

'Nederland zou net als Duitsland huurmarkt moeten liberaliseren'

Door: Maurits Kuypers

In 20 jaar tijd zijn in Duitsland honderdduizenden sociale huurwoningen en complete corporaties verkocht aan private beleggers. Dat leverde de staat miljarden euro's op, zonder dat de huren extreem opliepen. Nederland kan er een voorbeeld aan nemen, vindt Bouwfonds-directeur en hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw.

De Nederlandse en Duitse huursector verschillen van elkaar als hemel en aarde. Waar in Nederland de woningcorporaties het voor het zeggen hebben, zijn dat in Duitsland particuliere beleggers. In Nederland heeft 77,5% van alle huurwoningen het stempel 'sociale huur', in Duitsland slechts 9,7%.

Ook gelden voor de Nederlandse huurmarkt veel strengere regels dan in Duitsland. Zo kennen onze oosterburen geen voorrang voor woningzoekenden die al lang in een stad wonen en geen puntensysteem om de maximale huur vast te stellen. Alleen zittende huurders kunnen rekenen op een bepaalde bescherming tegen huurverhogingen, maar minder dan in Nederland.

De Zeeuw vindt dat Nederland -net als twintigjaar geleden Duitsland- de huursector moet liberaliseren. De komst van investeerders had op de Duitse huurmarkt positieve effecten. Naast staatsinkomsten brachten zij een diverser aanbod, tegen vergelijkbare huren als in Nederland. Volgens Manuela Damianakis van het beursfonds Deutsche Wohnen lijkt de huidige woningmarkt in Nederland veel op die in Duitsland in de jaren negentig. Een markt met veel regels en sociale woningbouw, met torenhogekosten die de overheid dwongen het roer om te gooien. Daarbij liet de overheid de huren niet geheel vrij. Voor woningen die leeg komen, mogen beleggers vragen wat ze willen. Maar zolang huurders blijven zitten, mag in drie jaar tijd de huur hooguit 20% worden verhoogd, mits de huur niet boven het gemiddelde uit de omgeving komt.

Is dat wel het geval, dan mogen de huren niet worden verhoogd. De Zeeuw acht dit systeem ook voor Nederland geschikt. 'De zogenoemde "Mietspiegel" als meetlat voor de huur is in principe een goed instrument, omdat die enerzijds een marktsituatie weergeeft en anderzijds extreme huursprongen aan banden legt. Dat is ook voor Nederland een wenkend perspectief.'

Huurverhoging

Maximaal 20% in drie jaar tijd

Bij leegstand

Verhuurders mogen vragen wat ze willen

Twijfels

Duitse politiek dringt aan op 'huurrem' en versterking van corporaties

De Zeeuw plaatst een kanttekening bij de trend dat in Duitsland steeds meer verhuurders zittende huurders wegtreiteren door hun bezit te verwaarlozen of zogenaamde renovatieplannen te forceren, om de huur te kunnen verhogen. 'Dat is in ons land een onbekend fenomeen. En dat moeten we zo houden', zegt hij.

Intussen stelt de Duitse politiek vraagtekens bij de liberaliseringsdrang vande afgelopen twintig jaar. Zo presenteren vrijwel alle partijen in de huidige verkiezingstijd plannen om extreme huurverhogingen tegen te gaan. Er wordt gedacht aan een 'huurrem' en in verschillende steden wordt gekeken hoe de overgebleven publieke woningcorporaties kunnen worden versterkt.

Dat speelt bijvoorbeeld in Berlijn, waar tot een paar jaar geleden de huursector uitstekend functioneerde. Zorgen dat Angelsaksische hedgefondsen de huren tot astronomische hoogte zouden opvoeren, bleken aanvankelijk ongegrond. Het aanbod aan huurhuizen was zo groot dat de prijzen juist extreem laag waren. De laatste paar jaar is dat veranderd. In populaire buurten met een krap woningaanbod, zoals Prenzlauer Berg en Kreuzberg, schieten de huren omhoog, wat al meermaals voor spanningen heeft gezorgd.

Het stadsbestuur beperkte daarop de maximale prijsstijging in drie jaar voor zittende huurders tot 15%, in plaats van 20%. Daarnaast is afgesproken dat de zes resterende woningcorporaties hun portefeuilles de komende vijf jaar uitbreiden van totaal 165.000 naar 200.000 woningen.

In andere steden zijn soortgelijke ontwikkelingen. Zo verhogen de twee woningcorporaties Gewogag en GWG in München hun bouwproductie de komende vier jaar van 500 woningen per jaar naar 1000 stuks. De woningcorporaties maken dus een kleine comeback, maar vergeleken met Nederland blijven zij dwergen.

*Bron: Het Financieele Dagblad, 29 augustus 2013
Auteursrecht voorbehouden aan Het Financieele Dagblad*