

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 27 februari 2023 een wetsvoorstel, getiteld ‘Wetsvoorstel betaalbare huur’, in consultatie gebracht. Bij deze reageer ik op het wetsvoorstel.

Dit wetsvoorstel dient per direct te worden ingetrokken. Zoals aangegeven door “Reactie Wetsvoorstel betaalbare huur” van Hielkema & co advocaten op 23 maart 2023 staat de Wbh in zijn huidige vorm op gespannen voet met het door het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens beschermde eigendomsrecht. Daarnaast is deze wet onzorgvuldig opgesteld, waarbij niet de nodige vooronderzoeken zijn uitgevoerd. De belangerijkste volgens mij is onderzoek naar draagbaarheid van verhuurders. Alvorens een wetsvoorstel, met zo een grote impact, tot stand komt dient de Minister een goed onderzoek te hebben verricht naar de nadelige gevolgen voor alle partijen en of deze gevolgen draagbaar zullen zijn. Hiermee bedoel ik:

- 1) of het ook voor verhuurders mogelijk is om tegen de voorgestelde bedragen dat de minister voorstelt te verhuren. Kunnen zij met de voorgestelde huren hun kosten dekken en een redelijke rendement maken. Want als dat niet zo is, zullen deze verhuurders door deze manipulatie van de vrije markt door overheid in financiële problemen raken. Zij zullen hun verhuurwoning moeten verkopen en hierdoor verlies lijden. Zie een algemene opsomming van de kosten voor verhuur die ik heb opgesteld in de bijlage (punt 2). Hier valt te zien dat de kosten van verhuur veel hoger zijn dan de sociale huurprijzen dat de Minister in de Wbh voorstelt. De verhuurkosten had de Minister moeten laten berekenen voor het maken van de wetsvoorstel. Niet alleen heeft de Minister hier naar gekeken en geen voorstellen gedaan hoe gedupeerde verhuurders gecompenseerd zouden worden, de Minister heeft zelfs de negatieve adviezen van onderzoeksbureaus en industrie experts tov de Wbh genegeerd. Hierbij valt te denken aan de onderzoeken van Ortec finance, CBRE, ING en DNB. Dit is in de reactie van Hielkema & co advocaten verder belicht. Het negeren van de adviezen van de experts is erg opmerkelijk, juist omdat de Minister zelf geen achtergrond van vastgoedindustrie heeft en vastgoed een complexe markt is.
- 2) Wanneer verhuurders gedwongen worden hun verhuurwoning te verkopen, verliezen huurders hun woning. Dat gebeurt al masaal en verschillende media hebben dit al belicht. Dit betekent dat de overheid, door de Wbh, de huurwoning van deze huurders afneemt. Dit in een tijd waarbij er een te kort is huurwoningen.

## **PROBLEEM VOLGENS DE MINISTER:**

- tekort aan betaalbare huurwoning voor mensen met een middeninkomen afgelopen jaren.
- huurders steeds een grotere deel van inkomen kwijt aan huur.
- met name in grote steden komen steeds minder woningen in het middensegment beschikbaar
- door schaarste, zijn excessen ontstaan waarbij huur niet in verhouding staat met kwaliteit.
- de reële aanvangshuren per vierkante meter in de vrije sector zijn sinds 2013 met 25% toegenomen.
- huurwoningen dreigen voor mensen met belangerijke beroepen (zoals leraar, verpleegkundige en politie) onbereikbaar te worden in grote steden.

## **OORZAAK VAN HET PROBLEEM:**

1) Niet genoeg bijgebouwd: De woning crisis speelt al tenminste 8 jaar, (zie rapport) waarbij de overheid heeft beloofd dat zij meer zullen bij bouwen om aan de tekort aan woningen zowel huur als koopwoning te voldoen. De vraag overstijgt hierdoor de vraag waardoor de huurprijzen hoger worden zoals met iedere product of dienst in de vrije markt.

2) Verschuiving demografie: Er is een verschuiving van demografie in Nederland gaande en overheid wil daar niet op in spelen waardoor de vraag en aanbod niet goed bij elkaar sluit. Het aantal inwoners van Nederland is tot 2013 niet drastisch gestegen (zie CBS).

