

Notitie financiële effecten wijzigingen verhuur monumentale woningen

Aan Ministerie BZK en Ministerie OCW en 4 monumentenorganisaties

Van

Datum 16 januari 2024

Management summary

In dit onderzoek is een inschatting van het financiële effect van de beoogde wetswijzigingen voor monumenten onderzocht voor een viertal organisaties (die anoniem zijn gemaakt via de aanduiding Organisatie A, B, C en D), die voornamelijk monumentale woningen verhuren. De financiële effecten van de beoogde wetswijzigingen zijn gebaseerd op:

- wijziging van de wetgeving voor rijksmonumentale woningen, waarbij er 50 extra punten binnen het Woning Waardering Stelsel geschrapt worden en deze worden vervangen door een opslag van 30% op de reguliere huurprijs (voor woningen die binnen de nieuwe liberalisatiegrens komen te vallen).
- Overige effecten voor monumenten, waaronder:
 - o Het afschaffen van de (niet forfaitaire) opslag van maximaal 15% op de reguliere huurprijs voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten
 - o Het invoeren van een maximale huurprijsopslag van 15% voor gemeentelijke en provinciale monumenten
 - o Het niet negatief waarderen van E, F en G-energielabels in het geval van monumenten, het toekennen van extra punten voor energielabels A en beter.
 - o Het oprekken van de gereguleerde sector naar 187 punten.

Op basis van het onderzoek uitgevoerd naar de 4 onderzochte organisaties, blijkt dat de effecten per maatregel kunnen verschillen afhankelijk van de samenstelling van de portefeuille. De effecten zijn, waar nodig, opgebouwd uit een bandbreedte waardoor de bovenkant gevormd wordt door het maximaal effect (gebaseerd op maximale huurprijs bij 50 WWS punten aftrek i.c.m. 30% huuropslag en 15% afslag bij rijksbeschermd dorps- en stadsgezicht). De onderkant van de bandbreedte wordt gevormd op basis van de huidige huurprijzen die worden gevraagd (gebaseerd op huidige huurprijzen bij 50 WWS punten aftrek i.c.m. 30% huuropslag en 7,5% afslag bij rijksbeschermd dorps- en stadsgezicht).

Het onderzoek leidt tot 3 conclusies:

1. Het totaal aan maatregelen voor (rijks)monumentale huurwoningen leidt tot een verslechtering van het jaarlijkse exploitatieresultaat voor verhuurders

De totaal aan jaarlijkse effecten per organisatie zijn (in een bandbreedte tussen maximaal en huidig huurprijs effect) weergegeven voor de gehele portefeuille (per organisatie), het gemiddelde per woning (per organisatie) en het effect op de jaarlijkse huurinkomsten (per organisatie).

Organisatie	Omvang monumentale portefeuille (woningen)	Maximaal effect (portefeuille)	Effect obv huidige huur (portefeuille)	Maximaal effect (per woning)	Effect obv huidige huur (per woning)	Maximaal effect huurinkomsten	Effect huurinkomsten obv huidige huur
A	226	€ 236.314	€ 163.736	€ 1.046	€ 724	11%	8%
B	133	€ 72.464	€ 61.528	€ 545	€ 463	6%	5%
C	103	€ 82.364	€ 56.569	€ 800	€ 549	9%	6%
D	767	€ 30.629	€ -27.113	€ 40	€ -35	0,3%	-0,3%
	1229	€ 421.772	€ 254.719	€ 343	€ 207	3,1%	1,9%

Afbeelding 1: Totaal jaarlijks effect per organisatie

2. De negatieve financiële effecten, op de maximale WWS huurprijzen, zijn het grootst bij woningen met een laag aantal WWS punten (lage huren)

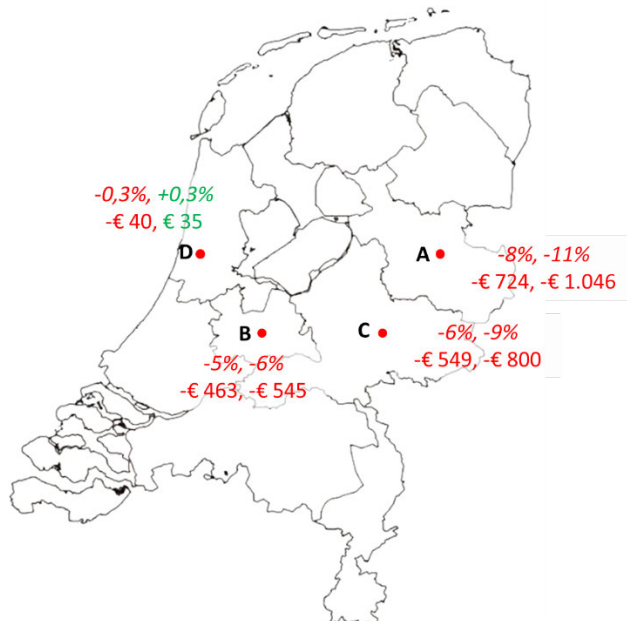
Het maximale effect van de wijziging van de wetgeving voor rijksmonumentale woningen, waarbij er 50 extra punten binnen het Woning Waardering Stelsel geschrapt worden en deze worden vervangen door een opslag van 30% op de reguliere huurprijs (voor woningen die binnen de nieuwe liberalisatiegrens komen te vallen) is het grootst voor woningen die een laag aantal WWS punten hebben. Dit zijn de woningen met lagere huurprijzen. Onderstaande tabel (afbeelding 2) laat het overzicht zien bij toepassing van de maximale WWS-huurprijzen. Het financiële effect op de daadwerkelijke huurprijs kan in de praktijk lager uitvallen.

Huidig WWS punten	Huidige maximale huurprijs	Nieuwe huurprijs	Vershil Huidig - nieuw	Procentueel verschil (WWS max)	Procentueel verschil (huidige huur)
100	€ 583,18	€ 371,88	€ -211,30	-36%	-15%
160	€ 959,89	€ 839,75	€ -120,14	-13%	-3%
187	€ 1.129,39	€ 1.060,12	€ -69,27	-6%	4%
237	€ 1.443,31	€ 1.468,21	€ 24,90	2%	7%

Afbeelding 2: Procentueel verschil maatregelen 50 WWS punten icm 30% huuropslag op maandelijkse huur

3. Er zijn regionale (geografische) effecten te constateren

De 4 organisaties zijn (geografisch) op de kaart gezet, waarbij het totaal aan financiële effecten per organisatie zichtbaar is gemaakt. Het bovenste percentage is de bandbreedte van het gemiddelde effect op de totale huurinkomsten voor het monumentale deel van de betreffende organisatie. Het onderste getal is de bandbreedte van het totaal jaarlijkse financiële effect voor het monumentale deel van de portefeuille (per woning), voor de betreffende organisatie.



Afbeelding 3: Bandbreedte jaarlijks effect van totaal aan maatregelen

A. Waardering (rijks)monumenten

Woonruimten gelegen in panden met de status van beschermd monument zijn in het algemeen zeer gewild. De klassieke bouwwijze, de rijkdom aan versieringen, het sfeervolle karakter en de bijzondere uitstraling geven deze woonruimten een unieke kwaliteit. Vaak liggen ze in de gewilde oudere delen van steden en dorpen. De wachttijden voor woningzoekenden voor deze woonruimten zijn dan ook meestal lang.

