

C O L U M N S

De huursector was het afgelopen jaar misschien wel meer dan ooit onderhevig aan nieuwe regelgeving. Dit kwam voort uit de nadere uitwerking van het Coalitieakkoord uit 2021. Als columnist van Vastgoedmarkt heb ik het afgelopen jaar geprobeerd die uitwerking te duiden, kleur te bekennen en zo aan te zetten tot debat. Nuance en context zijn hierbij altijd van belang.

Mijn columns van het afgelopen jaar kun je hier nog eens nalezen. Mocht je er nog van gedachten over willen wisselen, of willen vooruitkijken naar wat de huursector te wachten staat en hoe daar adequaat op te anticiperen, dan sta ik daar uiteraard voor open. Graag zelfs!
Met vriendelijke groet,

Frank van Min,
Directeur Wolf huisvestingsgroep

frank@wolfhuisvestingsgroep.nl

- 01** Wat verwacht de corporatiesector van de landelijke politiek?
- 02** De val van Laurens Ivens
- 03** Waarom Hugo de Jonge ongeschikt is als minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
- 04** Van “bouwen bouwen bouwen” naar ‘wonen, wonen, wonen’
- 05** Waarom de WOZ-cap een onlogische maatregel is
- 06** Nieuwsuur polariseert in de discussie over de woningmarkt
- 07** Raad van State hoeder huurwoningmarkt
- 08** Het wanbeleid van Hugo de Jonge, gebaseerd op foute cijfers

Wat verwacht de corporatiesector van de landelijke politiek?

De corporatiesector zoekt focus op de langere termijn en niet een one-size-fits-all oplossing. In deze algemene verwachting van de sector kan ik me volledig vinden. Of die verwachting echter in voldoende mate en concreet gaat uitkomen, betwijfel ik, blogt Frank van Min.

Op 15 december jl. presenteerden VVD, D66, CDA en ChristenUnie hun coalitieakkoord. Voorafgaand hieraan heb ik enkele woningcorporatiedirecteuren, die zich via diverse vakbladen en lokale media al actief in het debat over de woningmarkt mengden, gesproken om antwoord te vinden op de in de aanhef gestelde vraag.

vereniging van
woningcorporaties



Grenzen

Monique Brewster, directeur van Woonforte uit Alphen aan den Rijn, benadrukt dat een paar jaar geleden de corporatiesector werd opgedragen zich te richten op de economische onderklasse en 'terug in haar hok' te keren.

Daarentegen wordt de sector momenteel juist gevraagd de oplossing te bieden voor grote maatschappelijke opgaven. Denk hierbij aan verduurzaming en het betaalbaar maken van woningen voor de 'middenklasse'. Ze benadrukt echter de grenzen van wat de corporatiesector aankan. Volgens Brewster wordt de sector overvraagd en wordt dat overvragen veroorzaakt doordat politici een kortetermijnscope hebben, terwijl een corporatie zich moet richten op rentmeesterschap op langere termijn.

Afstand

Mara van der Lans, manager bij Laurentius uit Breda, benadrukt de te grote afstand, ook in letterlijke zin, tussen de overheid en de burger. Afspraken met diverse (semi-)publieke instanties zijn te verkokerd. Hierdoor wordt er niet optimaal samengewerkt in de bestrijding van bijvoorbeeld schooluitval, eenzaamheid, schuldenproblematiek en criminaliteit. Frequent fysiek aanwezig zijn in de wijk en persoonlijk contact hebben met de bewoners van een wijk is volgens Van der Lans noodzakelijk. Corporaties geven hier invulling aan, terwijl de

landelijke en soms ook lokale overheden in verschillende domeinen een terugtrekkende beweging maken en – zoals in de toeslagenaffaire naar boven is gekomen – een log en anoniem systeem zijn geworden.

Huurprijzen

Richard Sitton van de Rotterdamse corporatie Woonbron maakt zich zorgen over de huurprijzen die opkopers van woningen rekenen. Deze liggen vaak boven het bedrag dat wettelijk, op basis van het woningwaarderingstelsel, gevraagd mag worden. De huurders in kwestie (vaak arbeidsmigranten uit Oost-Europa) worden zo gedupeerd, terwijl mensen die een huis willen kopen om er te wonen, en niet om te verhuren, worden weggeconcurrerd. Sitton noemt een concreet voorstel dat wat hem betreft door de landelijke politiek moet worden opgepakt: stel huurders in staat om de hoogte van de huur altijd, en niet slechts binnen de huidige geldende termijn van zes maanden, aan te vechten bij de Huurcommissie.

Spelregels

Op het eerste gezicht wijken de antwoorden van deze betrokken experts op de vraag in de aanhef sterk van elkaar af. Mij valt op dat ze gemeen hebben dat ze hun zorg en onvrede uitspreken, zowel over de huidige spelregels als over de landelijke politiek die de afgelopen tijd

onvoldoende in staat is gebleken om de werkwijze en regels te moderniseren. Dát de spelregels voor de corporatiesector enkele jaren geleden zijn aangescherpt, is begrijpelijk omdat er, zoals alom bekend is, veel misstanden in de sector waren. In mijn ogen dient de sector niet alleen naar de landelijke politiek te kijken, maar zich ook af te vragen wat ze zelf beter kan en moet doen.

