

Betreft: Consultatie “Wet betaalbare huur”, maart 2023

Een ondoordacht wetsvoorstel dat eigenlijk iedereen benadeelt en dan ook beter direct van tafel kan.

Ik zal de zaak vanuit verschillende perspectieven benaderen.

= Scope en rechtsgrond

De consultatie richt zich op regulering van de verhuur door organisaties van woningen in de vrije sector en benadeelt - zoals in de loop van dit verhaal zal blijken - bonafide, goedwillende, particuliere verhuurders in onaanvaardbare mate. Daarmee begeeft de overheid zich op zeer glad ijs. De rechten van particuliere verhuurders worden aangetast terwijl daar geen objectief aanwijsbare reden voor bestaat terwijl de maatregelen aantoonbaar tot grote schade voor deze particuliere verhuurders leiden. Dit is te zien als een vorm van discriminatie van burgers ten opzichte van organisaties en zoals eenieder weet is in Nederland discriminatie niet toegestaan en zelfs strafbaar.

= Doel en context

Het wetsvoorstel beoogt hoge huren te voorkomen voor woningen die dat – in de ogen van de wetgever (wie is dat eigenlijk?) – niet waard zouden zijn. De wetgever gaat hierbij voorbij aan het gegeven dat de woningmarkt ook precies dat is – een markt waarin vraag en aanbod bij elkaar komen.

Deze situatie heeft eigenlijk altijd al bestaan, zowel in Nederland als in de rest van de wereld, en zal ook blijven bestaan. Juist het marktmechanisme zorgt er voor dat vraag en aanbod met elkaar in balans komen dus dat de te betalen huur in lijn ligt met wat er geboden wordt. In het wetsvoorstel wordt echter uitsluitend gekeken naar de aspecten prijs en kwaliteit maar worden andere relevante factoren volledig buitenspel gezet.

Het is maar de vraag of de kwaliteit wel op de juiste wijze beoordeeld wordt. Zo gaat de waardering bijvoorbeeld bij een keuken uit van de lengte van een aanrecht als maatgevend, maar wordt volledig voorbij gegaan aan de kwaliteit van dat aanrecht in alle mogelijke aspecten. Een bouwmarkt aanrechtblad van 50 euro wordt gelijk beoordeeld met een natuurstenen blad van enkele duizenden euro's.

Belangrijker nog is dat de locatie van de betreffende woning niet in beschouwing wordt genomen, terwijl deze in zeer hoge mate bepalend is voor de waarde van de betreffende woning en daarmee voor de te realiseren huuropbrengst. Het is eenvoudig in te zien dat voor een woning van 50 vierkante meter op een van de meest gewilde locaties van de Amsterdamse binnenstad meer belangstelling bestaat dan voor een woning van 75 vierkante meter op het platteland in de provincie. In een markteconomie (waar in Nederland sprake van is) uit zich dat door een verschil in waarde – en dus een verschil in huur! Dit essentiële verschil onvoldoende – of niet – in beschouwing nemen ondergraaft de legitimatie van het wetsvoorstel; immers de markt wordt dan van staatswege buiten werking gesteld, iets wat vergelijkbaar is met traditioneel communistische landen – landen die zich onderhand hebben bekeerd tot een werkelijke markteconomie waarin vraag en aanbod hun werk kunnen doen.

= De aanbodkant van de woningmarkt in de vrije sector en rechten

Verhuur van woningen in de vrije sector gebeurt nu zowel door organisaties als door particulieren.

De organisaties kunnen commercieel en niet-commercieel zijn. Beide typen organisaties bezitten kenmerken die particuliere verhuurders niet hebben:

- Aftrekbaarheid van de kosten die met woningverhuur gepaard gaan.
- Lagere kosten voor onderhoud en verhuur door schaalgrootte en inzet van personeel in dienst van de betreffende organisatie.
- Bevoordeling door de overheid in de vorm van bijvoorbeeld lagere grondprijzen, voorkeurslokaties enzovoorts – met name waar het niet-commerciële organisaties (woningbouwcoöperaties) betreft. Dit kan gezien worden als marktverstoring, verholen subsidiering en discriminatie van de particuliere verhuurder. Dit dan nog naast de directe subsidiering die plaats vindt vanuit de overheid.

Voor particulieren ligt het anders:

- Particulieren moeten elke klus (onderhoud, verbetering, duurzaamheid) aan hun vastgoed zelf doen of daar tegen hoge kosten iemand voor inhuren.
- Voor verhuur van hun vastgoed maken particulieren normaliter gebruik van een verhuurmakelaar. De reden hiervoor is onder meer aansprakelijkheid ten aanzien van wangedrag door huurders (in spe). Een makelaar rekent voor deze werkzaamheden 1 volledige maandhuur per verhuuropdracht, ongeacht of de huurtermijn slechts een paar maanden is of de maximale 2 jaar bij tijdelijke verhuur. De particuliere verhuurder kan hiermee dan ook voor aanzienlijke kosten komen te staan wanneer huurders vroegtijdig verhuizen – iets wat bijvoorbeeld het geval is in een markt waarin huurders het voor het uitkiezen hebben.
- De huurinkomsten zijn voor particuliere verhuurders met slechts enkele woningen weliswaar onbelast, maar zij hebben daarentegen ook de hoogste kosten (onderhoud, heffingen, verzekeringen, makelaar, duurzaamheid) en hoge belastingkosten die direct het vastgoed samenhangen (denk aan Box 3, WOZ, 21% BTW) plus grotere risico's (wanbetalen, uitwonen, criminaliteit) dan bedrijfsmatige vastgoed verhuurders (zij kunnen risico's spreiden over meerdere panden).
Het zou vanuit dat perspectief van onbehoorlijk bestuur getuigen om slechts oog te hebben voor de inkomstenkant (belastingen etc.) maar de kostenkant en de risico's buiten beschouwing te laten.

= De vraagkant van de woningmarkt in de vrije sector

De huurders van de wat duurdere huurwoningen zijn mensen met een goed tot zeer goed inkomen. Niet zelden zelfs een dubbel inkomen, de "hoge inkomens". Zouden zij dat inkomen niet hebben dan komen zij niet in aanmerking voor deze woningen. In de discussie over huren wordt ook stelselmatig de groei van het inkomen "vergeten", zie bijvoorbeeld <https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/13-procent-erbij-voor-vuilnisophalers-7-procent-voor-de-hogere-schalen>.

Waar het “expats” betreft ligt het gezinsinkomen niet zelden op 9000 euro bruto per maand of meer, waarbij bovendien 30% van het inkomen vrij van inkomstenbelasting is (30% regeling)! Zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/inkomstenbelasting/belastingvoordeel-buitenlandse-werknemers> De 30% regeling geldt reeds voor mensen die slechts 150 km van de Nederlandse grens wonen dus zelfs Engelsen, Duitsers en Belgen kunnen al aanspraak maken op deze regeling. Met inkomens die met gemak de 5000 euro netto per maand overstijgen mag een huur van 1100 euro of meer geen probleem zijn. Sterker nog, het is juist deze categorie die door overheidsmaatregelen een zeer hoog besteedbaar inkomen hebben en daarmee de prijzen op koop- en huurmarkt opdrijven. Dit laatste staat haaks op hetgeen het wetsvoorstel beoogt!

Een andere groep, de groep die het wetsvoorstel voor ogen heeft, betreft de “middeninkomens” oftewel de onderwijzers, politieagenten en zorgmedewerkers. Het zijn mensen die veelal binding met een stad hebben en zowel vanuit woon- werkverkeer als vanuit de eisen die het beroep stelt bij voorkeur niet te ver van hun werk af willen wonen. Dit laatste is mede ingegeven door het overheidsbeleid dat autogebruik ontmoedigt en mensen graag in het openbaar vervoer of op de fiets ziet – met als consequentie dat de reistijd navenant toeneemt en de radius waarbinnen een woning gevonden zou moeten worden significant afneemt, waardoor extra druk op de woningmarkt ontstaat!

De maatregelen van de overheid drijven dus ook hier de prijs op!

Vaak wordt gesteld dat deze groep mensen geen hoge huur kan opbrengen maar zelden wordt gecontroleerd in hoeverre dat ook werkelijk zo is en of deze mensen wellicht door deeltijdwerk bewust kiezen voor relatief lage inkomsten; met name in het laatste geval weliswaar hun goed recht maar daarom nog geen reden om effectief via het wetsvoorstel de kosten van extra vrije tijd af te wentelen op de verhuurder! Verder is het ook beleid van de overheid dat mannen en vrouwen financieel onafhankelijk zijn en dat impliceert dat beiden een volwaardig inkomen binnenbrengen. Twee fulltime werkenden uit deze categorie toucheren niet zelden 6000 tot 7000 euro bruto per maand – kan daar geen fatsoenlijke huur van betaald worden?

