

Zienswijze op Wet Betaalbare Huur

23 maart 2023

Stortvloed regelgeving middenhuur zet woningaanbod jongvolwassenen verder onder druk

Dringende oproep aan minister De Jonge en staatssecretaris Van Rij

Introductie

HousingAnywhere - opgericht in 2009 - is Europa's grootste marktplaats voor mid- tot lange termijn huurwoningen. We zijn een Nederlands bedrijf met ons hoofdkantoor in Rotterdam en 260+ mensen in dienst. Samen met onze meerderheidsbelang in Studapart (Frankrijk) en met het eigendom van Kamernet is HousingAnywhere momenteel actief in grote steden in 17 Europese landen, en marktleider in Nederland. Met Kamernet runnen wij een van de grootste Nederlandse huurmarktplaatsen die elk jaar honderdduizend jongeren tussen de 18 en 35 jaar helpen bij het vinden van woonruimte. Daarbij helpen wij vooral starters en studenten die een kamer, studio, of woning willen huren en die op zoek zijn naar een plek om hun onafhankelijke levensstijl een kickstart te geven of voort te zetten. Jonge woningzoekenden worden gekoppeld aan aanbieders van woonruimte, voornamelijk van particuliere vastgoedeigenaren en institutionele vastgoedbeleggers. HousingAnywhere is geen makelaar, aanbieder, bemiddelaar of verhuurder van de woningen maar een onafhankelijk, online marktplaats.

Aanleiding

Zowel op nationaal als lokaal niveau zien wij een stortvloed aan plannen van de overheid om de huurwoningmarkt te reguleren. Wij maken ons ernstige zorgen over de gevolgen hiervan voor de Nederlandse woningmarkt en met name de gevolgen voor jonge professionals en studenten. Juist omdat veel Nederlanders, bovenal jonge professionals en studenten, afhankelijk zijn - en zullen blijven - van dit huursegment. Gezien onze inzichten in de Nederlandse huurmarkt voor zowel studenten als jonge professionals, alsmede de informatie en noodsignalen die wij ontvangen van onze stakeholders - waaronder vooral particuliere verhuurders en grotere studentenhuisevesters - achten wij het waardevol om onze beoordeling en zorgen over de huidige plannen te delen.

Context en verwachte gevolgen maatregelen

Ondanks dat wij tevreden zijn dat het woningnoodprobleem wordt erkend en aangepakt door minister De Jonge, zullen de plannen om middenhuur te reguleren (Wet Betaalbare Huur) alleen voor een deel van de huurmarkt - als een tijdelijke *quick win* - voor een iets lagere huurprijs zorgen. Het ongewenste bijgevolg is echter dat de businesscase voor veel verhuurders en vastgoedinvesteerders aanzienlijk minder - of niet langer - rendabel is. Het tegenovergestelde effect wordt dan ook bereikt: het beleid zorgt juist voor een netto afname van het aantal beschikbare huurwoningen. Dynamieken op de financiële markten - waar de overheid geen invloed op heeft - ondergraven dit verder. Met de hoge inflatie, stijgende rentestanden en hypotheekrente wordt het nog lastiger om rendabel te beleggen in woningen. Parallel hieraan hebben de drastische verhoging van de overdrachtsbelasting en de box 3-belastingmaatregelen van staatssecretaris Van Rij grote consequenties voor verhuurders, vooral voor het particuliere aanbod van verhuurders.

