

Wet betaalbare huur blijft noodzakelijk

Politiek en beleid De Woonbond, Aedes en VNG roepen minister Keijzer en de Tweede Kamer op om niet te morrelen aan de Wet betaalbare huur. Als aanpassingen in het beleid nodig blijken, dan ligt verlaging van box3-belasting voor de hand.



Aan de invoering van de Wet betaalbare huur is veel strijd voorafgegaan. Ook is er veel steun verzameld, door de Woonbond, maatschappelijke organisaties en jongerenorganisaties.

De Wet betaalbare huur voorkomt excessief hoge huurprijzen. Voor huurders kan het grote negatieve gevolgen hebben de pas net ingevoerde wet nu al aan te passen. Voor verhuurders is bovenal een stabiel investeringsklimaat nodig om de bouw van meer midden huurwoningen te stimuleren. De Woonbond, Aedes en VNG roepen minister Keijzer en de Tweede Kamer daarom op: 'Als de minister een maatregel wil treffen naar aanleiding van de cijfers van het Kadaster, dan kunnen particuliere investeerder tegemoetgekomen worden door de box3-belasting te verlagen.'

Bied zekerheid en stabiel investeringsklimaat

Verhuurders hebben vooral behoefte aan duidelijke regels en een stabiel investeringsklimaat. Door de wet bepaalt de kwaliteit van de woning de hoogte van de huur. Daarvoor is het woningwaarderingstelsel (WWS) gemoderniseerd en is voor nieuwbouw een opslag van 10% mogelijk gemaakt.

Corporaties en institutionele investeerders kunnen ermee uit de voeten om meer midden huurwoningen te bouwen. Grote beleggers en investeerders riepen deze week de minister ook al op om de wet ongemoeid te laten. Eraan morrelen leidt volgens hen tot onzekerheid en legt de nieuwbouw van middenhuur zelfs helemaal stil.

Goed bestuur betekent wetgeving die vorig jaar om goede redenen is ingevoerd in stand houden.

Verlaag box 3 voor particuliere beleggers

Het zijn dan ook vooral kleinere verhuurders die vragen om aanpassingen. Als aanpassingen nodig zijn om investeringen in middenhuur interessant te laten zijn voor particuliere verhuurders, dan ligt het meer voor de hand de box 3-belasting te verlagen dan de Wet betaalbare huur aan te passen. Dat heeft een veel grotere impact op het verdienmodel van deze verhuurders en bovendien zadelt het huurders niet op met onredelijk hoge huurprijzen.

Cijfers Kadaster: starters krijgen weer kans

Het Kadaster heeft verkoopcijfers op de woningmarkt op een rijtje gezet. Daaruit blijkt dat particuliere verhuurders een deel van hun woningen verkochten. Dit is overigens al begonnen in 2021. In de 10 jaar daarvoor zijn er op grote schaal (corporatie)woningen door beleggers opgekocht. Dat gaf starters het nakijken en verhuurders de mogelijkheid om veel te hoge huren te vragen. Door de verkoop nu, krijgen starters weer een kans op de woningmarkt. Hier zit dus ook een correctie in van een eerdere 'opkoopgolf'. Wat VNG, Aedes en Woonbond betreft geven ook de cijfers van het Kadaster geen aanleiding de Wet betaalbare huur ter discussie te stellen.

Voor voldoende nieuwbouw is Regiewet nodig

Voor de bouw van meer middenhuur is het vooral belangrijk dat de Wet versterking regie volkshuisvesting snel wordt aangenomen. Die legt immers vast dat er landelijk, provinciaal en regionaal 2/3 betaalbaar gebouwd moet worden. Daarbij krijgen (veelal grote) gemeenten met veel sociale huur de opdracht om 40% voor middeninkomens (middenhuur/betaalbare koop) te bouwen. Daarnaast moet de regiewet zorgen voor veel meer sociale huur.

Bron: Woonbond
27 februari 2025