

Rem op de middenhuren vergroot woningnood

Posted on 11 april 2020 by Jan Paul Visser

De 'noodknop middenhuur' is een ramp in wording en dient zo snel mogelijk uit de archiefkasten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties verbannen te worden. We mogen van geluk spreken dat de maatregel tot op heden niet is ingevoerd, maar mocht er genoeg politieke druk komen op de minister om toch 'iets te doen', dan zou de noodknop als een duveltje uit de archiefkast weer zijn kop op kunnen steken.

De coronacrisis vormt in dit opzicht een groot risico voor de woningmarkt. De economische gevolgen van deze crisis kunnen doorstromen naar de woningmarkt. Momenteel lijkt het vooral de detailhandel te zijn die in onderhandeling zijn getreden met hun verhuurders.

Maar mocht de werkeloosheid in Nederland flink stijgen, zoals dit ook in de Verenigde Staten het geval is, dan is de verwachting dat ook veel woninghuurders hun maandelijkse verplichting niet meer na zullen kunnen komen. Daarbij dient niet onvermeld te blijven dat veel zelfstandige ondernemers dit probleem nu al

ondervinden. De minister zal zich hierdoor geforceerd kunnen voelen om spoedwetgeving door te voeren, zelfs wanneer deze averechts zal werken.

De maatregel dook op rond mei 2018 toen Minister Ollongren, destijds fungerend minister van BZK, aankondigde de mogelijkheid voor een rem op huurstijgingen te onderzoeken. De term 'noodknop middenhuur' werd in februari 2019 bekend toen het kabinet de mogelijkheid voor gemeenten aankondigde om 'excessieve' huurstijgingen aan banden te leggen door de huren van vrije sectorwoningen te maximeren.

Dat de term 'vrije sector' hierbij iedere betekenis verliest werd buiten beschouwing gelaten. Ook werd de hoogstwaarschijnlijke oorzaak van deze huurstijgingen niet in acht genomen, te weten de toegenomen schaarste van woningen in grootstedelijke gebieden. Laten we het beestje bij de naam noemen, de 'noodknop middenhuur' blijkt niets meer te zijn dan een ordinair prijsplafond.

Afkeer van 'vastgoedcowboys'

Ik was zelf in de gelukkige omstandigheid om bij de Provada, de jaarlijkse bijeenkomst van de vastgoedbranche, afgelopen jaar een hoge ambtenaar van het Ministerie van BZK aan de tand te voelen. Ik vroeg haar hoe de overheid zou gaan bepalen wat een 'excessieve' huur eigenlijk inhield. Het antwoord was even onthutsend als de maatregel zelf.

Landelijk zouden huurprijzen als percentage van de WOZ-waardes gemeten worden. Vervolgens zou een abstracte grens getrokken worden, zeg 5%, waarboven een huur als excessief zou worden bestempeld. Zo'n kinderlijk naïeve maatregel waarbij alle interactie tussen vraag en aanbod buiten beschouwing wordt gelaten kan enkel op een fiasco uitlopen.

De maatregel zou expliciet zijn gericht op de 'vastgoedcowboys'. Wie dat zijn en waarom deze *eretitel* slechts in de vastgoedsector voorkomt is niet bekend. Zijn er ook bakkers die uitgemaakt worden voor 'broodcowboys' en slagers voor 'vleescowboys'? Het beeld wordt steeds sterker dat de 'noodknop middenhuur' een slecht idee is, dat met behulp van framing en stromannen overeind moet worden gehouden.

Lagere huren, minder woningaanbod

En dan hebben we het nog niet eens over de economische effecten gehad. Op de korte termijn zal de noodknop middenhuur naar verwachting precies doen wat het belooft: huren zullen, weliswaar gedwongen, omlaag gaan. Tegelijkertijd wordt de catastrofe die op de lange termijn loert onvermijdelijk.

De bouw van nieuwe woningen zal afnemen, omdat ontwikkelaars en beleggers de winstgevendheid van nieuwbouwprojecten zullen zien afnemen. Dit dwingt deze ondernemers om noodgedwongen hun woningbouwdromen elders in vervulling te laten gaan, of geheel af te gelasten. De ontwikkeling van nieuwe woningen, juist in de gebieden die al schaarste kennen, zal nog verder afnemen, of zelfs compleet tot stilstand komen.

Verwaarloosde huizen

Maar ook reeds bestaande woningen komen er niet ongeschonden van af. Zo neemt de financiële prikkel tot het verrichten van onderhoud aan deze woningen sterk af. Waar de verhuurder er normaal baat bij heeft om de woning er zo spic en span mogelijk bij te laten staan, is dit nu niet het geval.

Een woning die voorheen een markthuur van 1100 euro per maand opbracht kan door de noodknop middenhuur gedwongen worden voor slechts €850 per maand te mogen worden verhuurd. Nu ontneemt het de verhuurder elke stimulans om onderhoud te verrichten totdat de woning dermate is vervallen dat de huurwaarde is gedaald naar het prijsplafond van €850 per maand.