We zien voor veel vastgoedbeleggers en particuliere woningaanbieders inderdaad dat het niet meer interessant is om nog langer in huuraanbod te investeren¹. Nu al zien we dat de aangekondigde huurregulering leidt tot het staken van nieuwbouw omdat beleggers onzeker zijn geworden over hun toekomstig rendement². Vanuit de markt vernemen wij zelf ook dat veel particuliere verhuurders zich genoodzaakt voelen om hun huurwoningen te verkopen omdat verhuren straks niet meer rendabel is en verkoop meer oplevert³. Dat is heel slecht nieuws want daarmee moest juist de woningschaarste worden opgelost die ook de hoofdoorzaak is van de hoge huren. Huurverlagingen zorgen er ook voor dat verduurzaming van oude woningen een moeilijk verhaal wordt. Deze ontwikkelingen beperken het aanbod van huurwoningen alleen maar verder, wat op zijn beurt weer leidt tot hogere huurprijzen in de vrije sector.

Tegelijkertijd zien we op lokaal niveau ook nog eens dat veel gemeenten maatregelen opleggen aan vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders om het aanbod van (koop)starterswoningen te vergroten. Denk bijvoorbeeld aan de introductie van opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht, de vermindering van het maximaal aantal personen dat in één woning mag wonen en andere zogenoemde 'anti-speculatiemaatregelen'. Meer dan de helft van alle gemeenten zijn hiermee bezig⁴. Ook deze maatregelen zullen een negatief effect hebben op het huuraanbod op de gehele woningmarkt. De maatregelen lijken verhuurders niet te stimuleren om te verhuren en zo de beschikbare voorraad op de woningmarkt te vergroten, integendeel. De huidige macro-economische situatie (stijgende hypotheekrente en inflatie) samen met maatregelen als opkoopbescherming maken het in de praktijk voor jonge professionals (of studenten) echter niet makkelijker om een woning te kopen⁵ of huren.

Grote zorgen om positie studenten en jonge professionals

Alle plannen in ogeschouw genomen voorzien wij dat de stortvloed aan regelgeving voor middenhuur - in combinatie met de macro-economische vooruitzichten en de genomen fiscale maatregelen - een historische afname van het aanbod van

¹ <https://fd.nl/bedrijfsleven/1471359/particuliere-beleggers-gooien-huizen-in-de-verkoop-vanwege-plan-huurplafond-jwc3carqbcIX>

² <https://www.telegraaf.nl/financieel/2105165896/woningprojecten-in-de-ijskast-door-onzekere-markt>

³ <https://www.telegraaf.nl/financieel/157545684/verkoopgolf-woningen-in-vrije-sector-door-huurregels-de-jonge>

⁴ <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/praktisch-alle-grote-gemeenten-hebben-regels-voor-middenhuur-bij-nieuwbouw>

⁵ <https://nos.nl/artikel/2463996-starter-heeft-kans-op-slechts-3-procent-van-de-koopwoningen-in-nederland>

huurwoningen in de vrije sector tot gevolg zal hebben, terwijl de vraag alleen maar toeneemt. Dit zal ook tot gevolg hebben dat de huurprijzen in de vrije sector verder zullen blijven stijgen. Hierdoor komen vooral jonge professionals en studenten in een nóg slechtere positie op de woningmarkt. En de situatie was al schrijnend in veel (studenten)steden, zo is alom bekend. We zien nu al dat het huuraanbod in alle grote en middelgrote steden in snel tempo afneemt - ook op onze platformen⁶.

HousingAnywhere wil voorkomen dat jongeren tot hun 35e bij hun ouders moeten blijven wonen zoals in Rome⁷. Ook het Berlijnse voorbeeld waar zeer vergelijkbare huurregulering in de vrije sector in 2019 werd ingevoerd doet vrezen voor de Nederlandse huurmarkt, en bovenal de positie van jongeren die in Berlijn tussen wal en schip vielen. De maatregel in Berlijn had veel impact, ondanks de korte levensduur van slechts zes maanden⁸. Berlijn kende een dramatische terugval in het huurwoningenaanbod. Eigenaren boden veel minder woningen aan en huurders bleven zitten. Ook jaren na het stelsel blijft de Berlijnse huurmarkt krappere dan ervoor: het aanbod ligt 60% lager en huurprijzen in de vrije sector zijn met 23% gestegen⁹. Bij middeldure huurwoningen in Berlijn zie je wachtlijsten net als in de sociale sector. Vele woning- en vastgoedexperts hebben al geschreven hetzelfde lot voor Nederland te verwachten.

