Linkse partijen willen geen huurmarkt meer

Posted on 18 juli 2020 by Gastauteur

*door **Henk Limburg** en **Wouter Roorda***

De huren worden te hoog, zo vindt GroenLinks (GL). Op één modaal salaris is geen huurwoning meer te betalen in de grote steden. Mensen zijn volgens GL ruim 40 procent van hun inkomen aan woonlasten kwijt.

Maar nu heeft GL dé oplossing gevonden voor de problemen op de huurwoningmarkt. Die oplossing negeert de markt. Gewoon, ogen dicht, telefoon uit en vingers in de oren. Ook PvdA en SP willen af van de hoge huren in de vrije sector (boven € 720). PvdA-leider Lodewijk Asscher en portefeuillehouder Henk Nijboer lieten begin dit jaar een vrijwel identiek geluid horen in Trouw: Laat wonen niet aan de markt over.

De linkse partijen, die groot zijn in de grote steden en in onder meer Utrecht en Amsterdam in het college zitten, lopen hiermee voorbij aan de karakteristieken en wetmatigheden van de markt. Als ware de markt een hinderlijke reporter met een knalroze microfoon op het Binnenhof.

De huurmarkt

De 'markt' voor huurwoningen valt in twee delen uiteen: woningen onder de huurgrens van €720 zijn sociale huurwoningen. Om hiervoor in aanmerking te komen geldt er een inkomensmaximum van circa €39.000. Feitelijk is er geen sprake van een markt voor deze categorie woningen, omdat deze schaarse sociale huurwoningen via een ander principe worden verdeeld. Omdat veel mensen graag onder deze gunstige voorwaarden in steden als Amsterdam en Utrecht (maar ook bijvoorbeeld ook in Rotterdam en Zwolle) willen wonen, geldt er een lange wachtlijst.

In plaats van via het prijsmechanisme, waarbij een vrager die een marktconforme prijs voor de woning over heeft zeker een aanbieder kan vinden, hanteert de overheid, in casu de woningcorporaties, op dit marktsegment liever het FIFO-systeem (first in, first out). Mensen die reeds lang ingeschreven staan op een lijst verkrijgen het recht om, voor zo lang zij wenselijk achten of tot de dood hen scheidt, een schaarse woning te bewonen. Anderen, die later instromen, moeten achter in de rij aansluiten. De wachttijd kan oplopen tot wel enkele decennia.

De categorie huurhuizen bóven de huurgrens van €720 valt onder 'de vrije markt'. Een verhuurder mag voor de woning vragen wat hij wil. En omdat er een nijpend tekort is aan woningen, zien we dat de potentiële huurders tegen elkaar opbieden. Net als op de koopmarkt stijgen de prijzen. De huurmarkt en de koopmarkt zijn immers sterk communicerende vaten als de urgentie hoog is.

Sommige huurders kunnen de hogere lasten nog goed opbrengen: tweeverdieners, mensen met een goede baan op de Zuidas en ook de zogenaamde expats met hun gunstige belastingvoorwaarden betalen grif de hogere huur. Zij vormen een onoverkomelijke concurrentie voor de onderwijzer, de verpleegster en de agent, die zeker op één salaris deze steeds hogere huren niet meer kunnen opbrengen.

Huurmarkt volledig gereguleerd

De groeiende apathie van links mondde vorig jaar uit in de initiatiefnota van GL *Marktwerking uit de Huursector*. In dit plan wil GL ook het deel van de markt boven de huurgrens verregaand reguleren. Het puntensysteem dat al geldt voor de goedkopere woningen wordt opgetrokken naar het duurdere segment. Ook van grotere en luxere woningen is dan een maximum huur te berekenen, waarbij deze

sowieso niet meer mag bedragen dan €1300 per maand. Plannen overigens die vergelijkbaar zijn met die van de PvdA (afdeling Amsterdam) die pleiten voor een huur van maximaal € 950, maar dan wel zonder dat dit alleen kleine woningen oplevert.

Daarnaast behelst de GL-motie het doortrekken van de 'verhuurdersheffing', die nu alleen de grotere spelers op de markt treft, naar alle 'speculanten'. Het is een vies woord in het vocabulaire van GL, ook al betreft het hier bijvoorbeeld gewoon ouders die voor hun studerende kinderen een huis kopen in plaats van een torenhoge kamerhuur te betalen.

'Het tijdperk van marktwerking is over,' juicht fractieleider Klaver. GL zou met deze gereguleerde 'middenhuur' negentig procent van de huurmarkt willen reguleren. Alleen huizen die meer dan 250 punten scoren op een nogal subjectief vastgestelde lijst vallen dan nog in de vrije markt. De andere 90 procent kent dan een maximale huur van €1300, een bedrag dat in de grote steden maar wat graag opgebracht wordt, getuige de geringe beschikbaarheid van woningen in dit prijssegment.

