

# Bouw duur, liberaliseer de huur!

J.J.D. Passenier

*De auteur is werkzaam bij de directie AFEP van het Ministerie van Financiën.  
j.j.d.passenier@minfin.nl*

De regulering van de woningmarkt is aan herziening toe, maar niet alle maatregelen bieden soelaas.

Het gaat niet goed met de woningmarkt. De reële huizenprijzen stegen in de periode 1992-2000 met 8,5 procent per jaar. Tegelijkertijd is de woningbouwproductie gedaald. Ook nemen de wachtlijsten voor een gereguleerde huurwoning toe. Vooral de *outsiders*, de starters op de woningmarkt, zijn hiervan de dupe. Een huurwoning is voor hen onbereikbaar door de lange wachtlijsten en een koopwoning onbetaalbaar. Er zijn daarom twee knelpunten. Waarom reageert het aanbod onvoldoende op de vraag en waarom is de doorstroom afgenomen? Deze worden hierna besproken. Ook zal worden besproken of de hypotheekrenteaftrek hier soelaas kan bieden.

## Trage aanpassing van het aanbod

De woningmarkt is een voorraadmarkt. Dit betekent dat het woningaanbod op korte termijn vastligt, terwijl de vraag naar woningen op korte termijn flexibel is en dus sterk afhankelijk is van de rente en conjunctuur. Op iets langere termijn is uitbreiding van de woningvoorraad wel mogelijk door nieuwbouw.

De overheid bouwt geen woningen, maar heeft wel grote invloed op de snelheid waarmee het aanbod van woningen kan reageren op de vraag. Via aanbodrestricties zoals ruimtelijke ordening en minimumeisen aan de kwaliteit van woningen vergroot de overheid de inflexibiliteit van het aanbod van woningen. Dit is in combinatie met economische groei en de gedaalde rente een belangrijke oorzaak van de gestegen koopprijzen. Vermindering van aanbodrestricties vormt een belangrijk aanknopingspunt voor een herziening van het woonbeleid.

## Gebrekkige doorstroming

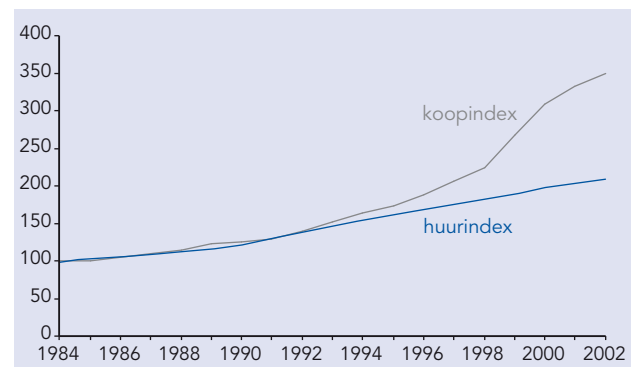
De Nederlandse woningvoorraad bestaat voor ongeveer 44 procent uit huurwoningen. De huurprijzen van ongeveer 95 procent van deze drie miljoen huurwoningen worden gereguleerd door de maximaal toegestane huurprijs (het woningwaarderingssysteem) en de maximaal toegestane huurverhoging (huurprijsstijging).

Met het huidige woningwaarderingssysteem wordt de kwaliteit van een huurwoning in punten uitgedrukt. De maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem is afhankelijk van onder andere kwaliteit en grootte van de woning. Hiervoor bestaat echter geen economische rechtvaardiging. Bij het aangaan van een huurcontract concurreren meerdere verhuurders om huurders aan te trekken en wordt een marktprijs in rekening gebracht. Een zwaarwegender reden voor huurregulering is dan ook inkomensherverdeling. Herverdeling via de huur is echter inefficiënt. De huurregulering zet het prijsmechanisme buiten spel, waardoor een reguleringsvoordeel voor de huurder kan ontstaan tussen de gereguleerde huurprijs en de marktprijs voor wonen. Dit geldt voor zowel vrije huur als koop. Bij afsluiting van het huurcontract kan niet de markthuur worden gevraagd

en bij verlenging van het huurcontract kan ook geen marktconforme huurverhoging in rekening worden gebracht.

