

Een hete herfst voor de Nederlandse woningmarkt Meer keuze of steeds verder van huis?

Vandaag, op 7 september 2021, start in de Tweede Kamer der Staten-Generaal het nieuwe parlementaire jaar. De toenemende politieke reguleringsdrang over de aanvangshuren in de vrije huursector nadert zijn hoogtepunt. Maar laten we ook het (inmiddels) langverwachte Regeerakkoord niet vergeten. Voor zowel (institutionele) beleggers als huurders en woningzoekenden is dit een beslissende tijd. Leggen politici de focus op stimulering van de woningmarkt zodat we maximaal kunnen bijbouwen en verduurzamen, óf maakt de (overigens terecht en door IVBN gesteunde) politieke strijd tegen malafide verhuurders het investeringsklimaat kapot? Door de oprukkende politieke reguleringsdrang en de aanhoudende krapte op de woningmarkt staat de Nederlandse woningmarkt een 'hete herfst' te wachten.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties brengt rond Prinsjesdag een langverwacht onderzoek naar buiten over mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector en de voorziene gevolgen van de respectieve reguleringsmogelijkheden¹. Het is algemeen bekend dat verschillende politieke partijen hooggespannen verwachtingen koesteren over het doortrekken van het WWS-puntenstelsel tot een nader te bepalen WWS-puntenaantal. GroenLinks heeft hier in maart jl. zelfs een initiatiefwetsvoorstel over ingediend². Voor (institutionele) verhuurders dreigen hierdoor huurverlagingen als een woning opnieuw wordt verhuurd. Eveneens is niet uitgesloten dat er onder druk ook huurverlagingen gaan plaatsvinden bij zittende huurders. IVBN vreest dat dit een negatieve impact krijgt op het investeringsklimaat waardoor er minder huurwoningen kunnen worden bijgebouwd (= dus nog minder keuzemogelijkheden voor huurders/woningzoekenden) en er minder kan worden geïnvesteerd in verduurzaming (= lagere woonlasten) van bestaande vrije sector huurwoningen.

Malafide verhuurders, hoe beperkt in omvang ook, veroorzaken maatschappelijke onrust. Zij zorgen voor negatieve berichtgevingen over discriminatie, intimidatie, de weigeringen om gebreken te verhelpen, huurwoningen te renoveren of het doorvoeren van absurde huurverhogingen. Vaak schrijnende situaties en met recht een doorn in het oog van politici en beleidsmakers. Hetzelfde geldt voor bonafide verhuurders die grote afstand nemen tot dit soort praktijken. Desalniettemin worden alle verhuurders helaas te vaak over één kam geschoren. Het is juist zo belangrijk dat politici de aanpak van malafide verhuurders gericht weten te scheiden van betrouwbare en welwillende partijen die gericht inzetten op goed verhuurderschap. In hun jacht op particuliere beleggers die bestaande huurwoningen voor de neus van starters opkopen vergeten politici de grote bijdrage van institutionele (en andere professionele) beleggers in de nieuwbouw. Institutionele woningbeleggers, al decennialang trouwe samenwerkingspartners van het Rijk en gemeenten, dreigen echter als *collateral damage* ook keihard te worden geraakt. Een hard gelag, eens te meer

omdat institutionele woningbeleggers graag het voortouw nemen in verduurzaming en Goed Verhuurderschap en jaarlijks goed zijn voor 10% van de totale nieuwbouwproductie met de mogelijkheden dit percentage de komende jaren te *verdubbelen*. Onbelicht blijft vaak dat institutionele beleggers juist proactief met politici meedenken om excessen in de woningmarkt te bestrijden. Zowel de cap op de jaarlijkse huurverhogingen in de vrije huursector als het aanbrengen van transparantie ten aanzien van vrije sectorhuurwoningen, komen uit de koker van IVBN en haar leden. PvdA-Kamerlid Nijboer is met dit eerste voorstel aan de slag gegaan (en dat heeft geresulteerd in een cap op de jaarlijkse huurverhogingen van inflatie + 1%, in eerste aanleg voor 3 jaar) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties werkt op dit moment met IVBN en andere brancheorganisaties aan een Convenant Transparantie Aanvangshuurprijzen ten aanzien van de huren in de vrije sector.

Het onverhoopt reguleren van de aanvangshuurprijzen in de vrije huursector is daarentegen een brug te ver met veel ontwrichtende gevolgen voor de samenleving in het algemeen en de woningzoekende in het bijzonder. IVBN waarschuwt hier al lange tijd voor. Wij kunnen hier tal van argumenten en voorbeelden voor aanvoeren en dat doet IVBN dan ook in de vele gesprekken met het ministerie, politici, gemeenten en andere stakeholders. Het is van het allergrootste belang dat politici en andere beleidsmakers begrijpen dat dit type regulering een disruptieve impact heeft op het investeringsklimaat voor institutionele beleggers. Helaas blijkt uit de vele gesprekken die wij voeren keer op keer dat hier nauwelijks oog voor is, wat vaak samenhangt met onwetendheid over wat belangrijk is in de investeringen van institutionele beleggers die dit doen met geld *van én voor* (toekomstige) pensioen- en verzekeringsgerechtigden. En dat terwijl juist het aspect 'maatschappelijk kapitaal' cruciaal is om weloverwogen reguleringsbesluiten te kunnen nemen. De komende weken doe ik met een Drieluik-artikelenreeks een poging om deze kennis gap te dichten. Dit politieke en beleidsmatige tij moeten we keren om huurders en woningzoekenden te helpen zodat zij straks niet *nog verder* van huis zijn.

1) Naar aanleiding van een aangenomen motie van het lid van Eijs (D66), d.d. 3 februari 2021 (Kamerstuknummer 35488 nr. 15).

2) Wetsvoorstel Eerlijk Huren, indiener P. Smeulders. Na diens vertrek uit de Tweede Kamer is het woordvoederschap overgenomen door L. Bromet.



Elisa Bontrop
senior beleidsadviseur Woningmarkt IVBN
e.bontrop@ivbn.nl
T 070 - 3000 371