Gemengd beeld

Bestudering van het coalitieakkoord (dat is overigens snel gedaan want er staan slechts enkele nog niet uitgewerkte voornemens in) geeft een gemengd beeld. Aan de ene kant is gelukkig aangekondigd dat de huurtoeslag en het Woningwaarderingstelsel worden vereenvoudigd. Liever laat dan nooit moeten we maar denken, en het zal op de langere termijn tot minder onzekerheid (en bijvoorbeeld minder Huurcommissiezaken) leiden. Aan de andere kant belooft het coalitieakkoord vooral aan symptoombestrijding te doen door een paar knoppen, zoals de verhuurdersheffing en inkomensafhankelijke huur, naar links of naar rechts te draaien. Het dogmatische in-hokjes-denken zoals 'middenhuurwoningen' en 'middeninkomens' waarbinnen one size (de regels) fits all (de burgers en stenen die tot een hokje behoren) blijft helaas het uitgangspunt.

De val van Laurens Ivens

Met verbazing volgde ik de afgelopen maanden de val van Laurens Ivens (SP), de ex-wethouder Wonen van Amsterdam. Onder meer Het Parool publiceerde over zijn seksueel grensoverschrijdend gedrag richting collega's, en het moeten aftreden als gevolg daarvan. Het blijkt dat hij vanuit zijn werkkamer ook snode plannetjes bekokstoorde om zijn macht en de schaarste op de woningmarkt te misbruiken om vrouwelijke woningzoekers en huurders in zijn val te lokken. Onder andere de Volkskrant publiceerde hierover.

Ivens zal door weinigen worden gemist. Niet door beleggers omdat hij voorstander was van huurprijsregulering. Maar ook medewerkers van corporaties die ik over Ivens sprak, uitten hun onvrede over hem: de voortdurende bemoeizucht van de gemeente ondermijnt de kennis, ervaring en autonomie van corporaties.

Wat de zaak Ivens extra saillant maakt ten opzichte van andere (machts)misbruikers, is de hypocrisie van Ivens. Het was zijn taak om financieel minderbedeelden aan betaalbare woonruimte te helpen. Hij sprak structureel schande van (markt)partijen die de schaarste op de woningmarkt zouden misbruiken om zichzelf heimelijk financieel te verrijken. Meer regels en macht voor het stadsbestuur zouden de oplossing zijn, volgens Ivens. Juist die schaarste en macht misbruikte Ivens zelf voor zijn eigen gewin. En dan niet financieel, maar seksueel.

Hoe meer regels en bijbehorende macht waar Ivens voor pleitte, hoe meer ruimte voor misbruik daarvan. Die macht ligt in de gereguleerde sector trouwens zeker niet alleen bij wethouders, maar ook bij corporaties, beleggers, verhuurmakers en property managers.

Het is daarom zeer aannemelijk dat meer vrouwen slachtoffer worden van deze macht. Dat is in mijn ogen een onderbelicht onderwerp als het gaat om verdergaande regulering van de huurwoningmarkt. Waar niet de markt, maar instanties en dus mensen de macht in handen krijgen, daar ligt misbruik op de loer.



Waarom Hugo de Jonge ongeschikt is als minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Hugo de Jonge is sinds 10 januari 'onze' minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zoals ik al eerder aangaf vind ik de plannen in het coalitie akkoord een glas dat half leeg is. Met Hugo De Jonge aan het roer vrees ik dat dit glas alleen maar leger wordt. Hij beschikt over onvoldoende opleiding, heeft geen enkele praktijkervaring, en mist gezag. Ik vrees dat hij de woningmarkt verder het moeras in zal trekken, zal bijdragen aan een verder tanend vertrouwen in de politiek en daarmee een basis legt voor toenemend populisme.



Onvoldoende opleiding

De Nederlandse woningmarkt is een opeenstapeling van regelgeving waar complexe economische principes aan ten grondslag liggen. Dan zou het helpen als een econoom het voor het zeggen zou hebben. Juridische kennis en praktijkervaring zouden ook goed van pas komen. Dat alles ontbreekt op zijn CV.

De rekening van inflatie en lage rente

In het coalitieakkoord staat helaas niet dat de hypotheekrenteaftrek versneld afgebouwd gaat worden. Tel daar de huidige extreem lage (reële) rente bij op, en een steeds verdere bubbelvorming en prijsstijgingen van koopwoningen liggen op de loer. Daarmee wordt de ongelijkheid tussen arm en rijk, tussen huurders en woningbezitters verder vergroot; alleen de woningbezitters profiteren namelijk van deze prijsstijgingen. Bovendien heeft De Jonge te maken met historisch hoge inflatie. Van oudsher is de jaarlijkse huurverhoging aan de inflatie gekoppeld. Van dat beleid is voor de 'sociale sector' vorig jaar al afscheid genomen. Met de extreem hoge inflatie staat De Jonge onder druk om dat beleid voort te zetten. Huurders van sociale huurwoningen met hogere lasten én met veel hogere huren confronteren (zonder salarissen en uitkeringen te verhogen) zal namelijk tot begrijpelijke ophef leiden. En met het verder bevriezen van de huren, en ze niet te verhogen met de inflatie, zal De Jonge de rekening dus

neerleggen bij de verhuurders: woningcorporaties en beleggers. Dat zal weer tot gevolg hebben dat er minder geld is om woningen bij te bouwen.

De lamme Kaag helpt de blinde De Jonge

De macro-economische fundering van de Nederlandse woningmarkt (verstoring van de hypotheekrente aftrek en talloze huursubsidies) is al jaren gebouwd op drijfzand, en daar komen bovenstaande actuele macro-economische donkere wolken op af. Dan zou een goede minister van Financiën kunnen helpen. Ook met Sigrid Kaag vrees ik echter het ergste. Zij heeft geen ervaring in financiën, maar des te meer voorliefde voor Europese integratie. Zij zal niet geneigd zijn om uit te leggen dat inflatie een halt toe te roepen is door rentestijgingen. Dat zou de toch al torenhoge staatsschulden van de Zuid-Europese landen ondraaglijker maken en haar Europese droom onder druk zetten. Van onze kersverse minister voor Volkshuisvesting verwacht ik evenmin dat hij de problemen van de inflatie transparant zal benoemen. De huidige inflatie is namelijk deels het gevolg van de verstoorde productie en distributieketens. Die zijn weer het gevolg van de lockdowns die de Jonge in zijn vorige functie propageerde.

