Toon Mans, voorzitter van Fair Huur, en Martin Veldhuijzen, een van de grootste particuliere woningbezitters van Amsterdam, betoogden zaterdag in het FD al dat de WOZ-cap in strijd is met het eigendomsrecht, en bovendien 'disproportioneel'. Deze maatregel zou volgens hen slechts een kleine groep verhuurders treffen die panden bezit in het centrum van Amsterdam.

### **Geen 'lokale schokeffecten'.**

Dat de WOZ-cap juist een beperkt aantal verhuurders zou raken, 'was ook precies de bedoeling', zei advocaat Timmer namens de staat. Toen minister Blok in 2015 de WOZ-waarde een groter gewicht toekende, was al afgesproken dat er een evaluatie zou volgen, memoreerde Timmer. 'Al bij de introductie van de WOZ-punten heeft de staat duidelijk gemaakt geen lokale schokeffecten of een leegloop in de sociale sector te accepteren.'

In met name Amsterdam dreigde volgens de staat precies dat wel te gebeuren. 'Ik wil benadrukken dat we het hier over woningen hebben die op basis van kwaliteit zonder meer in de sociale sector vallen, maar die puur vanwege hun ligging naar de vrije sector zijn gesprongen', zei Timmer. 'Dat is een ongewenst effect, een weeffout. De WOZ-cap is dan ook niets anders dan een hersteloperatie.'

Ook het argument dat de WOZ-cap een inbreuk zou zijn op het eigendomsrecht van verhuurders, wimpelde de staat af. Advocaat Timmer wees erop dat het 'iedere verhuurder vrij staat zijn woning te verkopen of niet meer te verhuren'. Maar volgens veel verhuurders gaat dat niet zo makkelijk. Zij bezitten vooral ongesplitste panden in het centrum van Amsterdam waarin meerdere woningen zitten. Dat betekent dat zij een heel pand in één keer moeten verkopen. En het splitsen van woningen in Amsterdam is lastig.

'Daar heeft de WOZ-cap niets mee te maken', riposteerde Timmer. 'Dat er in Amsterdam een splitsingsverbod geldt, moeten verhuurders met de gemeente oppakken.'

De rechter doet op 29 januari uitspraak.