

Initiatiefnota Marktwerving uit de huursector

Indiener: Paul Smeulders

1. Inleiding

Je hoeft de krant maar open te slaan, of de televisie aan te zetten en je wordt om de oren geslagen met cijfers over de problemen op de woningmarkt in de randstad en in andere grotere steden. En je hoeft Facebook of Twitter maar te openen of je ziet soms haast wanhopige oproepen van mensen voorbij komen die op zoek zijn naar een betaalbare passende woning in een van de Nederlandse steden. Kortom: in sommige delen van ons land, met name in de randstad, is een enorm tekort aan woningen. Dit tekort zorgt ervoor dat mensen geen passende betaalbare woning kunnen krijgen. Dit cijfermatige tekort is een groot probleem. En daar waar problemen zijn, zijn meestal ook mensen of bedrijven die profiteren van de schaarste. In dit geval zijn dit de speculanten die actief zijn op de woningmarkt. Op een krappe woningmarkt is het voor kapitaalkrachtige mensen nu eenmaal gemakkelijker om woningen op te kopen en zo snel veel geld te verdienen. Dit zorgt ervoor dat er nog meer mensen zijn die niet staat zijn om een betaalbare woning te vinden. En omdat iedereen nu eenmaal een dak boven zijn hoofd nodig heeft mag de woningmarkt geen feestje zijn voor louter rijke mensen die het voor de leraar, de verpleegkundige en de politieagent verpesten. In deze initiatiefnota wil GroenLinks het probleem van de speculanten op de woningmarkt nader analyseren en voorstellen doen om speculanten aan te pakken. Door de voorstellen die in deze initiatiefnota worden gedaan worden huren gereguleerd en daardoor betaalbaarder, wordt een eerste huis kopen voor starters goedkoper en krijgen corporaties meer investeringsmogelijkheden om meer betaalbare huurwoningen te gaan bouwen.

In paragraaf 2 wordt het probleem nader geanalyseerd. In paragraaf 3 wordt ingegaan op de verschillen tussen de verschillende woningmarktregio's. Tot slot in paragraaf 4 worden een aantal concrete voorstellen gedaan om de problematiek aan te kunnen pakken.

2. Probleemanalyse

Iedere Nederlander heeft recht op een dak boven het hoofd. Onze Grondwet verplicht de overheid in artikel 22 lid 2 zich hier nadrukkelijk voor in te spannen.

De praktijk leert echter dat er ondanks de inspanningen van overheden, de corporaties en andere organisaties er op dit moment in delen van ons land grote tekorten aan passende en betaalbare woningen zijn. Vooral voor mensen met een kleine of gemiddelde beurs is het bijzonder lastig om een woning in een van de grotere (studenten) steden of in de omliggende plaatsen te vinden. Deze nota richt zich specifiek

op de problemen voor mensen die niet in staat zijn om zelf een woning te kopen en ook onvoldoende inschrijfduur hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Deze mensen zijn de verliezers zijn op de woningmarkt. Zij zijn niet in de gelegenheid om een woning te bemachtigen die past bij de gezinssamenstelling en die past bij het inkomen dat zij hebben. Zij kunnen kortgezegd geen geschikte woning vinden voor een eerlijke prijs.

Daar waar verliezers zijn, zijn ook winnaars. De winnaars op de krappe woningmarkt zijn de vastgoedbeleggers die weinig waarde hechten aan het maatschappelijke belang van goede passende huisvesting voor iedereen. Zij hechten vooral waarde aan hun eigen portemonnee. Deze speculanten zien we steeds vaker op de woningmarkt. Zij kopen massaal woningen op om die vervolgens te verhuren of door te verkopen. De huren die zij vragen passen niet bij de woningen die zij leveren. Ze vragen simpelweg veel te veel huur voor een huis. Vanwege de enorme vraag kunnen zij dit echter ongestoord doen, mensen moeten immers ergens wonen en zij vaak bereid om teveel te betalen om toch een dak boven hun hoofd te hebben. De speculanten maken dus misbruik van de krapte op de woningmarkt. En daar moet volgens veel mensen in de samenleving iets aan veranderen. De initiatiefnemer deelt deze zorgen en is van mening dat voorkomen moet worden dat nog meer woningen die bedoeld zijn voor gewone mensen in handen komen van een kleine groep beleggers en dat de tweedeling op de woningmarkt nog groter wordt.

