De aanpassing van de huurwet is een marginale correctie op failliet beleid – en zelfs de stuntelende woonminister weet dat

Posted on 23 april 2026 by Gastauteur

*Door John T. Knieriem**

Het begint met een bekende Haagse truc: eerst het frame, dan de werkelijkheid. De koppen in de kranten stonden er meteen: 'Minister versoepelt huurwet en versnelt bouw.' Alsof er iets wezenlijks verandert. Alsof er eindelijk wordt geluisterd. Wie de Kamerbrief van 20 april leest, ziet het tegendeel. Geen koerswijziging, maar een technische correctie op beleid dat – Den Haag weet dat zelf ook – aantoonbaar niet werkt.

De kern is de WOZ-opslag. Daarmee erkent de minister impliciet dat het woningwaarderingsstelsel de waarde van woningen verkeerd inschat, vooral in steden. Maar in plaats van dat systeem te herstellen, komt er een toeslag bovenop.

De huur mag iets omhoog, zodat die 'beter aansluit bij de werkelijke waarde'. Dit is feitelijk een erkenning dat het woningwaarderingsstelsel de waarde van woningen structureel onderschat, vooral in stedelijke gebieden.

Tegen die achtergrond introduceert de minister een opslag van, in haar eigen voorbeeld, circa 96 euro per maand. Een woning die door de WOZ-cap terugvalt van 200 naar 186 punten mag dat verschil deels in de huur verwerken. Het aantal punten blijft gelijk. De regulering blijft intact. Alleen de prijs mag een beetje omhoog.

Gat van honderden euro's

Het contrast met de markt is enorm. In stedelijke gebieden brengt een vergelijkbare woning in de vrije sector al gauw minimaal 1900 euro op. In de middenhuur blijft die rond 1100 euro hangen. De nieuwe maatregel voegt daar zo'n 96 euro aan toe. Een gat van honderden euro's blijft nog steeds een gat van honderden euro's. Dit kan niet eens een doekje voor het bloeden worden genoemd.

Ondertussen gebeurt precies wat je zou verwachten. Institutionele beleggers zoals Vesteda stoten bezit af onder druk van investeerders die afhaken. Particuliere verhuurders verkopen. Het aanbod krimpt. De overheid erkent het, maar grijpt niet fundamenteel in.

Nieuwbouw blijft achter. Projecten stranden omdat ze niet rond te rekenen zijn. Hogere kosten, hogere rente en gereguleerde huren maken bouwen onaantrekkelijk. Deze opslag verbetert deze situatie niet fundamenteel.

Zelfs het onderzoek waar de minister naar verwijst, is duidelijk: regulering en onvoorspelbaar beleid hebben het investeringsklimaat verslechterd. De reactie? Meer onderzoek. In Den Haag betekent dat: uitstel. Daarmee wordt de kern opnieuw vermeden. Schaarste laat zich niet wegreguleren. Als je prijzen kunstmatig laag houdt, verdwijnt het aanbod.

Wat resteert is een systeem dat twee doelen pretendeert: betaalbaarheid en beschikbaarheid, maar geen van beide bereikt. De huren zijn te laag voor investeerders en te hoog voor veel huurders. Het systeem zit vast.

In dat licht is deze maatregel geen stap vooruit, maar een illustratie van

bestuurlijke onwil. Het probleem is bekend, de effecten zijn zichtbaar, en toch kiest men voor cosmetische correctie. Waarom houdt de minister vast aan een model dat aantoonbaar het tegenovergestelde bereikt? Zolang Den Haag weigert te erkennen dat schaarste niet weg te reguleren is, blijft elke 'optimalisatie' precies dat: een poging om failliet beleid verkoopbaar te houden.

Geen incident

Dat roept een meer fundamentele vraag op over de rol van Elanor Boekholt-O'Sullivan zelf. Dit is niet de eerste keer dat de woonminister van D66 zichtbaar worstelt met haar dossier. Eerdere optredens – van ongelukkige communicatie tot debatten waarin de kern van de problematiek niet werd beheerst – laten een patroon zien. Het gaat hier niet om een incident, maar er lijkt steeds meer sprake van een structureel gebrek aan regie op een complex en ontsporend beleidsveld.

Wat opvalt is dat de voorstellen steeds de signatuur dragen van ambtelijke compromissen: technisch uitgewerkt, intern consistent, maar losgezongen van de economische realiteit. Boekholt-O'Sullivan lijkt die voorstellen niet zozeer te sturen, maar te volgen om ze vervolgens als beleidsmatige doorbraken te presenteren.

Falend leiderschap

Dat is precies wat hier gebeurt: een maatregel die impliciet erkent dat het systeem niet werkt, wordt naar buiten gebracht als verbetering van datzelfde systeem. Juist bij een dossier dat zo zichtbaar ontspoort, zou politieke leiding verwacht mogen worden: het vermogen om afstand te nemen van bestaande aannames en het beleid fundamenteel te heroverwegen.

In plaats daarvan zien we een minister die een ondeugdelijk systeem verdedigt met marginale aanpassingen. Dit getuigt van falend leiderschap dat niet de durf heeft een probleem echt op te lossen.

*****John T. Knieriem*** *is aangesloten bij Klassiek Liberaal, een platform binnen de VVD.*

Wynia's Week *brengt broodnodige, onafhankelijke berichtgeving: drie keer per week,* ***156 keer per jaar****, met artikelen en columns, video's en podcasts. Onze donateurs maken dat mogelijk.* ***Doet u (weer) mee?*** *Hartelijk dank!*