Resteert de groep die werkelijk over weinig inkomen beschikt, de “lage inkomens” – voor hen is de sociale sector bedoeld waar zij op lagere huren EN huurtoeslag mogen rekenen, niet zelden naast allerlei andere toeslagen.

De vraag rijst nu in hoeverre de problematiek die het wetsvoorstel beschrijft werkelijk of theoretisch of zelfs ideologisch is.

= Tekort aan woonruimte

Een van de argumenten voor regulering van de huur is het vermeende tekort aan woningen. Saillant is dat dit tekort al speelt sinds het uitbreken van de vrede in 1945. Jawel. Meer dan 75 jaar een tekort aan woningen terwijl er als een dolle gebouwd is.

Hoe kan dat?

De vraag stellen is de vraag beantwoorden. De vraag naar woningen is onverminderd sterk door met name:

- Groei van de eigen bevolking, met name door immigratie (zie cijfers CBS);
- Groei van het aantal werknemers uit omliggende landen (zie cijfers CBS);
- Groei van het aantal kleine- en eenpersoons gezinnen (zie cijfers CBS);
- Gebrek aan doorstroming op de woningmarkt, met name daar waar betaalbare woningen bezet gehouden worden door mensen die om verschillende redenen niet doorstromen naar duurdere woningen.

Een tekort aan woningen los je niet op door de huren te reguleren; dat doe je door de oorzaken aan te pakken. Dit los van de vraag in hoeverre we wel een steeds groeiende bevolking willen en of we wel ons land vol willen bouwen – maar dat is een andere discussie.

Hier blijkt duidelijk dat het wetsvoorstel niet doelmatig is omdat het de oorzaken van de vermeende problemen niet aanpakt; het wetsvoorstel leidt slechts tot bijeffecten.

= Beeldvorming

We verplaatsen nu de blik naar de beeldvorming bij media, politiek en de massa.

Hier speelt de overheid een bij nadere beschouwing een vreemde rol – door direct en indirect subsidiëren van woningen in de sociale sector veroorzaakt de overheid bij de burgers het beeld dat wonen goedkoop is. Ook wordt door politici nogal eens geroepen dat “wonen geen gunst maar een recht is”. Echter, waar sprake is van rechten zou ook sprake moeten zijn van plichten... Sterker nog, er wordt een beeld opgewekt waarin de burgers reële woningprijzen en huren als buitensporig zien – onkundig als deze burgers zijn van de werkelijke kosten van huisvesting en wie feitelijk een groot deel van de rekening (huur) betaalt (de belastingplichtigen). Zo is menig burger zich weinig bewust van het feit dat van een nieuwbouwwoning meer dan 50% van de prijs naar de overheid vloeit in de vorm van grondkosten, 21% BTW, leges, vergunningen, heffingen enzovoorts. Dat nog los van hoge bouwkosten als gevolg van inflatie en tekorten aan materialen c.q. deskundig personeel. Hoge(re) bouwkosten vertalen zich 1 op 1 door in hoge(re) huren.

De overheid geeft hiermee een onjuist beeld van de situatie (misleiding? desinformatie?) en lijkt wel aan stemmingmakerij te doen waardoor burgers in extremo zelfs tegen elkaar opgezet worden (huurders tegen verhuurders, arm tegen rijk, bewoners tegen woningzoekers, ..). Door het subsidiëren van huurdersbelangenverenigingen en het oproepen de huur kritisch te beschouwen en te protesteren neemt de overheid zelfs stelling tegen verhuurders – de overheid is hiermee zelfs partijdig, wat in een rechtstaat onvoorstelbaar is.

Verder lijkt het de laatste jaren usance om mensen die een bescheiden kapitaal vergaard hebben weg te zetten als graaiers, traditionele kapitalisten compleet met sigaar - vergelijkbaar met het humoristisch bedoelde Monopoly mannetje.

