



# pararius

## REACTIE OP WETSONTWERP BETAALBARE HUUR

27 maart 2023

Indiening via consultatiepagina Wet betaalbare huur

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding.....</b>	<b>2</b>
<b>Samenvatting.....</b>	<b>3</b>
<b>Conclusie .....</b>	<b>3</b>
<b>Onvoldoende aanleiding voor Wetsontwerp Betaalbare huur .....</b>	<b>4</b>
<b>Vrije huursector verdubbeld sinds 2012 .....</b>	<b>5</b>
<b>Middel groter dan de kwaal .....</b>	<b>6</b>
<b>Vertekend beeld particuliere belegger en maatschappelijk belang.....</b>	<b>6</b>
<b>DNB, OESO, IMF en vastgoedexperts adviseren tegengesteld aan Wetsontwerp .....</b>	<b>7</b>
<b>Lering trekken uit buitenlandse voorbeelden .....</b>	<b>8</b>
<b>Nadelige gevolgen van Wetsontwerp zijn reeds zichtbaar.....</b>	<b>9</b>
<b>Ook woningbouw zal afnemen.....</b>	<b>11</b>
<b>Aanbevelingen .....</b>	<b>12</b>
<b>Aanpak scheefwonen lost meerdere problemen gelijktijdig op .....</b>	<b>13</b>

## Inleiding

Pararius is sinds 2006 actief op de huurmarkt voor de vrije sector met een online platform waarop uitsluitend professionele organisaties woningen te huur kunnen aanbieden. Hierbij vergaart Pararius data over o.a. beschikbaar huuraanbod, zoekgedrag en huurprijs. Elk kwartaal publiceert Pararius haar bevindingen in de Pararius Huurmonitor.

Pararius heeft kennisgenomen van het Wetsontwerp betaalbare huur en acht het van groot belang dat de overheid plannen ontwerpt op basis van onderbouwde conclusies en aanbevelingen gegeven door een verscheidenheid van onafhankelijke experts uit de markt. Pararius heeft de indruk dat er volledig voorbij wordt gegaan aan de vele negatieve bevindingen van deze experts.

Pararius vindt dit gezien de grote impact verontrustend en reageert aan de hand van dit document inhoudelijk op het Wetsontwerp.

## Samenvatting

Pararius heeft bij het Wetsontwerp betaalbare huur gekeken naar de haalbaarheid van de doelstelling om meer betaalbare huurwoningen te realiseren en de doelstelling voor blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw.

Het Wetsontwerp betaalbare huur lijkt niet te zijn voortgekomen uit gedegen onderzoek. Er is onvoldoende grond voor verregaande regulering van de huurmarkt. De aanleiding is klein en de bijkomende schade buitenproportioneel groot. De Minister lijkt de mening toebedeeld dat de huurprijzen in de vrije sector zo hoog zijn omdat particuliere beleggers misbruik maken van de situatie. Er wordt echter geheel voorbijgegaan aan het economische basisbeginsel dat voorschrijft dat prijzen nu eenmaal stijgen bij een grote vraag en een zeer gering aanbod. In vergelijking tot de koopmarkt is de stijging van de prijzen op de vrije sector huurmarkt gering. De huurmarkt mag dan van een marktaandeel van 4% in 2012 gegroeid zijn tot een huidig marktaandeel van 8%, dit marktaandeel is nog steeds veel te klein om te voldoen aan de gigantische vraag.

Bij de Minister heerst een vertekend beeld van de particuliere belegger die deze groep stelselmatig stigmatiseert. Bedroevend, daar de particuliere belegger een zeer grote maatschappelijke bijdrage levert op het gebied van huisvesting voor de middeninkomens in Nederland. Van deze particuliere beleggers verhuurt 80% slechts één woning als pensioenvoorziening. Van alle woningen in Nederland, koop en huur, wordt slechts 3% verhuurd voor een huurprijs hoger dan EUR 1.000,- per maand. 99,9% Van de Nederlandse verhuurders is bonafide en heeft het beste voor met hun huurders. Er zijn namelijk grote gemeenschappelijke belangen voor huurder en verhuurder.

De Minister gaat compleet voorbij aan de vele negatieve bevindingen van onafhankelijke experts (DNB, OESO, IMF et cetera.) Ook de negatieve uitkomsten van het in opdracht van de Minister zelf uitgevoerde onderzoek door Stec Groep worden genegeerd. In het buitenland zijn er legio voorbeelden van de negatieve effecten van een verregaande regulering van de huurmarkt waaruit lering kan worden getrokken. Ook hier lijkt geen oog voor te zijn bij de Minister.

In de aanloop naar het Wetsontwerp worden de nadelige gevolgen reeds zichtbaar. In de grote steden signaleert Pararius een dalende trend in het aantal nieuw vrijgekomen huurwoningen in de vrije sector. Dit leidt daar tot stijgende huurprijzen, omdat vraag en aanbod nog verder uit balans raken. Ook de nieuwbouw stokt. Waar het de afgelopen 8 jaar al niet lukte om de woningvoorraad gemiddeld met meer dan 65.000 woningen per jaar te laten groeien, zal de aanwas van het woningaanbod in 2024 en 2025 verder terugzakken tot slechts 40.000 à 50.000 extra woningen per jaar.