Wat is in onze ogen het probleem

Als het verwachte aanbod van huurwoningen - waaronder kamers en studio's - inderdaad afneemt dan komen studenten en jonge professionals als eerste in de problemen en is er voor deze groep woningzoekenden steeds minder perspectief. Vooral huurwoningen in het kleinere segment dat veel vraag vanuit jonge professionals en studenten heeft zullen namelijk minder gebouwd worden door de huurregulering en fiscale maatregelen. Er is nu al sprake van een historische schaarste aan woningen voor deze doelgroep en de situatie lijkt almaar schrijnender te worden¹⁰.

Wanneer er niet voldoende aanbod van huurwoningen is dan komen vele studenten en jonge professionals 'stil' te staan in hun woon- en arbeidscarrière. Veel jongeren hebben vaak nog geen idee waar ze de komende jaren gaan werken, studeren, stage gaan lopen en willen wonen. Zij willen nog geen huis kopen, en komen vaak ook niet voor sociale huur in aanmerking en zijn daarom afhankelijk van huurwoningen in het middensegment. Bovendien kunnen starters ook geen huis kopen, omdat zij vaker te weinig inkomen en tijdelijke of flexibele arbeidscontracten hebben, wat het lastiger maakt een hypotheek te krijgen. Jongeren zijn gebaat bij de flexibiliteit die de huurmarkt biedt. Wij voorzien dat het tekort aan huurwoningen niet alleen vele studenten en jonge professionals in moeilijke persoonlijke situaties brengt. Uiteindelijk mag het ook onze economie schaden omdat we mogelijk het potentieel mislopen om jong talent te behouden en ook expats aan te trekken¹¹.

Het is goed om te bedenken dat Nederland met 8% huurwoningen (zo'n 600.000) in de vrije sector sowieso al zéér mager bedeed is vergeleken met de rest van Europa (± 47% in Duitsland bijvoorbeeld), zo concludeerde ook De Nederlandsche Bank (DNB) al in 2020 (zie voetnoot 13). Overheden - landelijk en lokaal - lijken te vergeten dat vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders een belangrijke rol spelen in ervoor zorgen dat mensen ergens kunnen wonen. Wij maken ons ernstig zorgen over de harde aanpak van met name particuliere verhuurders, omdat deze veruit de belangrijkste aanbieders van huurwoningen voor studenten en starters zijn. De helft van alle studenten¹² huurt op dit moment namelijk van een particuliere verhuurder, die daarmee een spilfunctie vervult bij het faciliteren van woonruimte voor studenten in Nederland. En dan hebben we het nog niet over de jonge professionals. We menen daarom dat het belangrijk is voor de overheid en politiek om duidelijk onderscheid te maken tussen de 'huisjesmelkers' en de degelijke particuliere verhuurders. Want begrijp ons niet verkeerd: wij hebben geen sympathie voor 'huisjesmelkers' en ondeugdelijke verhuurpraktijken, maar willen wij het vermijden iedereen over één kam te scheren en wel het belang van fatsoenlijke particuliere verhuurders benadrukken. Wij verwelkomen dan ook het initiatief dat de minister getoond heeft met de Wet Goed Verhuurderschap.