Belemmerde nieuwbouw, minder huurhuizen, verdere collectivisering van woningen

Dit is geen nieuwe kennis. In 1950 schreef econoom John W. Willis al over de geschiedenis van huurprijsregulering in de Cornell Law Quarterly. Willis beschreef dat huurprijsregulering zelden voortvloeide uit rationeel economisch beleid. In plaats daarvan voelde de wetgever zich genoodzaakt tot handelen door de invloed van een calamiteit: aardbevingen, economische depressie, de plaag, oorlog of een andere ramp die de balans tussen vraag en aanbod verstoorde, waardoor er een tekort op de markt ontstond.

Willis geeft drie heldere argumenten tegen huurprijsregulering. Ten eerste wordt nieuwbouw belemmerd. Als de opbrengsten van huurinkomsten kunstmatig lager worden gehouden dan de opbrengsten uit vergelijkbare investeringen, zal er naar waarschijnlijkheid minder kapitaal beschikbaar worden gesteld voor nieuwbouw. Tenminste niet voor huurwoningen.

Een tweede argument is dat huurprijsregulering woningen van de huurmarkt afjaagt. Het laatste argument vloeit voort uit de vorige twee argumenten, en stelt dat huurprijsregulering leidt tot grote publieke huisvestingsprogramma's. De grote rol van woningcorporaties op de Nederlandse woningmarkt is hier het overduidelijke bewijs van.

Stemmen kopen door huurverlaging

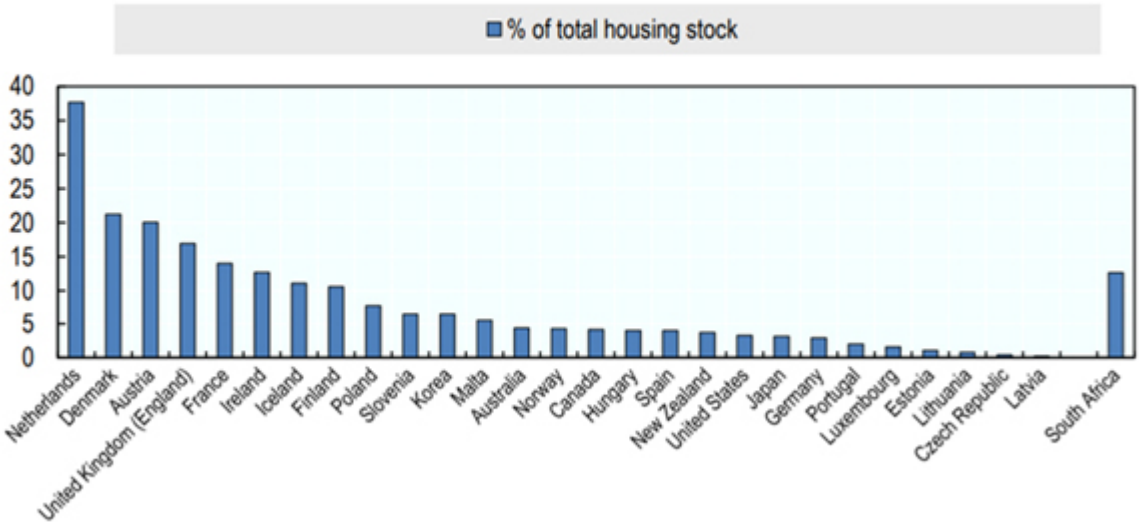
De Noord-Amerikaanse econoom Thomas Sowell schreef het volgende over huurprijsregulering: 'Politiek gezien is huurprijsregulering vaak een groot succes ondanks het scala aan economische en sociale problemen die hierdoor gecreëerd worden. Politici weten dat er altijd meer huurders zijn dan verhuurders en meer mensen die economie niet begrijpen dan mensen die deze wel begrijpen. Hierdoor zal huurprijsregulering vaak tot een netto stijging in het aantal stemmen leiden voor politici die dit soort wetgeving nastreven.'

Of dit cynische beeld compleet klopt is discutabel, maar het zou een heldere verklaring zijn voor het feit dat karakteristiek linkse steden als Amsterdam en Utrecht niet verlost kunnen worden van hun woningmarktproblematiek. De schreeuw om betaalbare woningen echoot hier immers al decennia lang door.

Nederland is al wereldkampioen sociale huisvesting

Overigens is het belangrijk dat we ons realiseren dat Nederland bepaald geen tekort heeft aan sociale huisvesting. Sterker nog, wellicht is het een idee om een begin te maken met de afbouw van die sociale woningvoorraad aangezien dit zo'n 37% van onze totale woningvoorraad betreft. Vergeleken met andere OESO landen is dit schrikbarend hoog, zoals af te lezen is in de volgende figuur. Een evaluatie van hetgeen de sociale woningbouw bijdraagt aan onze woningmarkt, en de schadelijke neveneffecten, zoals scheef wonen, lijkt op zijn plaats.

Number of social rental dwellings as a share of the total number of dwellings, 2018 or latest year available[1] [2]



Het aandeel van (gesubsidieerde) sociale huurwoningen is nergens zo hoog als in Nederland.