## Conclusie

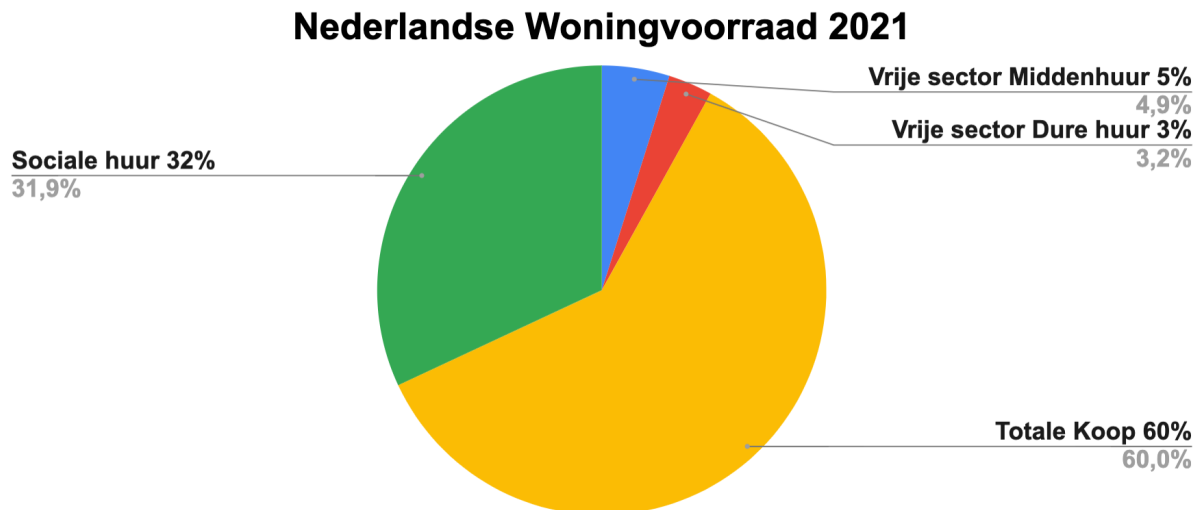
Pararius concludeert dat het Wetsontwerp betaalbare huur de doelstelling voor de realisatie van meer betaalbare huurwoningen en blijvende bereidheid voor investeringen in nieuwbouw niet haalt en een averechts effect sorteert.

Volgens Pararius is het beter om de noodzakelijke reeds ingezette groei van het woningaanbod in de vrije sector zich voort te laten zetten door juist geen grootschalige veranderingen door te voeren. Alleen positieve prikkels voor beleggers zullen bijdragen aan meer vrije sector huurwoningen. Slechts dan ontstaat er meer keuzevrijheid voor huurders en een veel gezondere situatie op de woningmarkt als geheel. De situatie in de vrije sector tijdens COVID-19, waarbij het huuraanbod toenam en de prijzen daalden, is hier een duidelijk voorbeeld van. Veranderingen die op een eenvoudige manier wel een grote bijdrage zouden kunnen leveren aan een verbetering van de situatie en waar ook in het coalitieakkoord afspraken over zijn gemaakt is de aanpak van scheefwonen. Hieraan kan uitvoering worden gegeven middels een tussentijdse inkomensroofterm. Hierover is echter niets opgenomen in het Wetsontwerp betaalbare huur.

Al met al zal er gekeken moeten worden naar een veel evenwichtiger aanpak met oog voor de symbiose tussen huurder en verhuurder. Er zijn grote gemeenschappelijke belangen en ongewenste maatschappelijke gevolgen als deze belangen te eenzijdig worden belicht. Zoals het Wetsontwerp betaalbare huur er nu ligt zal er een blijvend tekort ontstaan aan betaalbare huurwoningen en wordt er groot onrecht gedaan aan de beleggers met een groot risico op procedures voor de overheid.

## Onvoldoende aanleiding voor Wetsontwerp Betaalbare huur

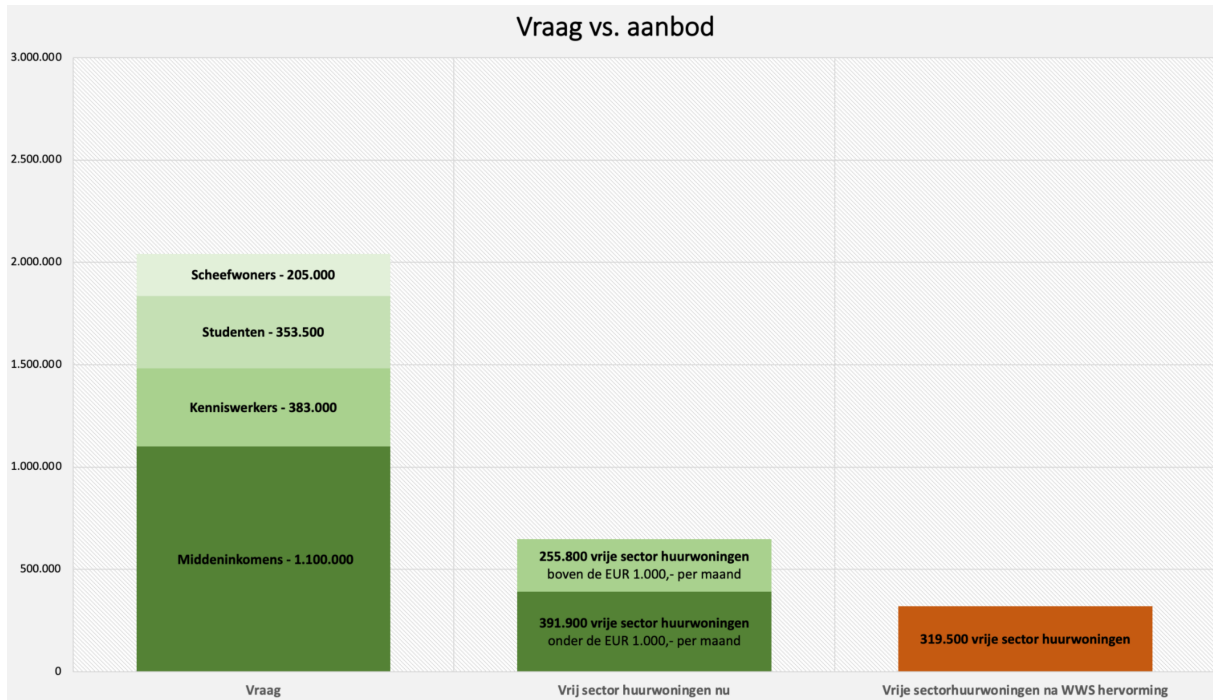
Uit het WoonOnderzoek<sup>1</sup> Nederland (WoON) 2021, dat wordt opgesteld en uitgegeven door het Ministerie van Binnenlandse zaken, blijkt dat het aandeel vrije sector huurwoningen slechts 8% van de totale woningvoorraad beslaat. Het percentage waar de plannen op gebaseerd zijn - het dure huursegment van de private belegger met huren hoger dan € 1.000,- per maand - beslaat slechts een magere 3% van de totale Nederlandse woningvoorraad.