Aan de andere kant kunnen de ouderdom en de rijkdom aan originele details deze woonruimten, in combinatie met verduurzaming duurder maken in het onderhoud en herstel maken. Bovendien kan het behoud van het monumentale karakter beperkingen opleggen aan materiaalgebruik, de indeling en het aanbrengen van voorzieningen. De goede locatie maakt de verwerving van de panden doorgaans ook duur.

Tot 2013

Tot 2013 gold daarom de volgende redenering om de huurprijs voor rijksmonumenten vast te stellen:

Voor de huurprijsregulering is het lastig om de bijzondere kwaliteit van deze woonruimten te vertalen naar maximale huurprijzen. Het voorheen geldende artikel 8a van het Bhw bepaalde dat de huurcommissie de maximale huurprijs beoordeelt met inachtneming van de door de verhuurder noodzakelijkerwijs gemaakte kosten voor de instandhouding van de monumentale waarde. De huurcommissie kon hier dus nadere regels stellen. In de praktijk kwam dit erop neer dat de huurcommissie het «normale» WWS toepaste, met daarnaast een opslag van 30% op de maximale huurprijsgrens. Alleen in Amsterdam werd voorheen door de huurcommissie een andere methodiek toegepast (de zogenoemde Amsterdamse methode), waarbij werd uitgegaan van alle investeringskosten.

2013 - huidig

Per 1 juli 2013 is het Besluit huurprijzen woonruimte ingegaan waarbij voor de huurprijsberekening van woonruimten gesitueerd in beschermde rijksmonumenten en rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten de volgende berekeningen gelden:

- *Voor een rijksmonument is er 50 WWS extra punten toegekend. Deze aanpassing is destijds ingevoerd om te voorkomen dat de maximale huurprijs voor monumentale woonhuizen zou dalen ten gevolge van een slechte energieprestatie van monumenten (per 1 juli 2011 werd het energielabel ingevoerd in het WWS, waarbij monumentale woningen over het algemeen slecht scoren op het element 'energieprestatie'). Tegelijkertijd werd met deze wijziging een rendabele exploitatie van woonruimten in beschermde monumenten zeker gesteld.*
- *Woningen binnen een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht moeten aan bepaalde eisen en richtlijnen voldoen. De kosten voor onderhoud ligt voor deze woningen vaak hoger dan voor woningen die niet binnen een beschermd gebied vallen. De eigenaren mogen voor deze woningen een toeslag van 15% op de maximale huurprijs in rekening brengen. Dit mag alleen als:*
 - *de eigenaar aantoonbaar geïnvesteerd heeft in de noodzakelijke instandhouding van de monumentale waarden;*
 - *het pand voor 1945 gebouwd is.*

Voorstel vanaf 2024

Het ministerie van BZK is voornemens met de Wet Betaalbare huur per 2024 de regels voor huurwoningen aan te passen. Het doel van de regering is voldoende betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Zij stelt daartoe voor om een deel van de huurwoningen in de huidige vrije sector te gaan reguleren. Het voorstel is om het woningwaarderingssysteem (WWS) uit de sociale huursector uit te breiden tot een deel van de vrije huursector (tot en met 186 punten). De woningen t/m 136 punten is en blijft de sociale huursector, van 137 t/m 186 punten is de middenhuur (2023). Voor rijksmonumentale woningen wordt deze grens 237 punten (i.v.m. het afschaffen van de 50 punten opslag).

Naar aanleiding van motie De Groot¹ is ook voor gemeentelijke monumenten een opslag in de huurprijs voorzien. Ook wil het ministerie naar een vereenvoudiging toe, waardoor alle regels eenduidig en transparant uitlegbaar zijn. Dit heeft effect voor de gehele huurwoningmarkt, maar specifiek ook voor verhuurders van rijksmonumentale woningen.

Om huurders een eerlijke prijs te laten betalen voor hun woning, wil het kabinet de middenhuur reguleren en het woningwaarderingssysteem (WWS) dwingend maken. De afgelopen jaren zijn de huurprijzen in de private sector excessief gestegen. Hugo de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening: *“Veel huurders betalen de hoofdprijs voor een woning die dat echt niet waard is. Huurders hebben vaak geen keuze en staan met hun rug tegen de muur. Steeds meer woningen zijn onbereikbaar geworden voor mensen met een middeninkomen. Met de wet Betaalbare huur beschermen we huurders, zorgen we dat een eerlijke huurprijs gegarandeerd is en huren weer betaalbaar wordt voor mensen met een gewoon inkomen.”* (bron: Rijksoverheid)

¹ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2023Z11653&did=2023D27805>

De voorgenomen wijzigingen met een direct effect voor de verhuurders van monumentale woningen hebben betrekking op:

- Het afschaffen van de 50 extra punten binnen het Woning Waardering Stelsel en deze te vervangen door een opslag van 30% op de reguliere huurprijs (voor woningen die binnen de nieuwe liberalisatiegrens komen te vallen)
- Het afschaffen van de (niet forfaitaire) opslag van maximaal 15% op de reguliere huurprijs voor beschermde stads- en dorpsgezichten
- Het invoeren van een maximale huurprijsopslag van 15% voor gemeentelijke en provinciale monumenten
- Het niet negatief waarderen van E, F en G-energielabels in het geval van monumenten
- Het oprekken van de gereguleerde sector naar 187 punten.

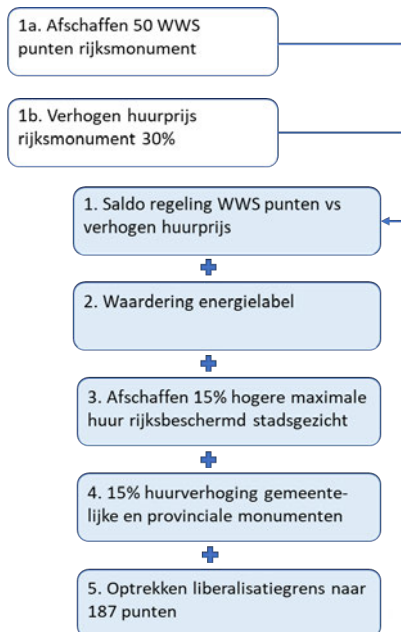
B. Opdrachtformulering

In formele opdracht van het ministerie van BZK, maar in gezamenlijk opdrachtgeverschap met het ministerie van OCW, hebben 4 organisaties tot behoud en restauratie van (rijks)monumentale woningen VPRC gevraagd om inzichtelijk te maken wat de (financiële) effecten zijn van bovenstaande voorgenomen wijzigingen die vanaf 2024 zouden moeten ingaan.

Om de financiële effecten inzichtelijk te maken is er gebruik gemaakt van concrete casuïstiek vanuit een viertal verhuurders van rijksmonumentale woningen. Hiervoor heeft VPRC de volledige objectenportefeuille onderzocht en bekeken wat de (jaarlijkse) gevolgen zijn voor deze organisaties

C. Methodische aanpak

Onderstaand figuur geeft de methodisch de opbouw weer, hoe de verschillende effecten inzichtelijk gemaakt zijn, waarbij er 5 hoofdeffecten (in blauw aangegeven) zijn te onderscheiden.



Afbeelding 4: Schematisch overzicht aanpak

D. Karakteristieken portefeuille

De totale portefeuille van de 4 onderzochte organisaties laat het volgende beeld zien, qua samenstelling van de gebouwen:

	Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten	Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten	Monumenten	Overige objecten	Totaal
Organisatie A	175	0	51	226	107	333
Organisatie B	104	23	6	133	-	133
Organisatie C	83	12	8	103	8	103
Organisatie D	646	86	35	767	41	808
Totaal	1.008	121	100	1.229	156	1.385

Tabel 1: Portefeuille 4 organisaties

In totaal bezitten deze 4 organisaties 1385 objecten, waarvan 1008 verhuurbare rijksmonumentale woningen en 1229 monumentale woningen (zijnde een combinatie van rijks, gemeentelijk en rijksbeschermd stadsgezicht).

