

LIFE IS WHAT **WE** MAKE IT

WET BETAALBARE HUUR

WAAROM DOORGANG VAN DE WET DE BOUWOPGAVE NIET IN DE WEG *HOEFT* TE STAAN

INSIGHTS

Onlangs stemden 112 Tweede kamer leden voor de Wet betaalbare huur. Met de Wet betaalbare huur heeft het kabinet besloten dat 'middenhuurwoningen een vorm van huurprijsbescherming krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor beleggers om in deze woningen te investeren'.

Vanuit de markt wordt op de Wet betaalbare huur verschillend gereageerd. Privaat kapitaal uit veelal kritiek op de wet en voorziet contraproductiviteit en juridische en financiële risico's. De particuliere verhuur van woningen zou door de wet onrendabel worden, zeker in combinatie met de wijzigingen in het fiscale stelsel. Dit kan een uitpandgolf tot gevolg hebben.

Institutioneel geld lijkt zich achter de wet te scharen. Hoewel er zorgen blijven over de bouwproductie van middeldure woningen, stellen zij ook dat duidelijkheid en voorspelbaarheid van groot belang is om investeren in middenhuurwoningen aantrekkelijk te houden. In dit licht vindt institutioneel geld dat de Wet betaalbare huur doorgang moet vinden, waarbij het wel noodzakelijk blijft dat deze wet voldoende ruimte biedt voor pensioenfondsen en verzekeraars om voldoende rendement te behalen op een belegging.

Doordat de huurprijs in het middensegment ook gereguleerd wordt en bepaald wordt door het WWS, zal de impact verschillen tussen typen woningen. Cushman & Wakefield maakt inzichtelijk wat het effect is van de Wet betaalbare huur op bestaande bouw en nieuwbouw en wat dit betekent voor de bouwopgave.

Wet betaalbare huur

Met de invoering van de Wet betaalbare huur gelden de volgende regels voor middenhuur:

- Het WWS wordt van toepassing op woningen tot en met 186 punten.
- De jaarlijkse maximale huurprijsstijgingen in het middensegment is vastgesteld op CAO + 1%.
- De WOZ-cap is van toepassing vanaf 187 punten in plaats van vanaf 142 punten. In het geval dat een woning door de WOZ-cap in het middensegment terecht komt, wordt een maximum van 186 punten aangehouden.
- Er vindt een modernisering van het WWS plaats met plus- en minpunten voor energielabels, betere waardering voor privé en gezamenlijke buitenruimte, sanitair en keukens. Tevens vindt een herziening van de waardering van monumenten plaats, wat de kwaliteit van de woning beter doet reflecteren.

Met een bouwopgave van 981.000 woningen tot 2030 is het van groot belang dat investeren in nieuwbouw aantrekkelijk blijft voor beleggers. Daartoe heeft De Jonge, op advies van de Raad van State, aanvullende maatregelen genomen om investeringen in nieuwbouw aantrekkelijk te houden. Aanvullend is voor nieuwbouw het volgende van toepassing:

- Een opslag van 10% op de huurprijs die bepaald wordt door het WWS.
- De opslag geldt voor nieuwbouwwoningen die in gebruik worden genomen na ingang van de wet en waarvan de bouw of de verbouw (transformatie) voor 1 januari 2028 is gestart.
- De opslag geldt voor een termijn van 20 jaar.

CASUSSEN

Bestaande bouw

In de casus **bestaande bouw** is het effect van de Wet betaalbare huur op de theoretische huur, markthuur, theoretische huur bij exit en groeivoet van de netto kasstroom inzichtelijk gemaakt bij een bestaande woningcomplex. Met de casus wordt inzicht gegeven in de volgende elementen:

1. De huidige situatie
2. Het effect van het verschuiven van de liberalisatiegrens naar 186 punten
3. Het effect van de modernisering van het WWS waarmee energielabels beter gewaardeerd worden
4. Het effect van de modernisering van het WWS waarmee energielabels beter gewaardeerd worden in combinatie met een sprong in energielabel (van A naar A+)

Nieuwbouw

In de casus **nieuwbouw** is het effect van de Wet betaalbare huur op de theoretische huur, markthuur, theoretische huur bij exit en groeivoet van de netto kasstroom inzichtelijk gemaakt bij een woningcomplex in aanbouw. Met de casus wordt inzicht gegeven in de volgende elementen:

1. De huidige situatie
2. Het effect van het verschuiven van de liberalisatiegrens naar 186 punten
3. Het effect van de modernisering van het WWS waarmee energielabels beter gewaardeerd worden
4. Het effect de modernisering van het WWS waarmee energielabels beter gewaardeerd worden in combinatie met de nieuwbouwopslag

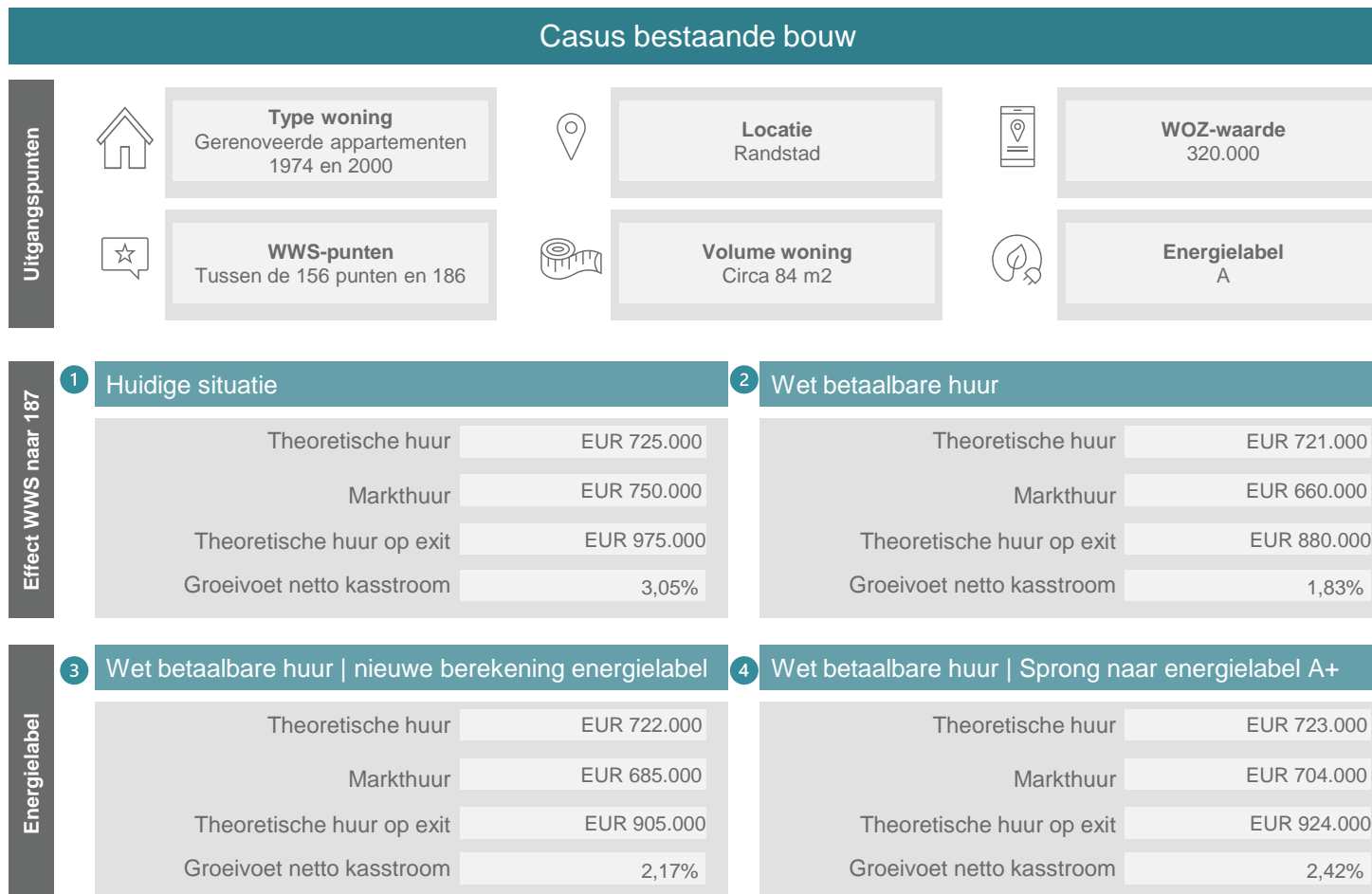


BESTAANDE BOUW

Conclusie

In de huidige situatie (1) wordt de huurprijs van alle woningen bij mutatie verhoogd naar het niveau van de markthuur. Het resultaat is een groeivoet van 3,65% van de netto kasstroom. Dit is een belangrijke parameter voor beslissingen voor eventuele acquisitie van een belegger. Een hoge groeisnelheid van de netto kasstroom duidt op een efficiënte aanwending van de investering. In de huidige situatie betreft de markthuur EUR 750.000. De Wet betaalbare huur (2) heeft op het bestaande woningcomplex effect op de groeipotentie, dit blijkt uit de markthuur. De markthuur komt namelijk in dit scenario uit op EUR 660.000 en de groeivoet van de netto kasstroom op 1,83%, wat lager is dan in de huidige situatie.