Pararius acht het niet logisch dat er zoveel politieke aandacht is voor dit marginale gedeelte van de woningmarkt. Men speelt met vuur. Het kabinet dreigt zichzelf met een kanon in de voet te schieten daar er door de aangekondigde maatregelen veel huurwoningen naar het koopsegment zullen verdwijnen met verregaande averechtse effecten tot gevolg. De samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad wordt hierdoor nagenoeg binair (kopen of sociaal huren – huren in de vrije sector wordt gedecimeerd) en dat is zeer slecht nieuws voor de vele middeninkomens die nu ook al tussen wal en schip vallen en waarvan ten onrechte wordt gedacht dat zij deze woningen dan kunnen kopen in plaats van huren. Daarvoor zijn de koopprijzen van deze woningen in de grote steden gewoonweg te hoog. Bovendien zijn er veel mensen die om velerlei reden (nieuwe baan in een andere stad, echtscheiding, studie, kenniswerkers) op bepaalde momenten juist willen huren in de vrije sector en niet willen kopen. Dit is momenteel al zeer moeilijk en wordt met dit Wetsontwerp straks een onmogelijke opgave.

Onderstaande grafiek geeft de disbalans tussen vraag en aanbod weer die er momenteel al heerst en alleen maar groter zal worden indien het Wetsontwerp wordt aangenomen.

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/06/09/woononderzoek-nederland-2021>



## Vrije huursector verdubbeld sinds 2012

Het aantal beschikbare huurwoningen in de vrije sector heeft een groei kunnen maken van 4% in 2012 naar 8% nu. Echter is dit marktaandeel van 8% nog steeds zeer klein in vergelijking met de koopmarkt (60%) of de sociale huurmarkt (32%). Dit terwijl een steeds groter deel van de Nederlandse bevolking lijkt te zijn aangewezen op exact dat kleine marktaandeel. Het is dan ook niet vreemd dat de huurprijzen in de vrije sector zijn gestegen. Middeninkomens, maar ook zelfstandigen, expats/kenniswerkers, studenten, starters, alleenstaande of gescheiden ouders; het zijn stuk voor stuk mensen die vaak niet in aanmerking komen voor een koopwoning omdat hun inkomen dat niet toelaat, maar zij kunnen óók geen aanspraak maken op een sociale huurwoning omdat het inkomen daarvoor te hoog is. Het gaat om ruim 1,2 miljoen huishoudens die tussen wal en schip vallen en gebaat zouden zijn bij een forse groei van het aanbod huurwoningen. Allen oefenen zij druk uit op de vraag naar huurwoningen in de vrije sector waardoor de prijzen zijn gestegen. Van extreme prijsstijging is echter geen sprake.

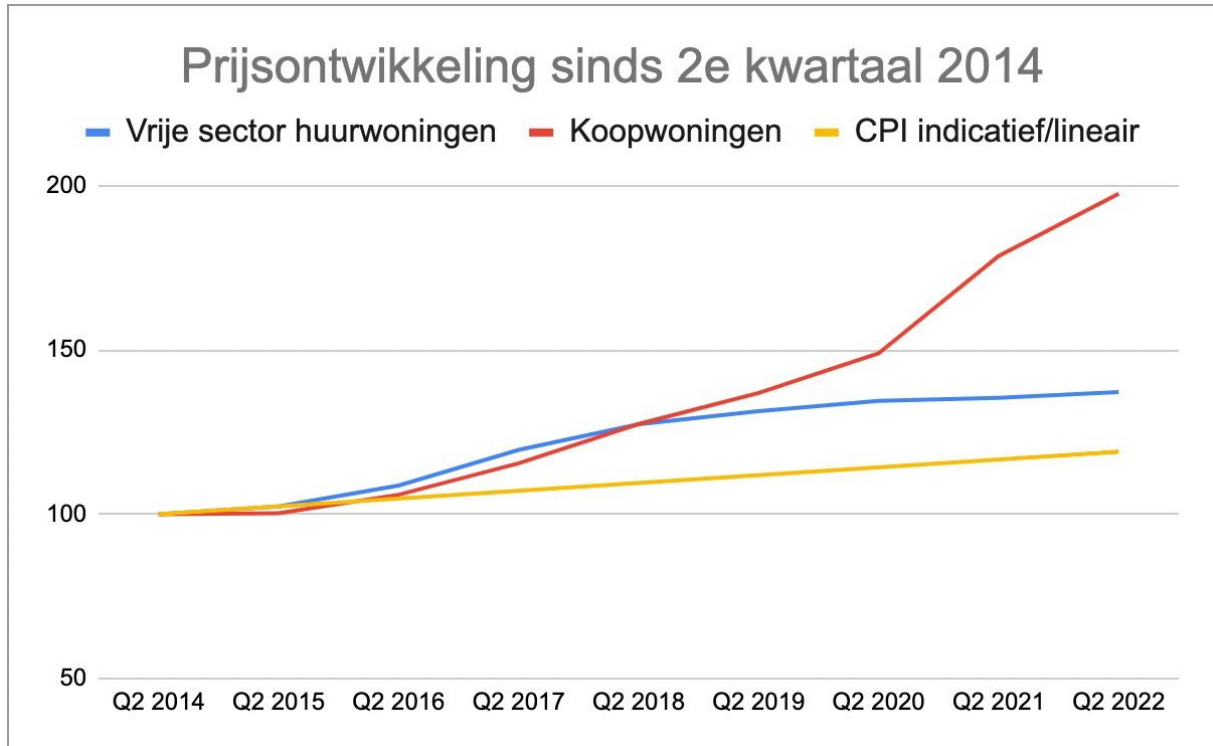
### Geen sprake van extreme prijsstijging in de vrije sector