Gezien bovenstaande verwachte ontwikkelingen en gevolgen hebben wij er weinig vertrouwen in dat jonge professionals en studenten in de komende jaren baat zullen hebben bij de *regionale woningsdeals* en het *Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030*. Het zijn tenslotte niet overheden, maar particuliere verhuurders en beleggers die deze woningen moeten gaan bouwen en faciliteren. Gezien hierboven geschetste context lijken marktpartijen door de stortvloed aan maatregelen juist nu al af te haken, of in andere segmenten te gaan investeren dan de huurwoningen die studenten en jonge professionals nodig hebben. Door geen prikkels te geven en onvoldoende nieuw aanbod te creëren, zullen de huurregulering en fiscale maatregelen er alleen maar toe bijdragen dat deze huurwoningen minder talrijk en daardoor nog minder betaalbaar worden. Wat nodig is is meer aanbod en daarvoor moet je gaan bouwen. Het moet dan wel interessant zijn om te investeren in woningen. Hoe meer mensen dat doen, hoe meer aanbod er zal zijn, met als gevolg een beter prijzevenwicht tussen vraag en aanbod.

⁶ Als 2019 100% aanbod is, dan zit het huidige aanbod in 2022 op 65%. Bron: interne gegevens Kamernet.

⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/46/jongeren-nederland-en-eu-wonen-vaker-bij-ouders>

⁸ 'Berlijnse toestanden door huurregulering', Telegraaf 27/10/2022.

⁹ <https://digitalekrant.telegraaf.nl/cdn/premium/44fb6ac72ce27ca2ec0b006e121bc6e3/web/OPS/GD632U54U.1%2BGD632U5FS.1.html>

¹⁰ <https://insights.cbre.nl/woningbeleggingsmarkt-op-historisch-kantelpunt/leren-van-het-buitenland>

¹¹ 'Landelijk tekort studentenwoningen met 20 procent gestegen naar 26.500'. Bron: jaarlijkse Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022, <https://www.kences.nl/lms/>

¹² Drie Economic Boards in de provincie Zuid-Holland geven bv. aan dat de realiteit is dat Nederland niet zonder internationaal talent en dito kenniswerkers kán. <https://krant.ad.nl/titles/algemeendagblad/7921/publications/34823/articles/1782386/39/1>

¹² Bron: jaarlijkse Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022, <https://www.kences.nl/lms/>

Voordelen van (een grotere) vrije huursector

Vrijwel alle denkbare woningmarktexperts - inclusief DNB¹³ - zijn het erover eens dat het (midden)huursegment een belangrijke rol speelt in onze woningmarkt en dat een ruimer aanbod in de vrije sector onder meer de doorstroming op de woningmarkt bevordert en de arbeidsmobiliteit vergroot. Zoals DNB in april 2020 al aangaf, is de woningmarkt en de samenleving gebaat bij een betere balans tussen koop en huur, en vervult de huurmarkt een belangrijke rol voor de samenleving. DNB geeft echter ook aan dat de Nederlandse huursector onderontwikkeld blijft. Door huren en kopen fiscaal gelijk te behandelen, kan de vrije huursector worden vergroot en haar rol vervullen, stelt DNB in haar rapport. Een grotere vrije huursector heeft immers verschillende voordelen voor Nederlandse huishoudens en de economie:

- Jonge huishoudens - voor wie de werk- en gezinssituatie vaak nog sterk veranderd - zijn gebaat bij de flexibiliteit die de huurmarkt biedt. Ook zijn jongeren afhankelijk van huurwoningen in het middensegment als zij (nog) niet genoeg spaargeld hebben en bovendien hebben starters vaker tijdelijke of flexibele arbeidscontracten, wat het lastiger maakt een hypotheek te krijgen.
- Een grotere vrije huursector bevordert ook de doorstroming op de woningmarkt. Zo hebben huishoudens in de sociale huursector die meer zijn gaan verdienen sinds zij hun woning betrokken op dit moment vaak weinig aantrekkelijke alternatieven. Dat geldt ook voor ouderen in koopwoningen die willen gaan huren omdat ze het in deze fase van hun leven geschikter vinden.
- Een goed functionerende huurmarkt biedt huurders bovendien meer mogelijkheden om te verhuizen, bijvoorbeeld voor een nieuwe baan, wegens scheiding of een stage. En ook expats - belangrijk voor onze kenniseconomie en het tegengaan van vergrijzing en de krimp van de beroepsbevolking - zijn vaak aangewezen op dit woonsegment. Het tekort aan talent op de arbeidsmarkt hangt nauw samen met een gebrek aan huisvesting voor deze werknemers.