Tot 20/30 jaar geleden willen meer jongeren op zichzelf wonen. Dat geldt voor studenten en young professionals, maar ook voor mensen die scheiden of ouderen waarvan de partner overlijdt.

Hierdoor is er veel meer vraag naar een persoons huishouden woningen, voornamelijk in de steden.

Er worden echter geen vergunningen afgegeven om grotere woningen in de steden te splitsen om hierdoor 1 persoon huishoudens te creëren waar in Nederland het grootste tekort aan is. Ook verplichten gemeenten, vooral in steden, afgelopen jaren dat in een huis ongeacht de grootte ervan maximaal 2 personen te mogen wonen. Dit is het tegenovergestelde van hoe de vraag naar woningen in Nederland is ontwikkeld afgelopen jaren.

3)Verstedelijking: Steeds meer mensen willen in de grote steden wonen. Vooral jongeren (tot 35 jaar) trekken naar steden Hierdoor is de schaarste extra voelbaar in de steden en zijn de huur en koop prijzen hoger dan andere gebieden.

3)Gestegen huurprijzen:

Door schaarste zijn de huurprijzen idd gestegen. Volgens de brief van Hugo zijn reële aanvangshuren sinds 2013 met 25% toegenomen.

De ontwikkeling van huurprijzen hangt naast schaarse samen met de kostprijs van verhuur. Deze bestaat uit een groot deel uit de hypotheek kosten van de verhuurder en daarnaast onderhoud, beheer, verduurzaming etc.

Hypotheek kosten hangen samen met huizenprijzen. Wanneer de huizenprijzen stijgen, stijgen de hypotheek kosten van een vastgoedbelegger. De gemiddelde verkoopprijs van koophuizen is sinds 2015 met 84% gestegen (€423.124/€230.194 volgens CBS)

Dit drukt uiteraard de hypotheek kosten van een vastgoedbelegger en bepaalt voor hoeveel hij bereid is zijn woning te verhuren omdat hij/zij zijn of haar hypotheek kosten moet dekken. Daarom stijgen ook huurprijzen vaak wanneer huisprijzen stijgen of hypotheek rentes stijgen. Wanneer hypotheek kosten stijgen door huisprijzen stijgingen of hypotheek rentes stijgingen geven ook veel mensen de voorkeur om te huren ipv te kopen wat de vraag naar huurprijzen verhoogt en daarmee de verhuur prijzen omhoog drukt.

Ook zijn andere kosten van verhuur zoals onderhoud, beheer, verduurzaming sinds 2013 gestegen.

Vergeleken met een 84% stijging van huisprijzen tov 2013, valt een reële stijging van huurprijzen 25% sinds 2015 erg mee. Dit betekent dat huren financieel ook aantrekkelijker is dan kopen bij een gemiddelde hypotheek rente.

### **DE OPLOSSING IS NIET EFFECTIEF OM HET PROBLEEM OP TE LOSSEN MAAR ZAL AVERECHTS WERKEN:**

De hoofoorzaak dat er niet genoeg betaalbare huurwoningen zijn in nederland, is dat er niet genoeg woningen zijn in nederland om aan de vraag te voldoen. De bevolking van nederland, arbeidimmigratie en de stroom van vluchtelingen heeft deze tekort verder versterkt.

De vraag van huurwoningen tov het aanbod is al jaren niet in balans en het tekort is aan alleen maar verder aan het stijgen is.