In realiteit gaat het vaak om mensen die hard gewerkt hebben, zelfstandig werken (ZZPers) en verstandig met hun geld om gaan. Niet zelden blijkt bij nadere beschouwing dat mensen met vergelijkbare omstandigheden en inkomen na verloop van tijd een groot verschil in kapitaalopbouw laten zien. Dat kapitaal blijkt vaak een voorziening voor pensioen en slechte tijden, bijvoorbeeld wanneer er een gebrek aan opdrachten is.

Aan de andere kant worden huurders vaak als “zielig” afgeschilderd – geen woning kunnen vinden, als er een woning is dan is dat een tochtige, slecht geïsoleerde kleine woning waar de eigenaar bovendien de hoofdprijs voor vraagt. Dat komt voor, maar dat is niet de regel. Particuliere verhuurders bezitten vaak slechts 1 of enkele panden en die panden zijn voor hen dermate waardevol dat zij verstandig zijn als ze voor goed onderhoud zorgdragen – en dat doen zij meestal ook.

Huurders in midden huur en de vrije sector beschikken over een goed inkomen, bezitten vaak een auto (soms meerdere) en gaan soms enkele keren per jaar op vakantie. Dat mag, dat is hun vrijheid, maar waarom moet een woning huren dan op een koopje? Moet de verhuurder de huurder subsidiëren?

De mythe van de arme huurder tegenover de extreem rijke verhuurder lijkt eerder precies dat: fantasie in plaats van werkelijkheid.

= Rendement

Verhuurders zoeken naar mogelijkheden om een redelijk rendement te behalen; dat geldt zowel voor particuliere verhuurders als voor organisaties. Dat rendement dient sowieso de inflatie, belastingen en kosten af te dekken.

Financieringskosten

Er kan sprake zijn van een hypothecaire lening, deze dient uit de huurpenningen betaald te kunnen worden.

Inflatie

De laatste tien jaar was de inflatie officieel zo rond de 2 tot 4 procent maar het afgelopen jaar is dat – afhankelijk van de rekenwijze – opgelopen tot 15 tot 17% op jaarbasis. Zie bijvoorbeeld

<https://www.telegraaf.nl/financieel/2008792451/nieuwe-zorgen-over-hoge-inflatie-ecb-is-brand-nog-lang-niet-meester> .

Box 3

Voor particuliere verhuurders wordt via box 3 wordt een te verhuren woning belast tegen uiteindelijk netto ca. 2% (31% van ruim 6% fictief rendement).

Verhuurkosten en leegstand

Particuliere verhuurders dienen zich vanuit aansprakelijkheidsoogpunt te laten begeleiden door een verhuurmakelaar. De kosten van deze dienstverlening zijn momenteel een volledige maand huur. Gezien de huurbescherming kiest een particuliere verhuurder normaliter voor verhuur voor bepaalde tijd, momenteel maximaal 2 jaar. De huurder mag echter zelfs al binnen een maand opzeggen, waarna de verhuurder weer naar een nieuwe (goede) huurder op zoek moet en opnieuw makelaarskosten moet neerleggen.

Verder dient ook rekening gehouden te worden met een periode van leegstand. Dit hangt samen met wisseling van huurder, wat groter onderhoud en de huurmarkt. Het is reëel om hier 1 maand per jaar voor te rekenen.

Daarmee derft een particuliere verhuurder tussen de 1 en 2 maanden huur per jaar.

Daarnaast is ook sprake van alsmaar toenemende rekeningen van de lokale en rijksoverheid, zie bijvoorbeeld <https://www.telegraaf.nl/financieel/2061409495/zoveel-stijgen-de-lokale-lasten-in-jouw-gemeente>.

Onderhoud

Het onderhoud aan een te verhuren woning is vergelijkbaar met dat van een koopwoning. Als vuistregel kan per jaar 1% van de waarde van de woning aangehouden worden.

Netto opbrengst

Op dit moment (begin 2023) bedraagt de bruto opbrengst aan huur van een woning in de vrije sector ongeveer 5%. Gezien het bovenstaande mag duidelijk zijn dat een particuliere verhuurder daar nu al op toelegt omdat de kosten (inflatie, box 3, onderhoud, leegstand, verhuurkosten) daar fors boven liggen. Het wetsvoorstel maakt dat nog erger – in zekere zin kan zelfs gesproken worden over een vorm van onteigening.