De jaarlijkse verhoging van de huurprijs voor zittende huurders is gebonden aan een maximum. De maximale huurprijsstijging beschermt de huurder tegen misbruik van marktmacht door de verhuurder. Omdat huurders op het moment dat zij een huurcontract aangaan vaak niet weten hoe lang zij in de woning willen blijven, zullen de huurcontracten na verloop van tijd moeten worden verlengd. Op dat moment kan opnieuw onderhandeld worden over de voorwaarden in het huurcontract. De verhuurder weet dat de huurder onder andere verhuiskosten moet maken om een andere woning te betrekken. De verhuurder heeft hierdoor ruimte om een huur te vragen die boven de marktprijs ligt.

Figuur 1. Ontwikkeling gereguleerde prijs en marktprijs.

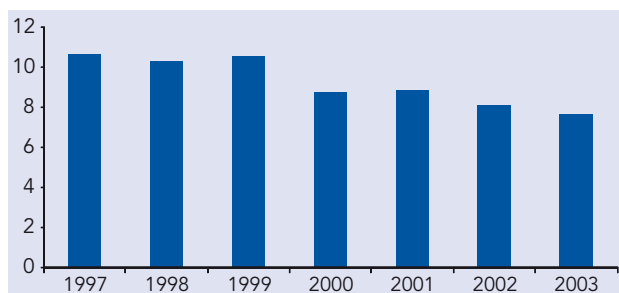


Bron: VROM, *Cijfers over wonen 2004*

In de afgelopen jaren is het reguleringsvoordeel tussen de marktprijs voor wonen en de gereguleerde huurprijs toegenomen (figuur 1). Hoe groter het reguleringsvoordeel, hoe lager de doorstroming van een gereguleerde huurwoning naar een ongereguleerde huur- of koopwoning (figuur 2). En hoe groter het reguleringsvoordeel, hoe onaantrekkelijker het wordt om een gereguleerde huurwoning te bouwen; een niet-gereguleerde huur- of koopwoning levert immers meer op. Er ontstaat dus een tekort aan huurwoningen, omdat de huurprijs niet de werkelijke schaarsteverhoudingen weergeeft. Kortom, hoe groter het reguleringsvoordeel, hoe langer de wachtlijsten voor een gereguleerde huurwoning.

Zonder prijsmechanisme moeten woningen op een alternatieve manier worden verdeeld. Woningcorporaties hanteren toewijzingssystemen, met criteria als inkomen en passendheid bij de gezinssituatie. Na toewijzing kan het huurcontract van zittende huurders echter niet worden beëindigd als gevolg van de huurbescherming, ook niet wanneer het inkomen van het huishouden is gestegen. De huurder heeft dus geen prikkel om

Figuur 2. Mutatiegraad; het aantal woonegelegenheden dat in het verslagjaar (opnieuw) verhuurd is als percentage van het totaal aantal woonegelegenheden.



Bron: Toezichtsverslag Sociale Huursector 2003

door te stromen vanwege het reguleringsvoordeel en de verhuurder heeft geen middel om het huurcontract te beëindigen. Dit leidt tot de vreemde situatie dat er wachtlijsten zijn terwijl er meer gereguleerde huurwoningen zijn dan de doelgroep groot is.

Het is dan ook niet verbazingwekkend dat het aantal starters dat erin slaagt een huurwoning te vinden is afgenomen van 112.700 in 1994 tot 47.300 in 2002. De kans om een huurwoning te bemachtigen is voor starters afgenomen van ruim vijftig procent in 1998 tot 37 procent in 2002 (VROM, 2003).

Minder huurprijsregulering is dus een belangrijk aanknopingspunt voor beleid. Alternatief is beperking van de huurbescherming. Tijdelijke contracten worden hierdoor mogelijk. Als niet meer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, zullen huishoudens een andere woning moeten zoeken óf een hogere huurprijs moeten betalen.

## Hypotheekrenteaftrek

Critici stellen dat hypotheekrenteaftrek niet effectief is vanwege de lage aanbodelasticiteit (Grob, 2005). Met hypotheekrenteaftrek kunnen huishoudens bij gelijke netto lasten meer schuld aangaan en daardoor bruto meer betalen voor dezelfde woning. Per saldo verandert er niets in termen van netto lasten en dus is het instrument niet effectief in verlaging van de netto lasten of bevordering van eigenwoningbezit. Een ander punt van kritiek betreft de rechtvaardigheid van de hypotheekrenteaftrek. Het is in feite een subsidie waarvan mensen met een hoog inkomen meer profiteren dan mensen met een laag inkomen. Bij deze redeneringen is een aantal kanttekeningen te plaatsen.

