



Wat blijft er nog over van de ‘vrije huur’?

Posted on 16 april 2022 by Nick Ottens

CDA-minister Hugo de Jonge wil in zijn eentje beslissen hoeveel de huren in Nederland mogen stijgen. Niet alleen in de sociale sector, ook in de ‘vrije’ huur. Hoewel, vrij? Het wordt inmiddels tijd om een betere term te bedenken, want er is weinig vrij meer aan de huurmarkt in Nederland.

De Jonge, de eerste minister voor Volkshuisvesting in twaalf jaar tijd, heeft zijn voorstel de afgelopen week bij de Tweede Kamer neergelegd. Hij heeft al de bevoegdheid om huurverhogingen van sociale woningen tegen te houden. Vanaf juli mogen corporaties hun huren met niet meer dan 2,3 procent laten stijgen.

Om huurders tijdens corona te beschermen, nam de Tweede Kamer vorig jaar een wet aan van de PvdA waarin de toegestane huurstijgingen ook in de vrije sector werden beperkt. Tot eind 2024 mogen ‘vrije’ huren slechts met de inflatie plus 1 procent meegroeien. Waardoor ze natuurlijk per definitie niet meer vrij zijn.

Tijdelijk?

Nu de inflatie echter oploopt (in maart tot [9,7 procent](#)) kunnen huurders alsnog in de financiële problemen komen. Dus wil De Jonge verder ingrijpen.

Dat ook verhuurders meer geld kwijt zijn, aan onderhoud en nieuwbouw, vindt de minister minder belangrijk. Zij hebben niet alleen last van de inflatie en gestegen energieprijzen; het kabinet legt hen volgend jaar ook een hogere overdrachtsbelasting van 9 procent op. Vastgoedbeleggers gaan tevens meer belasting betalen over de waarde van hun woningen.

Zo wordt het steeds aantrekkelijker om woningen te verkopen in plaats van te verhuren. Arnoud Vlak van Vastgoed Belang [waarschuwt](#): 'Het gevolg is dat er dus niet meer huurwoningen komen, maar minder.'

De Jonge belooft dat zijn ingreep tijdelijk zal zijn. Tijdelijke maatregelen hebben echter de neiging permanent te worden, zeker op de Nederlandse woningmarkt. Iedere misstand wordt aan 'de markt' toegerekend en leidt tot meer overheidsbemoeienis. Die overheidsbemoeienis veroorzaakt niet zelden nieuwe problemen.

Zo heeft de maximalisering van de huurstijgingen het afgelopen jaar geleid tot een toename van tijdelijke contracten. Alleen bij het sluiten van een nieuw contract mag de eigenaar namelijk de huur nog verder verhogen.

Dat is voor linkse partijen en de Woonbond (die iedere particuliere verhuurder voor een 'huisjesmelker' aanzien) weer reden om tijdelijke contracten te willen verbieden. De overheid maakt onbedoeld een probleem erger, maar in plaats van het beleid terug te draaien klinkt de roep om meer beleid.

Wie is er nog voor de markt?

Rechtse partijen zouden voor deregulering moeten zorgen, en de VVD pleitte er wel voor om tijdelijke huurcontracten te verlengen en huurders met een inkomen van meer dan 40.000 euro per jaar uit hun corporatiewoning te zetten. Zo zou meer aanbod en meer vraag op de vrije huurmarkt zijn gekomen.

Maar die voorstellen kwamen niet in het coalitieakkoord. Wel bracht Rutte-IV de

minister voor Wonen terug (De Jonge) om 'regie' te geven; verlaagt het de verhuurdersheffing – iets waar corporaties al jaren om vroegen – en verhoogt het de onroerende-zaakbelasting voor eigenaren van onbebouwde grond om hen te porren die grond vooral te bebouwen of te verkopen.

Ook denkt het kabinet na over regulering van het 'middensegment' van de huurmarkt. Mogelijk wordt de huurgrens voor het puntenstelsel waar sociale woningen onder vallen – 760 euro per maand – opgetrokken naar 1.000 euro. 'Vrije' huurwoningen worden op die manier tot sociale woningen verklaard. Dan moet je natuurlijk niet raar opkijken als veel huurwoningen ineens 1.000 euro of meer per maand blijken te kosten.

*Wynia's Week zorgt het hele jaar door, twee keer per week voor kritische, ongebonden journalistiek. Bent u al supporter van Wynia's Week? Doneren kan [**HIER**](#). Hartelijk dank!*