



Huurdersbescherming in Berlijn leidt tot misstanden

Posted on 5 januari 2022 by Nick Ottens

56 procent van de Berlijnse kiezers stemde in september in met een voorstel om grote huizenbezitters te onteigenen. Het zou gaan om alle verhuurders van 3.000 of meer flats, ofwel 243.000 van de anderhalf miljoen huurappartementen in de Duitse hoofdstad.

Gaat het ook echt gebeuren?

De nieuwe bondsregering van Olaf Scholz is niet enthousiast. 'Met onteigening ontstaan er geen nieuwe woningen, je verandert alleen de eigendomsstructuur', [zegt Klara Geywitz](#), de nieuwe minister van Wonen en lid van de SPD. Haar partij is ook de grootste in het Berlijnse stadsbestuur.

Woningnood

Voorstanders denken dat wonen betaalbaarder wordt. Immers, de stad hoeft geen winst te maken, dus kan ze de woningen voor minder geld verhuren dan ondernemers.

Dat getuigt van weinig langetermijnvisie. Berlijners zouden lering kunnen trekken uit de ervaringen in Nederland. Hier hoeven woningcorporaties ook geen winst te maken, maar als ze geen geld overhouden kunnen ze geen nieuwe woningen neerzetten. De sociale huur is betaalbaar, maar daar heb je weinig aan wanneer er nergens appartementen beschikbaar zijn. Precies de reden dat de verhuurdersheffing wordt afgeschaft: corporaties moeten dat geld gebruiken om meer te bouwen.

Of Berlijners zouden lering kunnen trekken uit hun eigen recente verleden. Toen de stad twee jaar geleden alle huren bevroor, leidde dat onmiddellijk tot woningnood. Het aantal huurwoningen dat op de markt kwam [daalde 57 procent](#). Tegenstanders stapten naar de rechter. Verhuurders lieten hun flats in de tussentijd leeg staan. Het grondwettelijke hof in Karlsruhe gaf de tegenstanders gelijk. De huren mochten alsnog omhoog. Er waren huurders die in één keer bijna een jaar misgelopen huur moesten ophoesten. De kans is groot dat, als Berlijn woningen probeert te onteigenen, het *Bundesverfassungsgericht* wederom op de rem trapt.

Onbetaalbaar

Onteigening zou de woningnood alleen maar nijpender maken. Middelgrote verhuurders zullen niet uitbreiden uit angst dat al hun flats worden afgepakt. Wat als een volgend stadsbestuur besluit de grens te verlagen van 3.000 naar 2.000 appartementen? Of 1.500?

Projectontwikkelaars zullen meer voor de verkoop dan de verhuur gaan bouwen, immers daar valt nog geld te verdienen. Het aandeel huurwoningen neemt zo af. Rijke huurders, waaronder expats, gaan elkaar overbieden. Wat er overblijft van de private huurmarkt wordt voor middeninkomens onbetaalbaar. Net als in Amsterdam, waar corporaties 41 procent van de woningen in handen hebben en slechts 28 procent vrij wordt verhuurd. (De rest is koop.) De vrije huren zijn in coronatijd iets gedaald, maar liggen nog altijd [37 procent](#) boven het landelijk gemiddelde.

München duurste stad

In Berlijn huurt acht op de tien inwoners. De huren zijn de afgelopen vijf jaar tussen de 36 en 42 procent gestegen. De schattingen lopen iets uiteen, maar zeker is dat in geen andere Duitse stad de huren zo sterk zijn toegenomen.

Dat komt deels omdat Berlijn spotgoedkoop was. De stad is nog steeds redelijk betaalbaar. Berlijners betalen nu gemiddeld 6,80 euro huur per vierkante meter. Landelijk is de

gemiddelde huurprijs 9,82 euro per vierkante meter. München is de duurste stad met een gemiddelde huur van 21 euro per vierkante meter. In Amsterdam betaal je per vierkante meter nog een euro meer.

Nachvertrag

Dat is één reden dat zoveel, vooral jonge, Duitsers in Berlijn willen wonen. De reputatie van de stad en de bloeiende start-upscene spelen ook mee. De afgelopen tien jaar zijn er 200.000 Berlijners bijgekomen. Tegen zo'n bevolkingsgroei is nauwelijks op te bouwen. Dat de prijzen stijgen is dan ook een signaal aan Duitsers die weliswaar in Berlijn willen, maar niet hoeven te wonen: kijk eens elders.

Er is weinig dat Berlijn kan doen om wonen betaalbaarder te maken, behalve meer — en sneller — bouwen. (Ontwikkelaars wachten net als in Nederland jaren op vergunningen.) De bondsregering zou de huursector landelijk moeten dereguleren.

Huren zijn in heel Duitsland gemaximaliseerd. Een woning mag niet meer dan 10 procent boven het lokale gemiddelde kosten. De huur mag jaarlijks niet meer dan 15 of 20 procent stijgen, afhankelijk van de bondsstaat maar ongeacht de staat van de woning. En dan hebben Duitsers ook nog een bijzondere constructie, het *Nachvertrag*, waarmee huurders hun contract kunnen doorgeven aan familie, kennissen of wildvreemden zonder dat de verhuurder het recht heeft om de huur te verhogen.

Gekke dingen

Alsof dat nog niet genoeg was, is het voor verhuurders bijna onmogelijk om huurders uit hun woning te zetten. Daar wil de regering-Scholz niets aan doen. Integendeel, die is voornemens de maximale huurverhoging te verlagen, naar 11 procent per jaar.

Het is allemaal bedoeld om huurder te beschermen, maar het leidt tot misstanden. Verhuurders zitten vast aan een contract van €700 per maand en zien dat aan de overkant van de straat eenzelfde appartement wordt verhuurd aan een stel Britten voor €1.200. Dan ga je gekke dingen bedenken.

Geef bijvoorbeeld reparaties en renovaties op als 'modernisering'. Dan laat de wet een huurverhoging toe, immers de eigenaar moet de kosten van de installatie van zonnepanelen of een zuiniger CV-ketel kunnen terugwinnen. (De nieuwe bondsregering wil de installatie van zonnepanelen op alle nieuwe woningen verplichten.)

Of stel reparaties juist zo lang mogelijk uit in de hoop dat huurders vertrekken. Wat weer leidt tot strengere regelgeving. Of, in het geval van Berlijn, steun voor massale onteigening.