Zonder geloofwaardigheid het moeras in

Wat De Jonge ook zal beweren, hij zal een geloofwaardigheidsprobleem

hebben. Afgelopen zomer heeft hij de wereld nog doen geloven dat we met zijn allen na twee vaccinatieprikken corona achter ons zouden laten. En in plaats van (school) gebouwen, waar hij nu verantwoordelijk voor is, te voorzien van deugdelijke ventilatie, was hij vooral bezig om zijn handen te wassen in de onterechte veronderstelling dat met name dát de verspreiding van het virus zou tegengaan.

Ook dit kabinet blaast hoog van de toren wat betreft de noodzaak van goede scholing. De Jonge stelt zich zelf met zijn nieuwe ministerschap echter boven dit uitgangspunt omdat hij geen enkele opleiding heeft genoten die relevant is voor dit ministerschap. Zijn prioriteit lijkt om dit moment niet te liggen bij inlezen, maar bij beeldvorming en PR. Zo zijn zijn LinkedIn- en Twitterprofiel inmiddels voorzien van wat plaatjes en praatjes waar huurders, beleggers en corporaties vroeg of laat de opzichtige oppervlakkigheid van zullen inzien.

Na regen.....

Al met al creëert De Jonge de indruk vooral zijn eigen politieke carrière belangrijk te vinden. Maar... ik hoop natuurlijk dat ik me in De Jonge vergis en dat zijn inzet en goede intenties effect zullen sorteren en dat de donkere wolken waar ik voor vrees plaats maken voor zonneshijn. De moraal van dit verhaal luidt dan ook: ik zal de activiteiten van deze minister met bovengemiddelde belangstelling blijven volgen.

Van “bouwen bouwen bouwen” naar ‘wonen, wonen, wonen’

Met veel plezier las ik het artikel ‘Neem barrières tegen samenwonen weg om woningtekort op te lossen’ in Vastgoedmarkt. Het doet me deugd dat er aandacht is voor diverse mogelijkheden om voor meer betaalbare woonruimte te zorgen. Er is namelijk meer dan alleen maar ‘bouwen bouwen bouwen’. Dat is immers wat de medialobby van onder meer Bouwend Nederland ons wil doen geloven. Het succes van deze lobby is mede toe te schrijven aan oud-politicus Maxime Verhagen die kennelijk geen moreel bezwaar voelt om zijn politieke connecties nu in te zetten voor het bedrijfsleven.

Het artikel in Vastgoedmarkt verwijst naar een artikel van ESB (Economisch Statistische Berichten) over alternatieven om voor meer betaalbare woonruimte te zorgen.

Kort gezegd toont het artikel aan dat samenwonen (door beschikbare kamers in ruime woningen te verhuren) financieel wordt gestraft. Mogelijke huurinkomsten gaan namelijk ten koste van uitkeringen en subsidies. Ook vormen huur- en hypotheekcontracten een barrière.

Het artikel van ESB noemt nog twee grote externe voordelen van meer samenwonen: minder eenzaamheid en minder CO₂-uitstoot als gevolg van het feit dat er minder gebouwd hoeft te worden. Wat mij betreft kunnen er nog twee voordelen aan worden toegevoegd: hoe meer bewoners per woning, hoe minder nutsverbruik en uitstoot per persoon. En hoe minder de bouw zich focust op overbodige woningbouw, hoe meer de bouw (waar toch al een personeelstekort heerst) zich kan focussen op bijvoorbeeld de energietransitie.

Ik sluit me volledig aan bij de aanbevelingen van de auteurs van het artikel aan de politiek: stop met het straffen van samenwonen. Wellicht dat de oorlog in de Oekraïne hier een aanzet toe kan geven: indien er veel vluchtelingen onderdak geboden moet worden zal het COA moeite hebben om voldoende en adequate huisvesting te regelen. Veel burgers zullen bereid zijn gratis onderdak te bieden in hun woning. Maar wellicht dat er nog meer kamers in huur- en koopwoningen beschikbaar komen als de hoofdhuurder of eigenaar huurinkomsten mag behouden.



Waarom de WOZ-cap een onlogische maatregel is

Voor exact dezelfde woning mag meer huur gevraagd worden als deze op een betere locatie staat. Dat klinkt logisch. Sinds 2015 is de WOZ waarde van een woning opgenomen in het woonwaardingsstelsel (WWS). De afgelopen jaren is gebleken dat daardoor woningen in gebieden van schaarste vaker in de vrije sector terecht kwamen bij mutatie. Een logisch gevolg, maar een ongewenste situatie volgens het kabinet. Daarom is per 1 mei 2022 een cap ingevoerd op het puntenaandeel van de WOZ in het WWS. In het Staatsblad dd. 24-03-2022[1] wordt de nieuwe WOZ cap toegelicht: “Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 33 procent. Deze beperking geldt (...) niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 142 punten.”