Volgens opgave van de professionele monumentorganisaties betreft haar totale voorraad 5.500 woningen² (dit onderzoek omvat ruim 18% van de totale voorraad professioneel verhuurbare rijksmonumentale woningen). Een steekproef van 18% van het totaal is een forse sample.

De totale opgave aan monumentale woningen is, volgens opgave van het ministerie van BZK circa 16.000.

De onderverdeling van de rijksmonumentale woning portefeuille is als volgt over de verschillende categorieën WWS punten

	<136	136-187	187-237	>237	<237
Organisatie A	28	52	66	29	146
Organisatie B	30	40	25	9	95
Organisatie C	25	31	15	12	71
Organisatie D	0	128	333	185	461
Totaal	83	251	439	235	773

Tabel 2: Portefeuille 4 organisaties (verdeeld naar WWS categorie)

² De totale opgave aan monumentale woningen is, volgens opgave van het ministerie van BZK circa 16.000.

Nog een aantal karakteristieken over de portefeuille:

- De rijksmonumenten a 1008 woningen vertegenwoordigen een jaarlijkse huurinkomstenstroom van € 13,5 mln.,
- De gemiddelde huurprijs van de rijksmonumentale woonhuizen in totaliteit bedraagt € 1.120
- De gemiddelde huurprijs van de rijksmonumentale woonhuizen <237 WWS punten bedraagt € 1.064
- De laagste huurprijs in de portefeuille bedraagt € 341,09 voor een woning met 176 WWS punten en een metrage van 60 m2.

Situering organisaties

De 4 onderzochte organisaties zijn als volgt (geografisch) verdeeld over het land, waarbij de weergegeven stip (uit privacy overwegingen) niet de exacte locatie weergeeft.



Afbeelding 5: Geografische spreiding portefeuille

Gegevens beschikbaar voor de 4 organisaties

Van de 4 onderzochte organisaties waren niet alle informatiebronnen aanwezig om een 100% compleet beeld te vormen. Op basis van onderstaande beschikbare informatie is het onderzoek uitgevoerd.

	WWS punten	Huurprijzen
Organisatie A	Gedeeltelijk	Per woning en totaal
Organisatie B	Volledig	Per woning en totaal
Organisatie C	Niet	Per woning en totaal
Organisatie D	Volledig	Totaal

Tabel 3: Beschikbare data per organisatie

- Voor organisatie A is er geen compleet WWS punten overzicht, wel is er gebruik gemaakt van een mutatie overzicht met huurprijzen en WWS punten. Op basis hiervan is dit vertaald over de gehele portefeuille van organisatie A.
- Voor organisatie B is er zowel op totale portefeuille als voor iedere woning een compleet beeld te vormen.
- Voor organisatie C, waarbij er geen WWS punten aanwezig waren is gebruik gemaakt van gemiddelden van de 3 andere organisaties om tot een totaalbeeld te komen.
- Voor organisatie D is er op totaal van de portefeuille een compleet beeld te vormen, per afzonderlijke woning is dat niet mogelijk.

E. Methodische onderbouwing van effecten

1a. Afschaffen 50 WWS punten voor rijksmonumentale huurwoningen

In het huidige voorstel verdwijnen de 50 extra WWS punten voor rijksmonumentale huurwoningen, dit heeft betrekking op de rijksmonumentale woningen die onder de grens van 237 WWS punten vallen. Voor de portefeuille van de 4 organisaties zijn er 2 elementen, waardoor dit niet de gehele portefeuille van 1008 rijksmonumentale woningen betreft. Dit zijn:

>237 punten: Vrije markt buiten beschouwing

De rijksmonumentale woningen die momenteel boven de 237 WWS punten vallen, blijven in het nieuwe systeem geliberaliseerd en daarom is de 50 WWS punten aftrek niet van toepassing. Voor de 4 organisaties vallen in totaal 235 rijksmonumentale woningen in de categorie vrije markt (die ook na 50 punten aftrek vrije markt blijven)

<237 punten: Effect regeling

Resteert zijn 773 rijksmonumentale woningen waarop de 50 punten aftrek wel financiële effecten hebben. Daarbinnen kunnen we nog het volgende onderscheid maken:

136 – 237 punten: Toekomstig gereguleerde woningen

De woningen die (momenteel) tussen de 136 en 237 punten vallen, worden in het nieuwe stelsel gereguleerd. Dit zijn objecten die momenteel nog als vrije markt beschouwd worden. Dit gaat over een omvang van

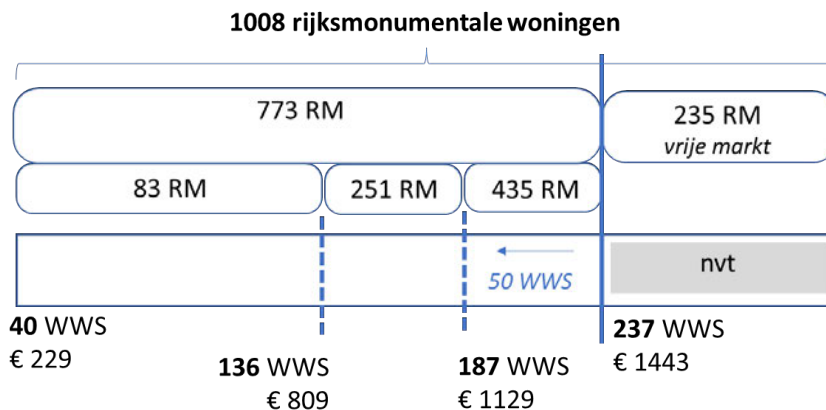
690 rijksmonumentale woningen. Specifiek gaat het over 251 woningen tussen de 136 en 187 punten en 435 woningen tussen de 187 en 237 punten.

<136 punten: Huidig gereguleerde woningen

Ten slotte zijn er woningen die momenteel al gereguleerd zijn en dit ook in het nieuwe systeem blijven.

Dit betreft 83 rijksmonumentale woningen

Onderstaand schema illustreert bovenstaande, waarbij de maximale maandelijkse huurprijzen per WWS categorie zijn weergegeven



Afbeelding 6: Scope financieel effect

De categorie 187 tot 237 punten is alleen van toepassing voor rijksmonumentale woningen, aangezien deze categorie straks ook onder de middenhuur regulering vallen (ten gevolge van 50 punten aftrek). Dit betreft een omvang van 435 rijksmonumentale woningen

Berekening effect

Op basis van de huidige puntentoekening (2023) en de maximale huurprijs die daar tegenover mag staan staat de waarde van 1 WWS punt gelijk aan (gemiddeld) € 5,93 huur per maand. Het afschaffen van 50 WWS punten heeft een effect op de maximale maandhuur van € 297 (op jaarbasis is dat € 3.558 per woning). Dit is een gemiddelde benadering over de gehele portefeuille van de 4 organisaties.

De gemiddelde huurprijs van een rijksmonumentale huurwoning voor de 4 organisaties bedraagt €1.120 per maand, voor 1008 rijksmonumenten. Voor de 773 rijksmonumenten in de categorie tot 237 WWS punten die hierop van toepassing is bedraagt de gemiddelde maximale huurprijs €1.064. Hiermee is de vrije markt al buiten beschouwing gelaten.

