



In Den Haag wordt al jaren gesproken over de term 'middenhuur'. Een huurprijs boven de huidige liberalisatiegrens en tot een bedrag die ergens ligt bij tussen de € 1.000 en € 1.200 per maand. In de praktijk blijkt deze term geen bestaansrecht te hebben.

Woningen die conform de WWS een huurprijs hebben die boven de liberalisatiegrens ligt worden in de markt al snel boven de € 1.200 per maand aangeboden. Niet omdat wij met zijn allen vinden dat die woning dat waard is maar omdat er huurders te vinden zijn die bereid zijn deze prijs te betalen. Marktwerking at it's finest.

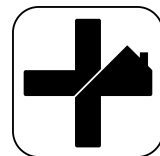
Deze marktwerking is namelijk goed nieuws voor de verhuurder en slecht nieuws voor de huurder die een woning zoekt tot € 1.200 en niet in aanmerking komt voor een woning met een niet-geliberaliseerde huurprijs. Op de vraag of een regulering tot 187 punten gewenst is kan daarom ook enkel in het belang van deze huurder volmondig ja geantwoord worden. Regulering van de huurprijzen tot in ieder geval 187 punten lijkt voor deze huurder de enige manier te zijn om een betaalbare woning te vinden.

Is een regulering tot 187 punten wenselijk?

Een woning met 187 punten conform de WWS is met het huidige gewicht die de WOZ-waarde en de energieprestatie in de systematiek gekregen heeft in de praktijk niet veel meer dan een eenvoudige starterswoning. Het gaat om woningen die huurders betrekken nadat ze iets groters zoeken dan een kamer en wanneer huurders iets meer comfort zoeken dan het delen van voorzieningen. Het is zelfs zo dat veel starterswoningen met de huidige methodiek nog boven deze 187 punten komen en dus alsnog met een huurprijs van ruim boven de € 1.000 zullen worden aangeboden.

Om de woningmarkt betaalbaar te houden en om er voor te zorgen huurders een mogelijkheid krijgen om door te schuiven van een onzelfstandige woonruimte naar een starterswoning is het noodzakelijk dat deze stap financieel haalbaar is en dat de huurprijzen voor deze doelgroep betaalbaar worden. Wat betaalbaar wordt geacht voor deze doelgroep is een huurprijs tot en met de middenhuur.

Wanneer men nadenkt over wat voor soort woningen en welke doelgroep dit wetsvoorstel gaat dan is het protest wat uit de richting van de vastgoedeigenaren/ verhuurders komt op zijn zachtst gezegd misplaatst. Het wetsvoorstel heeft tot doel om de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep waarvoor ze zijn gebouwd. Dat de regulering direct zorgt voor een lager rendement voor diegene die heeft geïnvesteerd in dit soort woonruimte is evident en de geuite zorg over deze ontwikkeling laat zien hoe wij over het gebruik van deze woningen zijn gaan denken.



Wat zijn de voordelen van regulering?

De huurder verkrijgt het recht om een huurprijs te betalen die de woonruimte waard is en wordt niet langer geconfronteerd met een huurprijs die de markt bereid is te betalen. Anders gezegd hoeveel een huurder kan missen in ruil voor een dak boven het hoofd. In de praktijk blijkt dat dit sommige huurders zelfs dwingt om tot 70-90% van het inkomen uit te geven aan het hebben van een woonruimte.

Het reguleren van huurwoningen met een 'middenhuur' resulteert direct in een aanbod van meer betaalbare woningen voor deze doelgroep en direct in een mogelijkheid om een gezondere ratio van inkomen en vaste lasten te verkrijgen. Op de lange termijn is dit gezond en eerlijk voor de gehele maatschappij.

Wat zijn de nadelen van regulering?

De nadelen zijn met name dat het rendement op woningen die met 187 punten gewaardeerd worden minder rendement zullen opbrengen. Dit betekent dat vastgoedinvesteerder minder geïnteresseerd zullen zijn in deze woonruimte en dat een deel van de verhuurmarkt zal verdwijnen. Dit is een argument die op dit moment door veel verhuurders wordt gebruikt en zeer waarschijnlijk is.

Het rendement op deze woningen zullen mogelijk verdampen, maar de woningen zelf verdampen niet. Wanneer deze woningen voor de investeerders minder interessant wordt zullen deze woningen vanzelf weer bereikbaar worden voor de juiste doelgroep, namelijk niet de grote investeerder maar de groep die de woning daadwerkelijk gaat bewonen. Zoals De Jonge zelf al terecht opmerkte; linksom of rechtsom komt de woonruimte beschikbaar voor diegene waarvoor die bedoeld is en als dat huur of koop is, in beide gevallen is er een zoekende huurder minder en wordt de woonruimte gebruikt waarvoor hij gebouwd is.

Conclusie

De regulering doortrekken tot 187 punten zorgt direct voor een meer gezonde woningmarkt. Het brengt de juiste woningen bij de juiste gebruikers. Het haalt de kwetsbare huurder uit de handen van de vastgoedinvesteerder en het zorgt er direct voor dat de verhuurder met het geld niet langer misbruik kan maken van de misere van de zoekende huurder als het gaat om de meest eenvoudige woningen op de markt.

De WWS als een dwingend instrument?

Naast het doortrekken van de WWS tot 187 punten betreft het wetsvoorstel tevens een voorstel om van de WWS een dwingend voorschrift te maken. Dit voorstel is onwenselijk en onhoudbaar. Niet alleen is dit in strijd met de contractvrijheid van partijen om een huurprijs overeen te komen die partijen tezamen redelijk achten, het is bovendien niet na te leven omdat de invulling van de WWS niet altijd een simpele rekenom is. Elementen van de WWS zijn in sommige gevallen voor discussie vatbaar. Een woonruimte heeft niet simpelweg een voorgeschreven huurprijs, een woning kan door partijen beoordeeld worden en uiteindelijk is de Huurcommissie en/of de kantonrechter bevoegd om de werkelijke waarde vast te stellen. In de praktijk blijkt zelfs dat de instanties die gerechtigd zijn de maximale huurprijs vast te stellen, oftewel De Huurcommissie en de kantonrechter, het niet altijd met elkaar eens zijn.