In onderstaande grafiek heeft Pararius de prijsontwikkeling van de koopwoningen en vrije sector huurwoningen het algemene inflatiecijfer sinds 2014 tegen elkaar afgezet.

De Nederlandse koopmarkt (60% van de woningvoorraad) is 20 keer zo groot is als het gedeelte dure huur in de vrije sector. De gemiddelde prijs voor een koopwoning is in 8 jaar tijd ruim 2,5 keer zo hard gestegen als een huurwoning in de vrije sector (zie grafiek).

Pararius vindt het onbegrijpelijk dat het Wetsontwerp zich richt op het kleinste segment (huren hoger dan € 1.000,- per maand) dat slechts 3% van de totale woningvoorraad uitmaakt met uitgangspunten die ook nog eens een averechts effect voor de gehele woningmarkt sorteren.

Beleggers zouden misbruik maken van de krapte op de huurmarkt omdat de huren stegen bij een grote vraag. Sinds 2014 is er sprake van een stijging van 37% waarvan 19% voor rekening komt van inflatie (zie grafiek). Kijkt de overheid ook zo aan tegen de woningbezitter die zijn woning voor bijna het dubbele verkoopt in vergelijking tot 2014?



## Middel groter dan de kwaal

De Minister zet in op het aanpakken van excessen. Het is goed dat excessen worden aangepakt maar het middel is groter dan de kwaal. Enerzijds worden particuliere beleggers fiscaal belast op basis van een fictief rendement, terwijl het anderzijds via regulering van de middenhuur wettelijk onmogelijk wordt gemaakt om dat rendement daadwerkelijk te behalen. Dit is een effectieve methode om de anekdotische, "malafide pandjesbaas" van de markt te verjagen. Het probleem is echter dat ook die veel grotere groep bonafide particuliere beleggers wordt verjaagd die wel degelijk een zeer grote maatschappelijke bijdrage levert. Pararius constateert dat, ten onrechte, excessen exemplarisch worden gemaakt voor de gehele situatie op de huurmarkt.

Dit benadrukt volgens Pararius hoe eenzijdig en beperkt het beeld van de Nederlandse verhuurders is. De overheid zou er goed aan doen om zorgvuldig onafhankelijk onderzoek te laten plegen naar de situatie van huurders in de vrije sector en feitelijk vast te stellen hoe de vork in de steel zit. Volgens Pararius zal blijken dat 99,9% van de particuliere beleggers bonafide is en het beste voor heeft met de huurders. Er zijn namelijk een grote gemeenschappelijke belangen voor huurder en verhuurder. Een gedegen onderzoek naar de omvang van deze excessen ontbreekt en is noodzakelijk alvorens over te gaan tot het verregaand reguleren van de huurmarkt.

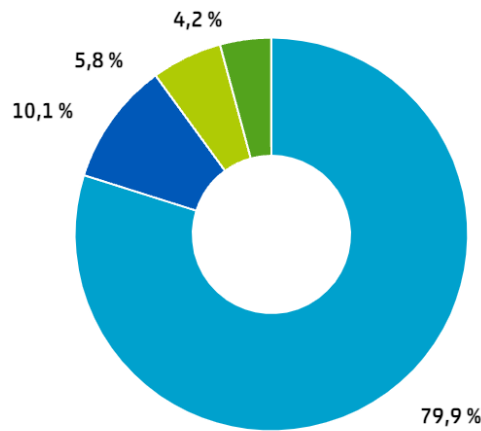
## Vertekend beeld particuliere belegger en maatschappelijk belang

De overheid lijkt een compleet vertekend beeld te hebben van particuliere beleggers. Waar de overheid zou moeten verbinden wordt er gepolariseerd door deze groep stelselmatig te persifleren als zijnde huisjesmelker en pandjesbaas. Particuliere beleggers investeren voornamelijk in de woningmarkt voor hun pensioen. Van deze particuliere beleggers verhuurt 80% slechts één woning<sup>2</sup> en 53% van deze woningen worden onder de EUR 1.000,- per maand verhuurd. Particuliere beleggers vertegenwoordigen 77%<sup>3</sup> van de huurwoningen in de vrije sector.

<sup>2</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>

<sup>3</sup> <https://www.platform31.nl/publicaties/kansen-voor-particuliere-huur-in-nederland>

## Particuliere verhuurders naar aantal woningen dat zij verhuren, 2018\*



■ 1 woning   
 ■ 2 woningen   
 ■ 3 tot 4 woningen   
 ■ 5 woningen of meer



Zij leveren hiermee een zeer grote maatschappelijk bijdrage voor de huisvesting van de Nederlandse middeninkomens. Deze pensioenvoorziening wordt voor deze beleggers echter aangetast door de opeenstapeling van maatregelen. Zij worden financieel gedwongen tot het verkopen van hun woningen die vrijkomen van huurders. Hierdoor wordt het huuraanbod in de vrije sector nu al verkleind en zal de voorraad middenhuurwoningen niet kunnen toenemen. Zo laten particuliere beleggers zich dit onrendabele scenario, met een gedwongen kunstmatige verschuiving naar het gereguleerde segment, niet opleggen. Daar komt bij dat de bouw<sup>4</sup> van nieuwe woningen om meerdere redenen op de tocht<sup>5</sup> staat door onder andere, de hoge rentestand, stijgende bouwkosten en tekorten aan materialen.<sup>6</sup> Dit waar beleggers juist een grote bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van de vrije huursector. De overheid kan van hen niet verwachten dat zij een bijdrage leveren aan de realisatie van meer woningen als zij hard worden geraakt aan de inkomstenkant. Dat werkt averechts en zal de huurmarkt drastisch verkleinen.

