



## Miljardenverspilling of markthuur?

**Auteur(s):**

Hilverink

*De auteur is directievoorzitter Vesteda Groep bv en bestuurslid van de vereniging van institutionele beleggers in onroerend goed ivbn.***Verschenen in:**

ESB, 87e jaargang, nr. 4363, pagina D24, 30 mei 2002

**Rubriek:**

Toekomst van de woningcorporaties

**Trefwoord(en):**

beleggers

*Verhoging van de huren naar het niveau van de markthuur, creëert meer keus voor woningzoekenden, voorkomt dat miljarden aan subsidies worden verstrekt aan huurders die ze niet nodig hebben én creëert een gelijk speelveld tussen corporaties en institutionele beleggers. Die oplossing dient drie overheidsdoelen in één klap.*

**Er is nauwelijks sprake van marktwerking voor huurwoningen in Nederland. De prijs (huur) heeft weinig te maken met een evenwichtsprijs tussen vraag en aanbod (markthuur) en ook de komende jaren lijkt hierin geen verandering te komen. Dit is slecht voor de woningmarkt en zeer schadelijk voor de economie. Miljarden euro's worden inefficiënt en ineffectief besteed.**

Deze beweringen behoeven uiteraard enige toelichting. Eerst ga ik kort in op het referentiekader - de theorie van de marktwerking - dat gebruikt wordt bij de beoordeling van de woningmarkt. Daarna volgt een beschrijving van de huidige situatie en de concrete effecten hiervan. Tenslotte geef ik een oplossingsrichting voor een beter functioneren van de woningmarkt, gegeven de doelstellingen van de overheid.

### Hoe ingrijpen?

In de welvaartstheorie leidt ingrijpen in de prijsvorming in het algemeen tot welvaartsverlies. Er kunnen voor de overheid echter redenen zijn om te interveniëren. Toch is het zeer de vraag of ingrijpen in de prijsvorming via lagere huren, de beste manier is om de doelstellingen van: 'keuze voor de lagere inkomensgroepen' dan wel 'betaalbaarheid van het wonen voor deze categorie' - de doelen van het stelsel van sociale huur - te realiseren. In abstracto is de overheid zich hier wel van bewust. In de beleidsnota Mensen, wensen, wonen van de staatssecretaris van vrom staat bijvoorbeeld: "In het wegnemen van marktimperfecties ligt dan ook een belangrijke overheidstaak om meer keuzevrijheid voor burgers mogelijk te maken". In concreto moet helaas worden geconstateerd dat met de beleidsmaatregelen belangrijke marktverstoringen optreden, die het beoogde effect maar zeer ten dele bereiken.

### Huidige situatie

Voor de beschrijving van de huidige situatie richten we ons zowel op het niveau van de huren als het door de overheid geformuleerde huurbeleid voor de komende drie jaar. Het huidige huurniveau ligt duidelijk onder het markthuurniveau. Het cpb heeft hiervan een raming gemaakt en berekende dit verschil op zes miljard euro op jaarbasis, dat wil zeggen gemiddeld zijn de huren op jaarbasis per woning tweeduizend euro beneden de markthuur<sup>1</sup>. Dit voordeel voor de huurders is nog belangrijk groter dan de huursubsidie van circa € 650 die per woning gemiddeld jaarlijks wordt verstrekt. De huren van de woningen van de corporaties liggen naar schatting dertig à veertig procent beneden de markthuur. Voor de woningen van de institutionele beleggers is dit percentage tien à twintig procent. Deze situatie is mogelijk omdat aan het eigen vermogen van de woningcorporaties geen rendementseisen worden gesteld. De corporaties dienen er in de praktijk voor te zorgen dat zij alleen de financieringslasten van hun vreemd vermogen kunnen dragen. De in het verleden verstrekte subsidies aan de institutionele beleggers en de afkoopsom hiervan in 1998, stelt deze groep beleggers eveneens in staat om een deel van hun woningen onder de markthuur te verhuren.

Voor de nieuw te bouwen woningen gebruiken de corporaties hun reeds opgebouwde eigen vermogen en de zogenaamde verevening om lagere dan markthuren te realiseren. De verevening betekent dat een deel van de hoge grondprijs van (dure) koopwoningen wordt gebruikt om een lagere grondprijs voor de corporaties te realiseren. In de grote steden loopt deze verevening wel op tot € 50.000 à 60.000 per woning. Voor de institutionele belegger is er geen verevening en zijn de mogelijkheden om te investeren daarom beperkt. Wanneer de institutionele beleggers namelijk tegen marktprijzen moeten bouwen, resulteert dit voor woningen die qua inhoud en kwaliteit fractioneel beter zijn, in huren die ruwweg twee keer zo hoog zijn als die van de woningen van de corporatie. Investeren in de categorie 'middenhuur' is dus zeer problematisch.