Reactie van het kabinet

Op 9 juni dit jaar, na ruim een jaar, reageerde minister Ollongren negatief op de voorstellen. De minister erkent de problematiek van starters en speculanten, maar wil met name inzetten op het vergroten van het woningaanbod. Om die reden is ook getracht de bouw tijdens de corona-crisis zoveel mogelijk doorgang te laten vinden. Ze vindt het doortrekken van de gereguleerde markt naar de 250 punten te rigoureus. Wel zullen de huurstijgingen, dus van eenmaal bewoonde woningen, gemaximeerd worden tot 2,5 procent. Ook wil zij meer inzetten op tijdelijke huur.

Reactie GroenLinks

Kort na de kabinetsreactie kwam GL met eerdergenoemde notitie, die niet veel verder gaat dan het herhalen van de argumenten en voorstellen van de eerste ronde. GL wil gewoon lagere huren. Omdat de markt dit niet mogelijk maakt, moet het marktdenken ingeperkt worden.

Ondanks dat er inderdaad best vraagtekens kunnen worden geplaatst in hoeverre marktwerking op terreinen als zorg, onderwijs en openbaar vervoer tot de beste uitkomst leidt, moet je toch wel van erg communistische huize komen om zelfs een

woning aan het vrije private bezit te willen onttrekken. Wat is er meer eigen en individueler dan een huis, je eigen thuis, je vertrouwde keukentje, de slaapkamer van de kinderen?

Een huurmarkt waarbij de overheid via de woningstichtingen al voor ongeveer twee derde naar eigen inzicht de prijzen en de verdeling bepaalt. En nu vindt men het restant te duur. Dit geldt met name in de grote steden. Dat iedere vrijkomende woning met graagte weer wordt afgenomen in Amsterdam en Utrecht ontgaat GL klaarblijkelijk. Ieder nieuw getekend huurcontract logenstraft hun stelling.

'Het wordt tijd dat de overheid ingrijpt en wonen weer betaalbaar maakt,' aldus GL-voorman Jesse Klaver. Hij gaat gemakshalve voorbij aan het feit dat met name in Amsterdam de overheid allang ingrijpt in het overgrote deel van de markt. Daar is liefst 55 procent van het woningenbestand een sociale huurwoning.

Het onderhavige plan negeert volledig de allocerende werking van de markt. Is een woning volgens u wel €1600 waard? Nee hoor, u hebt het mis, volgens GL is het €1300. En dat is natuurlijk heel mooi, voor de gelukkige bewoner en voor die ene gelukkige (uit honderden) die een nieuwe woning toegewezen krijgt. Maar niet voor die duizenden andere woningzoekers.

Wat er gebeurt als de marktkrachten zo nadrukkelijk genegeerd worden, laat zich raden.

Wachtlijsten nemen toe

Voor zo'n lage huurprijs wil natuurlijk iedereen wel 'binnen de ring' wonen. De vraag neemt toe. Maar omdat het aanbod, zeker op korte termijn, rigide is, zullen natuurlijk de wachtlijsten enorm toenemen. Als de woningzoekers al op een wachtlijst terecht komen.

Andere prijsfacetten worden belangrijker

Vaker zullen vrijkomende woningen terecht komen in een schimmig circuit van onderhandelingen, handjeklap en onderling doorschuiven. Omdat de officiële huurprijs niet hoger mag zijn dan de door de puntenlijst gedicteerde huurwaarde, is het evident dat er andere registers worden opengetrokken.

En dan hebben we het niet over de spreekwoordelijke appeltaart waarmee een

nieuwe potentiële bewoonster haar huurbaas of medehuurder tracht te pleasen. Het zal zich uiten in betaling van 'overnamekosten', want de staat van het laminaat in de slaapkamer is aan geen enkele puntenlijst onderhevig. Ook bemiddelingskosten liggen op de loer. Officieel mag dit niet en moeten de kosten van een verhuurmakelaar door de verhuurder worden opgebracht. Maar ja wat is officieel? En iedereen mag zich makelaar noemen.

Ben je eenmaal de blije bezitter van bijvoorbeeld een €1000-woning, dan doe je die natuurlijk niet meer van de hand, dus onderverhuur ligt op de loer. Want de mensen willen wel betalen, ondanks dat Klaver dat niet zo ziet. Onderverhuur zien we namelijk nu al op grote schaal en er tegen optreden is lastig en gebeurt nauwelijks.