In deze column ga ik in op de vraag of dit een logisch instrument is. Dit valt het beste te illustreren met een voorbeeld. Neem een zelfstandige woning van 40m² waarbij het puntenaantal zonder het WOZ aandeel op 93 punten uitkomt. Deze woning komt beschikbaar per 1 juli 2022, waarbij in 2022 een liberalisatiegrens geldt van €763,47. Als een woning op 141 punten (inclusief WOZ aandeel, na eventuele cap) uitkomt of meer, dan valt de woning in de vrije sector. De WOZ waarde (met een eventuele cap) zal de doorslag geven of deze woning in de vrije sector komt te vallen.

Als deze woning een WOZ waarde heeft (met peildatum 01-01-2021) van €225.000, dan komt de woning uit op 141 punten en geldt er geen gelimiteerde

huurprijs. Als deze een hogere WOZ waarde heeft van €230.000 (of nóg hoger), dan geldt een gelimiteerde huurprijs van €747,06. Als de woning een wat lagere WOZ waarde heeft van bijvoorbeeld €220.000 dan geldt een hogere huurprijs van €758,45. Klinkt al wat minder logisch.

Het tweede voorbeeld toont de inconsistentie van het instrument nog duidelijker. Neem een zelfstandige woning van 30m² die eveneens per 1 juli beschikbaar komt en waarbij het puntenaantal zonder het WOZ aandeel op 86 punten uitkomt. Idealiter (vanuit het perspectief van de verhuurder) heeft de woning een WOZ waarde van rond de €213.000 zodat deze in de vrije sector valt. Als de woning een wat lagere WOZ waarde heeft van

bijvoorbeeld €210.000, dan valt de woning in de sociale sector, maar wordt de huurprijs niet beperkt door de WOZ cap en mag deze €758,45 bedragen. Het wordt pas vreemd wanneer exact dezelfde woning op een wat betere locatie zou staan en deze een WOZ waarde heeft van €215.000 of meer. Dan wordt het WOZ aandeel namelijk beperkt tot 33% en kan deze woning maximaal 128(!) punten behalen volgens het WWS en daarmee geldt dan een maximale huurprijs van €690,01. Het instrument lijkt zich tegen het beoogde beleid te keren. Op basis van bovenstaande voorbeelden zou men kunnen argumenteren dat er meer huur gevraagd mag worden voor exact dezelfde woning als deze op een mindere locatie staat. Tot zover de logica.

Voorbeeld 1: woning 40m²

Punten excl. WOZ	WOZ waarde	WOZ punten	Punten WWS vóór cap	Aandeel WOZ	WOZ cap	Punten WWS na cap	Huurprijs per 01-07-2022	Aandeel WOZ
93	€ 230.000,00	49	142	34,51%	45	138	€ 747,06	32,61%
93	€ 225.000,00	48	141	34,04%	geen cap	141	vrije sector	34,04%
93	€ 220.000,00	47	140	33,57%	geen cap	140	€ 758,45	33,57%

Voorbeeld 2: woning 30m²

Punten excl. WOZ	WOZ waarde	WOZ punten	Punten WWS vóór cap	Aandeel WOZ	WOZ cap	Punten WWS na cap	Huurprijs per 01-07-2022	Aandeel WOZ
86	€ 215.000,00	56	142	39,44%	42	128	€ 690,01	32,81%
86	€ 213.000,00	55	141	39,01%	geen cap	141	vrije sector	39,01%
86	€ 210.000,00	54	140	38,57%	geen cap	140	€758,45	38,57%

Nieuwsuur polariseert in de discussie over de woningmarkt

Recent besteedde Nieuwsuur weer aandacht aan de woningmarkt Het format was bekend. Eerst komt een huurder aan het woord die vindt dat hij te veel betaalt voor een te kleine woning. Ook komen twee lokale politici aan de beurt en mogen twee 'woningmarktexperts' hun duit in het zakje doen. Tegenover de huurder wordt ook het perspectief van de verhuurder belicht, in de vorm van een schriftelijke reactie van de Neprom, de vereniging van projectontwikkelaars.



Hoewel ieder nieuwsprogramma eigen journalistieke keuzes mag maken, is het betreuenswaardig dat een programma als Nieuwsuur meedoet in het frame van vermeende onbetaalbare woonruimte, van tegengestelde belangen tussen huurders en verhuurders, van de illusie dat (lokale) politici voor dit alles de oplossing kunnen bieden, en dat 'woningmarktexperts' de vereiste kennis in pacht zouden hebben. Onbedoeld draagt Nieuwsuur daarmee bij aan polarisatie tussen huurder en verhuurder en het wantrouwen in de politiek door onterechte verwachtingen te scheppen.

De huurder, te hoge huur of te laag inkomen?

Eerst komt er dus een huurder aan het woord over zijn probleem van een te hoge huur voor een te kleine woning. De huurder komt in de uitzending zelf al met de oplossing voor zijn probleem: hij gaat buiten de dure stad ruimer en goedkoper wonen. Vanuit het dogma waar Nieuwsuur in gevangen zit, ligt de nadruk echter op het veronderstelde probleem van onbetaalbare huurwoningen. De nadruk ligt niet op het feit dat deze huurder, een BOA van beroep, een laag inkomen heeft of veel inkomstenbelasting moet betalen.

De illusie dat lokale politici kunnen helpen

Vervolgens geeft een lokale politicus aan dat hij het maar belachelijk vindt dat iemand zoveel huur betaalt. De gemeentelijke politiek heeft in zijn ogen geen goede afspraken gemaakt met de verhuurder waardoor deze huurprijs tussen verhuurder en huurder overeen gekomen kon worden. Voor het feit dat de gemeentelijke politiek geen goede afspraken heeft gemaakt heeft hij geen verklaring. Wel maakt hij zelf onderdeel uit van diezelfde politiek. Wat mij betreft

heb je dan een geloofwaardigheidsprobleem. Nieuwsuur denkt hier kennelijk anders over, want gunt deze man zendtijd zonder hem hier kritisch over door te vragen.

