

Het Parool laat beleggers onnodig schrikken over noodknop middenhuur

08-03-2019 10:41

Vorige week waren vastgoedbeleggers in rep en roer naar aanleiding van [een artikel in Het Parool](#) van vrijdag 22 februari 2019. De krant schreef dat minister Ollongren (Binnenlandse Zaken) werkt aan een tijdelijke noodknop voor het middenhuursegment. Met die noodknop kunnen gemeenten de huren van vrije sectorwoningen maximeren tot circa € 1.000 per maand.

Het Parool beweerde dat Rob van Gijzel, die vorig jaar in opdracht van de minister onderzoek deed naar het middensegment, had voorgesteld de huren in dit segment te maximeren tot 3% van de WOZ-waarde. Dat is onjuist, zoals ook de krant inmiddels heeft toegegeven. Van Gijzel heeft dat nooit voorgesteld.

Die 3% blijkt, bij navraag bij Het Parool, een wens te zijn van de Amsterdamse wethouder Ivens van Wonen (SP). Dat is te lezen in een brief van Ivens aan de Amsterdamse gemeenteraad. Spant wethouder Ivens hier de pers voor zijn politieke karretje? En laat het Parool zich daarvoor lenen?



In dit artikel zet ik uiteen waar de zogenoemde noodknop vandaan komt en hoe het nu staat met de plannen van de minister hiervoor.

De noodknop van Van Gijzel

Oud-burgemeester van Eindhoven Rob van Gijzel presenteerde begin 2018 zijn rapport over de middenhuren. Hij stelde daarin een zogenoemde noodknop voor. Die houdt volgens Van Gijzel niet in een (tijdelijke) verhoging van de liberalisatiegrens naar ca. € 1.000 per maand. En ook niet het maximeren van de huren in het middensegment op 3% van de WOZ-waarde.

Van Gijzel stelt 'slechts' voor om op lokaal niveau regelingen te treffen (bijvoorbeeld via erfcontracten, bestemmingsplannen en tenders voor nieuwbouw), zodat verhuurders de huur gedurende vijf tot tien jaar op middenhuurniveau houden.

Dus: een maatregel op gemeentelijk niveau voor (ver)nieuwbouw en transities (kantoren ombouwen naar woonruimte). Dat was ook de opdracht van de toenmalige minister Blok aan Van Gijzel: welke maatregelen op lokaal niveau zijn nodig om het middenhuursegment te stimuleren? Blok vroeg niet om adviezen over aanpassing van de (landelijke) huurwetgeving.

De noodknop van de motie Eijs/Ronnes

In mei 2018 steunde de Tweede Kamer de motie Eijs/Ronnes (D'66 en CDA). In de motie wordt minister Ollongren gevraagd via een tijdelijke maatregel, de zogenoemde 'noodknop', gemeenten de mogelijkheid te geven "de extreme huren in de middenhuursector een halt toe te roepen".

Het gaat in deze motie niet om gewone markthuren, maar om 'exorbitante huurstijgingen' in de vrije sector. De motie gaat ervan uit dat daarvoor niet het puntenstelsel voor de sociale huur wordt gebruikt, maar dat er een andere methode wordt bedacht om (extreme) huurprijzen te maximeren. De motie vraagt de minister bij het ontwerpen van de 'noodknop' de 'kostenstructuur' van de verhuurder in aanmerking te nemen.

De noodknop van minister Ollongren

Ollongren is met de motie aan de slag gegaan. Via Kamerbrieven van 9 november 2018 en 22 februari 2019 wordt steeds duidelijker waar Ollongren aan denkt: een wettelijk toetsingskader voor de aanvangshuurprijs in het middenhuursegment (tussen € 720 en ongeveer € 1.000 per maand), met de volgende uitgangspunten:

- Het wordt een gemeentelijk instrument om de aanvangshuurprijs te maximeren;
- Via een percentage van de WOZ-waarde;
- Alleen van kracht in steden waar het nodig is: waar schaarste is aan middenhuurwoningen;
- Het is een tijdelijke maatregel (kennelijk zolang er lokaal schaarste is aan middenhuurwoningen);
- De maximering van de huur mag niet zo ver gaan dat de verhuurder geen redelijk rendement kan behalen. De minister verwoordt dat zo in haar brief van 9 november 2018: 'Het is cruciaal dat 'duurzame' investeerders nog steeds marktconforme huren kunnen vragen, zodat zij een marktconform rendement kunnen halen en ook in de toekomst blijven investeren in nieuwe woningen en in de verbetering en verduurzaming van bestaande woningen. Echter, excessieve rendementen die leiden tot excessieve huren willen we, zoals de motie ook stelt, tegengaan.' En in haar brief van 22 februari 2019: 'De uitwerking moet voldoende ruimte geven voor een redelijk rendement voor investeerders, zodat zij ook in de toekomst kunnen blijven investeren in de woningmarkt.'

Merkwaardig is dat de motie Eijs/Ronnes vraagt om instrumenten tegen grote huurstijgingen; niet om instrumenten voor toetsing van de *aanvangshuur*. Ollongren interpreteert dat kennelijk ruim.