De staat van het onderhoud zal te wensen over gaan laten. Een huurder kan wel klagen, maar er is voor een verhuurder geen prikkel meer om nog flink te investeren in de woning. Tenzij dit snel meer 'punten' oplevert natuurlijk. Een lekkende kraan, de wc die maar niet doorspoelt, maar ook investeringen in isolatie en zuinigere ketels, geen huurbaas die er nog hard voor wil lopen. Een verschijnsel dat we overigens al vaak zien in grote steden in het buitenland. Verder zullen andere maandelijkse lasten gemakkelijk doorstijgen, zoals allerhande 'servicekosten' voor ruimtes en voorzieningen voor gemeenschappelijk gebruik.

De aangekondigde beperkte huurstijging van 2,5 procent wordt door verhurende partijen nu al gecounterd met een toename van tijdelijke huur. Bij het nieuwe huurcontract voor de nieuwe bewoners kan de prijs natuurlijk weer naar behoeven, en zonder plafond, worden aangepast.

De landelijk gecoördineerde drift om woonlasten in de grote steden te beperken wordt overigens door de gemeente flink tegengewerkt. Niet alleen stijgen de gemeentelijke lasten elk jaar (ook dit jaar weer met gemiddeld 5 procent). Ook de erfpachtcanon wordt flink opwaarts aangepast als de mogelijkheid daartoe zich voordoet.

De €1300 maximale maandhuur voor een hele woning steekt schril af tegen de pakweg €1500 (30 dagen x 10 uur x € 5 per uur) die de gemeente voor een veel geringer bemeten overnachtingsplaats voor de auto als huurprijs in rekening brengt.

Scheefwonen en doorstroming

Mensen die de woning toegewezen kregen toen zij nog een lager salaris hadden, maar inmiddels meer zijn gaan verdienen, of tweeverdieners werden, zitten te goedkoop voor hun inkomens. Nu al zien we de scheefwoonproblematiek bij de sociale huurwoningen, en dit zal zich uitbreiden tot 90 procent van het woningbestand.

Want met een woning onder de marktconforme huurprijs valt iedere prikkel om nog door te groeien weg. Als de middenhuur is gereguleerd groeit het prijsverschil met niet-gereguleerd sectoren als het nog wel vrije 10%-topsegment. Doorstroming binnen de huurmarkt geheel zal verdwijnen. Ook doorgroeien naar een koopwoning wordt, zolang niet ook deze markt wordt aangepakt, ook een steeds grotere stap.

Afname aanbod

Hét probleem van bovenstaande, op zich goedbedoelde en logisch klinkende verdelingsprincipes is, dat het zich volledig richt op de vraagzijde van de markt. Zonder zich te realiseren wat de consequenties zijn aan de aanbodzijde. Waarom zou je ook, als je het marktdenken overboord gooit?

Maar welke investeerder zal nu nog bereid zijn nieuwe huurwoningen voor het middensegment te ontwikkelen? Bouwen voor verkoop wordt dan al snel aantrekkelijker. Of de huurwoningen worden dusdanig groter en luxer dat ze voldoende punten verzamelen om in aanmerking te komen voor het vrije segment. Wat gemeenten weer een prikkel geeft om de bovengrens van de 'middenhuur' verder te verhogen.

Ook het binnenstedelijk bouwen krijgt een flinke knauw. Waar de meeste steden in de randstad nu toch echt tegen de buitengrenzen aanlopen, daar liggen binnen de stad zelf nog vaak wel mogelijkheden. Te denken valt dan aan het ombouwen van een kantoor- of winkelpand. Dit gaat wel gepaard met extra kosten. Denk naast bouwkosten ook aan proceskosten en inspraakrondes, waardoor het hele project al snel niet meer interessant wordt bij een gemaximeerde verhuurprijs. Op weliswaar veel kleinere schaal, maar met dezelfde gedachte, zullen particulieren hun leegstaande ateliers, schuurtjes en zolders niet meer zo snel ombouwen tot huurwoning, zodat ook hier de woningmarkt van extra nieuw aanbod blijft verstoken. De sterke huurbescherming weerhoudt particulieren nu al om

woonruimte aan te bieden.

Resumé

Weliswaar reageert op een woningmarkt het aanbod met enige vertraging op veranderingen (procedures moeten worden gevolgd, grond ontwikkeld etcetera), maar op middellange termijn vallen deze krachten niet te ontkennen.

Het krachtenspel van de markt valt niet eenvoudig negeren. Niet op een markt waar eigendom en gebruik zo goed en eenduidig te scheiden zijn als de woningmarkt. Wordt de ruimende werking van de markt gefrustreerd met de invoering van een maximumprijs, dan volgen er onherroepelijk vraagoverschotten (wachtlijsten), aanbodstagnaties en prijssignalen die op allerlei manieren aan de beklemmende werking van het regulerende prijsdrukdeksel trachten te ontsnappen.

Er moet zeker wat gedaan worden aan de woningmarkt, maar je lost een probleem niet op door die simpelweg te negeren.

Henk Limburg en Wouter Roorda zijn econoom