De reden hiervoor is dat er niet genoeg aanbod is. Door de plannen van overheid zullen om middenhuur te reguleren:

- 1) Zal de aanbod van huurwoningen verder terug dringen omdat met huidige kosten en voorgestelde huuropbrengen het niet rendabel is om nieuwe woningen te bouwen omdat de verhuur opbrengsten niet opwegen tegen de bouwkosten. Ook bestaande huurwoningen zullen uit de markt getrokken worden omdat de kosten van verhuur, de huur opbrengsten overstijgen
- 2) Raken huidige huurders hun huurwoning kwijt en verhuurders worden de facto hun bezit ontnomen. Zie kosten verhuurder voor een gemiddelde woning in de bijlage. Wat de overheid niet inziet is dat een model waarbij de kosten voor het aanbieden van een goed hoger zijn dan de opbrengsten leidt tot afname van het aanbod van dit goed. Los van het feit dat de overheid, een belangrijke grondrecht van de burger, het eigendomsrecht van de verhuurders, aantast is het economisch niet verantwoord om in tijde van krapte van huurwoningen een beleid te introduceren dat leidt tot minder huurwoningen.
- 3) Duitsland heeft geëxperimenteerd met het bevriezen van huren, maar doordat zij inzagen dat hierdoor het aanbod van huurwoningen vermindert, hebben zij de bevrozing tegen gehouden. Zie artikel <https://nos.nl/artikel/2376881-streep-door-mietendeckel-moeten-1-5-miljoen-berlijners-huur-terugbetalen>.

## Bijlagen

### 1) Brief Hugo de Jonge

<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2022/12/09/kamerbrief-over-regulering-middenhuur/kamerbrief-over-regulering-middenhuur.pdf>

### 2) Kosten verhuur vs gereguleerde huurprijs

Op basis van een gemiddelde huis prijs in 2022:  
€423.1000 (zie bron 1 CBS)

Op basis van gemiddelde huurprijs vrije sector in Q3 2022:  
€1255 (Zie bron 2 NVM)

#### A) Hypotheek kosten

Scenario1) op basis van een gemiddelde 5% hypotheek rente met 70%LTV:

€1260.29/pm

Scenario2) op basis van een 5% Hypotheek rente met 50% LTV:

€900.20/pm

(Hier is gerekend op basis van aflossingsvrije hypotheek, bij een hypotheek met aflossing zijn de kosten hoger)

#### B) Onderhoud kosten

##### 1) Grootonderhoud

Gebouw 5% herbouwaarde woning waarde €250.000 gemiddelde herbouwaarde

€104 per maand

##### 2) Klein onderhoud

Loodgieter, Electricien, Ketel, timmerman, schilder, ongedeerde bestrijding

€70 per maand

##### 2) afschrijving keuken, badkamer, ketel, verf, laminaat

(15k badkamer,10k keuken, zie bron 3)

€200 per maand

#### D) Financieel en technische Beheerkosten:

Gemiddelde huurprijs vrije sector volgens NVM Q3 2022 is €1255  
8% fee  
€100,40 per maand

E) Makelaarskosten voor vinden van huurder  
10% van €1255, indien huurder gemiddeld 4 jaar blijft  
€31.37 per maand

F) Boekhouding en belasting aangifte kosten:  
€500  
€41,67 per maand

G) Financieel adviseur kosten:  
€2500, iedere 5 jaar, is  
€41,67 per maand

H) Verzekeringskosten (gebouw verzekering, aansprakelijkheids  
verzekering)  
€300 per jaar  
€25 per maand

I) Advokaatkosten (om op de hoogte te blijven rechten/plichten  
huurder/verhuurder en bij geschillen)  
€15 per maand rechtsbijstand

J) Gemeentelijke belastingen (waterschap bel, gemeentelijke heffingen  
etc)  
€750/12  
€62.50 per maand

K) Leegstand (bijvoorbeeld bij HVV)  
5% van €1255  
€62,75

L) Niet betalen huurder (huur is geen gegarandeerd inkomen)  
5% van €1255  
€ 62,75 per maand

M) Verduurzaming 2030  
hogere eisen gesteld door overheid

Totale verhuurkosten zonder verduurzaming

Zonder hypotheek)

€754,61

Met Hypotheek scenario 1)

€754,61+€1260.29

€2014.9 per maand

Met Hypotheek scenario 2)

€754,61+€900,20

€1654,20 per maand

Plus verduurzaming:

Ongeveer €30.000 per woning

Overheid maakte bekend regeling 2020, 10 jaar tijd tot 2030

€250 euro per maand dat de belegger hiervoor dient op zij te leggen en sparen