

# #5 Raad van State: plannen Minister De Jonge voor huurprijsregulering helpen woningzoekende niet

De Raad van State heeft op 15 november 2023 geadviseerd over de Wet betaalbare huur. Dit is een voorstel van wet, ingediend door (demissionair) Minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, dat gaat over verdergaande regulering van huren, ook in de vrije sector. Het advies van de Raad van State, dat een belangrijke adviseur is van het Kabinet, is op 20 november 2023 gepubliceerd en is [hier](#) te lezen. De Raad is kritisch op het voorstel en vraagt zich af of de aangekondigde maatregelen de woningzoekende wel helpen. In dit stuk zal ik het advies toelichten.

## Het voorstel

De plannen van Minister De Jonge zijn al enige tijd geleden aangekondigd en stuiten al direct op veel kritiek. De kern van de Wet betaalbare huur bestaat uit vier pijlers:

1. Bescherming van huurders tegen (te) hoge huurprijzen;
2. Een voldoende groot middensegment realiseren;
3. Er voor zorgen dat investeerders voldoende kunnen blijven investeren in de vrije huursector;
4. Verduurzaming van woningen bevorderen.

Een van de onderdelen om huurders te beschermen tegen hoge huurprijzen (pijler 1) was om het puntensysteem (het woningwaarderingssysteem, het WWS) dat geldt voor woningen in de sociale huursector uit te breiden tot een deel van de vrije sector (het geliberaliseerde segment). Voor woningen tot circa 142 punten geldt het puntental als maximale huurprijs en woningen die meer punten hebben dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens (in 2023 is dat € 808,06, circa 142 punten) mogen worden verhuurd voor een huurprijs die partijen vrij overeen kunnen komen. Voor deze categorie woningen geldt het puntental dus niet. De Jonge wilde die grens verhogen naar 186 punten, dat komt ongeveer uit op een huurprijs van € 1.100,- per maand. Woningen die onder die grens (van 186 punten) vallen, moeten volgens de ideeën van de Minister worden verhuurd voor een huurprijs die correspondeert met het puntental. Daarmee zouden huurders beter beschermd worden. Volgens veel marktpartijen zouden de plannen er – anders dan beoogd – toe leiden dat het aanbod van huurwoningen flink af zou nemen. Veel (particuliere) verhuurders hebben hun woningen te koop gezet of overwogen te gaan verkopen omdat er nauwelijks rendement kan worden gemaakt. Of, erger nog, ze zouden moeten toeleggen op de woning. Het beoogde effect werkt dan averechts; huurders worden mogelijk beter beschermd tegen (te) hoge huurprijzen, maar het aanbod neemt af. En het is een oude economische wet dat in geval van schaarste, de prijzen gaan stijgen. Ook als dat wettelijk aan banden wordt gelegd door verdergaande regulering, zoals de Minister voor ogen had.

## Advies Raad van State

De Afdeling advies van de Raad van State heeft zich gebogen over het voorstel en komt met forse kritiek. Zo wordt er overwogen dat de Raad er weliswaar begrip voor heeft dat de huurprijzen voor sociale woningen dwingendrechtelijk wordt

voorgeschreven en dat het middensegment belangrijk is voor een goed functionerende woningmarkt en dat de doorstroming veelal niet mogelijk is. Er is schaarste in het aanbod van vrije sector en middenhuur woningen. Maar, zo schrijft de Raad, er wordt door de Minister onvoldoende aandacht besteed aan de oorzaken van deze schaarste. Die moet ook worden bekeken in samenhang met andere segmenten van de woningmarkt.

Daarnaast verwacht de Raad van State dat een aantal neveneffecten op zal treden. Zo bestaat het risico dat er slechts een eenmalig voordeel is voor huurders en dat nieuwe toetreders tot de woningmarkt weinig zullen merken van de maatregelen. Als de doorstroming (verder) stopt, dan zullen ook in het middensegment wachtlijsten ontstaan. De Raad concludeert dat er onvoldoende aandacht wordt besteed aan deze effecten.

Daarnaast is – wanneer de maatregelen worden ingevoerd – de verwachting dat er minder zal worden (bij)gebouwd en bestaat er een groot risico dat verhuurders hun bezit gaan verkopen. Dat zorgt er voor dat het aanbod wordt beperkt en daardoor worden de problemen op de woningmarkt en de huurmarkt niet opgelost.

