

Het voorstel Wet Betaalbare Huur is ondoordacht en populistisch. De maatregelen klinken misschien heel sympathiek in de oren van de kiezer en de huurder, maar diezelfde huurder zal er enorm op achteruit gaan.

Het beperken van de huur tot een maximum van 1.100 euro zorgt er voor dat woningverhuur niet meer rendabel is voor een verhuurder. Van die 1.100 euro moet de VVE betaald worden, moet intern onderhoud gedaan worden, moet verduurzaamd worden, gemeentelijke lasten en heffingen betaald worden en moeten de financierings/rentelasten betaald worden. Vervolgens moet er nog afgerekend worden met de belastingdienst.

Er zijn honderden op feiten gebaseerde rekenvoorbeelden beschikbaar die onderbouwen dat woningverhuur in de middensector niet meer rendabel zal zijn. Het is enorm eenvoudig om die te negeren, maar dat is heel gevaarlijk en zorgt voor nog veel groter wordende problemen op de woningmarkt.

Kortom:

- het rendement is laag (vaak zelfs negatief);
- het risico is relatief groot (huizen kunnen in waarde dalen);

Het bovenstaande betekent dat bestaande verhuurders (zoals ik en alle verhuurders die ik ken) hun verhuurhuis in de middensector zullen gaan verkopen. Bovendien zullen nieuwe beleggers geen huizen meer kopen of ontwikkelen om ze te gaan verhuren.

Gevolg: het aanbod van beschikbare huurwoningen neemt enorm af. Huurders kunnen hun bestaande contract nog uitzitten maar kunnen vervolgens nergens heen op de huurmarkt. Er is nu al een schreeuwend tekort en dat zal nog veel groter worden. De vrije sector zal door dat schreeuwende tekort nog veel duurder worden. Alleen buitenlandse expats -waar de werkgever vaak de woning betaalt- zullen nog woonruimte kunnen vinden en kunnen betalen.

De nieuwe doelgroep (bijv. jong volwassenen klaar met de studie of bijv. gescheiden ouders die apart hun koophuis niet meer kunnen behouden) zal geen huurwoning meer kunnen vinden.

Het wetsvoorstel heeft 4 doelen:

- a) meer betaalbare huurwoningen,
- b) betere bescherming van huurders,
- c) verduurzaming van de woningen en
- d) blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw.

Al deze (mooie) doelen worden door dit wetsvoorstel tegengewerkt.

Ad:

a) Zoals hierboven toegelicht zal de wet zorgen voor minder in plaats van meer betaalbare huurwoningen. Een huurwoning die er niet is, is ook niet betaalbaar.

Conclusie: De wet klinkt sympathiek maar heeft een tegengesteld effect op dit doel.

b) Er zullen op termijn veel minder huurders zijn omdat er veel minder huurwoningen zijn. De groep die op termijn nog steeds beschikt over een middenhuurwoning is misschien beter beschermd, maar die groep is klein en wordt steeds kleiner. Bovendien zullen ze nooit kunnen overstappen naar een andere huurwoning omdat die er niet meer zijn. Er zullen dus steeds minder huurders zijn die beschermd worden.

Conclusie: De wet klinkt sympathiek maar heeft een tegengesteld effect op dit doel.

c) Het meewegen van duurzaamheid in het puntentotaal van een huurwoning is op zich een goede zaak. In theorie zou het kunnen leiden tot verduurzaming. Verhuurders gaan namelijk isoleren om een beter label te krijgen en alsnog in de vrije sector te komen. Maar in de middenhuur zal het effect juist andersom zijn: er is geen geld beschikbaar uit de huurinkomsten om de woning te verduurzamen. Verhuurders zullen op alles moeten bezuinigen en alleen maar geld overhebben voor hoognodig onderhoud of reparaties.

Conclusie: De wet klinkt sympathiek maar heeft (deels) een tegengesteld effect op dit doel.

d) Bereidheid om te investeren is er alleen als er een gezond rendement gerealiseerd kan worden ten opzichte van een acceptabel risico. Dat kun je ontkennen, maar dat zou heel naïef zijn.

Door de onzekerheid van de aankomende regelgeving is de investeringsbereidheid nu al afgenomen. Vertegenwoordigers van vastgoedbedrijven en pensioeninstellingen geven aan dat hun investeringsbereidheid afneemt of zelfs tot nul reduceert. "Als je de huur niet meer mag aanpassen aan de feitelijke ontwikkelingen dan ga je niet meer investeren. Een slechte ontwikkeling", concludeert Jos Baeten, bestuursvoorzitter van een van de grootste verzekeraars van Nederland bijvoorbeeld.

Conclusie: De wet klinkt sympathiek maar heeft een tegengesteld effect op dit doel.

Ik ben het eens met alle doelen van het wetsvoorstel, maar al die doelen worden juist tegengewerkt door de inhoud van dit wetsvoorstel. Vandaar dat ik het wetsvoorstel ondoordacht en populistisch vindt.

Ik hoop dat politici dapper genoeg zijn om de realiteit te erkennen en dit wetsvoorstel te verwerpen. Vervolgens moet er echt gezocht worden naar goede oplossingen die wel bijdragen aan deze doelen en waarvan de werking ook door experts en wetenschappers kan worden onderbouwd.