In de rapportage is er ook tijd voor een gesprek in de studio tussen een andere politicus (een wethouder die namens alle gemeenten spreekt) en de presentator van Nieuwsuur, Mariëlle Tweebeeke. De wethouder die na de volgende gemeenteraadsverkiezingen vermoedelijk weer een andere baan heeft, pleit voor betere definities van sociale huur en draagt prijsregulering een warm hart toe. Tweebeeke stelt kritische vragen ten aanzien van de prijsregulering en laat zo ook het standpunt van de Neprom voldoende aan bod komen. Ze gaat echter volledig voorbij aan de oproep van de wethouder om tot betere definities van sociale huur te komen. Die heldere definities zijn er niet omdat het systeem van sociale huur een complex gedrocht is. Honderdduizenden overleguren van diverse politici in de afgelopen decennia ten spijt. Ik acht de kans verwaarloosbaar dat daar in de ambtstermijn van deze wethouder verandering in komt. Hoe dan ook, Nieuwsuur houdt de illusie van de maakbaarheid van de

woningmarkt in stand en geeft ook deze politicus air time.

De 'woningmarktexpert(s)'

Ook komen zogenaamde woningmarktexperts aan het woord. De NOS c.q. Nieuwsuur lijkt maar één onafhankelijke woningmarktexpert te kennen, want er gaat haast geen aflevering over de woningmarkt voorbij zonder talkinghead Peter Boelhouwer. Deze hoogleraar weet ongetwijfeld veel van het complexe woningmarktsysteem dat we in Nederland hebben opgetuigd. Maar (de complexiteit van) datzelfde systeem heeft bijgedragen aan problemen op de woningmarkt. Voor oplossingen en frisse ideeën moeten we dan misschien eens naar experts van buiten het systeem luisteren.

Hij stemt ermee in dat gemeenten vooral langdurig huren laag moet houden. De gemeente in deze rapportage die dat niet heeft gedaan, geeft hij er hard van langs. Hij ziet weliswaar in dat marktpartijen minder interesse hebben om te investeren bij meer prijsregulering, maar komt met een frappante suggestie die op het volgende neerkomt: sluit die marktpartijen af van deze markt en gun daarmee woningcorporaties een monopolie in de

bouw en exploitatie van 'sociale huurwoningen'. Maar hoe minder partijen betrokken zijn om voor het aanbod te zorgen, hoe minder er voor woningzoekenden te kiezen is. Daarnaast zullen gemeenten minder geld voor hun grond krijgen als het idee van Boelhouwer werkelijkheid wordt. Bovendien hebben corporaties in Nederland al een grotere rol dan in andere landen. Dit alles ten spijt komt deze expert uitgebreid aan het woord en neemt Nieuwsuur de visie van Boelhouwer voor zoete koek aan. Vermoedelijk wederom vanuit diezelfde illusie van maakbaarheid.

De Neprom

Een ander deel van de rapportage is een korte schriftelijke verklaring van de Neprom. Zij moeten de open deur intrappen, en aangeven dat verhuurders minder in woningaanbod investeren als ze door prijsregulering minder kunnen verdienen.

Tips voor de redactie van Nieuwsuur

Mijn oproep aan Nieuwsuur: nodig eens andere experts uit, zoals Coen Teulings of een econoom die schrijft voor ESB. Zij staan bij Nieuwsuur wellicht niet bekend als 'woningmarktexperts', maar kunnen

wel uitleggen hoe aanpassingen in de bijstand en AOW ertoe kunnen leiden dat veel meer mensen woonruimte zullen delen. Dat maakt wonen betaalbaarder voor huurders, biedt kansen op rendement voor verhuurders, voorkomt eenzaamheid onder alleenstaanden en voorkomt ook overbodige en stikstofuitstotende nieuwbouw. En nog een tip: heb oog voor het gemeenschappelijk belang van huurders en verhuurders om de complexiteit van regelgeving te beperken.

Kortom, heb niet de illusie dat het wat anders doseren van een niet-werkend medicijn de patiënt gezonder maakt.

22 november 2022

Raad van State hoeder huurwoningmarkt

07

Lang leve de Raad van State, hoeder van de huurwoningmarkt

Populisme en propaganda vieren hoogtijdagen in de woningmarkt.

Een recent voorbeeld van populisme is het wetsvoorstel dat Groen

Links en de PVDA deze week presenteerden. Met deze wet willen deze partijen verbieden dat koopwoningen worden omgezet in huurwoningen.

De econoom Coen Teulings, nota bene van PVDA huize, heeft al

eerder uitgelegd dat dit tot minder aanbod van huurwoningen leidt, en de huurder hiermee niet gebaat is. De kans dat het wetsvoorstel wordt aangenomen is bovendien zeer klein. Het lijkt er dus sterk op dat Groen Links en de PVDA het voorstel voor de bühne doen.

Raad
van State

Naast populisme vliegt propaganda je eveneens om de oren. Met veel bombastie trommelde minister Hugo de Jonge vorige maand volgzame provincieambtenaren en media op om een 'akkoord' te presenteren over de bouw van 900.000 woningen. Een leuk persmomentje waarbij de Jonge dit keer geen bouwhelm op had, maar wel met een bouwschep te zien was. Inhoudelijk snijdt het plan echter weinig hout. Zelfs de Jonge zelf begint dat inmiddels te erkennen. Overigens zijn externe marktfactoren

hiervan volgens hem de oorzaak. Niet zijn beleid.

