

De politiek zelf is de huisjesmelker

Met de Tweede Kamerverkiezingen voor de boeg, komen vele politieke partijen met plannen voor de huurwoningmarkt. Er wordt alom gesproken over een crisis. Maar niet zozeer de huurwoningmarkt is het probleem, maar juist de politiek zelf: van onvermogen om te handhaven en de forse verspilling die gepaard gaat met regeldruk, tot het stellen van foute diagnoses en het scheppen van valse verwachtingen.

Cijfers van de huurwoningmarkt

De soep van zogenaamde 'wooncrisis' wordt door de gemiddelde Nederlander een stuk minder heet gegeten dan dat die door politici wordt opgediend. Wat blijkt: huurders zijn in 2023 gemiddeld een kleiner deel van hun inkomen kwijt aan huur dan in 2018 (CBS, 2025). En een blik op Funda en Pararius leert dat er weldegelijk beschikbaar, betaalbaar aanbod bestaat, zolang je maar iets verder van het Vondelpark vandaan zoekt. Ook is het van alle tijden dat veel studenten ervoor kiezen om bij hun ouders te blijven wonen.

Huurwoningmarkt is een rondpompcircus

Om de vermeende pijn van deze 'crisis' te bestrijden wordt er jaarlijks € 5,8 miljard aan huurtoeslag rondgepompt (Economisch Instituut voor de Bouw). Het prijsplafond van huurwoningen (gebaseerd op het woningwaarderingssysteem en de Wet betaalbare huur uit 2024) kost jaarlijks €11,15 miljard. Zelfs zonder de studiebeurs voor uitwonenden is dat een aanzienlijk hoger bedrag dan de €8,1 miljard die de hypotheekrenteaftrek jaarlijks kost.

Onvermogen om wetgeving te handhaven

De Huurcommissie is verantwoordelijk voor controle op het prijsplafond. Maar dit zelfstandig bestuursorgaan blijkt vanwege de complexiteit en onnozelheid van het plafond, zo kan het verschil van 1 centimeter in de lengte van het aanrecht het verschil maken van honderden euro's in de maandelijkse huurprijs, nauwelijks in staat de prijzen correct te berekenen. Hun eigen incompetentie en onverschilligheid helpt ook niet mee. Zo lukt het ze ternauwernood om te controleren of verhuurders het aanrecht correct hebben opgemeten.

Naast de Huurcommissie zijn met de inwerkingtreding van weer een andere wet, de Wet Goed Verhuurderschap, ook gemeentes sinds 2023 belast met deze controles. Dat maakt het voor huurders alleen maar onoverzichtelijker: bij welk loket moet ik zijn?

Nadat gemeenteambtenaren zich hebben ingelezen in de regelgeving, realiseren ze zich dat een woningbelegger gek zou zijn om in woningen te investeren waar jongeren gezellig de keuken delen. Ja, dat zou de bouw goedkoper en minder milieubelastend maken. Maar in de praktijk betekent het dat de huuropbrengst dan nog strakker wordt begrensd door het prijsplafond.

Bovendien is het niet aantrekkelijk voor de huurders om die keuken te delen, want dit gaat ten koste van hun huurtoeslag. Kortom: het hele systeem nodigt bijna uit tot 'huisjesmelkerij'.

Regeldruk & bullshit jobs (ambtenaren & advocaten)

Niet alleen regels over prijzen en subsidies veranderen continu. Ook de huurbescherming is onderhevig aan regelgejojo. Met de Wet vaste huurcontracten is vanaf 1 juli 2024 de Wet doorstroming huurmarkt uit 2016 weer tenietgedaan. De willekeur van de huidige status quo

Commented [1]: (<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-in-de-periode-2018-2023-gedaald>)

Commented [FV2]:
<https://www.propertynl.com/nieuws/Afschaffing-hypotheekrenteaftrek-levert-alleen-maar-minder-woningen-op/215cbd91-fae2-453b-b04b-04bc7bb49cd4>

En ik heb een zeer recente emailwisseling met het EIB hierover.

Commented [3]:
<https://vastgoedjournaal.nl/news/66889/fout-in-huurprijschecks-van-huurcommissie-met-verkeerd-puntentotaal-als-gevolg>

Commented [4]:
<https://argos.vpro.nl/artikelen/nieuwe-werkwijze-huurcommissie-onrechtmatig>

blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat een woningzoekende uit Weesp niet tijdelijk in Amsterdam mag huren, maar een woningzoekende uit Abcoude wel.

Alle regeldruk en de vele veranderingen hebben een prijsopdrijvend effect. Zo zijn woningcorporaties tegenwoordig gemiddeld ruim €1018 per woning per jaar kwijt aan 'beïnvloedbare bedrijfslasten', exclusief onderhoudskosten. Met 2,3 miljoen woningen in hun bezit is dit een kostenpost van ruim €2,3 miljard.

Woningcorporaties betalen als gevolg van de recente regeltsunami een flink deel van dit geld aan advocaten en consultants. De hoge rekening van de talloze betrokken ambtenaren, die zich niet met ander werk kunnen bezighouden, is uiteindelijk voor de belastingbetaler. Al deze betrokkenen wiens brood en illusie van zingeving afhankelijk is van het instandhouden van dit hele circus, hebben korte lijntjes naar de politiek. Dit tezamen vormt een drempel voor systeemverandering.

Foute diagnose van politieke partijen

Vrijwel iedere politieke partij gaat in zijn verkiezingsprogramma voorbij aan bovenstaande cijfers (van het CBS en Funda). Desondanks hebben bijvoorbeeld zowel de VVD als Groenlinks-PVDA pretentieuze bouwplannen: honderdduizend woningen per jaar. Zo'n streven kan eerder verklaard worden vanuit de effectiviteit van de bouwlobby, dan vanuit de behoefte de kiezer realistisch te informeren.

Afgelopen regeerperiodes bleek de VVD bereid tot vele compromissen. Ook in hun nieuwe verkiezingsprogramma willen ze weer met de kaasschaafmethode op de huurmarkt regels en subsidies af bouwen, maar die op de koopmarkt in stand houden (hypotheekrenteaftrek). Het getuigt van een weinig consistente, verfrissende of doortastende visie op de woningmarkt.

Groenlinks-PVDA bepleit regulering en nivellering, maar verzwijgt bovengenoemde problemen van bureaucratie. Ze hitsen op door een vijandbeeld te creëren van de 'huisjesmelker', wiens economische impact dus niet overschat moet worden.

De politiek zelf is de huisjesmelker & aanbevelingen

Een 'huisjesmelker' is iemand die zijn klant geen waar voor zijn geld geeft. Wat dat betreft bestaat een groot deel van de toekomstige Tweede Kamer wederom uit vele huisjesmelkers. Partijen die pretenderen meer te willen nivelleren, bereiken dat doel effectiever door bijvoorbeeld het minimum netto inkomen te verhogen dan met paternalisme op de huurwoningmarkt. En partijen die liberaal denkenden willen aanspreken, zouden kiezers minder bouwzand in de ogen moeten strooien en meer moeten focussen op betrouwbaar, efficiënt overheidsbeleid.

Frank van Min

Directeur Wolf Huisvestingsgroep

Commented [5]: <https://aedes.nl/aedes-benchmark/aedes-benchmark-2024-de-belangrijkste-resultaten>

Commented [6]: <https://aedes.nl/aedes-benchmark/aedes-benchmark-2024-de-belangrijkste-resultaten>