

Dreigende regulering vrije sector huur

GroenLinks wil met een initiatiefwetsvoorstel de vrije sector huur afschaffen. De partij imiteert daarmee het linkse stadsbestuur van Berlijn. Dramatische effecten daar én hier!

De kop van een artikel in Bloomberg van 2 maart luidde: 'Berlijnse huurregulering blijkt een ramp'. Van alle huurwoningen van vóór 2014 werd de huur bevroren en huurders konden excessieve huren laten verlagen. Linkse partijen hadden elkaar in de campagne overboden met nog drastischer maatregelen, hopen op de kiezersgunst. Door een groot tekort aan nieuwbouw waren de huren sterk gestegen. De maatregelen zorgden ervoor dat de huren in het nu gereguleerde deel daalden, terwijl de huren in het overblijvende deel (van ná 2014) enorm stegen. De nieuwbouw van appartementen werd onbetaalbaar!

In de gereguleerde appartementen stakte de doorstroming direct: niemand verhuisde meer. En als er tóch een appartement vrijkwam, werd dat verkocht in plaats van opnieuw verhuurd. Het aanbod van nieuwe (niet-gereguleerde) appartementen steeg wel, maar omdat investeerders verdere ingrepen verwachtten, nam de geplande nieuwbouw af, waardoor prijzen weer verder omhooggingen. Intussen is het linkse stadsbestuur teruggefloten door de federale rechter, omdat ze de bevoegdheid niet hadden dergelijke maatregelen te nemen. Het kwaad is echter al geschied en het wantrouwen blijft nog wel even.

Ook in Nederland werd het debat over de woningmarkt tijdens de verkiezingen intensief gevoerd en helaas spraken ook hier middenpartijen zich uit over mogelijke regulering van de vrije sector huur. Intussen had PvdA-er Henk Nijboer in de Eerste Kamer zijn gloriemoment met de aanname van zijn (overigens door de coalitie gewijzigde) initiatiefwetsvoorstel om de reguliere jaarlijkse huurverhoging van de huren in de

vrije sector te beperken tot inflatie plus 1%. Dit was een voorstel dat oorspronkelijk van IVBN af kwam om te voorkomen dat er een noodknop zou komen, die de huren van nieuwbouw en na mutatie zou reguleren.

GroenLinks wil nu echter ook die huren koppelen aan een maximum dat aanzienlijk onder de markthuurniveaus ligt. Voorts wil GroenLinks de WOZ-waarde helemaal schrappen uit het systeem om die maximale huren te bepalen. Het gevolg zal echter zijn dat de zo broodnodige investeringen in nieuwbouw in de vrije sector zullen opdrogen. De huidige 10% van de jaarlijkse totale nieuwbouw door IVBN-leden zet GroenLinks op het spel. Een mogelijke verdubbeling van die nieuwbouw gaat dan niet door. Ook investeringen in bestaande vrije sector huurwoningen in verduurzaming en woningverbetering vallen weg. Huurwoningen zullen worden verkocht.

Deze initiatiefwet vloeit voort uit het beeld van GroenLinks dat verhuurders in de vrije sector huur (bijna) allemaal speculanten óf huisjesmelkers zijn. De verbeterde strijd van de linkse partijen begon tegen de particuliere 'buy-to-let'-belegger. Die kopen bestaande koopwoningen op en verhuren die volgens hen tegen veel te hoge huren. In die politieke strijd wordt dus nu ook rücksichtslos de professionele 'build-to-rent'-belegger afgeserveerd.

Wat te doen? Zo gauw mogelijk dit onzalige plan van tafel halen! Om de 'noodknop' te voorkomen heeft IVBN ook het aanbod gedaan om meer transparantie over de huurprijzen in de vrije sector aan te brengen, waardoor huurders excessieve huren kunnen herkennen. Duidelijkheid bieden over gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen, over de markt voor expats, over de werkelijke oppervlakte en vierkante meterprijzen en over aanwezige voorzieningen en ligging. En vooral: praat weer met langetermijn-investeerders die een natuurlijke bondgenoot zijn! ■



Door **Frank van Blokland**, Directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN)