



Reactie NVM op Wet betaalbare huur

De regering heeft het voorstel voor een 'Wet betaalbare huur' in consultatie gebracht. Hiermee krijgen middenhuurwoningen een vorm van huurprijsbescherming. Met als inzet dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het tegelijkertijd voor beleggers rendabel zou moeten blijven om in deze woningen te investeren. Daarnaast wordt de huurprijsbescherming in het lage- en middensegment dwingend hetgeen betekent dat verhuurders zich aan maximale huurprijzen moeten houden en gemeenten de bevoegdheid krijgen hierop te handhaven. NVM staat achter de beoogde doelstellingen van de wetgeving, maar ziet de cocktail aan maatregelen die nu op de vrije huursector afkomen anders uitpakken en daarmee de schaarste aan woningen voor (potentiële) huurders alleen maar toenemen. We hopen met onze reactie een constructieve bijdrage te leveren zodat de beoogde doelstellingen wél worden bereikt.

Vrije sector is van essentieel belang voor doorstroming op de Nederlandse woningmarkt

Niet alleen NVM, maar met ons vrijwel alle woningmarktexperts, zijn het erover eens dat een ruim(er) aanbod in de vrije huursector de doorstroming op de woningmarkt bevordert en de arbeidsmobiliteit vergroot. Anders dan in de sociale huursector en op de koopwoningmarkt is de gemiddelde woonduur in de vrije sector een stuk korter. Daardoor komen er relatief veel woningen vrij en beschikbaar voor mensen die tijdelijk (in de regel enkele jaren) woonruimte nodig hebben. Denk aan starters of studenten die nog geen idee hebben waar ze de komende jaren gaan werken en willen wonen, maar ook aan mensen die scheiden, expats en senioren.

Als de vrije sector echter structureel kleiner wordt – en daar zijn de eerste tekenen al van zichtbaar – is er voor de groep woningzoekenden in dit segment steeds minder perspectief. Daar komt nog bij dat de huidige huurders in de vrije sector minder prikkels hebben om te verhuizen en de Tweede Kamer mogelijk ook af wil van tijdelijke huurcontracten. Deze maatregelen hebben als onvermijdelijk gevolg dat ook de doorstroming in dit segment stopt en de Nederlandse woningmarkt nóg verder op slot gaat. Daardoor komen vele studenten en starters 'stil' te staan in hun woon- en arbeidscarrière, schaadt het tekort aan expats onze economie en houden senioren (grote) koopwoningen bezet.

NVM staat achter het beoogde doel van de wetgeving en faciliteert makelaars hierin

Hoewel er verschillend kan worden gedacht over de mate van excessen in de vrije huursector, is NVM van mening dat de echte 'huisjesmelkers' moeten worden aangepakt. We begrijpen het maatschappelijk sentiment en staan daarom achter het doel om het woningwaarderingsstelsel (WWS) door te trekken, mits de verhuur van woningen dan nog rendabel blijft. Wij sluiten ons aan bij de gedegen analyses die hierover al zijn uitgebracht¹. In dat kader is ook het dwingend maken van de huurprijsbescherming een logische stap. NVM-makelaars kunnen en gaan zich hieraan houden en in dat kader wordt momenteel een tool ontwikkeld zodat wij verhuurders hierin optimaal kunnen faciliteren.

Wetgeving voor de middenhuur integraal bekijken

De doelstelling van de 'Wet betaalbare huur' wordt behaald als het gaat om het aan banden leggen van de maximale huurprijs en het doortrekken van de huurprijsbescherming. Echter wordt daarbij voorbij gegaan aan het rendabel houden voor beleggers om in dit segment te investeren. Dit komt omdat er naast deze wet nog een cocktail aan andere maatregelen op de middenhuur af komt en alle wetgeving niet integraal wordt

¹ Analyses van DNB ('Regulering van het middenhuursegment'), Stec Groep ('Regulering middenhuur') en Ortec Finance ('Waarde-effecten maatregelen middenhuur')

bekeken. Zo hoeven de huren per 1 januari 2024 niet langer de inflatie te volgen, maar mogen ze ook gekoppeld worden aan de CAO-loonstijgingen. Vooruitlopend daarop ging de overdrachtsbelasting voor beleggers per 1 januari 2023 al omhoog naar 10,4% en zijn de fiscale regels in box 3 dusdanig aangescherpt dat investeren in huurwoningen minder aantrekkelijk en soms zelfs verliesgevend is geworden. Tel daarbij het verhuurverbod/de zelfbewoningsplicht op die gemeenten per 1 januari 2022 mogen instellen én het momenteel voorliggende wetsvoorstel om tijdelijke huurcontracten te verbieden en een leek snapt dat het investeringsklimaat daarmee daalt tot een absoluut dieptepunt.