Onderstaand figuur verduidelijkt de berekeningssystematiek.



Afbeelding 7: Financieel effect, o.b.v. maximale maandelijkse huur

Berekening op basis van maximale huur

Onderstaand toont de berekening van het volledig in mindering brengen van 50 WWS punten op de portefeuille. Een (negatief) effect treedt pas op, op het moment dat een mutatie van een woning plaatsvindt. In het geval de huidige huurprijs zich nog onder het maximum bevindt, zal de huurprijs worden opgetrokken tot het maximum. In dat geval treedt het maximale effect op.

Voor de 4 organisaties is het (negatieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het toepassen van de 50 punten aftrek op de maximale huurprijs voor de portefeuille van 773 rijksmonumentale woningen:

- Organisatie A	€ 519.468	
- Organisatie B	€ 323.778	
- Organisatie C	€ 252.618	
- <u>Organisatie D</u>	<u>€ 1.640.238</u>	
Totaal (4 organisaties)	€ 2.736.102	→ gemiddeld € 3.558 per woning

Berekening op basis van huidige huur

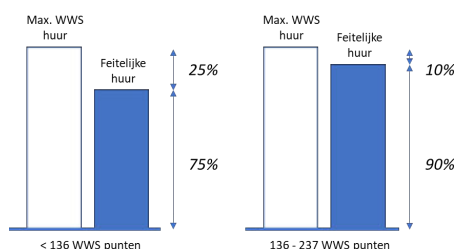
Vervolgens is er gekeken of er een onderbouwde afslag gemaakt kan worden om het verschil tussen de huidige huurprijs en de maximale huurprijs te verdisconteren. Omdat niet alle 4 de organisaties de huidige huurprijzen en de huidige WWS punten tezamen beschikbaar hebben, is er geen 100% eenduidig beeld te geven. Hieronder is wel een reconstructie-berekening toegepast op de huidige huurprijs.

Veel van de woningen in de categorie 136 – 237 punten hebben de maximale huurprijs (op basis van het WWS als dat voor die woningen zou gelden) gekregen, veelal bij een wijziging van het huurcontract. Alleen oude (bestaande) huurcontracten zorgen ervoor dat er een lagere huur wordt gevraagd. Gemiddeld genomen bedraagt de huurprijs gemiddeld 90% van de maximale huur die gevraagd mag worden.

Voor de categorie van nu al gereguleerde woningen <136 punten, kijkend naar de werkelijke huurprijzen, dan constateren we dat hiervoor gemiddeld 75% van de maximale huurprijs (conform de WWS systematiek) in rekening wordt gebracht. Veelal betreft dit langjarige (en daarmee oude) huurcontracten.

Om de huidige huurprijs te verdisconteren is er een afslag gedaan (om het verschil tussen de huidige huurprijs en de maximale huurprijs inzichtelijk te maken). Hiertoe is in de berekening voor de categorie van woningen < 136 punten 75% van (het financiële effect van) de 50 WWS punten aftrek toegepast en voor de categorie tussen de 136 en 237 punten is 90% van (het financiële effect van) de 50 WWS punten aftrek toegepast. Hiermee wordt het reële effect inzichtelijk gemaakt.

Op basis van een steekproef onder de woningen kan het volgende beeld geschetst worden:



Afbeelding 8: Huidige huur vs maximale huur

Zoals uit de portefeuille verdeling (Tabel 2) inzichtelijk is gemaakt, bevindt het merendeel zich van de portefeuille in de categorie > 136 punten (89%).

Het jaarlijkse effect op basis van de huidige huurprijs bedraagt:

Voor de 4 organisaties is het (negatieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het toepassen (o.b.v. huidige huur) van de 50 punten aftrek op de portefeuille van 773 rijksmonumentale woningen:

- Organisatie A	€ 424.825		
- Organisatie B	€ 266.850		
- Organisatie C	€ 229.491		
- <u>Organisatie D</u>	<u>€ 1.407.901</u>		
Totaal (4 organisaties)	€ 2.329.067	→	gemiddeld € 3.013 per woning (per jaar)

1b. Verhogen huurprijs met 30%

Ter compensatie van het afschaffen van de 50 WWS punten staat in de huidige plannen het verhogen van de gecorrigeerde huurprijs met 30%. Voor een rijksmonumentale huurwoning betekent dat van de huidige maandelijkse huurprijzen er eerst (gemiddeld) € 297 in mindering wordt gebracht (50 WWS punten) en vervolgens wordt er een 30% huurverhoging toegepast.

Zoals in 1a is beschreven bedraagt de gemiddeld huidige huurprijs €1.064 per maand. Hier gaat allereerst de 50 WWS punten in mindering (gemiddeld effect van € 297). Waardoor de gecorrigeerde maandhuur € 767 bedraagt. Hier wordt vervolgens 30% opslag aan toegekend, wat een verhoging van € 230 per maand vertegenwoordigd. Onderstaand figuur verduidelijkt de berekeningssystematiek.



Afbeelding 9: Financieel effect, afgeleid van maximale maandelijkse huur

Hiertoe ontstaat het volgende beeld (gebaseerd op de berekening vanuit 1 a met de maximale huurprijs)

Voor de 4 organisaties is het (positieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het effectueren van 30% huuropslag op de maximale huurprijs voor de portefeuille van 773 woningen:

- Organisatie A	€ 376.053		
- Organisatie B	€ 226.741		
- Organisatie C	€ 165.604		
- <u>Organisatie D</u>	<u>€ 1.499.449</u>		
Totaal (4 organisaties)	€ 2.271.404	→	gemiddeld € 2.938 per woning (per jaar)

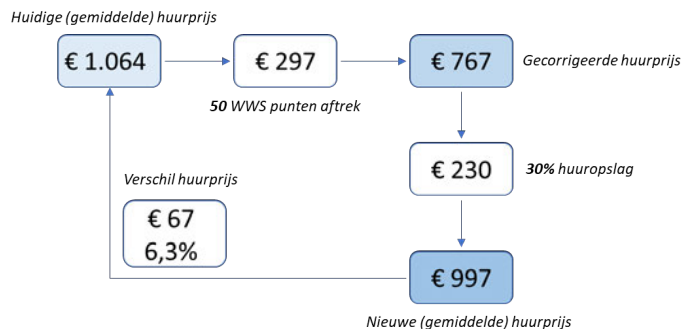
Het volgende beeld (gebaseerd op de berekening vanuit 1 a met de huidige huurprijs)

Voor de 4 organisaties is het (positieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het effectueren van 30% huuropslag op de huidige huurprijs voor de portefeuille van 773 woningen:

- Organisatie A	€ 307.539		
- Organisatie B	€ 175.635		
- Organisatie C	€ 119.844		
- <u>Organisatie D</u>	<u>€ 1.287.054</u>		
Totaal (4 organisaties)	€ 1.898.514	→	gemiddeld € 2.456 per woning (per jaar)

1. Saldo verlagen 50 WWS punten en verhogen 30% huurprijs

Het saldo van voorgaande elementen is de berekening van het financiële effect van deze maatregel. Schematisch ziet het effect er als volgt uit (gebaseerd op de gemiddelde bedragen van de 773 rijksmonumenten <237 WWS punten):



Afbeelding 10: Totaal financieel effect, o.b.v. maandelijkse huur

1.1 Berekening op basis van maximale huurprijs cf WWS

De financiële vertaling voor de bandbreedte waarbij de volledige 50 WWS punten in mindering zijn gebracht i.c.m. 30% huuropslag is onderstaand weergegeven.

