

Bijklussen

Auteur(s):
Jonkhoff, W.

Verschenen in:
ESB, 86e jaargang, nr. 4306, pagina 361, 27 april 2001

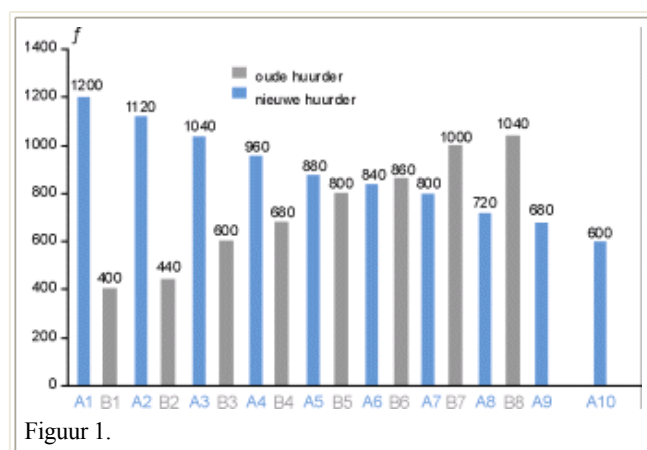
Rubriek:
Van de redactie

Trefwoord(en):

Huurders mogen voortaan naar hartelust klussen. Indien de huur van een woning wordt beëindigd, hoeft de woning niet meer in oorspronkelijke staat te worden afgeleverd. Voorwaarde is dat de waarde van de woning niet is gedaald¹. Een woning in oorspronkelijke staat achterlaten betekent doorgaans veel decoratie, met haar woningspecifieke kwaliteiten, weggooien. Nu hoeft dat niet meer. Wie bijklust, krijgt een vergoeding (minus afschrijving) voor de waardetoevoeging aan de woning. Een mooi plan, dat mogelijk veel achterstallig onderhoud als gevolg van hold-up problemen oplost.

In kannen en kruiken is de regeling echter nog niet. Welke waarde moet vergoed worden? Zoveel huurders, zoveel meningen. De afgeschafte 'oorspronkelijke staat' kan worden gezien als een soort standaard om ruzies te voorkomen: wie de borg voor een woning terug wilde, had de plicht te zorgen voor (bijvoorbeeld) hagelwitte muren. De witte muur was immers onder verhuurders en nieuwe huurders algemeen geaccepteerd. Hier leefde de objectieve waardeleer. Deze standaard is nu vervallen en het zo ontstane gat is nog niet dicht geplamurd.

Wordt uitgegaan van een subjectieve waardeopvatting, dan is er namelijk slechts één criterium: wat de gek er voor geeft. Het voorbeeld van de paardenmarkt van Böhm-Bawerk lijkt hier van toepassing². Beschouwd worden waardetoevoegingen aan woningen. In [figuur 1](#) zijn tien potentiële nieuwe huurders (A1 tot en met A10) afgebeeld en acht verhuurders (B1 tot en met B8). De verhuurder dient de oude huurder te vergoeden en zal dit doorberekenen in de huur die de nieuwe huurder gaat betalen. Beide partijen hebben elk zo hun eigen waardering voor het bijgekluste. Gegadigde A1 heeft er 1200 gulden voor over. Gegadigde A10 daarentegen wil niet meer dan 600 gulden voor de waardetoevoeging neertellen. Het omgekeerde geldt de verhuurders. Zo wenst huurder B8 niet minder dan 1040 gulden te ontvangen voor de waardetoevoeging; verhuurder B1 is tevreden met 400 gulden. Stel dat de prijs 600 gulden is. Alle nieuwe huurders blijven in de markt, maar slechts drie oude huurders. Met het stijgen van de prijs vallen nieuwe huurders met een lagere subjectieve waardering af en treden verhuurders met een hogere subjectieve waardering toe. De markt ruimt slechts als een gelijk aantal nieuwe en oude huurders het met elkaar eens kan worden. Bij een prijs van 840 gulden zijn er zes nieuwe huurders over maar er zijn slechts vijf oude huurders. Bij 860 gulden is het omgekeerde het geval: vijf gegadigden, zes vertrekkende huurders. De prijs zal dan tussen 840 en 860 gulden moeten liggen - daarbinnen is het onderhandelen geblazen. Het belang van de 'marginale marktpartij' is dus groot. Zouden de aantallen vragers en aanbieders stijgen tot iets oneindigs dan zouden vloeiende vraag- respectievelijk aanbodcurven ontstaan.



Figuur 1.

Die ontstaan echter niet. De echte stormloop op woningen richt zich vooral op het koopsegment. Meestal treft de verhuurder slechts een handvol gegadigden voor een woning, en hebben deze gegadigden keuze uit een handvol verhuurders. Aangezien de kwaliteit van woningen en de aard van waardetoevoegingen flink kunnen verschillen, zal het aantal vragers en aanbieders nog lager zijn.

De oude huurder kan dan afhankelijk worden van de door de verhuurder aangewezen nieuwe huurder. Vergoedt de verhuurder de toegevoegde waarde, dan is deze zonder de 'oorspronkelijke staat'-clausule overgeleverd aan bovenbeschreven tucht van de paardenmarkt. Indien nieuwe huurders een lagere subjectieve waardering hebben voor de staat van de woning, moet de verhuurder genoeg nemen met minder huur (waarin de woningwaarde is verdisconteerd), terwijl de vertrekkende huurder een hogere uitkering heeft gehad. Uiteraard kan de huurcommissie daar aan te pas komen maar deze adviseert meestal een soort ondergrens. Maakt een gegadigde een "ja, mits"-voorbehoud (woning wordt aanvaard op voorwaarde dat deze en gene verrichte klus teniet wordt gedaan) dan

lijkt rechteloosheid hoogtij te vieren: het is niet duidelijk wiens waardering voorrang verdient: die van de oude of de nieuwe huurder.

De Woonbond stelt als oplossing van de sluimerende problemen een geschillencommissie voor. Die zou onafhankelijk of paritair moeten zijn, met een huurders- en een verhuurdervedtegenwoordiging, voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter. Deze oplossing draagt echter een hoog poldergehalte, terwijl de claimcultuur het langzamerhand van het poldermodel lijkt te gaan winnen. Aanscherping van de regelgeving met een objectieve waardetoetsing is gewenst. Alleen dan slaat bijklussen de spijker op de kop

1 Zie bijvoorbeeld Huurders krijgen klusrecht, <http://www.nu.nl/economie>.

2 Voorbeeld overgenomen uit R.B. Ekelund en R.F. Hébert, *A history of economic theory and method*, blz. 343-345.