Waarde

Tegen het bovenstaande kan ingebracht worden dat de waarde van het vastgoed toeneemt. Dat is echter maar de vraag. Zoals bekend wisselen prijzen van vastgoed, ze ademen mee met de markt en de staat van de economie. De laatste jaren zijn de prijzen van woningen opgelopen echter juist ten tijde van het wetsvoorstel lijkt daar een einde aan te komen en dalen de huizenprijzen, zie bijvoorbeeld <https://www.telegraaf.nl/financieel/2075333801/beteugelen-inflatie-laat-zich-voelen-stijgende-rente-gaat-erin-hakken-op-woningmarkt> “Stijgende rente gaat erin hakken op woningmarkt” op 9 maart 2023. Hier leidt het wetsvoorstel tot een stapeling van maatregelen en dus bijeffecten.

Huurbescherming

Het wetsvoorstel houdt ook geen rekening met het feit dat een verhuurder een woning niet zonder fors verlies kan verkopen wanneer deze woning verhuurd is. Met andere woorden, de beoogde snelle invoering van het wetsvoorstel heeft als consequentie dat verhuurders daar onvoldoende op in kunnen spelen. Dit brengt het risico van rechtszaken tegen de overheid met zich mee. Is dat een kant die we als maatschappij op willen?

= Gevolgen

Het wetsvoorstel is niet effectief; met het verder onder curatele stellen van de huurmarkt komt er geen woning bij.

De gevolgen van het wetsvoorstel zijn dat verhuurders:

- hun pand zodanig verbeteren dat toch een hogere huur gerealiseerd kan worden of
- hun pand(en) verkopen waardoor huurwoningen omgezet worden in koopwoningen;
- onvoldoende rendement kunnen maken op vastgoedinvesteringen zodat nieuwbouw in het “betaalbare segment” niet meer gerealiseerd wordt.

In al deze gevallen zal de hoeveelheid “middenhuur” niet TOEnemen zoals het wetsvoorstel beoogt maar AFnemen.

Verder is sprake van aantasting van het eigendomsrecht, een grondrecht (!); verhuurders wordt het recht naar eigen inzicht te verhuren ontnomen.

Tenslotte is sprake van een stapeling van maatregelen en omstandigheden (rente, investeren in duurzaamheid, dit wetsvoorstel) waar in het wetsvoorstel geen rekening mee gehouden is, maar die wel direct invloed heeft op de netto huuropbrengst en daarmee de financiële situatie van de verhuurder zonder oog voor de langdurige (financiële) verplichtingen van diezelfde verhuurder!

= Ergo

Het wetsvoorstel om de woningmarkt verder te reguleren klinkt sympathiek maar rammelt aan alle kanten.

Zo wordt het doel – meer betaalbaarder wonen (middenhuur), niet gerealiseerd; er is zelfs sprake van verergering van de situatie. Het wetsvoorstel is dan ook niet doelmatig.

Sterker nog, het wetsvoorstel leidt zelfs tot een grote hoeveelheid bijeffecten zoals:

- het op oneigenlijke gronden benadelen van groepen burgers;
- onjuiste beeldvorming ten aanzien van situatie op de woningmarkt;
- het aantasten van het vrije marktsysteem dat aan de basis ligt van Nederland;
- het verder op slot zetten van de woningmarkt door het effectief onttrekken van huurhuizen aan de huurmarkt;
- de prijzen van koopwoningen onder druk te zetten door verplaatsing van beschikbare woningvoorraad van middeldure huur naar koop en
- het opdrijven van de huurprijzen van de huurhuizen in de vrije sector.

Met zo veel bijwerkingen (terwijl de lijst beslist niet volledig is) kan beslist niet gesproken worden van een goed en doordacht wetsvoorstel als bedoeld door de wetgever (zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/wetgeving/kwaliteit-wetten-en-regels>).

Verder bestaat er ook veel onduidelijkheid omtrent:

- de nieuwe puntentelling;
- de daadwerkelijke resultaten wanneer het wetsvoorstel in wet omgezet wordt.

Zoveel onduidelijkheid impliceert een ondeugdelijk wetsvoorstel.

Het ergste is wellicht dat werkelijk niemand maar dan ook echt niemand baat heeft bij invoering van het wetsvoorstel – er zijn geen winnaars, er zijn slechts verliezers. Overal.

Enige conclusie kan en moet dan ook zijn dat het wetsvoorstel in zijn volledigheid van tafel moet.