Voor de 4 organisaties is het (negatieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het toepassen van de 50 punten aftrek o.b.v. maximale huur + 30% huuropslag op de portefeuille van 773 rijksmonumentale woningen:

-	Organisatie A	€ 143.415	€ 982 per woning
-	Organisatie B	€ 97.037	€ 1021 per woning
-	Organisatie C	€ 87.014	€ 1226 per woning
-	Organisatie D	€ 140.789	€ 305 per woning
	Totaal (4 organisaties)	€ 468.256	→ gemiddeld € 606 per woning (per jaar)

1.2 Berekening op basis van huidige huurprijs

Dezelfde berekening, waarbij de volledige 50 WWS punten in mindering zijn gebracht i.c.m. 30% huuropslag is onderstaand weergegeven, maar dan toegepast op basis van de huidige huurprijs

Voor de 4 organisaties is het (negatieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het gecorrigeerd toepassen (o.b.v. huidige huur) van de 50 punten aftrek + 30% huuropslag op de portefeuille van 773 rijksmonumentale woningen:

-	Organisatie A	€ 117.286	€ 803 per woning
-	Organisatie B	€ 91.215	€ 960 per woning
-	Organisatie C	€ 68.018	€ 958 per woning
-	Organisatie D	€ 120.847	€ 262 per woning
	Totaal (4 organisaties)	€ 397.366	→ gemiddeld € 514 per woning (per jaar)

1.3 Overzicht effect

De resultante van enerzijds het verlagen van de huurprijs met 50 WWS punten en vervolgens deze met 30% verhogen leidt tot onderstaand overzicht voor de verschillende categorieën woningen, gebaseerd op het toepassen van de maximale huur, conform de WWS systematiek, per woning. In de laatste kolom is tevens het effect op de huidige huurprijs voor de 4 organisaties toegevoegd.

1	2	3	4	5	6	7	8
70	€ 400,39	40 *	€ 228,86	€ 297,52	€ -102,87	-26%	nvt
100	€ 583,18	50	€ 286,06	€ 371,88	€ -211,30	-36%	-15%
130	€ 771,53	80	€ 457,62	€ 594,91	€ -176,62	-23%	-14%
160	€ 959,89	110	€ 645,96	€ 839,75	€ -120,14	-13%	-3%
187	€ 1.129,39	137	€ 815,48	€ 1.060,12	€ -69,27	-6%	4%
190	€ 1.148,24	140	€ 834,30	€ 1.084,59	€ -63,65	-6%	5%
220	€ 1.336,61	170	€ 1.022,67	€ 1.329,47	€ -7,14	-1%	5%
237	€ 1.443,31	187	€ 1.129,39	€ 1.468,21	€ 24,90	2%	7%

* in kolom 3 voor de categorie van 70 WWS punten of lager, wordt bij het aftrekken van 50 WWS punten een bodem van 40 punten gehanteerd in het WWS systeem.

Afbeelding 11: overzicht financieel en procentueel effect, o.b.v. maandelijkse huur

De legenda van de kolommen is als volgt:

1. Huidig aantal WWS-punten
2. Daarbij behorende maximale huur
3. Aantal WWS-punten na het vervallen van de 50 punten voor rijksmonumenten
4. Daarbij behorende maximale huur
5. Nieuwe maximale huur na toepassing van een opslag van 30%
6. Verandering van de maximale huur als gevolg van de maatregel (kolom 5 – kolom 2)
7. Procentuele verandering tgv maatregel (obv maximale huur)
8. Procentuele verandering tgv maatregel (obv huidige huur)

Het financiële effect van deze maatregel op de gehele portefeuille van de 4 organisaties bedraagt ruim 1,5% negatief. Hieruit volgt dat hoe lager het aantal WWS punten (en daarmee hoe lager de huurprijs, hoe groter het effect).

1.4 Duiding effect

In de effecten hierboven zijn de effecten bepaald op basis van de “huidige huurprijs” en “maximale huurprijs cf WWS”. Om deze berekeningen in perspectief te plaatsen, volgt onderstaande tabel met een voorbeeld. Het voorbeeld betreft een rijksmonumentale woning die verhuurd wordt voor €1000 per maand en die 185 WWS punten heeft. Deze woning wordt dus onder WWS-max verhuurd (hetgeen typerend is voor de portefeuille voor de 4 onderzochte organisaties).

	Punten en huur	Huidige maandelijkse huurprijs	Maximale maandelijkse huurprijs (WWS)
Huidige situatie	185 – huidige huur	€ 1.000	€ 1.120
Nieuwe situatie	(185-50 =135) + 30% huuropslag	€1.000 - € 297 (= -50 punten) = € 703. + 30% = € 913	€1.120 - € 297 (= -50 punten) = € 823. + 30% = € 1.070
Effect		- € 87	- € 50

Als we dit voorbeeld vertalen naar de feitelijke situatie van de portefeuilles van de 4 organisaties dan ontstaat het volgende beeld:

	Punten en huur	Huidige jaarlijkse huur	Maximale jaarlijkse huur (WWS)
Huidige situatie	Huidige huur	€ 10.295.588	€ 11.653.823
Nieuwe situatie	WWS -50 + 30% huuropslag	€ 9.898.222	€ 11.185.567
Effect		- € 397.366	- € 468.256

2. Energielabel

Eén van de Nationale Prestatieafspraken is het uifaseren van sociale huurwoningen met energie labels E, F en G in 2028. Vanaf 2030 geldt dit voor alle huurwoningen. De positie van monumenten wordt nader bezien. Monumenten zijn momenteel uitgezonderd van de verplichting om een energielabel te hebben. Dat geldt voor gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten. Het energielabel houdt namelijk geen rekening met monumentale waarden. (bron: website RCE).

In het nieuwe voorstel wordt deze uitzonderingspositie gehandhaafd. Wel geldt dat ook bij monumenten punten zijn verbonden aan het energielabel, zij het dat monumenten niet negatief worden gewaardeerd (zoals het voornemen is in algemene zin voor de waardering van het energielabel, zie hiervoor onderstaande afbeelding) bij het ontbreken van een energielabel of het hebben van een E, F of G-energielabel. Monumenten (gemeentelijk, provinciaal en Rijks) kunnen daarmee niet lager gewaardeerd worden dan 0 punten. De prikkel om te verduurzamen is er doordat energielabels A, B, C en D WWS punten genereren (waarbij het label A t/m A++++, vanaf 2024 extra WWS punten kunnen krijgen ten opzichte van de huidige situatie).

	Huidig		2024?		
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	
A++++	44	40	62	58	
A+++	44	40	57	53	
A++	44	40	52	48	
A+	40	36	47	43	
A	36	32	40	36	
B	32	28	32	28	
C	22	15	22	15	
D	14	11	14	11	
E	8	5	-1	-1	Effect o
F	4	1	-5	-5	
G	0	0	-10	-10	

Afbeelding 12: Oorspronkelijk overzicht energielabels met bijbehorende WWS punten

De voorgestelde wetswijziging heeft alleen een direct (positief) effect vanaf energielabel A. In het nieuwe stelsel zijn er voor label A 4 extra WWS punten toe te kennen (1 WWS punt heeft een gemiddelde waarde van € 5,93, 4 WWS punten genereert een extra maandelijkse maximale huurprijs per maand van € 23,72). Voor label A++++ zijn er maximaal 18 WWS punten extra te behalen, ofwel een stijging van de maximale huurprijs per maand van € 106,74.