Om het probleem van foute beleggers op de woningmarkt scherper te krijgen, is het van belang om goed te definiëren over wat voor soort beleggers het gaat. Door onderzoekers van de Universiteit van Amsterdam is een onderverdeling van beleggers op de woningmarkt gemaakt. Er zijn volgens de onderzoekers grofweg drie typen beleggers te onderscheiden:¹

- 1) particuliere beleggers die enkele tot enkele tientallen woningen hebben. Binnen deze groep kennen we twee subcategorieën. Namelijk de particulieren die een of meerdere woningen verhuren in een gebouw waar zij zelf ook wonen of werken en de particulieren die andere woningen opkopen om te verhuren (buy to let).
- 2) professionele beleggers die grotere hoeveelheden woningen opkopen, verhuren en/of doorverkopen.
- 3) de zogenaamde institutionele beleggers die namens grote fondsen (pensioenfondsen bijvoorbeeld) woningen kopen, verhuren en/of doorverkopen.

De definitie van een speculant die in deze nota wordt bedoeld is een particuliere of professionele belegger die woningen koopt voor de verhuur en/of doorverkoop om snel rendement te maken. Deze speculanten zitten in categorie 1 en 2 uit het bovenstaande overzicht. Het betreft hier dus particuliere beleggers en professionele beleggers die 2 of meer woningen hebben en die woningen verhuren of op korte termijn doorverkopen.

¹ Buy-to-let – Gewikt en gewogen, p.9-10.

Uiteraard vertonen niet alle particuliere verhuurders onwenselijk gedrag. Er zijn immers voorbeelden van mensen die een tweede huis hebben en dat (tijdelijk) verhuren of bedrijven die woningen hebben voor werknemers. Dit zijn echter geen speculanten en vormen in die zin dus ook geen bedreiging voor de toegankelijkheid van de woningmarkt.

Het opkopen van woningen door speculanten is afgelopen jaren sterk toegenomen. Ter illustratie enkele cijfers uit twee grote steden. In Den Haag is het aantal gevallen van 'buy to let' de laatste twee jaar met vijf procent toegenomen door de aantrekkende economie en de krappe woningmarkt. Uit cijfers van de gemeente Den Haag blijkt dat in 2017 een op de vijf woningen (twintig procent) verkocht wordt aan een particuliere belegger.²

Ook in Amsterdam en Amstelveen is het aantal huizenaankopen door particuliere beleggers zeer sterk gestegen. Het ging hier in 2016 om meer dan een op de tien verkochte woningen.

² <https://www.omroepwest.nl/nieuws/3732794/Haagse-woningen-steeds-vaker-opgekocht-door-particuliere-beleggers>

3. Woningmarktregio's

De Nederlandse woningmarkt is onderverdeeld in 19 woningmarktregio's. Deze woningmarktregio's kennen een divers beeld. Er zijn woningmarktregio's waar amper schaarste is aan passende woningen en er zijn woningmarktregio's die zeer overspannen zijn. Volgens het jaarlijks uitgevoerde onderzoek over de Staat van de Woningmarkt kent Nederland een aantal zogenaamde spanningsregio's. De spanningsregio's zijn de regio Groningen, de Metropoolregio Amsterdam, de regio Amersfoort, de regio Den Haag, de regio Rotterdam en de regio Utrecht.³ Uit onderzoek naar de opmars van kleine beleggers op de woningmarkt blijkt dat vooral in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en in enkele middelgrote studentensteden het aantal woningen dat door beleggers wordt opgekocht erg groot is.⁴

In de meeste regio's waar een krapte is op de woningmarkt zien we in alle segmenten van betaalbare woningen een tekort. Dit betekent dus dat er een tekort is aan sociale huurwoningen, een tekort is aan middenhuurwoningen en een tekort aan betaalbare koopwoningen. Hieronder enkele overzichten waaruit blijkt dat de woningmarkt in de regio rondom Amsterdam vrijwel ontoegankelijk is voor mensen die op zoek zijn naar een betaalbare passende woning.