Tegenstrijdige maatregelen

De ene regulerende maatregel is nog niet eens in werking getreden of de volgende wordt alweer geïntroduceerd. Met als gevolg dat wetgeving in de middenhuur niet integraal en zorgvuldig wordt bekeken en sommige maatregelen zelfs tegenstrijdig zijn. Zo wordt enerzijds het WWS doorgetrokken waardoor huren betaalbaarder worden en er huurprijsbescherming komt (lees minder rendement voor de verhuurder), terwijl men anderzijds uitgaat van een hoger fictief rendement van liefst 6,17% in box 3.

Doorzetting huidige mix aan maatregelen lijkt sympathiek, maar is funest voor huurders

Doordat de ene na de andere maatregel wordt afgekondigd om huurders zogenaamd 'beter te beschermen', schiet de minister zijn doel voorbij en wordt de vrije huursector kapot gereguleerd. Weliswaar worden de huidige en mogelijk toekomstige huurders nóg beter beschermd, maar dan moet je überhaupt wel kans maken op een woning in de vrije huursector. De realiteit is dat veel huurovereenkomsten na afloop van de huurperiode worden opgezegd en de huurwoningen zo voorgoed van de huurmarkt verdwijnen. En huurwoningen die tegen de 186 punten aan zitten worden gerenoveerd waardoor ze het middensegment ontstijgen en zo indirect ook de huurprijs kan worden verhoogd. NVM-makelaars zien dit in hun dagelijkse praktijk gebeuren: veel beleggers verkopen hun bezit of zijn voornemens dit te doen. Waar honderd bezichtigingsaanvragen op de dag van aanmelding nu al eerder regel dan uitzondering zijn, wordt het aantal gegadigden alleen nog maar groter.

Waarom woningcorporaties en kopen in plaats van huren geen structurele oplossing zijn

Er gaan in de Tweede Kamer steeds meer geluiden op om woningcorporaties dan maar weer actief te laten worden in het middensegment. Zij hebben hun aandacht en investeringscapaciteit echter hard nodig voor de primaire doelgroep. Er gaat anders nog meer druk ontstaan op de voorraad corporatiewoningen, met nog langere wachtlijsten als gevolg, en nog meer prijsdruk op het resterende vrije sector huursegment. Woningcorporaties hebben de afgelopen twee jaar aangetoond dat ze de verwachtingen nu al niet kunnen waarmaken en een kwart minder woningen hebben gebouwd dan gepland². Laat staan als ze daar ook nog de verantwoordelijkheid voor het middensegment bij krijgen. Een ander veel gehoord geluid is dat vrije sector huurwoningen die van de markt verdwijnen in de verkoop gaan en diezelfde huurders deze woningen vervolgens in het lagere koopsegment kunnen kopen. Veel huurders zijn echter blij met de flexibiliteit die een huurwoning met zich meebrengt en het argument dat je met een koopwoning 'slappend rijk' wordt gaat de komende jaren waarschijnlijk ook niet op.

Conclusie: beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald

Het huidige karakter van de vrije sector huurmarkt levert een belangrijke bijdrage aan de doorstroming en daarmee het functioneren van de Nederlandse woningmarkt. Dit segment moet dan ook eerder worden uitgebreid dan gemarginaliseerd en daarvoor hebben we het geld van beleggers – mits in goede banen geleid – hard nodig. Behoud deze dan ook voor de woningmarkt! NVM roept niet alleen de minister, maar ook alle Kamerleden op die de ene na de andere maatregel indienen om 'huurders beter te beschermen', om wetgeving voor de vrije huursector integraal te bekijken. Niet herverdelen, maar het bijbouwen van woningen is uiteindelijk de enige échte oplossing om de schaarste op de woningmarkt aan te pakken. Als NVM hopen wij dat de Tweede Kamer het eensgezinde, duidelijke signaal vanuit de markt serieus neemt. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

² [Woningcorporaties bouwen een kwart minder huurhuizen dan gepland \(fd.nl\)](#)