

De huurmarkt als katalysator voor de woningmarkt

Op 6 september is het politieke seizoen weer van start gegaan. Het belooft een hete herfst te worden. Voor de toekomst van de Nederlandse woningmarkt liggen belangrijke dossiers op stapel.

Het is volkomen terecht dat de woningmarkt hoog op de politieke agenda staat. De oplopende woningtekorten en malafide verhuurpraktijken domineren al jarenlang het debat in de samenleving. Dat deze problemen niet van vandaag op morgen kunnen worden opgelost, is evident. Maar dat betekent niet dat er geen gerichte politieke focus kan worden aangebracht met kansen voor zowel de korte als de langere termijn.

Er leeft een grote politieke wens om een deel van de vrije sector huurmarkt te reguleren. Zo zouden de huren in de vrije sector meer in het verlengde van de sociale huursector komen te liggen. Deze invalshoek vraagt om nuance. Het sociale huursegment, waarbinnen met name woningcorporaties actief zijn, wordt gerealiseerd op basis van een geheel ander (en gesubsidieerd!) verdienmodel dan de wijze waarop middeldure huurwoningen door onder meer institutionele beleggers marktconform worden verwezenlijkt en geëxploiteerd. Tot op heden wordt deze mismatch niet door iedereen voldoende (h)erkend. Door een te enge focus op het naar beneden brengen van de huren in plaats van het afstraffen van malafide verhuurders, én door de betaalbaarheid van huren niet in het grotere plaatje van 'woonlasten' (inclusief energiekosten) te plaatsen, blijven huurders en woningzoekenden vooralsnog zitten in een onafgebroken cyclus van 'pappen en nathouden'.

Gerichte maatregelen om malafide verhuurders aan te pakken, moeten te allen tijde worden genomen. Dit najaar wordt de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel 'Goed Verhuurderschap' verwacht.

Wanneer deze wet in werking treedt, kunnen gemeenten disruptieve verhuurpraktijken direct aanpakken, zonder dat bonafide verhuurders hier de dupe van zijn. Meer zichtbaarheid tussen verschillende typen verhuurders gaat er hopelijk voor zorgen dat er meer waardering komt voor de partijen die een positieve bijdrage leveren aan de woningmarkt.

In het kader van Goed Verhuurderschap hebben ChristenUnie en PvdA een initiatiefwetsvoorstel gemaakt dat een einde moet maken aan oneigenlijk gebruik van tijdelijke huurcontracten. Behalve een einde aan de toenemende woonstress voor huurders willen politici ook de mogelijkheid voor huisjesmelkers stopzetten om elke twee jaar de huren extra te verhogen. Ik ben het er helemaal mee eens dat vaste huurcontracten voor verhuurders het uitgangspunt moeten zijn. Tegelijkertijd is het voor bonafide verhuurders belangrijk dat zij in bepaalde situaties gebruik kunnen blijven maken van tijdelijke huurcontracten¹. Ook huurders en woningzoekenden zijn hierbij gebaat.

Juist de huurmarkt biedt mogelijkheden om de woningmarkt langjarig te stimuleren. In het verlengde van woningcorporaties zijn institutionele beleggers bij uitstek geëquipeerd om vroegtijdig in te spelen op kansen en mogelijkheden die de samenleving voor de lange termijn dienen. Deze kansen betreffen niet alleen het gericht aanpakken van malafide verhuurders, maar zijn zeker ook te vinden op het terrein van verduurzaming van de woningvoorraad en het creëren van aantrekkelijke en toekomstbestendige steden en gemeenschappen. Met andere woorden: alleen samen zijn we in staat meerdere vliegen in een klap te slaan. Daarom roep ik politici van links tot rechts dan ook op: onderzoek de unieke kansen die nú voorliggen en zet in op verdere stimulering. ■



Door **Elisa Bontrop**, Senior Beleidsadviseur Woningmarkt bij de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN)

¹ Voor meer informatie, zie de inbreng van IVBN op de Rondetafel Tijdelijke Huurcontracten d.d. 13 september 2022. Te raadplegen via de website van IVBN.