

WONINGMARKT

Helaas, dat goedbedoelde huurplafond vergroot juist de problemen op de woningmarkt

Om de hoge huren in de vrije sector aan te pakken, wil demissionair minister Hugo de Jonge de vrije huurmarkt verder reguleren. Maar in de praktijk zal dat contraproductief uitpakken.

Na de Tweede Wereldoorlog had Nederland een enorm woningtekort. Het initieerde een groot volkshuisvestingsprogramma om de crisis te lijf te gaan. Maar net als nu ging dit niet vanzelf. Het duurde decennia voordat het aantal woningen op niveau was.

Ook nu zal het lang duren voordat het bouwen de woningcrisis oplost. Ondertussen blijft de woonvraag stijgen en dendert de crisis door. En net als na de Tweede Wereldoorlog grijpen politici daarom naar een middel dat direct tot betaalbaarheid leidt: het reguleren van de huren.

Regulering kent altijd winnaars en verliezers. Onlangs werd een wet aangenomen die vaste huurcontracten weer de norm maakt. Dat biedt woonzekerheid voor huurders, maar is een extra risico voor verhuurders. Het is een politieke afweging wat zwaarder weegt. Er is in dit geval een goede casus te maken dat woonzekerheid voor een grote groep huurders belangrijker is dan het feit dat sommige verhuurders hierdoor de markt verlaten.

Maar huurders trekken niet altijd aan het langste eind bij regulering. Het huidige demissionaire kabinet heeft bijvoorbeeld starters op de koopmarkt geholpen met de opkoopbescherming en vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Beleggers moesten tegelijkertijd juist meer belasting betalen. Hierdoor kochten koopstarters vaker, en beleggers minder vaak.

Het gevolg daarvan is dat minder woningen naar huurders zijn gegaan. Deze toename in schaarste betekent dat huren nog verder omhoog gingen. Veel van deze huurders hebben geen alternatief: een koophuis kunnen ze niet financieren of ze komen niet (tijdig) in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Om huurders tegemoet te komen ligt nu een nieuwe wet voor. Het kabinet wil een deel van de nieuwe vrije huurcontracten goedkoper maken door ze via een puntensysteem aan een maximumhuurprijs te binden. Naar schatting zullen op termijn 300 duizend woningen gemiddeld een 190 euro lagere huur per maand krijgen door de wet.

Een maximumprijs leidt er in de regel toe dat meer mensen een goed willen hebben, maar dat tegelijkertijd het aanbod afneemt doordat er door het maximum ook minder met het goed verdiend kan worden.

Dit is op de huurmarkt niet anders. De vraag zal toenemen: veel mensen die nu nog bij hun ouders wonen of noodgedwongen een woning delen, kunnen straks wel een



Huurwoningen in de volkswijk Klarendal worden verduurzaamd, Arnhem, 2023.

Foto Marcel van den Bergh / de Volkskrant



Jasper H. van Dijk is onderzoeksleider van het Instituut voor Publieke Economie.



Matthijs Korevaar is universitair docent aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

huurwoning betalen. Tegelijkertijd komen er geen extra huurwoningen bij.

Huizen zijn dan nauwelijks te vinden. Dat zagen we ook na de oorlog: de prijzen waren laag, maar wie een eigen huis zocht, kon als nog weinig anders dan ergens gaan inwonen. Ook vandaag zien we deze afruil nog. Toen Berlijn de huren in 2020 bevroor, daalden de huren met 7 procent terwijl het aanbod van nieuwe huurwoningen met meer dan de helft afnam.

Dat komt ook doordat verhuurders minder kunnen verdienen aan hun woning en het dus aantrekkelijk wordt het huis te verkopen of zo te verbeteren dat het boven de grens voor regulering valt.

In beide gevallen zullen er uiteindelijk huishoudens met hogere inkomens in de

Zolang het aanbod beperkt is, zullen maatregelen aan de vraagkant het probleem alleen maar verplaatsen tussen groepen op de woningmarkt

woning komen te wonen, en daalt het geregleerde huuraanbod. Worden woningen wel met een lagere geregleerde prijs verhuurd, dan zal er extra interesse voor deze woningen zijn en moeten verhuurders kiezen wie de woning krijgt. Onduidelijk is of verhuurders dan wel kiezen voor woningzoekenden die het nu lastig hebben.

Kortom, deze nieuwe huurregulering vergroot het woningtekort en veel woningzoekenden zijn er niet mee geholpen. Het gevolg laat zich raden: er zullen weer nieuwe oproepen komen om groepen te helpen die achter het net vissen. Zo kan een vicieuze cirkel ontstaan waar de negatieve neveneffecten van een maatregel telkens opgelost moeten worden met een andere maatregel.

Het effectiefste beleid tegen de wooncrisis is meer woningen. Zolang het aanbod beperkt is, zullen maatregelen aan de vraagkant het probleem alleen maar verplaatsen tussen groepen op de woningmarkt. Bouwen is dus het devies, maar in de tussentijd is er meer denkbaar. Moedig samenwonen aan, bijvoorbeeld door het afschaffen van de kostendelersnorm.

Het huidige beleid, met subsidies als de hypotheekrenteaftrek en het relatief lage eigenwoningforfait, stimuleert mensen om groter of alleen te gaan wonen. Effectieve maatregelen zijn hier mogelijk, maar zullen, doordat het mensen in hun portemonnee raakt, op weerstand stuiten. Zolang de wooncrisis voortduurt, heeft Nederland leiders met lef nodig.