Top 10 wachtlijst sociale huurwoning:⁵

1. Wormer – 29,4 jaar
2. Hoofddorp – 23,8 jaar
3. Amstelveen – 21,8 jaar
4. Diemen – 21,3 jaar
5. Assendelft – 19,6 jaar
6. Nieuw-Vennep – 19,1 jaar
7. Uithoorn – 18,8 jaar
8. Aalsmeer 17,5 jaar
9. Purmerend 17,3 jaar
10. Koog aan de Zaan 16,8 jaar

³ Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2018, p. 30.

⁴ <https://ees.kuleuven.be/geography/projects/refcom/huuronderzoek/buy-to-let.pdf>, pag. 11-17

⁵ <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/4485141/de-woningnood-terug-negen-jaar-op-de-lijst-voor-een-huis>

Overzicht van te vinden 'middenhuur' in Amsterdam:

1	ADRES	HUURPRIJS	M ²
2	Akerwatingstraat 65	650	10
3	A Cuijpstraat 221	1300	27
4	Buiten Brouwerstraat 6 h	1395	28
5	Da Costastraat 168 c	1490	29
6	Welnastraat 471	1350	32
7	Haarlemmerdijk 89-2	1375	35
8	Joh Vermeerstraat (zorgflat)	5000	35
9	Bellamystraat 39 c	1500	35
10	Korte Leidsedwardsstraat 75 g	1050	35
11	Fagelstraat 55 - 3	1600	36
12	Oudezijds Voorburgwal 69 b	1500	37
13	Jacob van Lennepkade 542 (woonboot)	1400	37
14	A Cuijpstraat 276 f	1450	38
15	Sint Agnietenstraat 8	1325	38
16			
17	Bron: <a href="https://www.funda.nl/huur/amsterdam/sorteer-woonopp-op/woningen-<40-m2">https://www.funda.nl/huur/amsterdam/sorteer-woonopp-op/woningen < 40 m²		
18			
19	dd 22-01-2019		

Zoals te zien in het overzicht zijn dit veelal woningen die eigenlijk geen middenhuur zijn, maar wel als zodanig worden aangeboden.

Overzicht van (studenten)kamers in Amsterdam:

1	Kamers aangeboden op kamernet.nl in Amsterdam (23-01-2019)		
2	Let wel: gedeeld gebruik sanitair en keuken, soms ook woonkamer		
3	ADRES	Oppervlakte	Huurprijs
4	Borgerstraat	6	400
5	Meidoornplein	6	550
6	Haardstee	6	289
7	D Stalpertstraat	6	425
8	D Stalpertstraat	6	375
9	Haarlemmerweg	6	520
10	Windtunnelkade (woonboot)	6	550
11	Ladogameerhof	6	650
12	Leenhofstraat	6	500
13	Waalstraat	7	580
14	Adm de Ruijterweg	7	865
15	Ank van der Moerstraat	7	700
16	Toldwarsstraat	7	650
17	Johan Jongkindstraat	7	530
18	Leeuwendalersweg	8	600
19	Sportstraat	8	500
20	A Cuyppstraat	8	640
21			
22	https://kamernet.nl/huren/kamers-amsterdam		
23	Aanbod van 1e pagina, oplopend op grootte		

4. Voorgestelde maatregelen

De ongelijkheid in de samenleving is op verschillende plekken goed zichtbaar. Zo ook op de woningmarkt. Er is een tekort aan passende betaalbare woningen. Mede door dit tekort stijgen de huizenprijzen en zijn er steeds minder mensen die de vraagprijs van een woning kunnen betalen. Een kleine groep speculanten die wel in staat is om de hoge huizenprijzen en vaak nog meer dan de vraagprijs kunnen betalen zijn de beleggers die in bepaalde steden massaal woningen opkopen. Vervolgens verhuren deze beleggers de woningen voor te hoge prijzen aan mensen die zelf niet voldoende financiële middelen hebben om te concurreren met de beleggers op de woningmarkt. Hierdoor kunnen veel mensen die in een woning zitten die qua prijs of qua oppervlakte niet passend is niet goed doorstromen en worden dus de goedkope woningen bezet gehouden door mensen die eigenlijk zouden moeten doorstromen. Hierdoor is er ook een enorm tekort aan sociale huurwoningen. In sommige gemeenten langer dan 15 jaar zoals het lijstje eerder in deze nota laat zien.