In de Wet betaalbare huur wordt het WWS gemoderniseerd en worden o.a. energielabels beter gewaardeerd. In de nieuwe berekening van het energielabel (3) ligt het aantal WWS punten met 5 punten hoger ten opzichte van de huidige situatie (1) en Wet betaalbare huur (2). Dit leidt tot een markthuur van EUR 685.000 en een groeivoet van 2,17%. Wanneer tot slot een sprong wordt gemaakt in energielabel van A naar A+ (4), kunnen er 11 punten worden opgeteld ten opzichte van de huidige situatie. Dit leidt tot een markthuur van EUR 704.000 en een groeivoet van 2,42%.

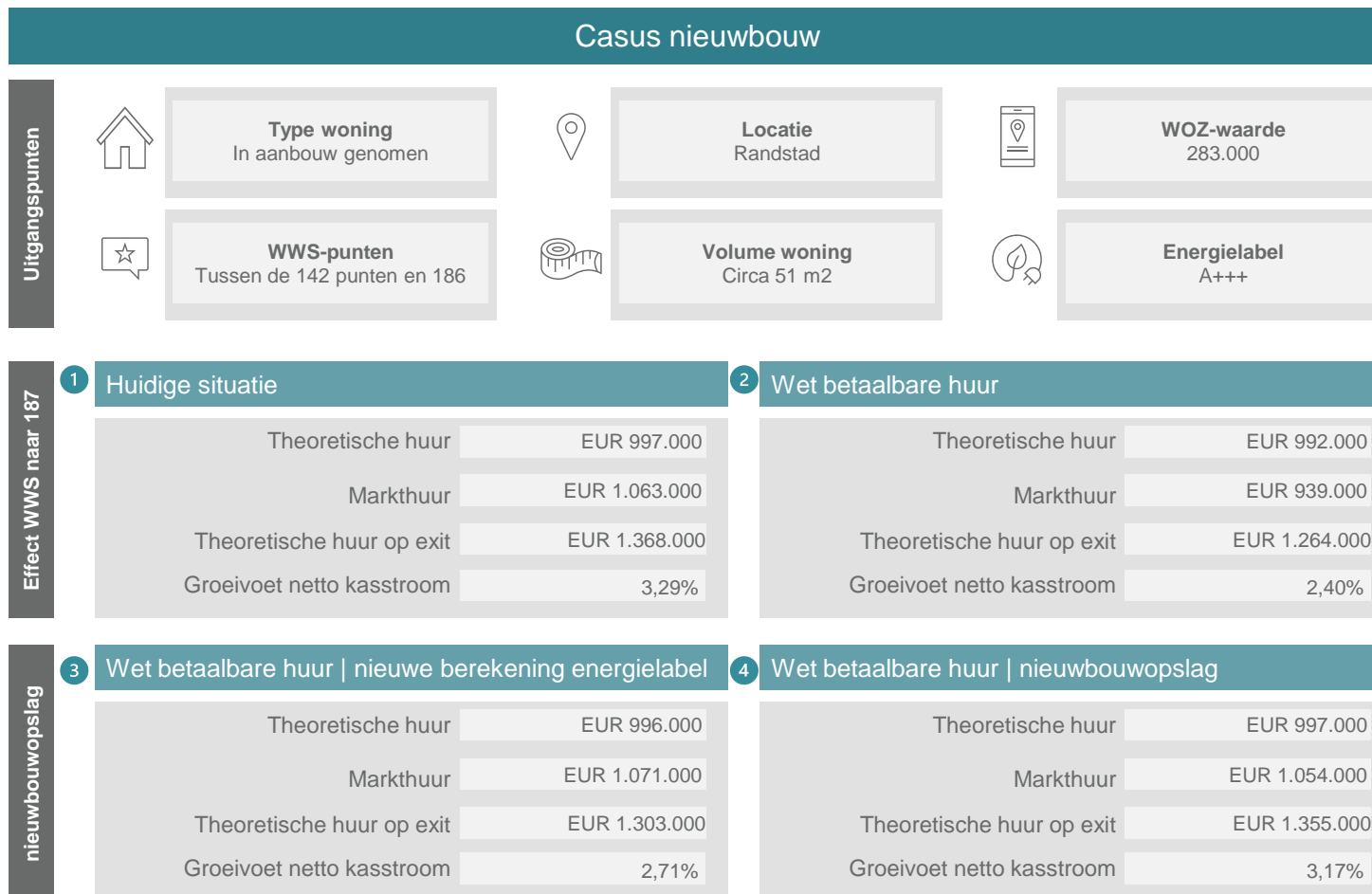


NIEUWBOUW

Conclusie

In de huidige situatie (1) wordt de huurprijs van alle woningen bij mutatie verhoogd naar het niveau van de markthuur. Het resultaat is een groeivoet van 3,29% van de netto kasstroom. Dit is een belangrijke parameter voor beslissingen voor eventuele acquisitie van een belegger. Een hoge groeisnelheid van de netto kasstroom duidt op een efficiënte aanwending van de investering. In de huidige situatie betreft de markthuur EUR 1.063.000. De Wet betaalbare huur (2) heeft op het nieuwbouwcomplex een effect op de groei potentie. Dit blijkt uit de lagere markthuur van EUR 939.000 en de groeivoet van 2,4%.

Echter, wanneer de modernisering van het WWS met betrekking tot energielabels wordt meegenomen, stijgt de markthuur weer naar EUR 1.071.000 en een groeivoet van 2,71%. Dit komt omdat er 11 punten extra worden gerekend ten opzichte van de huidige situatie (1). Wanneer tot slot de nieuwbouwopslag (4) wordt meegenomen, komt de markthuur van EUR 1.054.000 op een nagenoeg gelijk niveau als in de huidige situatie. De groeivoet bedraagt 3,17%.



CONCLUSIE

Regulering is, ook in het nieuwe Hoofdlijnenakkoord, een breed gedragen politieke wens als gevolg van de excessen op de huurwoningmarkt in de afgelopen jaren. Dit kan dan ook een nuttige tool zijn om de lokale regulering en stroperige planvorming bij nieuwbouw te reduceren door deze te vervangen met één integrale, landelijke set aan vereenvoudigde wet- en regelgeving.