### Geen hoop op verbetering

Het huurbeleid voor de komende drie jaren biedt weinig hoop voor verbetering van de situatie. Voor woningen die minder dan dertig procent onder de 'maximaal redelijke huur' liggen, is het huurstijgingspercentage 2,7 procent per woning. De maximaal redelijke huur wordt bepaald door een door de overheid voorgeschreven puntensysteem, waarbij een woning op grond van kwaliteit en kwantiteit (bijvoorbeeld vloeroppervlakte, aantal kamers, badkamer) een aantal punten krijgt waaraan een maximale huur is gekoppeld. Gemakshalve

wordt er hier van uitgegaan dat deze maximaal redelijke huur gelijkgesteld kan worden aan de markthuur<sup>2</sup>. Het percentage van 2,7 procent is bepaald door het gemiddelde van de inflatiecijfers van de afgelopen vijf jaren. Het inflatiecijfer voor 2002 bedraagt echter naar verwachting 4 à 4,5 procent. Op zijn best kan men daarom concluderen dat de feitelijke huren in reële termen worden gefixeerd. Verder is bepaald dat de maximaal redelijke huur wordt bevroren voor de komende drie jaren. Markthuren verdwijnen geheel uit het zicht. Welke gevolgen heeft dit beleid?

## Effecten van het huidige beleid

Positief effect van dit beleid is, dat veel woningen voor een lagere dan de markthuur beschikbaar zijn en komen. Veel bewoners behoren echter niet (meer) tot de doelgroepen van het beleid. Men start de wooncarrière met een laag inkomen, maar door de huurbescherming kan men ook blijven huren wanneer het inkomen inmiddels fors gestegen is. Ongeveer 45 procent behoort niet tot de doelgroepen van beleid<sup>3</sup>. Dit betekent dat van de impliciete subsidie van zes miljard euro bijna de helft, € 2,7 miljard, ten onrechte wordt verstrekt. De overconsumptie van de huurwoningen door de relatief lage huren leidt er ook toe dat de doorstroom naar de koopwoningen veel geringer is dan zonder impliciete subsidies. Deze geringere doorstroom is sterk in het nadeel van de starters op de huurmarkt, waarvoor nu veel minder of zelfs geen aanbod is. De keuzevrijheid, een van de speerpunten van het beleid van vrom, is voor deze groep dus zeer beperkt.

De huidige situatie leidt er verder toe dat de verkoop door woningcorporaties wordt bemoeilijkt, omdat de corporaties de woningen tegen marktprijzen willen verkopen aan de huurders, die dus geen markthuur betalen. Niet kopen zal dan in veel gevallen voordeliger zijn. Een ander niet te onderschatten probleem is de onderverhuur. Bewoners vertrekken, maar zeggen de huur niet op en gaan voor een markthuur onder-

verhuren en blijven zo, zelfs zonder het huis te bewonen, profiteren van de impliciete subsidie. Het is in bijna alle gevallen niet toegestaan, maar controle is zeer lastig. Een eerder vermeld knelpunt vormen de beperkte mogelijkheden voor institutionele beleggers woningen in de 'middenhuur-categorie' van € 700 tot € 1200 te bouwen. Alleen door middel van speciale arrangementen met steden is hiervoor een oplossing mogelijk. Doordat het huurbeleid geen perspectief biedt, is er voor institutionele beleggers géén aanleiding om in de markt voor de lage huren te beleggen, terwijl in het middensegment slechts beperkte mogelijkheden zijn. Ook de relatie met de markt voor dure huurwoningen raakt verstoord door het onnatuurlijk grote prijsverschil met de overige huurwoningen. Zouden de investeringsmogelijkheden gunstiger zijn, dan zouden institutionele beleggers de komende vijf à tien jaar naar schatting voor circa tien miljard euro in woningen willen beleggen<sup>4</sup>. De vraag dringt zich dan ook op of andere instrumenten kunnen worden ingezet om de overheidsdoelstellingen te realiseren.