Voor speculanten is het kopen van een woning een investeringsobject. Ze verhuren het voor hoge prijzen om eraan te verdienen, maar ook niet zelden knappen ze het op of verbouwen ze het om het vervolgens voor een veel hogere prijs door te verkopen.

Door het beleggers moeilijker te maken om koopwoningen, die bedoeld zijn voor gezinnen met kinderen of voor andere mensen die zelf in de woning willen gaan wonen, op te kopen kunnen we ervoor zorgen dat mensen die in de stad willen wonen zodat zij dagelijks als leraar, politieagent of verpleegkundige in hun eigen gemeente aan de slag kunnen ook nog een betaalbare woning kunnen kopen. Daarnaast kunnen we voorkomen dat de doorstroming aan de voorkant van het 'systeem' al wordt verstoord.

Maatschappelijk gezien is er veel draagvlak om te komen tot maatregelen om beleggers die louter met een winst oogmerk woningen opkopen aan te pakken.⁶ Veel mensen in de grote steden zien dat als er gezinnen in hun buurten woningen te koop zetten er geen nieuwe gezinnen zijn die na een bewuste keuze deze woningen kopen, maar speculanten die snel veel winst willen maken. Veel mensen in de samenleving ervaren dit als onrechtvaardig omdat zij niet de financiële middelen hebben om een gewone woning te kopen, maar gedwongen worden om voor te veel geld een huurwoning te huren van een belegger. Ook zien veel mensen dat huizen in hun buurten bewoond worden door bijvoorbeeld expats die weinig binding hebben met de buurt. De samenstelling en de sfeer in een buurt kan hierdoor behoorlijk worden beïnvloed. Dit wordt door veel buurtbewoners als ongewenst ervaren.

De voorstellen in deze initiatiefnota hebben betrekking op het aanpakken van speculatie op de woningmarkt. Ze dienen als een gedeelte van de oplossing om tot meer betaalbare woningen te komen. Uiteraard is er meer nodig, zoals het bouwen van extra woningen, het verbeteren van de doorstroming door middel van andere maatregelen en het beperken van huurstijgingen. Initiatiefnemer heeft hier eerder ook al voorstellen

⁶ https://eenvandaag.avrotros.nl/fileadmin/user_upload/PDF/Opiniepanel_rapport_Onderzoek_huizenmarkt_.pdf

voor gedaan. Voorgesteld werd om de WOZ minder zwaar mee te laten tellen in het woningwaarderingstelsel. Hierdoor kunnen huurprijzen door een huizenbubbel niet onredelijk omhoog schieten. Daarnaast werd voorgesteld om de liberalisatiegrens op te trekken naar 1.000 euro (en daarna geïndexeerd mee laten groeien met de prijsontwikkeling) zodat het sociale huursegment groter zou worden en meer mensen in aanmerking kunnen komen voor een betaalbare sociale huurwoning. En tot slot stelde initiatiefnemer voor om de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen en te differentiëren naar gezinssamenstelling zodat ook gezinnen met een net te hoog inkomen in aanmerking kunnen komen voor een betaalbare sociale huurwoning.

Hierna wordt ingegaan op de mogelijke oplossingen die het probleem van de macht van speculanten op de woningmarkt (deels) kunnen oplossen. Uiteraard zijn er verschillende oplossingen mogelijk en zullen de verschillende oplossingen ook niet alle problemen oplossen, maar veel mensen zijn het ermee eens dat er nu echt iets moet gebeuren om de woningmarkt weer eerlijker te maken. Daarnaast staat de initiatiefnemer open voor nieuwe nog niet geopperde oplossingen die ook kunnen bijdragen aan een eerlijkere woningmarkt met betaalbare woningen voor iedereen.

Voorstellen:

Met deze initiatiefnota doet de initiatiefnemer een aantal concrete voorstellen om de marktwerking uit de volkshuisvesting te halen, de macht van speculanten op de woningmarkt te beteugelen en woningen weer een eerlijkere huurprijs te geven. De concrete voorstellen om dit te bereiken zijn:

1. Het woningwaarderingstelsel aanpassen:

Het huidige woningwaarderingstelsel (WWS) waarmee huurprijzen worden vastgesteld werkt alleen effectief voor woningen in de sociale huursector (tot maximaal 142 punten⁷). De berekening van de punten komt tot stand aan de hand van o.a. de oppervlakte en de kwaliteit van de woning. GroenLinks stelt voor om ook woningen die nu geliberaliseerd zijn (en nu dus meer dan 142 punten toegewezen hebben gekregen) effectief onder het puntenstelsel te laten vallen waardoor ook voor deze geliberaliseerde woningen een vaste huurprijsberekening gaat gelden. Daarnaast wordt de WOZ-waarde nu te zwaar meegeteld in het WWS. Hierdoor krijgen woningen in gebieden met schaarste snel meer punten waardoor de huurprijzen onnodig hoog zijn. Door de WOZ-waarde minder zwaar mee te laten tellen en door ook woningen boven de 720,87 euro effectief onder het WWS te laten vallen wordt een groot aantal woningen in het zogenaamde middensegment gereguleerd. Wanneer woningen tot 250 punten effectief onder het WWS zullen vallen betekent dit dat de huurprijs zelfstandige woningen met een huurprijs tussen 720,87 en maximaal 1298,74 euro worden gereguleerd. Doordat de WOZ-waarde minder zwaar mee gaat tellen vallen veel zogenaamde 'middenhuur' woningen straks dus onder een gereguleerde huurprijs. Dit zorgt voor een eerlijke prijs voor een huurwoning. Om bestaande huurcontracten te respecteren geldt dit voor nieuwe huurovereenkomsten.

Zie bijlage 1 voor enkele voorbeelden van de effecten van dit voorstel in de praktijk.

2. Verhuurderheffing voor speculanten:

Op dit moment is het zo dat woningcorporaties een verhuurderheffing betalen over hun (goedkope gereguleerde) woningen. Speculanten, die vaak de duurdere geliberaliseerde woningen in bezit hebben hoeven geen verhuurderheffing te betalen. Dit is volgens de initiatiefnemer niet uit te leggen. In het voorstel van initiatiefnemer gaan ook speculanten die een kleiner aantal woningen hebben (de verhuurderheffing geldt nu pas vanaf 50 woningen) en speculanten die duurdere woningen boven de huidige liberalisatiegrens hebben verhuurderheffing betalen. De opbrengsten van deze heffing kunnen gebruikt worden om de verhuurderheffing van corporaties verder te verlagen zodat zij financieel meer mogelijkheden krijgen om woningen te bouwen en te verduurzamen.

⁷ Uitgaande van het WWS voor zelfstandige woningen per 1 juli 2019.

3. Aanpassen overdrachtsbelasting:

De overdrachtsbelasting voor het tweede en meerdere huis gaat omhoog. Nu betalen ook vennootschappen van speculanten slechts 2 procent overdrachtsbelasting. Vanaf het tweede huis zou wat de initiatiefnemer het tarief naar 10 procent moeten gaan. Om starters te ondersteunen om een woning te kopen gaat de overdrachtsbelasting voor hen naar 0 procent. Uiteraard geldt de hogere overdrachtsbelasting niet voor mensen die tijdelijk twee woningen hebben vanwege een verhuizing. Hiervoor komt een wettelijke uitzonderingsbepaling. De opbrengsten van de hogere overdrachtsbelasting worden gebruikt om het tarief voor starters te verlagen naar 0 procent.

4. Kettingbeding voor corporatiewoningen:

Terecht wordt er in de samenleving verontwaardigd gereageerd als mensen vernemen dat betaalbare huurwoningen aan bijvoorbeeld buitenlandse beleggers worden verkocht die vervolgens diezelfde woningen (na een renovatie) voor veel geld doorverkopen of voor veel hogere huurprijzen gaan verhuren. Dit zijn maatschappelijk gezien zeer onwenselijke situaties. Om dit soort situaties in de toekomst te voorkomen stelt initiatiefnemer voor om wettelijk te verankeren dat er een zogenaamd kettingbeding komt voor corporatiewoningen. Corporaties mogen dan voortaan woningen alleen nog aan particulieren, overheden of aan andere corporaties verkopen. Hiermee wordt voorkomen dat betaalbare woningen in handen komen van (buitenlandse) beleggers en dat zij de woningen daarna voor veel te veel geld verkopen of verhuren.