## DNB, OESO, IMF en vastgoedexperts adviseren tegengesteld aan Wetsontwerp

Niet alleen Pararius is van mening dat de vrije sector huurmarkt een belangrijke functie heeft voor de middeninkomens en de Nederlandse economie. Ook De Nederlandsche Bank (DNB) onderbouwt dit in een analyse over de regulering van het middenhuursegment.<sup>7</sup> Volgens DNB fungeert de vrije sector huurmarkt als “ventiel”. Mensen die nog niet zeker zijn van hun woonplaats of relatie kunnen er terecht, met als voordeel dat ze niet vastzitten aan een koopwoning. Huurders in de vrije sector zijn bovendien sneller bereid te verhuizen voor werk dan huishoudens die kopen of sociaal huren. Zij

<sup>4</sup> <https://fd.nl/bedrijfsleven/1471034/dura-vermeer-topman-de-bouw-zakt-in-nee-hij-stort-in>

<sup>5</sup> <https://www.rijnmond-nl.cdn.ampproject.org/c/s/www.rijnmond.nl/amp/nieuws/1632108/rotterdam-koning-van-de-hoogbouw-zit-in-de-problemen-de-vraag-is-of-al-die-torens-er-komen>

<sup>6</sup> <https://www.vastgoedmarkt.nl/178193/bouw-van-duizenden-woningen-op-pauzeknop-door-stijgende-bouwkosten>

<sup>7</sup> <https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-onderzoek/analyse/regulering-van-het-middenhuursegment/>



kunnen zo flexibeler inspelen op veranderingen op de arbeidsmarkt en dat heeft een positief effect op de economie.

De Minister wil echter 90% van alle huurwoningen in Nederland onder het woningwaarderingssysteem laten vallen, wat betekent dat woningen die nu tot de vrije sector behoren straks worden toegevoegd aan de sociale woningvoorraad. Nederland kent met 32% reeds het hoogste aantal sociale huurwoningen per huishouden van Europa. In de grote Nederlandse steden ligt dat aandeel zelfs nog veel hoger.

Nergens in Europa<sup>8</sup> is het aandeel sociale huur groter dan in Nederland. De vrije huursector daarentegen is met 8% van het totale woningaanbod zo klein dat Nederland het zorgenkindje van het continent is geworden.

EU TOP 4 marktaandeel sociale huur	sociale huur	vrije sector huur	koopwoning
Nederland	32%	8%	60%
Oostenrijk	24%	18%	54%
Denemarken	21%	29%	50%
United Kingdom	18%	19%	63%

Het IMF luidt dan ook al jaren de noodklok over de scheefgetrokken verhouding, net als de OESO en De Nederlandsche Bank.

Schaf het woningwaarderingssysteem (puntensysteem) voor het vaststellen van de maximale huurprijs van een huurwoning stapsgewijs af, is ook het advies aan de overheid van een groep economen en woningmarktdeskundigen in het rapport 'Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt'<sup>9</sup>.

Ook de Minister heeft door Stec Groep een onderzoek<sup>10</sup> uit laten voeren naar de effecten van het Wetsontwerp betaalbare huur. Hierbij werden botsproeven uitgevoerd in Utrecht, Doetinchem en Zwolle met de volgende negatieve conclusies tot gevolg:

- Verslechtering van de huurexploitaties op alle locaties;
- Uitpounding van getroffen woningen bij leegkomen huurwoning;
- Regulering leidt tot slecht onderhoud i.v.m. beperken van exploitatiekosten;
- Regulering leidt niet tot meer nieuwbouw van middenhuur;
- Effecten zijn meest negatief in grote steden.

De Minister lijkt ongevoelig te zijn voor de negatieve uitkomsten van het onderzoek en stelt dat de Stec Groep slechts enkele voorbeelden heeft onderzocht.

## Lering trekken uit buitenlandse voorbeelden

Feitelijk betekent het reguleren van de middenhuursector dat de sociale huursector wordt uitgebreid met vrije sector huurwoningen. Met een nog grotere sociale woningvoorraad blijft er te weinig keuze over: sociale huur of koop, maar niets ertussenin. In Berlijn<sup>11</sup> en Zweden<sup>12</sup> is het willen reguleren van

<sup>8</sup> <https://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>

<sup>9</sup> [https://assets.ing.com/m/1ac5315942a7e8a4/original/20220615\\_Economisch-perspectief-voor-een-grondige-renovatie-van-de-woningmarkt\\_tcm162-245235.pdf](https://assets.ing.com/m/1ac5315942a7e8a4/original/20220615_Economisch-perspectief-voor-een-grondige-renovatie-van-de-woningmarkt_tcm162-245235.pdf)

<sup>10</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/12/09/resultaten-botsproeven>

<sup>11</sup> <https://nos.nl/artikel/2376881-streep-door-mietendeckel-moeten-1-5-miljoen-berlijners-huur-terugbetalen>

<sup>12</sup> <https://www.vastgoedmarkt.nl/165209/in-zweden-werd-de-vrije-huursector-afgeschaft-en-het-werd-een-ramp>

de huurwoningmarkt faliekant mislukt en Nederland moet voorkomen dat het ook afstevent op een dergelijk fiasco.