Ander vormen van propaganda zijn de periodieke updates die het ministerie van de Jonge stuurt. Daarin steekt het ministerie telkens de loftrumpet over haar eigen beleidsvoornemens. Zo was in de editie van september nog te lezen over een aanstaande huurverlaging voor huurders van corporatiewoningen. Uit een quote van de Jonge is op te maken dat hij helemaal in zijn nopjes was met dit plan. De Raad van State echter

adviseert het wetsvoorstel 'in de huidige vorm te heroverwegen'. In minder diplomatieke woorden; de Raad maakt gehakt van het plan. Het zou onder andere ongewenst onderscheid maken tussen huurders van corporatiewoningen en de andere huurders. Zo zwalkt het beleid van de Jonge verder en creëert hij onzekerheid bij huurders en verhuurders. Het doet me in ieder geval deugd dat er een hoeder is van fatsoenlijk beleid ten tijde van populisme en propaganda.

Het wanbeleid van Hugo de Jonge, gebaseerd op foute cijfers

Lange tijd heeft Hugo de Jonge, onze minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, iedereen in onzekerheid gelaten over de inhoud van zijn plannen rondom de regulering van de 'middenhuur'. Maar afgelopen december kwam hij dan toch eindelijk met zijn plan de campagne. Ten eerste wil hij meer regulering door meer woningen onderhevig te maken aan het woningwaarderingstelsel (een verouderd en complex prijsplafond voor huurwoningen). Ten tweede wil hij betere handhaving door het woningwaarderingstelsel dwingend maken. Een opeenstapeling van wanbeleid die ik hierna graag toelicht.



Verkeerde focus

De meeste aandacht van De Jonge gaat uit naar het eerste punt: meer woningen onderhevig maken aan het puntenstelsel. Hiermee probeert hij de huurprijs 'in het middensegment' van 157.000 woningen te verlagen (met gemiddeld € 240). Deze maatregel is natuurlijk goed nieuws voor de huurders die het betreft, maar is discutabel omdat alom wordt gevreesd dat het tot minder aanbod van huurwoningen zal leiden en daarmee op termijn niet zal leiden tot lagere huurprijzen.

Minder aandacht gaat uit naar het 'dwingend maken' van het woningwaarderingstelsel. Hiermee zou de huurprijs van circa 163.000 woningen (met gemiddeld € 145) omlaag moeten. Kortom, met betere handhaving zouden meer huurders geholpen worden dan met meer regulering. Bovendien is het simpelweg beter handhaven van reeds lange tijd bestaande regels uiteraard niet discutabel. Hugo de Jonge heeft dus de verkeerde focus.

Discutabele data, Tweede Kamer verkeerd geïnformeerd

Het ministerie heeft het aantal van 163.000 woningen, waarbij de huidige huurprijsregels worden overtreden, gebaseerd op het zogenoemde

'WoON2021-onderzoek'. Navraag bij het ministerie leert dat de overtreders 'particuliere verhuurders' zijn en dat de onderliggende data van dit onderzoek zijn gebaseerd op de verantwoordingsinformatie van woningcorporaties, de registratiedata van de Belastingdienst over de huurtoeslag en de jaarlijkse CBS-huurenquête.

Die data en (vrijblijvende) enquêtes zeggen iets over de huurprijzen die corporaties rekenen, maar niet concreet over de hoogte van de huur die particuliere verhuurders heimelijk in rekening zouden brengen. Wellicht dat De Jonge zelf ook twijfelt aan de data. Want in een brief van 14 december jl. (waarin hij reageerde op kritiek van de Raad van State op zijn voornemen uitsluitend huurders van woningcorporaties extra tegemoet te komen) beweerde hij dat hij niet wist hoeveel woningen van particuliere verhuurders tot het gereguleerde segment behoren. Overigens trekt De Jonge in zijn reactie op de Raad van State zich vrijwel niets aan van hun kritiek.

Als je aan de ene kant niet weet hoeveel woningen onderhevig zijn aan regels, dan kun je aan de andere kant niet hard maken van hoeveel woningen de verhuurder die regels overtreedt. Kortom, minister De Jonge spreekt

zichzelf tegen en informeert de Tweede Kamer verkeerd.

Eerst roepen, later misschien nadenken

Op het totaal aantal woningen van ongeveer 1 miljoen dat volgens het ministerie in bezit is van particuliere verhuurders, is 163.000 een gigantisch aantal. Blijkbaar is de overheid niet in staat om de bestaande regels van het woningwaarderingstelsel adequaat te handhaven. Om dit stelsel nu wél dwingend te maken komt de minister op de proppen met 'een derde partij' die moet gaan handhaven. Verder dan dat komt de minister niet. Navraag bij het ministerie leert dat ze nog bezig zijn met de uitwerking. Kortom, de minister communiceert éérst een plan en ambitie, en gaat pas daarna kijken of en zo ja hoé dat plan uitgevoerd moet worden. Dat is ondoordacht.

Overigens zal het probleem van handhaving alleen maar groter worden. Want bovenop de 163.000 gevallen waar nu al de regels worden overtreden, zullen er een hoop overtredingen bij komen. De 157.000 woningen die onderhevig worden gemaakt aan het prijsplafond van het woningwaarderingstelsel zijn namelijk in grote mate in handen van de particuliere belegger. Juist de groep die het ministerie verwijt de regels te overtreden.