Wethouder Ivens en Het Parool

De Amsterdam wethouder Laurens Ivens dringt al langere tijd aan op een noodknop. Eigenlijk wilde hij dat Ollongren de liberalisatiegrens verhoogt naar € 1.000 (nu € 720,42) per maand, zodat het woningwaarderingssysteem van toepassing wordt op vrijwel de gehele woningmarkt. Daar is geen politieke meerderheid voor.

Daarom heeft Ivens nu zijn zinnen gezet op de noodknop à la de motie Eijs/Ronnes. Hij wil kennelijk de huren in het middensegment maximeren op 3% van de WOZ-waarde. Maar dat staat niet in [het artikel van 22 februari 2019 van Het Parool](#).

Daarin staat, in strijd met de werkelijkheid, dat Van Gijzel dat percentage van 3% heeft voorgesteld. Ik heb contact opgenomen met Het Parool. De krant heeft toegegeven dat de 3% niet van Van Gijzel komt, maar van Ivens, die in het artikel ook aan het woord komt.

Het komt voor de meeste lezers van de krant objectiever en daardoor gezaghebbender over als Van Gijzel dat percentage zou hebben genoemd dan als Ivens daarmee op de proppen komt. Daarmee komt de vraag op waarom Het Parool kennelijk bewust iets publiceert dat niet klopt. Heeft Ivens Het Parool soms voor zijn karretje gespannen?

Hoe nu verder? De noodzaak van een dubbele noodknop

Ollongren overlegt intensief met marktpartijen, zegt zij in haar brieven. Maar [Vastgoed Belang](#) en [IVBN](#), de belangenorganisaties van respectievelijk particuliere en institutioneel beleggers, hebben vorige week al laten weten niets te zien in een noodknop. Het zal er dus wel op uitdraaien dat de minister zelf aan de slag gaat. Dat wordt nog een hele toer.

De grote vragen hierbij zijn onder andere:

-Hoe wordt door de gemeente bepaald of er schaarste is aan middenhuurwoningen?

-Waar precies komt de bovengrens van dat middenhuursegment?

-Hoe gaat dit instrument werken? Met een gemeentelijk handhavingsbeleid op basis van een door de betreffende gemeente te vervaardigen verordening: bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsommen als de huur te hoog is? Gemeenten hebben nog wel eens de neiging zich bij handhaving nogal brutaal op te stellen en zo belanghebbenden te dwingen een dure en tijdrovende procedure te starten, terwijl zij ondertussen in onzekerheid verkeren of (oplopende) dwangsommen verschuldigd zijn.

-Welk percentage van de WOZ-waarde? Vast niet de 3% van Ivens, want een eenvoudige rekensom leert dat dat in de meeste gevallen gaat leiden tot verliesgevende exploitaties van verhuurders. Wordt het dan de 4,5% die in het regeerakkoord stond van Rutte II (2012)? Dan zou de WOZ-waarde-bovengrens in het nieuwe systeem komen op ongeveer € 267.000 (want 4,5% daarvan leidt tot een huur van ongeveer € 1.000 per maand).

-De nieuwe huurregulering mag er niet toe leiden dat verhuurders ineens komen te zitten met verliesgevende exploitaties. Het Europees Verdrag voor de Rechten van Mensen, waarin ook het eigendomsrecht wordt beschermd, steekt daar een stokje voor. De motie Eijs/Ronnes houdt daar in feite al rekening mee, want die vraagt de minister rekening te houden met de kostenstructuur van de verhuurder. En ook de minister lijkt hier, zoals hiervoor opgemerkt, oog voor te hebben. Haar uitgangspunt is dat verhuurders een 'redelijk rendement' moeten blijven behouden.

-Heel belangrijk: hoe gaat de overgangsregeling eruit zien? Aannemelijk is dat lopende huurcontracten in elk geval ongemoeid worden gelaten. Het ligt voor de hand een stapje verder te gaan en correctie van de noodknop mogelijk te maken, indien de huur daardoor zo laag wordt dat geen redelijk rendement kan worden behaald. Ik raad de minister daarom aan een dubbele noodknop te introduceren: geen (of een hogere) huurmaximering, indien de verhuurder geen redelijke rendement kan behalen. Daarmee wordt strijd met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens voorkomen en wordt een evenwichtige balans tussen de belangen van de huurder en de verhuurder bereikt.

-Wordt rekening gehouden met inkomensstijgingen van de huurder van een middenhuurwoning? Het ligt immers niet voor de hand om de huur wettelijk te maximeren, als de huurder door een inkomensstijging niet meer behoort tot de doelgroep van het middensegment. Hiermee wordt ongewenst goedkoop scheefwonen in het middensegment voorkomen zoals we dat ook in het sociale segment al jaren kennen als ongewenst fenomeen.

-Waar en hoe zal dit in de wet worden geregeld? Zal de noodknop wel goed aansluiten op de bestaande huurrechtelijke regelingen, nu de gemeente zich ineens gaat bemoeien met de hoogte van de huurprijs en die kan corrigeren?

De markt laveert op dit moment tussen hoop en vrees en wil snel duidelijkheid van de minister. Maar niemand is gebaat bij indianenverhalen in de krant, zoals we onlangs gezien hebben.

Huib Hielkema is vastgoedadvocaat bij [Hielkema & Co.](#) gespecialiseerd in het huurrecht.