Ook in Londen zien we een voorbeeld van wat er gebeurt als beleggers afhaken. Een onlangs verschenen artikel in The Financial Times<sup>13</sup> stelt dat de huurvoorraad van Groot-Brittannië de afgelopen zeven jaar nagenoeg gelijk is gebleven, omdat de woningbouw onder de streefcijfers blijft en verhuurders verkopen vanwege hogere belastingen en strengere regelgeving. Een appartement met twee slaapkamers in Londen kost momenteel 18 procent meer dan vorig jaar. Net als in Groot-Brittannië piept en kraakt ook Nederlandse woningbouwproductie onder de aangekondigde verdere regulering en fiscale maatregelen. Volgens het CBS werd in 2022 tot nu toe slechts voor 48.100 te bouwen woningen een vergunning afgegeven. Dat is 12% minder dan het jaar ervoor.

## Nadelige gevolgen van Wetsontwerp zijn reeds zichtbaar

Als het Wetsontwerp wordt doorgevoerd zal er nog maximaal 4% huuraanbod in de vrije sector overblijven. Bij een alleen al gelijkblijvende vraag zullen de prijzen in het overgebleven gedeelte vrije sector huur de pan uitrijzen en komt de doorstroming tot stilstand.

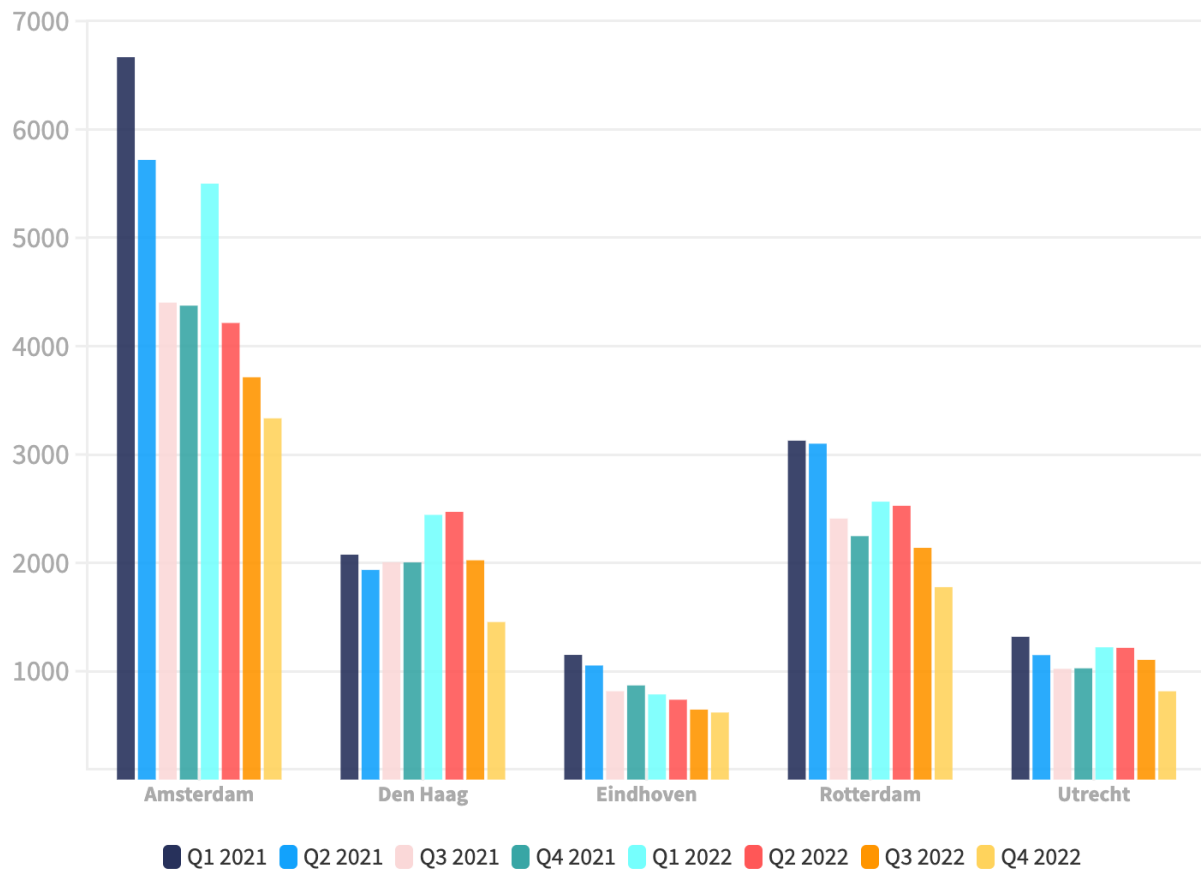
In aanloop naar het Wetsontwerp signaleert Pararius<sup>14</sup> in de grote steden reeds een dalende trend in het aantal nieuw vrijgekomen huurwoningen in de vrije sector. Dit leidt in grote steden tot stijgende huurprijzen, omdat vraag en aanbod nog verder uit balans raken.

---

<sup>13</sup> <https://www.ft.com/content/4a7a19b7-0f17-4702-9949-e0ff6f4f605e>

<sup>14</sup> <https://www.pararius.nl/nieuws/landelijke-huurprijs-vrije-sector-daalt>

## Woningen die vrijkwamen voor nieuwe huurders in de G5



Bron: [Pararius/Realstats](#)

## Ook woningbouw zal afnemen

Onderstaande tabel geeft weer dat het in de afgelopen 8 jaar slechts is gelukt om jaarlijks gemiddeld 65.000 nieuwe woningen te realiseren.