### Huiswerk voor De Jonge

De Raad is dus kritisch op het voorstel en geeft de regering huiswerk mee: er moet worden gemotiveerd dat de regulering effectief zal zijn en dat risico's voldoende worden ondervangen. De Raad vraagt om de geschiktheid en de noodzaak van de regulering beter te motiveren en vindt die motivering nodig om de vergaande inmenging in het eigendomsrecht van verhuurders te kunnen rechtvaardigen.

De conclusie van het advies van de Raad is om het wetsvoorstel niet bij de Tweede Kamer in te dienen, tenzij het is aanpast. Dit wordt ook wel een 'zwaar dictum' genoemd. Er is nog veel werk aan de winkel om het voorstel aan te passen aan de kritiek van de Raad van State.

### Commentaar

De kritiek van de RvS is niet mals en het is de vraag wat de Minister zich daar van aan zal trekken. In feite komt het commentaar er op neer dat er wordt gedaan aan symptoombestrijding en dat de dieper liggende oorzaak niet wordt aangepakt. Dat is een probleem dat verder terug gaat dan de Wet betaalbare huur. Al jaren worstelen diverse kabinetten met de vraag hoe het woningaanbod kan worden vergroot, hoe de doorstroming (beter) op gang kan komen en hoe tegelijkertijd huurders kunnen worden beschermd tegen te hoge huurprijzen.

In het verleden heeft dat onder meer geleid tot invoering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel. Daarmee kreeg de markt enige invloed, want op basis van de WOZ-waarde van een woning, konden WWS-punten worden verdiend. Hoe hoger de WOZ, hoe meer punten een woning kreeg en hoe meer huur er kon worden gevraagd. De WOZ-waarde werd vervolgens weer beperkt, omdat in de praktijk al snel bleek dat voor veel woningen in schaarste gebieden met hoge woningprijzen, forse huurstijgingen werden gerealiseerd.

In 2015 is de Wet doorstroming huurmarkt ingevoerd, ook een maatregel om – de naam zegt het al – doorstroming te bevorderen. Met deze wet werden tijdelijke huurcontracten voor maximaal 2 jaar (voor zelfstandige woonruimte) zonder

bescherming van de huurder ingevoerd. Er was beoogd dat dit zou leiden tot meer aanbod, maar in de praktijk pakte dat anders uit; de tijdelijke contracten boden juist de mogelijkheid om de huurprijs telkens bij mutatie (dus in elk geval elke twee jaar) te verhogen. Meer aanbod kwam er niet of nauwelijks en in de praktijk zorgde deze overeenkomsten juist voor veel 'gedoe'. Deze tijdelijke huurcontracten zullen in 2024 worden afgeschaft, nu de Eerste Kamer medio november 2023 heeft ingestemd met de Wet vaste huurcontracten. Hier heeft u over kunnen lezen in [aflevering 4](#) van het Huisvestingsjournaal.

Minister De Jonge dacht het ei van Columbus te hebben gevonden, maar daar denkt de Raad van State anders over. En vele marktpartijen ook. Zij vrezen dat het aanbod van huurwoningen fors af zal nemen. Grote partijen die hebben geïnvesteerd in de Nederlandse woningen, hebben hun portefeuilles inmiddels al verkocht of te koop aangeboden. Wie volgt?

Minister De Jonge heeft in een reactie op het advies al laten weten dat hij al een aantal maatregelen zou hebben getroffen die volgens hem de zorgen van de Raad ondervangen. Een van die maatregelen is dat voor nieuwbouwwoningen (te bouwen in 2024 en 2025) 10% extra huur mag worden gevraagd. Hij stelt ook: "De investeringsbereidheid houden we zo overeind. Het meest zijn marktpartijen gebaat bij duidelijkheid op korte termijn, daarom zullen we het wetsvoorstel op basis van de aandachtspunten van de Raad van State afronden en in het begin van het jaar aan de Kamer sturen."

Het is sterk de vraag of dat gebeurt en of het dan de toets der kritiek van de Raad van State en de markt kan doorstaan. En, niet onbelangrijk, het is afwachten hoe de Tweede Kamer verkiezingen van 22 november uit zullen vallen en wat een nieuw Kabinet voor plannen heeft voor de woningmarkt.

Daarover kan ik u alvast een niet al te gewaagde voorspelling doen: ook een nieuw Kabinet zal maatregelen willen die de woningmarkt zullen verbeteren. Maar of dat gaat lukken...? De tijd zal het leren. In het Huisvestingsjournaal houden we u over de ontwikkelingen op de hoogte.

*Door Jeroen Groenewoud*