## Oplossingsrichting

Een belangrijk verstorend element in de huidige markt van de huurwoningen is de impliciete subsidie. Deze zou moeten worden afgeschaft. De huren zouden dus moeten worden opgetrokken naar het markthuurniveau. Het tempo waarin dit einddoel moet worden bereikt, moet uiteraard door 'de politiek' nader bepaald worden. Alle genoemde nadelige effecten worden dan grotendeels weggenomen.

Om het bestedingsniveau van de doelgroepen van beleid (lagere inkomens) op peil te houden, zou de individuele huursubsidie moeten worden verhoogd. Dit kan ook worden bereikt door de huursubsidie te fiscaliseren of door vouchers in te voeren. Per saldo levert dit een besparing op van circa € 2,7 miljard, namelijk zes miljard euro aan hogere huren minus 3,3 miljard aan hogere subjectsubsidies<sup>5</sup>. Voor de woningcorporaties zou dit de mogelijkheid openen om geheel marktconform te werken voor de doelgroepen en eventueel ook voor andere segmenten van de markt. Het eigen vermogen van de corporaties zou dan moeten voldoen aan een marktconform rendement. Hierdoor ontstaat een gelijk speelveld met de commerciële partijen, waardoor ook de investeringen van deze groep worden gestimuleerd en bijvoorbeeld voor de binnenstedelijke vernieuwing meer gelden beschikbaar komen.

Om de geldstromen op elkaar af te stemmen, zou door de gezamenlijke corporaties dan wel door de overheid een fonds kunnen worden opgericht, waaraan de huuropbrengsten in eerste instantie toekomen. Vervolgens kunnen uit dit fonds de extra huursubsidies van 3,3 miljard worden betaald. Een dergelijk fonds zou ook kunnen worden benut om een deel van het eigendom via aandelenuitgifte te verkopen aan bijvoorbeeld institutionele beleggers. Op die manier kan 45 procent van het eigendom in aandelen worden uitgegeven. Hierover hoeft geen extra subsidie te worden gegeven en kan via de markthuur een marktconform rendement worden ontvangen. Hierdoor valt ongeveer € 75 miljard vrij<sup>6</sup>.

Verhoging van de huren naar markthuurniveau slaat aldus drie vliegen in één klap: het voorkomt dat miljarden euro's inefficiënt en ineffectief worden besteed, de nadelen door marktverstoringen worden voorkomen en tegelijkertijd worden de doelstellingen van de overheid gerealiseerd.

---

## Dossier: toekomst van de woningcorporaties

J.W. Remkes: [Visie op de toekomst](#)

J. van der Schaar: [Spagaat tussen publiek en privaat](#)

J.B.S. Conijn, P.M.A. Eichholtz, J. Hakfoort en C.G. Koedijk: [Transparantie en concurrentie gewenst](#)

H. van Beem: [Hoe duurzaam is de sociale huursector?](#)

A.L.M. Vlak: [Aedex-corporatie index](#)

M.C. van Oers: [Sociale huisvesting en concurrentie](#)

D.J. Kraan: [De opbrengst van uitbreiding](#)

J. van der Moolen: [Sturing en helderheid nodig](#)

W. van Leeuwen: [Vrijheid en zekerheid geboden](#)

M.M. Glaser: [Verschil maken](#)

P.O. Vermeulen: [De doorsteek naar de markt is flauwekul](#)

H.G. Hilverink: [Miljardenverspilling of markthuur?](#)

C.E.C. de Reus en J. Fokkema: [Woonconsument gediend met marktwerking](#)

M.-L. van Kleef: [Samen werken aan een betere woningmarkt](#)

G.R. de Goede: [Marktwerking en de lokale opgave](#)

R. van Genugten: [Geen nieuw stelsel, wel meer invloed](#)

A.M. Reitsma: [Epiloog](#)

---

**1** Centraal Planbureau, Housing subsidisation in the Netherlands, Den Haag, 2001.

**2** Dit geldt uitsluitend voor woningen beneden de huurliberalisatiegrens van circa € 550 per maand. Van de woningen van institutionele beleggers valt ook nog circa zestig procent onder deze grens.

**3** Woningbehoefte-onderzoek, ministerie van VROM, Den Haag, 1998.

**4** Een enquête in 2001 binnen de vereniging van institutionele beleggers in onroerend goed leverde dit resultaat op.

**5** We gaan er gemakshalve van uit dat het cijfer van 45 procent die tot de doelgroep behoren, als gevolg van deze maatregelen constant blijft.

**6** Dit is 45 procent van het door het CPB geraamde eigen vermogen op basis van marktwaarde van € 173 miljard. Zie CPB, op. cit, 2001