Ongeloofwaardigheid

Naast de regulering van de middenhuur pleit De Jonge voor meer nieuwbouw. Hij roept nog steeds dat er de komende jaren 900.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Maar haast niemand gelooft hem nog (zowel wegens veranderende marktomstandigheden als wegens de door hem veroorzaakte onzekerheid). Daarnaast hield hij tot eind 2022 nog krampachtig vast aan het doorduwen van de nieuwe Omgevingswet. Pas op het allerlaatste moment erkende hij dat de invoering uitgesteld moest worden, tot juli volgend jaar. Ook dat heeft zijn geloofwaardigheid geen goed gedaan. Verder riep hij nog in de lente van 2022 dat hij in de zomer van 2022 bekend zou maken hoe het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte aangepast zou worden. Inmiddels heeft hij zijn streefdatum een paar keer uitgesteld en zegt nu in de zomer van 2023 duidelijkheid te geven. Ik, en vermoedelijk velen met mij, hecht inmiddels weinig waarde aan zijn woorden.

Dreigen met het einde der tijden

Op een receptie deze week sprak De Jonge de woorden 'zonder regulering zijn we bezig een revolte te organiseren'. Geheel in de stijl van populist en demagogen voorspelt De Jonge dus het

einde der tijden als hij niet als redder in de nood optreedt. Als er al een revolte zou ontstaan, zal dat eerder komen door onvrede over het niet uitkomen van zijn verkondigde doelstellingen.

Niet open voor feedback

Bij de bestuurdersstijl van De Jonge zoals ik die hierboven heb geschetst doemt een beeld op van iemand die koste wat kost zijn beleid er doorheen wil drammen en dat hij onbereikbare doelen nastreeft, in de hoop dat ze tóch uitkomen. Dat is precies de kritiek die Jeroen Dijsselbloem, oud-minister van Financiën en nu voorzitter van de Onderzoeksraad voor Veiligheid, op De Jonge gaf rondom zijn coronabeleid. Kennelijk trekt De Jonge zich weinig aan van deze feedback.

Handel in invloed is een vorm van corruptie

Het beleid van De Jonge heeft onder meer tot gevolg dat partijen minder geneigd zijn huurwoningen te bouwen. De corporatiesector geeft aan in dit gat te willen springen als beleggers dat niet doen, maar wil daarbij dat zij goedkoper geld kan lenen dan marktpartijen. Daar zullen de beleggers weer niet mee akkoord gaan. Kortom, een impasse dreigt.

Na de coronacrisis weet inmiddels vrijwel heel Nederland – dus niet alleen Sywert

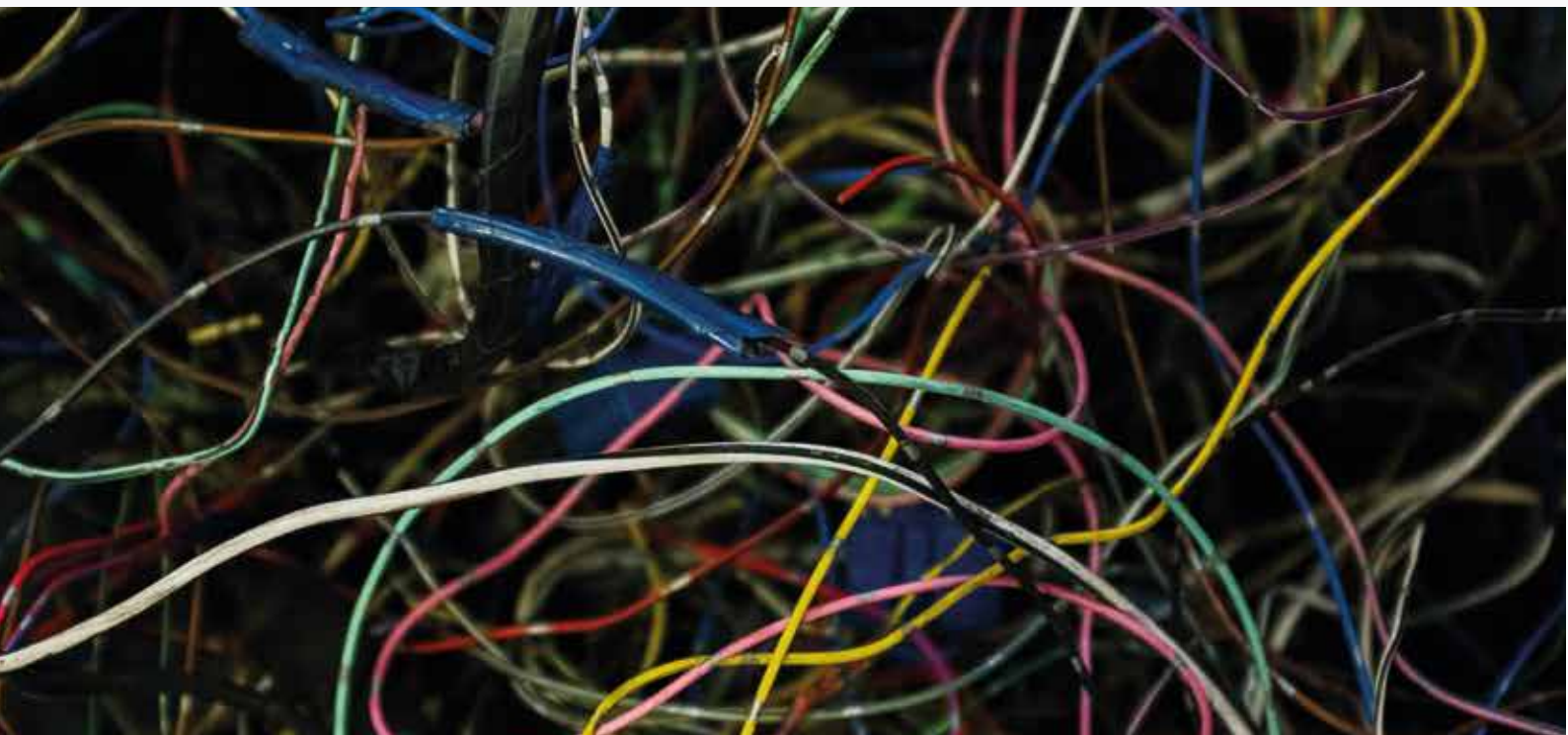
van Lienden – dat De Jonge gevoelig is voor 'outside pissing in'. In het mondkapjesdossier maakte De Jonge zich schuldig aan 'handel in invloed'. Een vorm van corruptie.