Uit een rondgang bij de 4 monumentenorganisaties is geconstateerd dat er nog geen portefeuille breed energielabel systeem aanwezig is. Er zijn voorbeelden in de portefeuilles waarbij de renovatie heeft geleid tot een energielabel verhoging. Daarbij is de huurprijs (op basis van de energielabel sprong) aangepast. Een energielabel van A++ is daarbij gerealiseerd (hierbij moet worden opgemerkt dat dit een pilotproject was waarbij zeer hoge investeringen zijn gerealiseerd door de organisatie en de betreffende gemeente volledige medewerking heeft verleend. Het is daarmee geen blauwdruk om voor de hele portefeuille toe te passen.

Hierbij wordt daarnaast geconstateerd dat het niet aannemelijk is dat de renovatie van alle woningen in de portefeuille van de 4 onderzochte organisaties zomaar een energielabel A (of hoger) genereert. Hierbij zijn zaken als lokale regelgeving (geen zonnepanelen op daken) of monumentale status (isoleren van gevel en dak en plaatsen dubbelglas) soms een belemmering om benodigde ingrepen door te voeren, die noodzakelijk zijn om überhaupt een energielabel A te kunnen behalen.

Het financiële effect van de energielabels is op 0 gezet in deze doorrekening, door het gebrek aan beschikbare informatie. Wel kan geconstateerd worden dat er geen negatief effect optreedt ten gevolge van het ontbreken van een energielabel. In een eerdere doorrekening is het totale jaarlijkse negatieve effect voor de 4 organisaties op € 718.000 (ofwel een jaarlijks bedrag van € 717 per woning) gesteld.

Voor nu staat het energielabel op een budgetneutraal effect, waarbij er in de praktijk mogelijkheden zijn een additioneel positief resultaat te behalen bij een verduurzamingsopgave vanaf label D.

Voor de 4 organisaties is het jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het direct effectueren van het effect op de gehele portefeuille:

- Organisatie A	€ -
- Organisatie B	€ -
- Organisatie C	€ -
- <u>Organisatie D</u>	€ -

Totaal (4 organisaties) € -

3. Afschaffen 15% maximale huurprijs rijksbeschermd dorps- en stadsgezicht

Voor een huurwoning kan aan de hand van het puntensysteem de maximale kale huurprijs worden vastgesteld. Momenteel geldt dat als een huurwoning valt onder een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht de maximale kale huurprijs op grond van het aantal punten kan worden verhoogd tot een maximum van 15% (op basis van aantoonbare extra onderhoudskosten).

Het al dan niet forfaitair zijn van deze regeling wordt in diverse juridische uitspraken betwist³

Deze regeling was destijds ingesteld aangezien het beheer en onderhoud van woningen onder rijksbeschermd dorps- en stadsgezichten kostenverhogend werken en de WOZ-waarden over he algemeen hoger liggen, waardoor de belastingdruk ook hoger is.

De regelgeving rond rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten wordt opgenomen in de toekomstige Omgevingswet; tot die tijd blijft deze geregeld in de Erfgoedwet.

Het voorstel is nu dat voor huurwoningen binnen rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten deze 15% komt te vervallen. Op basis van de werkelijke huurprijzen, voor deze categorie woningen, van de 4 onderzochte organisaties is het wegvallen van de in theorie maximale 15% aan huuropslag berekend. Omdat de 4 onderzochte organisaties aangeven dat het moeilijk te traceren is of deze opslag (en/ of op de juiste wijze) is toegepast, is er gewerkt met een aanname qua resultaten. Hiertoe kan een bandbreedte worden opgesteld, waarbij de bovenkant van de bandbreedte uitgaat van de situatie dat voor iedere woning 15% aan maximale huurinkomsten in mindering wordt gebracht.

De onderkant van de bandbreedte is gebaseerd op basis van een steekproef waarbij er zowel woningen onder het reguliere WWS maximale huurprijs zaten, er woningen op het maximum met 15% opslag zaten en er woningen daartussen zaten. Rekenkundig zijn we daarom in het midden gaan zitten en zijn uitgegaan van een gemiddelde opslag van 7,5% aan huurinkomsten die in mindering wordt gebracht.

Het aandeel beschermde stads- en dorpsgezichten bedraagt binnen de 4 onderzochte organisaties in totaal **100 woningen**.

Voor de 4 organisaties is het (negatieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het effectueren van 7,5% huurprijs in mindering op de portefeuille van 100 woningen:

- Organisatie A	€ 46.450	
- Organisatie B	€ 5.114	
- Organisatie C	€ 6.800	
- <u>Organisatie D</u>	<u>€ 37.800</u>	
Totaal (4 organisaties)	€ 96.163 →	gemiddeld € 961 per woning (per jaar)

Het maximale effect, bij het volledig toepassen van het effect van 15% leidt tot het volgende overzicht.

Voor de 4 organisaties is het (negatieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het volledig effectueren van 15% huurprijs in mindering op de portefeuille van 100 woningen:

- Organisatie A	€ 92.899	
- Organisatie B	€ 10.228	
- Organisatie C	€ 8.500	
- <u>Organisatie D</u>	<u>€ 75.600</u>	
Totaal (4 organisaties)	€ 187.226 →	gemiddeld € 1.872 per woning (per jaar)

Het ligt voor de hand dat de 4 onderzochte organisaties de juiste informatie hebben over het onderhoud van de woningen, aangezien zij als POM organisatie de verantwoording hebben om op de juiste wijze onderhoud uit te

³ <https://www.sdu.nl/content/commentaar-op-besluit-huurprijzen-woonruimte-art-8a-huurrecht>
<https://www.recht.nl/rechtspraak/uitspraak/?ecli=ECLI:NL:RBGEL:2022:529>

voeren aan haar panden. Dat kan niet gezegd worden voor iedere verhuurder van woningen met een beschermd stads- of dorpsgezicht.

4. Invoeren van maximale huurprijsopslag van 15% voor gemeentelijke en provinciale monumenten

Het invoeren van een maximale huurprijsopslag van 15% voor gemeentelijke en provinciale monumenten, waardoor huurders óók mee gaan betalen aan het onderhoud en de instandhouding van gemeentelijke monumenten.

Voor de 4 onderzochte organisaties is inzichtelijk gemaakt wat de omvang van gemeentelijke en provinciale monumenten is. Er zijn geen provinciale monumenten in de portefeuille. Er zijn **121 gemeentelijke** (woonhuis)monumenten in de portefeuille van de 4 organisaties.

Voor de 4 organisaties is het (positieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het direct effectueren van het effect op de portefeuille van 121 woningen:

- Organisatie A	€ -	geen gemeentelijke/ provinciale monumenten in portefeuille
- Organisatie B	€ 34.801	
- Organisatie C	€ 18.249	
- <u>Organisatie D</u>	<u>€ 185.760</u>	
- Totaal (4 organisaties)	€ 238.810	→ gemiddeld € 1.974 per woning (per jaar)

5. Reguleren woningen tot 187 punten

Het wetsvoorstel Wet Betaalbare huur introduceert een tweede liberalisatiegrens. Deze liberalisatiegrens zal in het leven worden geroepen naast de liberalisatiegrens die al bestaat voor sociale huurwoningen. De huidige liberalisatiegrens is gelegen op een maandhuur van € 808,06 (2023). Met de regulering van het middenhuursegment wordt de grens voor regulering opgetrokken tot en met 186 punten (huidige maandelijkse huurprijs van € 1123). Bij inwerkingtreding van de wet mag een verhuurder van een woning tot en met 186 punten alleen nog de maximale huurprijs, conform de WWS systematiek in rekening brengen (bij het afsluiten van een nieuw huurcontract).

