

Beste heer de Jonge,

Ik wil u toch op de valreep nog een 'ander' geluid laten horen dan wat u van verhuurders hoort, namelijk van iemand die nu voldoende verdient om in de vrije sector te huren. Met een hele zorgzame woningeigenaar die net iets onder de marktwaarde zit qua huurprijs. Maar ik heb tegelijkertijd ook veel kennissen met beroepen als verpleegster en leraar, groepen waar u uw huurplannen voor wilt inzetten. Ik begrijp dat u klem zit, maar ik wil u toch nog eens wijzen op de gevolgen van uw voorgestelde wetswijzigingen (overigens in combinatie met de nieuwe box-3 belastingmethodiek).

Laat me duidelijk zijn: ik wil net als alle andere inwoners dat iedereen in Nederland een betaalbare huurwoning kan krijgen. Het is vrij duidelijk dat iedereen het erover eens is dat het niet normaal is meer dan 100 panden in bezit te hebben in Amsterdam. En natuurlijk moeten mensen met essentiële beroepen, zoals politie-agenten, verpleegsters en leraren ten minste aan de rand van de stad kunnen wonen.

Uw wetsvoorstel zal veel Nederlanders als muziek in de oren klinken: "ja de huren zijn echt schandalig hoog, pak ze maar aan die huisjesmelkers!" Het klinkt inderdaad allemaal erg nobel in de oren en doet het natuurlijk vooral goed in verkiezingstijd. Wat u echter voor ogen heeft, is mijns inziens niet doelmatig en ik zal u uitleggen waarom.

De particuliere verhuur is een relatief klein segment in het totale huuraanbod (zij het in de grote steden wat groter), maar draagt toch significant bij aan het woningaanbod en daar mogen we blij mee zijn. Er zijn voldoende keurige particulieren die bijvoorbeeld één woning hebben, bijvoorbeeld als pensioen, redelijke prijzen vragen, goed voor huurders zorgen en investeren in verduurzaming en comfort. Deze worden buitensporig hard geraakt door de gecombineerde huurregulatie en box-3 maatregelen. Verhuren is dan simpelweg niet rendabel meer, laat staan verduurzamen. Er zijn legio andere mogelijkheden om eerlijker te belasten op vermogen in vastgoed, waarbij mensen met bijvoorbeeld één verhuurde woning enigzins ontzien worden. Dat weet u als het goed is ook, maar u kiest voor andere, straffende maatregelen.

We hebben al een bestaand systeem voor de bescherming van huisvesting voor mensen met essentiële beroepen en dat systeem heet de sociale huur. Deze wordt momenteel echter vooral overstelpt door immigranten. U noemt de aanstaande verkoopgolf van huurwoningen, die onder de nieuwe huurregulatie gaan vallen, een 'correctie' op de trend van opkopen door investeerders en u vertelt daarbij dat de verpleegkundige, politieagent of leraar deze woningen graag zouden willen kopen of hadden willen kopen. U weet echter ook dat deze woningen alsnog zullen gaan naar mensen met een veel ruimere portemonnee, zeker met de huidige hypotheekrentes. Voor het kleine resterende aanbod particuliere middenhuur, dat zal overblijven na uitvoeren van uw plannen, zal er geen enkele borging zijn dat de verpleegkundige, politieagent of leraar deze woningen zal krijgen. Dat is simpelweg niet afdwingbaar. Het gebruiken van een harde afkapgrens op 187 punten met een lage prijs van 1100 euro kale huur (zelfs zonder inachtneming van 2 jaren van hoge inflatie) maakt het nog erger. Dit is een korte-termijn actie die geen oplossing gaat bieden.

