

Reactie Prinsenstad Makelaardij op voorstel Wet betaalbare huur

Vanaf 27 februari 2023 ligt het voorstel voor de Wet betaalbare huur officieel ter consultatie. Van alle wetten die het kabinet wil invoeren voor de koop- en huurmarkt is deze wet de meest spraakmakende. Deze zal namelijk een grote impact hebben op de woningmarkt. Mede door de oproep vanuit (ver)huurderswebsite Pararius voelt Prinsenstad Makelaardij zich genoodzaakt op de wet te reageren.

De voorgenomen wetsverandering

Onder de nieuwe wet worden de gereguleerde huurprijzen uitgebreid tot en met het middensegment. Dat zijn woningen die volgens het nu nog geldende waarderingstelsel 186 punten zouden krijgen met daarbij een maximale huurprijs van €1.021,02 (2023). Tot nu toe gaat de gereguleerde sector tot 148 punten of maximaal €808,06 (2023). Als de wet wordt ingevoerd zal dus voor meer huizen een maximale huurprijs gaan gelden.

Er komt niet alleen een nieuwe maximale huurprijs maar de dwang wordt ook groter. Onder de nieuwe wet zou een huurprijs hoger dan de maximale huur een overtreding zijn. Gemeentes mogen gaan handhaven op de wet en huurders kunnen naar de huurcommissie stappen. De wet gaat gelden vanaf een jaar na de inwerkingtreding ervan.

Verwachte effecten

Wat zijn de te verwachten effecten van de voorgestelde wet? Grofweg houdt de wet in dat de prijzen van veel huurhuizen kunstmatig worden verlaagd. Dat betekent dat de huurwoningen die er nog zijn betaalbaarder worden voor huurders, met de nadruk op nog. Hier is namelijk iets aan de hand. De wetten van de economie dicteren dat de vraag naar huurwoningen toeneemt naar mate de prijs daalt. De daling van de prijs heeft hier juist tot gevolg dat het aanbod afneemt. Er ontstaat zo een grotere kloof tussen vraag en aanbod van huurwoningen. Huren wordt misschien wel betaalbaarder, maar het tekort aan beschikbare woningen wordt groter.

Wat zou jij immers doen als particuliere verhuurder als je minder huur mag vragen voor jouw woning? Misschien kan je daardoor geen of onvoldoende rendement meer maken op de verhuur en breng je jouw (spaar)geld liever naar de beurs. In dat geval zet je de verhuurde woning te koop zodra deze leegkomt. En dat is precies wat er nu al gebeurt. Verhuurders anticiperen op het wetsvoorstel en zetten hun woning te koop.

In de begeleidende tekst op de wet staat geschreven dat investeringen in (midden)huurwoningen voor institutionele beleggers rendabel blijft. Toch kan het bijna niet anders dan dat middenhuur ook voor deze groep minder rendabel wordt en dat ook zij daardoor minder geneigd zijn hierin te investeren. Maar zelfs als institutionele beleggers het dalende aanbod van particulieren beleggers volledig zullen compenseren, is dit dan wenselijk?

Neveneffecten

Het is vrijwel zeker dat met de voorgestelde wet een deel van de huurwoningen op de koopmarkt terecht komt. Fijn zou je zeggen, dan is er daar minder krapte en kunnen huurders gaan kopen, maar zo werkt het helaas niet. De koopmarkt wordt voor een groot deel bepaald door de betaalbaarheid van woningen. En die betaalbaarheid hangt weer af van de rentestanden, en niet zozeer van een groter aanbod. Bovendien kan en wil niet iedereen een huis kopen, en daardoor zal een groter aanbod van koopwoningen niet de krapte op de huurmarkt compenseren.

Vragen en weerstand vanuit samenleving

Gezien de te verwachten effecten en neveneffecten van het wetsvoorstel is het een grote vraag wat het kabinet voor ogen heeft met deze nieuwe wet. Is het simpelweg een gebrek aan inzicht over de te verwachten gevolgen van de wet, of weet het kabinet iets wat wij niet weten?

Beoogd het kabinet misschien de verwachte krapte op de huurmarkt met een andere nog onbekende maatregel op te lossen? Moet een groter deel van het land aan de sociale huur? Dat laatste lijkt niet aannemelijk met oog op de lange wachtlijsten die er momenteel al in de sociale huur bestaan. Wat het ook is, het is voor de meeste mensen niet duidelijk. De voorgenomen wet roept bij beleggers en ook huurders vragen en weerstand op.

Oordeel Prinsenstad Makelaardij

Met de huidige kennis die wij tot onze beschikking hebben denken wij dat de Wet betaalbare huur niet zal werken zoals het kabinet voor ogen heeft. Het zal waarschijnlijk de onvrede in de samenleving vergroten, en dat is iets waar de politiek niet op zit te wachten. Misschien zitten er goede bedoelingen achter het voorstel, maar het middel lijkt niet juist te zijn om deze doelen te behalen. Prinsenstad Makelaardij roept daarom het kabinet op de voorgenomen wet te heroverwegen en met partijen in gesprek te gaan om zo een plan te lanceren dat de woningvoorraad (huur en koop) daadwerkelijk doet toenemen.