Als we kijken naar de portefeuille van de 4 onderzochte organisaties dan kunnen we het volgende concluderen voor het mogelijk aftoppen van de maandhuur:

> 237 punten	Was vrije markt – blijft vrije markt	Geen effect
187 – 237 punten	Was vrije markt - wordt gereguleerd	Effect bij huidige huur > maximale WWS huur
136-187 punten	Was vrije markt – wordt gereguleerd	Effect bij huidige huur > maximale WWS huur
<136 punten	Was gereguleerd – blijft gereguleerd	Geen effect

Voor de rijksmonumentale woningportefeuille is het in het kader van het mogelijk aftoppen van de huur relevant te kijken naar de categorie van 136 tot 237 punten.

Aftoppen huur

Aftopping van de huidige huur zou plaats kunnen vinden als de huidige vrije markt huur minus de aftrek van 50 WWS punten boven de dan geldende maximale huur uitkomt.

Berekening 1: Monument X heeft 200 punten en wordt voor €1400 per maand verhuurd. Na invoering van deze wet krijgt dit monument 200-50 =150 punten, met een maximale huurprijs van 897 euro. Daar bovenop komt een huuropslag van 30%, resulteert in een nieuwe maximale maandelijkse huurprijs van €1166. De daling bedraagt in dit geval € 234 (1400-1166), dit is het totale effect van de regulering.

Bovenstaand voorbeeld laat het totale effect van de regulering zien, echter zit een deel van het berekende effect al verdisconteerd in de berekening onder onderdeel 1 (Verschil 50 punten WWS en 30% huuropslag).

Onderstaand voorbeeld toont het effect van sec de wijziging van de monumentregeling:

Berekening 2: Monument X heeft wederom 200 punten Volgens de WWS puntensystematiek representeert 200 punten een (fictief maximaal) huurbedrag van €1211 per maand. Na invoering van deze wet krijgt dit monument 200-50 =150 punten, met een huurprijs van 897 euro. Daar bovenop komt een huuropslag van 30%, resulteert in een nieuwe maximale maandelijkse huurprijs van €1166. De

daling van de regeling bedraagt € 45 (1211-1166), dit is het effect van sec het aftoppen van de huur ten gevolge van de wijziging van de monumentenregeling.

Het verschil tussen beide berekeningen is het effect dat toe te wijzen is aan de regulering van deze categorie monumenten. Een negatief verschil is alleen te verwachten als de huidige huurprijs hoger ligt dan de maximale huurprijs die volgens de WWS systematiek (fictief) zou gelden. Onderstaand voorbeeld laat dit zien.

Berekening 3: Opnieuw monument X heeft 200 punten, maar wordt nu voor €1100 per maand verhuurd. Na invoering van de nieuwe wet krijgt dit monument 200-50 =150 punten, met een maximale huurprijs van 897 euro. Daar bovenop komt een huuropslag van 30%, resulteert in een nieuwe maximale maandelijkse huurprijs van €1166. In dit geval vindt er geen negatief effect qua aftopping van de huur plaats (omdat de huidige huur van 1100 zich onder de maximale huur van 1166 bevindt).

Voor de portefeuille van de 4 onderzochte organisaties is er dus een negatief effect te verwachten, voor die woningen die verhuurd worden boven het fictief gemaximeerde huurprijs volgens de WWS systematiek. Het grootste verschil is te verwachten in en rondom de Randstad (met name voor organisatie D). Op basis van de huidige cijfers is het echter niet mogelijk te toetsen wat het werkelijke effect is. Daarom is het effect van het aftoppen van de huur niet cijfermatig bepaald.

WOZ cap

Ook is gekeken naar een mogelijk effect ten gevolge van de maximering van de WOZ cap. Deze wijziging van de wet is al in 2022 ingegaan en heeft betrekking op alle huurwoningen > 136 WWS punten. Hierbij is het aandeel van de WOZ waarde dat mag worden toegekend aan het totaal aantal WWS punten gemaximeerd op 33%. In nieuwe huurcontracten die sinds 2022 jaar zijn ingegaan is dit al toegepast.

In de nieuwe situatie geldt dat de WOZ-waarde bij woningen tussen de 136 en 187 punten voor 100% mee mag tellen, in plaats van de 33% die nu het geval is.. Dit betekent een positief effect ten opzichte van de huidige situatie (vooral voor Organisatie D en het Organisatie B, aangezien het aandeel WOZ waarde een groot effect heeft op de huurprijs). Gezien het feit dat de WOZ cap pas in 2022 is geïntroduceerd is de kans dat er al veel mutaties hebben plaatsgevonden gering. Daarom wordt ook dit effect niet meegenomen in de berekening.

Totaal resultaat

De optelling van alle voorgaande effecten leidt tot het volgende resultaat voor de 4 onderzochte organisaties, welke in een bandbreedte vervat kan worden, het meest negatieve (of maximale) scenario (gebaseerd op maximale huurprijs bij 50 WWS punten aftrek i.c.m. 30% huuropslag en 15% afslag bij rijksbeschermd dorps- en stadsgezicht) leidt tot het volgende resultaat:

Voor de 4 organisaties is het jaarlijkse maximale (negatieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het direct effectueren van het effect op de monumentale portefeuille van 1229 woningen:

- Organisatie A	€ 236.314	226 woningen, € 1046 per woning
- Organisatie B	€ 72.464	133 woningen, € 545 per woning
- Organisatie C	€ 82.364	103 woningen, € 800 per woning
- <u>Organisatie D</u>	<u>€ 30.629</u>	767 woningen, € 40 per woning
- Totaal (4 organisaties)	€ 421.772	→ gemiddeld € 343 per woning (per jaar)

Het financiële resultaat van alleen het afschaffen van de 50 WWS punten en 30% huuropslag toepassen resulteert in een totaal negatief effect voor deze 4 organisaties van **€ 468.256** (ofwel € 606 per woning)

Dezelfde berekening, maar dan gebaseerd op de huidige huurprijs bij de 50 WWS punten aftrek i.c.m. 30% huuropslag en 15% afslag bij rijksbeschermd dorps- en stadsgezicht leidt tot het volgende resultaat:

Voor de 4 organisaties is het jaarlijkse maximale (negatieve) jaarlijkse effect op hun portefeuille, uitgaande van het direct effectueren van het effect op de monumentale portefeuille van 1229 woningen:

- Organisatie A	€ 163.736	226 woningen, € 724 per woning
- Organisatie B	€ 61.528	133 woningen, € 463 per woning
- Organisatie C	€ 56.569	103 woningen, € 549 per woning
- <u>Organisatie D</u>	<u>€ 27.113</u>	767 woningen, € 35 per woning
- Totaal (4 organisaties)	€ 254.719	→ gemiddeld € 207 per woning (per jaar)

Het financiële resultaat van alleen het afschaffen van de 50 WWS punten en 30% huuropslag toepassen resulteert in een totaal negatief effect voor deze 4 organisaties van **€ 397.366** (ofwel € 514 per woning)

Als we vervolgens het resultaat per organisatie bekijken dan komen we tot het volgende overzicht. Aan de linkerkant is het maximale jaarlijkse effect weergegeven (gebaseerd op maximale huurprijs bij 50 WWS punten aftrek i.c.m. 30% huuropslag en 15% afslag bij rijksbeschermd dorps- en stadsgezicht)