In de eerste plaats is het woningaanbod niet volledig inelastisch. Zolang er woningen worden gebouwd heeft de hypotheekrenteaftrek effect. Een woningzoekende kan voor dezelfde woning meer betalen als hij koopt. Een ontwikkelaar kan dus meer verdienen aan een koopwoning dan aan een huurwoning. Op deze wijze heeft de renteaftrek op lange termijn effect op het aandeel koopwoningen in de totale woningvoorraad en daarmee eigenwoningbezit. Dit effect zal uiteraard groter zijn naarmate het aanbod zich sneller kan aanpassen.

Bovendien is de relevante vraag niet of *introdactie* van hypotheekrenteaftrek een oplossing biedt voor de problemen op de woningmarkt, maar of *beperking* van de hypotheekrenteaftrek de situatie op de woningmarkt verbetert. Dat is niet het geval. Zowel nieuwbouwproductie als doorstroom op de woningmarkt zullen afnemen. Bij beperking van de hypotheekrenteaftrek zullen huishoudens slechts tegen een lagere prijs een woning willen kopen. Bij gelijke prijzen nemen de woonlasten immers toe.

Naar verwachting daalt hierdoor de nieuwbouwproductie. Woningbouwers zullen in reactie op de lagere woningprijs hun bouwportefeuille herijken. Woningbouw verliest immers aan aantrekkelijkheid in vergelijking met andere bouwactiviteiten.

Waarschijnlijk neemt ook de doorstroom op de woningmarkt verder af. Als de beperking van de hypotheekrenteaftrek volledig wordt verdisconteerd in lagere huizenprijzen verandert er niets in termen van netto kooplasten. De doorstroom van huur naar koop wordt dan ook niet beïnvloed. Wel maken lagere huizenprijzen verkoop van de woning minder aantrekkelijk omdat de hypotheeklast niet verandert, waardoor het risico op restschuld toeneemt. In de overgangperiode zullen eigenaren dus hogere woonlasten ervaren en mogelijk langer in de woning blijven. Daar tegenover staat dat andere woningbezitters vanwege hogere woonlasten mogelijk gedwongen worden om een goedkopere woning te zoeken. Per saldo zal de doorstroming in het koopsegment waarschijnlijk afnemen.

Vanuit de economische theorie kan geen uitspraak worden gedaan over de rechtvaardigheid van de hypotheekrenteaftrek. De hypotheekrenteaftrek is slechts één van de vele instrumenten die van invloed zijn op de inkomensverdeling.

## Conclusie

De problemen op de woningmarkt zijn te herleiden tot twee knelpunten. Ten eerste het feit dat het aanbod zich onvoldoende snel aanpast aan de vraag. Hierdoor hebben relatief beperkte schommelingen in de vraag grote invloed op het prijsniveau. Met de Nota Ruimte (VROM, 2005b) en de herijking van de VROM-regelgeving wordt een stap in de goede richting gezet.

Een tweede knelpunt is het grote gat dat ontstaat tussen prijzen van gereguleerde woningen en de marktprijs. Hierdoor stopt de doorstroming van gereguleerde woningen naar ongereguleerde woningen, waardoor starters geen gereguleerde woning kunnen vinden. De oplossing is vergroting van aanbod van woningen in het ongereguleerde – dure – segment, waardoor de prijzen in dat segment zullen dalen. Tegelijkertijd zullen de huren in het gereguleerde segment moeten stijgen zodat ze een betere afspiegeling vormen van de schaarste.

Bijbouwen van nog meer goedkope gereguleerde huurwoningen is in ieder geval niet de oplossing. Nederland heeft al een enorme voorraad goedkope woningen, terwijl bij een stijgende welvaart juist de vraag naar kwalitatief goede huisvesting toeneemt. De enige reden dat er wachtlijsten voor gereguleerde huurwoningen bestaan is dat de prijs kunstmatig onder de marktprijs wordt gehouden. Voor betere betaalbaarheid moet je duur bijbouwen! ■

## Joost Passenier

### Literatuur

- CPB (2005) *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?* CPB document 81, Den Haag.
- Grob, S.G. (2005) *Hypotheekrente in perspectief*. ESB, 11 maart, 103-104.
- VROM (2003) *Gescheiden markten?* Den Haag.
- VROM (2004) *Cijfers over wonen 2004*. Den Haag.
- VROM (2005a) *Toezichtsverslag sociale huursector 2003*. Groningen.
- VROM (2005b), *Nota Ruimte 2005*, Den Haag.