Tabel 2.1 Ontwikkeling van de woningvoorraad

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beginstand voorraad	7.449.300	7.535.300	7.588.000	7.641.300	7.686.200	7.741.000	7.814.900	7.891.800
Nieuwbouw	49.300	45.200	48.400	54.800	63.000	66.600	71.500	70.000
Overige toevoeging*	63.800	34.200	30.000	30.800	27.600	27.000	26.500	22.900
Sloop en overige onttrekking**	31.300	27.100	25.500	41.300	36.000	20.000	21.900	18.500
<b>Eindstand voorraad***</b>	<b>7.535.300</b>	<b>7.588.000</b>	<b>7.641.300</b>	<b>7.686.200</b>	<b>7.741.000</b>	<b>7.814.900</b>	<b>7.891.800</b>	<b>7.966.300</b>

\* Om andere reden dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, zoals woningsplitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie zoals transformatie.

\*\* Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals woningsamenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

\*\*\* De som der delen telt niet op tot het totaal i.v.m. administratieve correcties in de BAG.

Bron: CBS

Volgens Capital Value zal de aanwas van het woningaanbod in 2024 en 2025 verder terugzakken tot 40.000 à 50.000 woningen.<sup>15</sup> Beleggers willen wel vooruit, maar de neergaande markt alleen al maakt dit voor hen ontzettend ingewikkeld.

Pararius stelt vast dat in de grote steden het huuraanbod in snel tempo afneemt. Ook vanuit de markt wordt vernomen dat veel particuliere beleggers zich momenteel genoodzaakt voelen om hun huurwoning(en) te verkopen omdat verhuren niet langer rendabel is. Het artikel in het FD<sup>16</sup> van 22 maart jl. bevestigt dit beeld.

<sup>15</sup> <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/zonder-stimulerende-maatregelen-halveert-de-bouwproductie-van-betaalbare-woningen-de-komende-jaren>

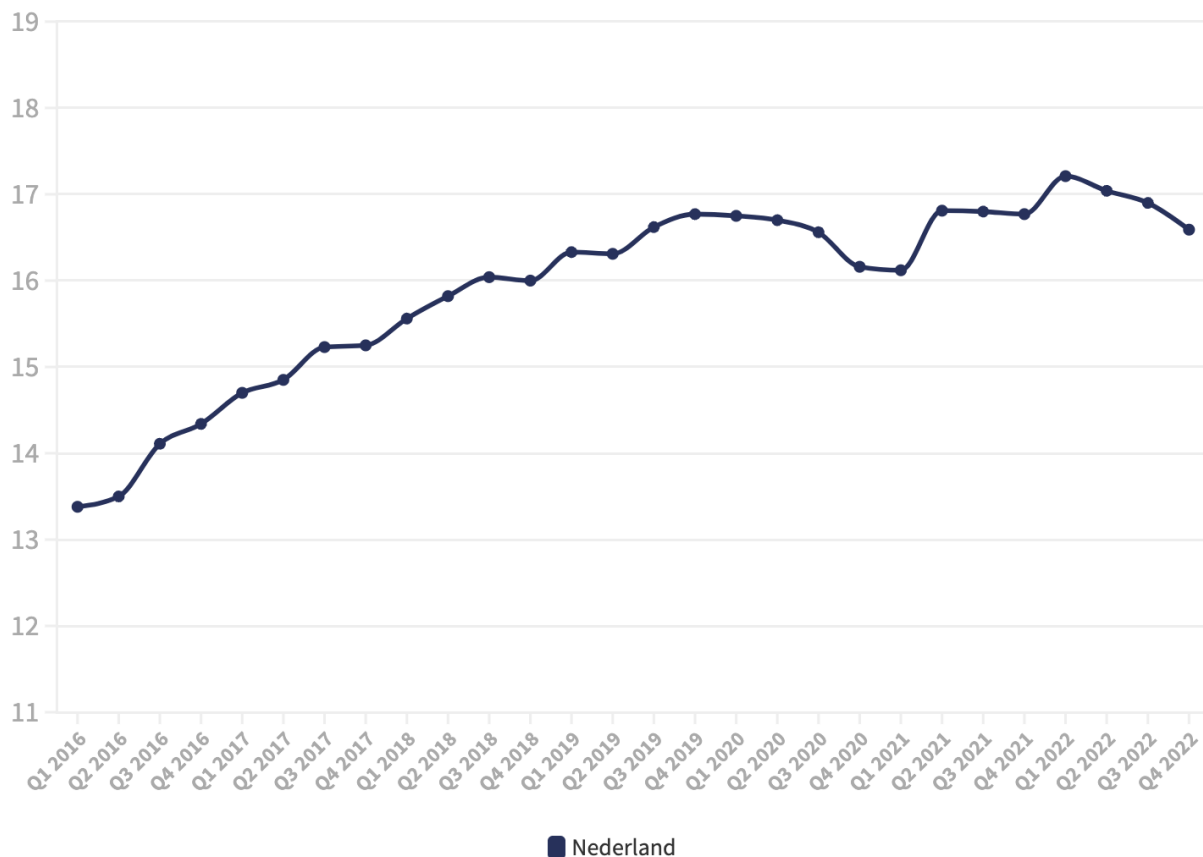
<sup>16</sup> <https://fd.nl/bedrijfsleven/1471359/particuliere-beleggers-gooien-huizen-in-de-verkoop-vanwege-plan-huurplafond>

## Aanbevelingen

Volgens Pararius zou het beter zijn om de ingezette groei van het woningaanbod in de vrije sector zich voort te laten zetten door juist geen grootschalige veranderingen door te voeren. Naarmate er meer huurwoningen door beleggers worden aangeboden ontstaat er meer keuzevrijheid voor huurders.