Aan de rechterkant is het huidige jaarlijkse effect weergegeven, gebaseerd op huidige huurprijs bij 50 WWS punten aftrek i.c.m. 30% huuropslag en 7,5% afslag bij rijksbeschermd dorps- en stadsgezicht)

Organisaties	Maximaal effect	Feitelijk effect
A		
Saldo - 50 WWS en 30% huuropslag	€ 143.415	€ 117.286
Energie-label	€ -	€ -
Afschaffen 15% huur BSG	€ 92.899	€ 46.450
15% huurverhoging GM	€ -	€ -
Liberaliseren tot 187 punten	-	€ -
<i>Subtotaal</i>	€ 92.899	€ 46.450
Totaal	€ 236.314	€ 163.736
B		
Saldo - 50 WWS en 30% huuropslag	€ 97.037	€ 91.215
Energie-label	€ -	€ -
Afschaffen 15% huur BSG	€ 10.228	€ 5.114
15% huurverhoging GM	€ 34.801	€ 34.801
Liberaliseren tot 187 punten	-	€ -
<i>Subtotaal</i>	€ 24.573	€ 29.687
Totaal	€ 72.464	€ 61.528
C		
Saldo - 50 WWS en 30% huuropslag	€ 87.014	€ 68.018
Energie-label	€ -	€ -
Afschaffen 15% huur BSG	€ 13.599	€ 6.800
15% huurverhoging GM	€ 18.249	€ 18.249
Liberaliseren tot 187 punten	-	€ -
<i>Subtotaal</i>	€ 4.650	€ 11.449
Totaal	€ 82.364	€ 56.569
D		
Saldo - 50 WWS en 30% huuropslag	€ 140.789	€ 120.847
Energie-label	€ -	€ -
Afschaffen 15% huur BSG	€ 75.600	€ 37.800
15% huurverhoging GM	€ 185.760	€ 185.760
Liberaliseren tot 187 punten	-	€ -
<i>Subtotaal</i>	€ 110.160	€ 147.960
Totaal	€ 30.629	€ -27.113
Totaal effect 4 organisaties	€ 421.772	€ 254.719

Gefaseerd effectueren effect

Als disclaimer bij bovenstaande berekening geldt, dat de vermelde bedragen de jaarlijkse bedragen zijn als het totaal aan effecten direct wordt geëffectueerd op de huurcontracten. In de praktijk zal het effect gefaseerd zichtbaar worden: bij een deel direct, bij een deel na één jaar en bij de rest na mutatie.

- Voor woningen die nu in de huidige gereguleerde sector vallen, qua punten én qua huurprijs, gaat het dwingend maken van het WWS direct gelden. Dit geldt voor ongeveer 11% van de portefeuille (gebaseerd op het aandeel rijksmonumenten 83 van de 773 woningen).
- Voor woningen die qua punten in de gereguleerde sector zouden vallen, maar qua huurprijs in het nu vrije segment is (en dus na 6 maanden geliberaliseerd zijn), geldt één jaar overgangstermijn. Dit geldt voor ongeveer 32% van de portefeuille (gebaseerd op het aandeel rijksmonumenten 251 van de 773 woningen).

- Voor woningen die nu in het vrije segment vallen, en straks in de middenhuursector, geldt dat het dwingend maken van het WWS pas bij mutatie ingaat. Dit geldt voor ongeveer 57% van de portefeuille (gebaseerd op het aandeel rijksmonumenten 439 van de 773 woningen).

Dit betekent dat voor de portefeuille een deel pas bij mutatie een effect ondervindt, een deel na een overgangstermijn van één jaar, en een deel direct bij ingang van de wet. Onderstaande tabel vat dit samen:

Ingaan effect	Aandeel portefeuille	Financieel effect portefeuille	
		<i>Huidige huur</i>	<i>Maximale huur</i>
<i>Direct</i>	11%	€ 28.019	€ 46.395
<i>1 jaar overgang</i>	32%	€ 81.510	€ 134.967
<i>Bij mutatie</i>	57%	€ 145.190	€ 240.410
		€ 254.719	€ 421.772

Gevolgen investeringscapaciteit

Het totaal aan jaarlijks negatief effect bedraagt (afgerond) tussen de € 255.000 en € 420.000. Ten opzichte van de totale jaarlijkse huurinkomsten voor de 4 organisaties van € 13,5 mln. is dit een gemiddelde afname (negatief effect) van 1,9% tot 3,1% op de totale jaarlijkse huurinkomsten⁴. Dit heeft ook negatieve gevolgen voor zowel de beleggingswaarde als de investeringscapaciteit voor de totale portefeuille, per organisatie.

Een simpel rekenvoorbeeld geeft de volgende duiding: een kapitalisatiefactor van 20 geeft een afwaardering van de portefeuille van minimaal € 0,255 mln. x 20 = € 5,1 mln. tot een bedrag van € 0,42 mln. x 20 = € 8,4 mln. Uitgaande van het feit dat circa 50% van de totale portefeuille extern gefinancierd is, geldt de afwaardering van de portefeuille voor het resterende 50% dat met eigen vermogen is gefinancierd (ofwel 50% van het totale afwaarderingsbedrag). Voor de 4 organisaties resulteert dat in de volgende effecten.

Organisatie A	<i>Maximaal effect</i>	<i>Effect obv huidige huur</i>
Vershil in jaarhuur	€ 236.314	€ 163.736
Kapitalisatiefactor	20	20
Waardemutatie	€ 4.726.289	€ 3.274.716
Gefinancierd deel	50%	50%
Vershil in investeringsvolume	€ 2.363.144	€ 1.637.358
Vershil investeringscapaciteit per woning	€ 10.456	€ 7.245

Organisatie B	<i>Maximaal effect</i>	<i>Effect obv huidige huur</i>
Vershil in jaarhuur	€ 72.464	€ 61.528
Kapitalisatiefactor	20	20
Waardemutatie	€ 1.449.279	€ 1.230.555
Gefinancierd deel	50%	50%
Vershil in investeringsvolume	€ 724.640	€ 615.278
Vershil investeringscapaciteit per woning	€ 5.448	€ 4.626

Organisatie C	<i>Maximaal effect</i>	<i>Effect obv huidige huur</i>
Vershil in jaarhuur	€ 82.364	€ 56.569
Kapitalisatiefactor	20	20
Waardemutatie	€ 1.647.288	€ 1.131.374
Gefinancierd deel	50%	50%
Vershil in investeringsvolume	€ 823.644	€ 565.687
Vershil investeringscapaciteit per woning	€ 7.997	€ 5.492

Organisatie D	<i>Maximaal effect</i>	<i>Effect obv huidige huur</i>
Vershil in jaarhuur	€ 30.629	nvt
Kapitalisatiefactor	20	
Waardemutatie	€ 612.588	nvt
Gefinancierd deel	50%	
Vershil in investeringsvolume	€ 306.294	nvt
Vershil investeringscapaciteit per woning	€ 399	nvt

⁴ De resultaten van dit onderzoek tonen een soortgelijk effect als het onderzoek van ABN Amro (7 december 2023). ABN AMRO verwacht dat de waarde van huurwoningen door huurregulering, in combinatie met de hoge rente, zowel in 2023 (-11 procent) als 2024 (-5 procent) daalt. Pas in 2025 wordt een stabilisatie voorzien.