

Een hete herfst voor de Nederlandse woningmarkt

In september wordt een belangrijk onderzoek in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken verwacht over de mogelijke vormen en effecten van huurprijsregulering in de vrije sector.

Het is algemeen bekend dat verschillende politieke partijen hooggespannen verwachtingen koesteren over het scenario waarbij het puntenstelsel voor woningwaardering wordt doorgetrokken tot een nader te bepalen WWS-puntenaantal. GroenLinks heeft eerder al een initiatiefwetsvoorstel hierover ingediend¹. Voor (institutionele) verhuurders dreigen hierdoor huurverlagingen wanneer een woning opnieuw moet worden verhuurd. Daarnaast is niet uitgesloten dat er onder druk ook huurverlagingen gaan plaatsvinden bij zittende huurders. De vrees bestaat dat dit een negatieve impact zal gaan hebben op het investeringsklimaat, waardoor er minder huurwoningen kunnen worden bijgebouwd en er minder kan worden geïnvesteerd in verduurzaming.

De afgelopen jaren is er veel maatschappelijke onrust ontstaan door malafide verhuurpraktijken. Aanhoudende berichtgeving over bijvoorbeeld discriminatie, intimidatie, het niet oplossen van gebreken, achterstallig onderhoud, het eisen van absurde huurverhogingen en het niet of onvoldoende transparant zijn over de prijs-kwaliteitverhouding van vrije sectorhuurwoningen zijn beleidsmakers en politici (terecht) een doorn in het oog. Het is dus begrijpelijk dat er wordt gezocht naar effectieve aanpakken. Goed Verhuurderschap mag geen keuze zijn, het is de morele plicht van alle verhuurders die op de woningmarkt actief willen zijn. Het is echter wel belangrijk dat politici en beleidsmakers de aanpak van malafide verhuurders gericht weten te scheiden van betrouwbare en welwillende partijen. In een poging daartoe heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap gemaakt.

verhuursector te verbreden. Dat moet landelijk zijn geregeld, met een beleidsfocus op de lange termijn. Nu is er echter op lokaal niveau sprake van een lappendeken aan verschillende regels (denk aan Huisvestingsverordeningen en Doelgroepenverordeningen), met daarboven nu ook de dreiging van een verregaande landelijke regulering van de vrije sectorhuren. Hierdoor dreigen bonafide marktpartijen die al decennialang goede samenwerkingspartners zijn van het Rijk en gemeenten, onbedoeld te worden geraakt. Denk bijvoorbeeld ook aan de recentelijke verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 6% die geldt voor alle beleggers, terwijl particuliere beleggers het eigenlijke mikpunt waren.

Vaak blijft ook onbelicht dat mijn brancheorganisatie samen met haar leden proactief met politici en beleidsmakers meedenkt om malafide verhuurexcessen in de woningmarkt aan banden te leggen. Zowel de cap op de jaarlijkse huurverhogingen in de vrije sector als het sectorbreed aanbrenge van transparantie ten aanzien van de prijs-kwaliteitverhouding van vrije sectorhuurwoningen, komen uit onze koker. PvdA-Kamerlid Nijboer is met dit eerste voorstel aan de slag gegaan, wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een cap op de jaarlijkse huurverhogingen van inflatie + 1%, in eerste aanleg voor drie jaar. Ook ons tweede voorstel zal de professionalisering van de gehele verhuurmarkt verder gaan brengen. Op dit moment werkt IVBN met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en andere brancheorganisaties aan een Convenant Transparantie Aanvangshuurprijzen.

Het is nu ik deze column schrijf augustus en ik kijk met veel interesse uit naar het nieuwe parlementaire jaar. Ten aanzien van de woningmarkt zullen belangrijke knopen worden doorgelicht: in de debatten over (verregaande) reguleringsmaatregelen, maar laat ik het (inmiddels) langverwachte Regeerakkoord ook niet vergeten. Kortom, het wordt een hete herfst voor de woningmarkt. ■



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

Ook IVBN en haar leden werken er hard aan om de professionalisering binnen de gehele

¹ Wetsvoorstel Eerlijk Huren, indiener P. Smeulders. Door zijn vertrek uit de Tweede Kamer is de verdediging van dit wetsvoorstel overgenomen door L. Bromet.