5. Woonplicht:

Nieuwbouwwoningen die in steden worden gebouwd zijn hard nodig om een deel van het tekort aan woningen op te lossen. In de praktijk zijn dit soort nieuwbouwwoningen soms ook een gemakkelijke prooi voor speculanten. Zij bieden een hoger bedrag voor de woning, kopen de woning en verhuren de woning vervolgens door. Dit is zeer onwenselijk omdat de prijs van woningen hierdoor onnodig toeneemt. Gemeenten kunnen op dit moment bij gronduitgifte reeds een woonplicht opleggen. Initiatiefnemer stelt voor om deze wettelijk mogelijkheid voor woonplicht (waarbij via de huisvestingsvergunning alleen de koper of een eerste graadsfamilielid in de woning mag worden ingeschreven) verder uit te breiden zodat gemeenten gemakkelijker een woonplicht kunnen opleggen ook voor een deel van de bestaande woningbouw.

Concluderend:

Bovenstaande maatregelen alleen zijn, zoals eerder aangegeven, niet genoeg om het tekort aan passende en betaalbare woningen in de overspannen woningmarktregio's op te lossen. Naast deze maatregelen moeten er ook meer betaalbare nieuwe woningen worden gebouwd. De maatregelen die in deze initiatiefnota worden voorgesteld zijn echter wel zinvol om speculanten op de woningmarkt steviger aan te pakken en daarmee beleggen in vastgoed te ontmoedigen. Niet alle maatregelen die in deze nota worden genoemd zullen altijd en overal nodig zijn, er zijn immers zoals eerder genoemd ook woningmarktregio's waar geen tekorten zijn. Het is echter naar de mening van de initiatiefnemer wel goed om de overheid meer instrumenten te geven om de woningmarkt eerlijker te maken door huurprijzen meer te reguleren en om huurders beter te beschermen tegen te hoge huurprijzen. Woningen zijn er immers om in te wonen en niet om een kleine groep speculanten grote winsten te bezorgen.

Bijlage 1:

Wie op websites zoekt waar huurhuizen in de vrije sector worden aangeboden zal zien dat er veel woningen zijn die voor hoge bedragen worden aangeboden, terwijl deze woningen volgens het woningwaarderingstelsel een veel lagere huur zouden moeten hebben. Om dit concreet te maken volgen hierna enkele geanonimiseerde voorbeelden van te huur aangeboden woningen en wat de gevolgen voor de huurprijs zouden zijn wanneer voorstel 1 uit de initiatiefnota zou worden doorgevoerd.

Voorbeeld 1: een aangeboden woning in Amsterdam

Oppervlakte: 1 kamerwoning van 32 m²

Energielabel: A

Gevraagde huurprijs: 1.350 euro per maand, exclusief

De geschatte WOZ-waarde is 225.000 euro

Volgens het puntenstelsel zou deze woning 160 punten opleveren (uitgaande van het huidige beleid waarbij de WOZ-waarde meetelt zoals nu in het stelsel is geregeld). Per 1 juli 2019 zou een woning met 160 punten een huur hebben van 803,83 euro. Dit is een verschil van 546,17 euro met de huurprijs die in de vrije sector gevraagd wordt voor deze woning.

Voorbeeld 2: een aangeboden woning in Amsterdam

Oppervlakte: 3 kamerwoning van 55 m²

Energielabel: E

Gevraagde huurprijs: 1.600 euro per maand, exclusief

De geschatte WOZ-waarde is 300.000 euro.

Volgens het puntenstelsel zou deze woning 160 punten opleveren (uitgaande van het huidige beleid waarbij de WOZ-waarde meetelt zoals nu in het stelsel is geregeld). Per 1 juli 2019 zou een woning met 160 punten een huur hebben van 803,83 euro. Dit is een verschil van 796,17 euro met de huurprijs die in de vrije sector gevraagd wordt voor deze woning.

Voorbeeld 3: een aangeboden woning in Eindhoven

Oppervlakte: 3 kamerwoning van 115 m²

Energielabel: E

Gevraagde huurprijs: 1.450 euro, exclusief

Geschatte WOZ-waarde: 226.000 euro.

Volgens het puntenstelsel zou deze woning 188 punten opleveren (uitgaande van het huidige beleid waarbij de WOZ-waarde meetelt zoals nu in het stelsel is geregeld). Per 1 juli 2019 zou een woning met 188 punten een huur hebben van 967,24 euro. Dit is een verschil van 482,76 euro met de huurprijs die in de vrije sector gevraagd wordt voor deze woning.