Uit de theoretische casussen van Cushman & Wakefield blijkt dat vooral bestaande bouw hard wordt geraakt door de Wet betaalbare huur. Voor bestaande complexen geldt dat de regulering vanaf ingangsdatum voor alle complexen met minder dan 187 punten bij mutatie per direct invloed heeft op de kasstroom, die veelal lager uitvalt. Tevens komt de rendementsdoelstelling onder druk te staan. In de casus wordt echter ook zichtbaar dat een betere waardering van de energielabels en een eventuele sprong in energielabels leidt tot een positiever resultaat. Voor bestaande bouw biedt dit dus verduurzamingskansen. Hoewel de Wet betaalbare huur ook theoretisch gezien effect heeft op nieuwbouw, voornamelijk op kleinere nieuwbouw, kan er in het geval van nieuwbouw voor de financiële haalbaarheid gerekend worden met een bepaalde gebouwkwaliteit die correspondeert met het aantal WWS-punten. Hoewel de regulering invloed heeft op de mutaties en de operationele kasstroom, en daarmee het resultaat wat elk jaar behaald kan worden, lijkt een betere waardering van de energielabels en de nieuwbouwopslag niet af te doen bij de huidige WWS. Nieuwbouw beschikt bovendien over de kenmerken die veelal meer punten opleveren, denk hierbij aan een hogere WOZ-waarde, een hoger energielabel en een hogere kwaliteit ten aanzien van bijvoorbeeld installaties, keuken en sanitair.

Hoewel de realiteit is dat de Wet betaalbare huur ertoe leidt dat een groter deel van de markt gereguleerd wordt, waardoor een deel van de beleggers financiële terugval zal ervaren en bepaald beleggingsproduct, (zoals kleine bestaande bouw en nieuwbouwwoningen) minder aantrekkelijk wordt, laten de casussen zien dat de Wet betaalbare huur, de bouwopgave niet in de weg *hoeft* te staan. Landelijke regulering hoeft allereerst niet beperkender te werken dan sommige lokale regulering momenteel doet en kan juist onzekerheid wegnemen, wanneer één set aan landelijke regelgeving lokale regelgeving vervangt. Een belangrijke voorwaarden voor het realiseren van de bouwopgave is wel dat rendement en kapitaal in bestaande bouw niet volledig opdroogt, waardoor investeringen in nieuwbouw worden beperkt.



