



Matea vluchtte als kind, nu helpt ze kinderen in azc's
PS24

Skinnybike maakt opmars nu fatbikes worden geweerd
4

Bassist Dominic Seldis geeft vijf tips voor Amsterdam
14

Hoe Singapore het winkelerfgoed probeert te redden
6



Alles over de KunstRAI
Speciale bijlage

Kabinet hoopt de energiecrisis uit te zitten
2

Woningmarkt Kabinet wil versoepeling per 1 januari

Verhuurders mogen meer huur vragen

Zeker tienduizenden huurders, vooral in de grote steden, moeten rekenen op hogere woonlasten. Met versoepelde huurregels wil D66 ervoor zorgen dat particuliere eigenaars hun woningen blijven verhuren.

Hans van Soest
DEN HAAG

Huurders zijn straks in veel gevallen weer meer geld kwijt voor hun woning. D66-minister Elanor Boekholt-O'Sullivan (Volkshuisvesting) versoepelt de regels die verhuurders nu verplichten de huren te matigen.

De versoepeling zal vooral gevolgen hebben voor huurders in de grote steden. Zo mag de huur van woningen met een hoge WOZ-waarde, bijvoorbeeld doordat een woning in een populair gebied ligt, stijgen. Ook is het ontbreken van buitenruimte, zoals een balkon of een tuintje, geen reden meer voor een lagere huur en mag de huur voor rijksmonumenten straks hoger worden. Verder mogen verhuurders van nieuwbouwwoningen voortaan langer een opslag van 10 procent rekenen om uit de kosten te komen.

De versoepeling heeft gevolgen voor tienduizenden huurders, blijkt uit voorlopige berekeningen van het ministerie van Volkshuisvesting. De WOZ-maatregel heeft gevolgen voor naar schatting 25.000 huurwoningen. De maatregel voor rijksmonumenten kan gevolgen hebben voor 10.000 huurders. Hoeveel huurwoningen geen buitenruimte hebben, is niet bekend.

Als het aan D66-minister Boekholt-O'Sullivan (Volkshuisvesting) ligt, gaan de versoepelingen per 1 januari 2027 in. De Tweede Kamer moet

dan wel met de wijzigingen instemmen. De maatregelen moeten particuliere verhuurders ertoe bewegen hun pand te blijven verhuren. De afgelopen tijd verkochten veel particulieren hun huurpanden omdat verhuur niet langer rendabel was.

De Amsterdamse wethouder Zita Pels (Volkshuisvesting) noemt de maatregelen van de minister 'slecht doordacht'. "Voor huurders in de grote steden betekent dit weer méér huur betalen. En weer wordt de portemonnee van de verhuurders gevuld over de rug van de woningzoekende."

Tijdelijke huurcontracten

De Wet betaalbare huur, ingesteld door kabinet-Rutte IV, stelde strengere eisen aan wat eigenaren aan huur mochten vragen. Daardoor daalde de huur van zo'n 300.000 woningen gemiddeld met 190 euro. Die wet wordt nu deels versoepeld, als het aan de minister ligt.

Daarnaast hebben verhuurders last van de belastingregels. Het kabinet is van plan die te veranderen, zodat mensen met bijvoorbeeld een tweede huis alleen nog worden aangeslagen op het rendement dat ze maken. Maar dat zal nog een aantal jaren in beslag nemen. Wel gaat de overdrachtsbelasting omlaag voor mensen die een woning kopen met de bedoeling die te verhuren.

287

→ Het kabinet trekt 287 miljoen euro uit om gemeenten te ondersteunen bij het bouwen van meer woningen.

'De portemonnee van verhuurders wordt over de rug van huiszoekers gevuld'

Het kabinet wil ook de regels voor tijdelijke huurcontracten versoepelen. Die contracten zijn sinds kort in veel gevallen verboden, maar het kabinet wil dat alle studenten weer een tijdelijk huurcontract kunnen afsluiten. Nu mogen alleen studenten die vanuit een andere gemeente verhuizen naar de stad waar zij gaan studeren eenmalig een tijdelijk contract van maximaal twee jaar krijgen.

Prefabwoningen

Die regel leidde ertoe dat veel particuliere verhuurders dreigden te stoppen met verhuur, terwijl zij verantwoordelijk zijn voor bijna de helft van de studentenwoningen. In de negentien grootste studiesteden zijn zo'n 160.000 woningen in handen van particuliere verhuurders.

De aanpassingen van de huurregels helpen niet om de woningnood op te lossen, daarvoor moet meer worden gebouwd. Om daarvoor te zorgen, zet het kabinet fors in op zogeheten prefabwoningen. Binnen vier jaar moet minimaal de helft van alle nieuwbouwwoningen fabrieksmatig worden gebouwd, vooral in Nederlandse fabrieken.

Het probleem bij deze vorm van industrieel bouwen is dat gemeenten vaak verschillende eisen stellen aan nieuwbouwwoningen. Die eisen wil het kabinet landelijk gelijk trekken om niet alleen het bouwen, maar ook het verlenen van alle benodigde vergunningen te versnellen.

Het kabinet trekt 287 miljoen euro uit om gemeenten te ondersteunen bij het sneller bouwen van meer woningen. Ook bestaande gebouwen moeten beter worden benut. Jaarlijks kunnen er volgens het kabinet 15.000 woningen bijkomen door etages op bestaande woningen te plaatsen (optoppen), door bestaande huizen te splitsen en door het verbouwen van bijvoorbeeld lege kantoorpanden.