Het betrekken van zoveel particuliere woningen in dit huurregulatiesysteem is dus noch doelmatig, noch efficiënt en vertoont trekjes van totalitarisme. En wat is uw volgende stap als uw voorgestelde beleid niet gunstig uitpakt? U kunt moeilijk de hele markt gaan reguleren, want dan vertrekt elke investeerder naar het buitenland en heeft geen enkele partij meer vertrouwen in de overheid. Investeerders in huurwoningen zijn niet gek en geven duidelijk aan behoefte te hebben aan een betrouwbare overheid die regels opstelt die voor langere tijd vast staan, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. U stelt zich echter niet zo op en dreigt steeds tijdens het spel de regels te veranderen als u

niet snel genoeg krijgt wat u wilt. U zegt tevens dat de maatregelen géén rem voor nieuwbouw zullen zijn, maar alle betrokken vastgoedpartijen alsmede neutrale partijen geven u een duidelijk ander signaal af. Het is nogal pijnlijk om te zien hoe u deze signalen negeert, of in ieder geval hoe u hierover communiceert naar de betrokken partijen.

Er is echt maar één oplossing voor dit probleem en dat is zo snel mogelijk méér woningen realiseren om de balans tussen vraag en aanbod te herstellen.

Als we realistisch zijn moeten we erkennen dat niet iedereen in het centrum van de stad moet kunnen wonen. Met de huidige groei van steden en immigratie weet ook u dat dat niet realistisch is. Er is geen enkele grote stad in West-Europa waar de huizen- en huurprijzen niet hoog zijn. Het is kolderieke gedachte dat nóg strengere regulering uiteindelijk zal leiden tot een duurzaam lage en vrijwel vergelijkbare huurprijs in Goes én Utrecht met inachtneming van een gigantisch verschil in vraag naar woningen in beide steden. U kunt simpelweg niet geheel tegen de marktwerking in reguleren. Desalniettemin moeten we absoluut borgen dat mensen met essentiële beroepen dicht bij hun werk kunnen wonen en dat moeten we doen door het aanbod te vergroten.

Ik kan me tenslotte niet onttrekken aan een gevoel dat politiek gewin hier zwaar meeweegt. U kunt natuurlijk scoren met een tijdelijke opleving van het aanbod van kleine woningen, waarna de middenhuurmarkt (waar de vraag groter is) nog krappere zal worden. Het is echter erg doorzichtig om verhuurders als een van de hoofdschuldigen aan te wijzen voor de (huur)crisis. De echte oorzaak is natuurlijk jarenlang falend overheidsbeleid. Er had gebouwd kunnen worden, maar er werd niet gebouwd. Nu het stikstof issue erbij is gekomen, probeert u te reageren, maar ik zie weinig zelfreflectie of realisme in uw plannen. De situatie doet me denken aan die van enkele jaren geleden, waar destijds de dieselrijders als het zwarte schaap aangewezen werden, terwijl toen al aantoonbaar was dat dit niet de grootste groep vervuilers was. U noemt de maatregelen tijdelijk, maar dat gelooft natuurlijk niemand. Het zou politieke zelfmoord zijn dit in de toekomst weer naar beneden bij te stellen.

Concluderend maak ik me zorgen over de huisvestingsmogelijkheden voor mensen met essentiële beroepen op de korte, middellange en lange termijn. Ik heb ik er alle begrip voor dat u klem zit en dat er echt iets moet gebeuren om meer huurwoningen te realiseren. Maar speel alstublieft geen paniekvoetbal. Het vertrouwen in de politiek is al tot een dieptepunt gedaald. Focus u op lange-termijnvertrouwen. Ik wil u dan ook ten minste adviseren om investeerders in huurwoningen een langetermijn-perspectief te bieden en het bouwen van meer huurwoningen te prioriteren boven alles. Overweeg daarnaast ten minste een inflatiecorrectie voor uw voorgestelde maximale huurtarief om een nog verdere vergroting van de crisis te voorkomen. Rek in ieder geval niet de puntengrens nog verder op in de komende jaren, dit zal onherroepelijk leiden tot een enorm wantrouwen. Luister goed naar álle partijen, voor geen beleid op emotie maar op ratio en dan wil ik nog wel geloven dat u er uitkomt. De eigenaar van mijn woning heeft aangegeven dat het een moeilijk besluit was, maar dat hij toch nog vertrouwen in de politiek houdt en het pand niet hoeft te verkopen.