Een groter huursegment draagt bij aan een betere schokbestendigheid van huishoudens - aan het dempen van pieken en dalen in de huizenmarkt en de economie. Ondanks deze voordelen van huren is het beleid van de Nederlandse overheid de afgelopen decennia - gek genoeg - sterk gericht geweest op het bevorderen van eigenwoningbezit, waardoor deze specifieke huishoudens in moeilijkheden komen.

Dringende oproep aan minister De Jonge en staatssecretaris Van Rij

Tegen bovenstaande context doen wij de dringende oproep om - gezien het negatieve effect van de voorgenomen regulering van middenhuur op studenten en jonge professionals - deze te heroverwegen en om fiscale maatregelen in box 3 (en de overdrachtsbelasting) af te zwakken. Wij verwachten dat het gelijktijdig invoeren van deze maatregelen funest is voor onze woningmarkt. Het lijkt ons constructiever om na te denken over maatregelen die verhuurders binnenboord houden en mee te laten investeren in de uitbreiding van het woningaanbod. Deze investeringen kunnen hand in hand gaan met goed verhuurderschap en een *faire* prijsstelling van de te verhuren woning. Het is aan onze bewindslieden om particuliere verhuurders en beleggers te motiveren te gaan bouwen en zo de beschikbare voorraad huurwoningen te vergroten en te verduurzamen.

Wij begrijpen de politieke verontwaardiging over ondeugdelijke verhuurpraktijken en vinden het goed en terecht dat deze worden aangepakt. Wij verwelkomen dan ook het initiatief dat de minister getoond heeft met de Wet Goed Verhuurderschap. Wel zijn we van mening dat de overheid en politiek niet voorbij moet gaan aan de vele wel nette verhuurders en de rol die deze groep kan spelen bij de woningbouwopgave waar Nederland voor staat. Kwetsbare doelgroepen zoals starters, studenten en kennismigranten hebben groot belang bij een toegankelijke huurmarkt die voorziet in voldoende woonruimte. Het tegengaan van ondeugdelijke verhuurpraktijken vraagt om een evenwichtig pakket aan maatregelen (zoals de Wet Goed Verhuurderschap), en niet een overvloed aan regulering die de vrije huursector afknijpt. Na zorgvuldige bestudering van het Wetsvoorstel Betaalbare Huur en de effecten van de fiscale maatregelen in box 3 concluderen wij dat vooral jongvolwassenen (18-35 jaar) de dupe worden van deze (voorgestelde) maatregelen. Wij kunnen niet geloven dat dit de intentie is van dit beleid.

Tot slot

Graag wil HousingAnywhere met de regering en politiek in gesprek om onze zorgen – en potentiële oplossingsrichtingen – te bespreken. Wij hebben desgewenst concrete voorstellen beschikbaar. Met plezier gaan wij in dat gesprek dan ook in op alle vragen die u voor ons heeft. Met onze jaarlijkse *Kamernetrapportage*¹⁴ en de *International Rent Index*¹⁵ die wij elk kwartaal publiceren kunnen wij ook nuttige objectieve inzichten en ontwikkelingen aanreiken en duiden.

Hoogachtend,

Djordy Seelmann - HousingAnywhere CEO

¹³ <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/dnbulletin-2020/woningmarkt-en-samenleving-gebaat-bij-betere-balans-tussen-koop-en-huur/> (April 2020)

¹⁴ [kn-reportage-202301-web.pdf](https://www.kamernet.nl/kn-reportage-202301-web.pdf) (kamernet.nl)

¹⁵ <https://housinganywhere.com/rent-index-by-city>