Een dergelijk effect van prijsdalingen heeft zich al duidelijk voorgedaan toen tijdens COVID-19 lockdowns meer short stay huurwoningen hun weg naar de reguliere huurmarkt vonden omdat deze niet meer konden worden verhuurd aan toeristen. Deze woningen verruilden de short stay markt voor de markt voor lange termijn verhuur. Verhuurders moesten meer met elkaar concurreren om huurders, wat direct zorgde voor lagere huurprijzen.<sup>17</sup>

## Gemiddelde vierkantemeterprijs in Nederland



Bron: [Pararius/Realstats](#)

Bij meer aanbod en dus grotere concurrentie zullen verhuurders scherp blijven op zowel prijs als kwaliteit. Indien een verhuurder hierin tekortschiet zal een huurder onderkomen zoeken bij een andere verhuurder en vindt er een verdere verschuiving plaats naar een meer gezonde huurmarkt die aantrekkelijker wordt voor huurders.

Beleggers zouden dus positief geprikkeld moeten worden waardoor de investeringsbereidheid toeneemt in plaats van te worden gedemotiveerd. Zo kan er gekeken worden naar:

- Vergemakkelijken van het splitsen en transformeren van woningen;

<sup>17</sup> <https://www.pararius.nl/nieuws/vrije-sector-huurprijzen-weer-in-de-lift>

- Afschaffen van de WOZ-cap in het WWS stelsel waardoor het voor meer particuliere beleggers aantrekkelijk wordt om woningen te verhuren in de grote steden;
- Stapelbaar maken van huurovereenkomsten waardoor verhuurders een toekomstige verkoop beter kunnen plannen en niet langer genoodzaakt zijn huurovereenkomsten vroegtijdig te beëindigen waardoor meer woonzekerheid voor huurders ontstaat;
- Belasten op werkelijk in plaats van fictief rendement.

Naast positieve prikkels voor beleggers moet er gekeken worden naar de aanpak van scheefwonen. In het coalitieakkoord is afgesproken dat de huur voor mensen met een hoger inkomen stapsgewijs wordt verhoogd tot een marktconforme huur. In het Wetsontwerp betaalbare huur is hierover echter niets opgenomen.

## Aanpak scheefwonen lost meerdere problemen gelijktijdig op

CBRE heeft berekend<sup>18</sup> dat als beleggers hun woningen niet verkopen maar daadwerkelijk zouden laten terugvallen naar het gereguleerde segment er circa 327.500 (van de huidige 647.000 vrije sectorwoningen) verschuiven naar sociale huur.

Gezien de huidige en toekomstige verkoopgolf van vrije sector huurwoningen die door het Wetsontwerp geraakt worden zal een dergelijk aantal nooit de sociale huur bereiken. Andersom redeneren is echter ook mogelijk. Een zeer eenvoudige en meer evenwichtige aanpak (met daarbij oog voor de verhuurder) waarbij er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de mensen die het echt nodig hebben is de aanpak van scheefwonen. Een tussentijdse inkomensstoets tijdens de huur van een sociale huurwoning kan hier op eenvoudige wijze in voorzien.

Van alle sociale huurwoningen in Nederland worden er momenteel 205.000 bewoond door mensen die hier een te hoog inkomen voor hebben. Deze mensen zouden moeten kunnen doorstromen naar een huurwoning in de vrije sector, zodat deze sociale huurwoningen weer vrijkomen voor mensen met een lager inkomen waarvoor het belang van een deze woningen vele male groter is. Deze woningen zijn al bestempeld als sociale huurwoning echter worden zij bewoond door de verkeerde doelgroep.

Door de grote schaarste in de vrije sector zijn de huurprijzen voor mensen die scheefwonen daar onaantrekkelijk en besluiten zij te blijven zitten in hun veel aantrekkelijker geprijsde sociale huurwoning. Deze situatie zal met het Wetsontwerp betaalbare huur en de kloof die dan ontstaat alleen nog maar verergeren. Meer woningen in de vrije sector verkleinen echter de prijskloof met de sociale huur en bevorderen de natuurlijke doorstroming. Het mes snijdt namelijk aan twee kanten want het eerst vrijmaken van 200.000 sociale huurwoningen voor hulpbehoevende lage inkomens die hier recht op hebben en het daarbij realiseren van extra woningen in de vrije sector door beleggers te stimuleren in plaats van te demotiveren zal voor beide groepen huurders een oplossing bieden. Echter het gekunsteld verschuiven van woningen van de vrije sector naar het sociale segment levert geen extra woningen op. Het is symptoombestrijding op korte termijn maar lost het werkelijke probleem, van het woningtekort in de vrije sector en de aansluiting naar het middensegment, op lange termijn niet op.

---

<sup>18</sup> <https://www.cbre.nl/insights/articles/impactanalyse-regulering-middenhuur>

Volgens Pararius zal een grotere investeringsbereidheid in de vrije sector leiden tot:

- Grotere vrije huursector;
- Meer keuzevrijheid;
- Betere arbeidsmobiliteit;
- Betere woonkwaliteit;
- Huurprijzen die aansluiten op sociale huurprijzen;
- Betere doorstroming;
- Kortere wachtlijsten voor sociale huurwoningen;
- Meer bestaanszekerheid;
- Stabiele particuliere pensioenvoorziening;
- Positieve gevolgen voor de staatskas.

Al met al zal er gekeken moeten worden naar een veel evenwichtiger aanpak met oog voor de symbiose tussen huurder en verhuurder. Er zijn grote gemeenschappelijke belangen en ongewenste maatschappelijke gevolgen als deze belangen te eenzijdig worden belicht. Zoals het Wetsontwerp betaalbare huur er nu ligt zal er een blijvend tekort ontstaan aan betaalbare huurwoningen en wordt er groot onrecht gedaan aan de beleggers met een onwenselijk groot risico op procedures voor de overheid.

Pararius