

We hebben zelf twee makelaarskantoren in Den Haag. Doordat wij dicht op de markt zitten hebben we een goed beeld van wat de effecten van de regulering zijn. Enkel door de aanzegging tot regulering - van o.a. Huga de Jonge - is de markt al erg gekelderd. Veel appartementen worden afgestoten. Dit zou goed lijken enkel merk je dat het huuraanbod, welke overigens al karig was nog meer wordt uitgedund.

De huurders die we dagelijks op kantoor kregen lijken toe te nemen. Volgens het CBS is de woonoppervlakte voor een huishouden c.a. 53 m<sup>2</sup>. (<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/22/woonoppervlakte-in-nederland>)

Maar juist deze - gewilde - woningen worden massaal verkocht omdat deze niet meer in de vrije sector te krijgen zijn. De WWS puntenstelsel is inderdaad verouderd, omdat de punten huur al jaren te weinig is om een rendabel investering te kunnen rond rekenen.

De effecten die we jaren zagen was dat de woningen werden opgeknapt naar nieuwstaat en verduurzaamd, zodat er een markthuur gevraagd kon worden die zorgde voor een positieve exploitatie.

De incentive om überhaupt te verhuren, laat staan de woningen te verduurzamen worden met beide vooringenomen reguleringsplannen van zowel u als die van Hugo De Jonge weggenomen.

Ik kan me er in vinden dat de huren hoog zijn, maar zo ook de koopprijzen. Het een staat niet los van de ander.

Om de huurders daadwerkelijk tegemoet te kunnen komen en niet te zorgen voor een markt met nog minder huurwoningen is het wellicht handig om te zorgen dat deze groep huurders recht krijgt op huurtoeslag.

Een handige middel om vanuit de investeringskant verduurzamen te stimuleren - zoals dat nu gebeurt met het huidige wws stelsel - is om bijvoorbeeld huurders meer huurtoeslag te geven wanneer ze een woning huren vanaf een bepaalde afwerkingsniveau en/of energie label.

Indien het huidige WWS vernieuwd zal worden. Dient de oppervlakte niet zo een grote rol te spelen als de afwerkingsniveau en energie label, omdat een appartement van 53 m<sup>2</sup> dat volledig gerenoveerd is met lage energie kosten uiteraard in de praktijk een betere huur waarde heeft dan een appartement van 250m<sup>2</sup> die - enkel door de grote - zo in de vrije sector valt met gaten in het plafond en energie label G.

Kortom indien er wat aangepast dient te worden. Zal er meer gestuurd moeten worden op kwaliteit en labels niet op de wijze zoals nu wordt gedacht, omdat we nu al in de praktijk merken dat dit juist zorgt voor minder aanbod.

Een tijd geleden was het kopen inderdaad aantrekkelijk vanwege de lage rentes. Nu is daar geen sprake meer van. We zien dat steeds meer mensen willen huren, omdat de prijzen niet meer zoveel verschillen vanwege de rentes.