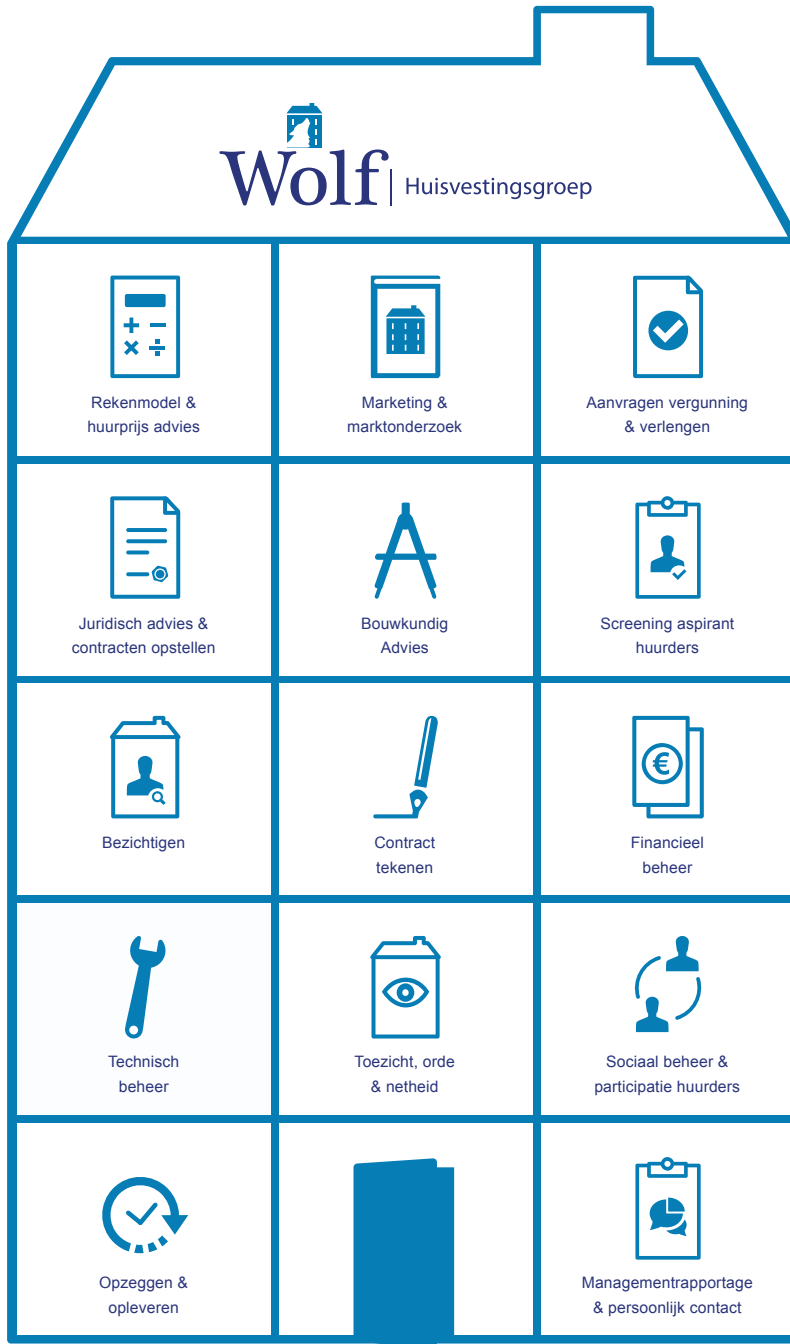
De kritiek van Dijsselbloem heeft zijn bestuurdersstijl niet veranderd, dus zal zijn karakter vermoedelijk evenmin zijn veranderd. Het is dus een reële vrees dat De Jonge naar de pijpen zal dansen van het marktsegment (corporatiesector, beleggers of huurders) dat het meest op hem pist. Nederland als geheel is daar uiteraard niet bij gebaat.

Advies: van meer naar minder bureaucratie

Mijn advies aan de opvolger van De Jonge: kom niet met meer, maar juist met minder regulering en bureaucratie. Nivelleer en ondersteun mensen met een laag inkomen via één toeslag. Doe dat niet meer via de huren. Schaf huurprijssubsidies (via het complexe prijsplafond van het woningwaarderingssysteem) en de huurtoeslag geleidelijk af. Als dat te ambitieus is, doe niets nieuws. Laat huurders en verhuurders met rust en creëer dus ook geen onzekerheid. En vooral dit: handhaaf bestaande regels. Daar zijn kwetsbare huurders direct bij zijn gebaat.

Frank van Min, directeur Wolf Huisvestingsgroep





 **Wolf** | Huisvestingsgroep

 Studenten	 Gezinnen	 Senioren
 Stelletjes	 Vrienden	 Vriendengroep
 Starters	 Expats	 Statushouders
 Promovendi	 Gescheiden Singles	 Grote Gezinnen
 Re-integratie		 Begeleid Wonen