



**werkgroep Huurders  
nieuwsbrief nummer 44  
oktober 2019  
Huurverlaging**

**Peter de Klerk over de paradox van de markthuren**

## **Huurverlaging**

Dit keer een nieuwsbrief die iets langer is dan anders maar des te interessanter. Toen Aedes en Blok in 2013 buiten de Woonbond om de verhuurdersheffing afspraken, werd tegelijkertijd beklonken dat corporaties inkomensafhankelijke huurverhogingen mochten doorvoeren. Zoals Kees Verhoeven van D66 in de Tweede Kamer stelde: 'Als ze niet goed zijn voor de doorstroming dan zijn ze wel goed voor de verhuurdersheffing, en omgekeerd.' Corporaties hebben de inkomensafhankelijke huurverhogingen volop benut. De betaalbaarheid van het wonen voor huurders staat inmiddels zwaar onder druk. Niet alleen in de particuliere huursector; ook in de sociale huursector. En toch pleiten corporaties vandaag de dag alleen voor het afschaffen van de verhuurdersheffing. Huurverlaging zou niet realistisch zijn. Peter de Klerk, oud-corporatiedirecteur van Mozaïek Wonen in Gouda, is het daar niet mee eens. In een boeiend artikel zet hij uiteen dat je er ook heel anders tegenaan kunnen kijken. En uiteraard zijn wij het met hem eens. Veel leesplezier.

## **Over de paradox van markthuren**

Als econoom, volkshuisvester en weldenkend mens vraag ik me al jaren af hoe het kan dat men met het grootste gemak stelt dat de markthuren in Nederland hoger liggen dan de huren die woningcorporaties vragen, terwijl breed bekend is dat een derde van de huurders huurtoeslag nodig heeft om de huren te kunnen betalen. En zelfs met die huurtoeslag constateert het Nibud september 2019 dat een kwart van de huurders na het betalen van de huur te weinig geld over heeft om goed rond te kunnen komen. Hoe lossen we deze schijnbare paradox op?

De paradox bestaat er dus uit dat:

1. Markthuren per definitie de huren zijn die op de vrije markt van vraag en aanbod tot stand komen, zonder ingrijpen van de overheid, dus zonder (of met minimale) marktversturende overheidsregulering, belastingen en subsidies.
2. Op een goed functionerende markt ontstaat volgens de leer van de economie een evenwicht in vraag en aanbod en de prijs die daarbij hoort, noemt men de evenwichtsmarktprijs.
3. De prijs die op de markt tot stand komt, de markthuur, kan men uiteraard betalen (zonder subsidie), want anders zou men niet bereid zijn die prijs te bieden.
4. In de huurmarkt lijkt dan een paradox te ontstaan: de huur die woningcorporaties vragen ligt lager dan wat men steeds markthuur noemt, maar zelfs die lagere huur kunnen de huurders ook na huurtoeslag slechts met de grootst mogelijke moeite betalen. Hoe kan men dan stellen dat de "markthuren hoger liggen dan de werkelijke huren"?

De markt voor kappers en bakkers is evident anders dan die voor huur- en koopwoningen. Iedere bakker is iedere dag vrij om te beslissen hoeveel brood hij bakt en voor welke prijs hij dat aanbiedt. Die markt functioneert wel, zonder overheidsingrijpen. Er ontstaat een marktevenwicht en er komt een marktprijs tot stand

De woningmarkt daarentegen is een voorraadmarkt, transactiekosten (verhuiskosten, gebondenheid aan woning en buurt) zijn hoog en een woning heb je op een specifieke plek nodig, daar waar je bijvoorbeeld werkt of studeert. Door nieuwbouw ontstaat niet meer dan marginaal nieuw aanbod. Tegelijk is er sprake van een groot absoluut woningtekort, doordat de overheden de vraag stimuleren (door huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek) en tegelijkertijd het aanbod beperken (door ruimtelijke ordening en verhuurdersheffing). Er zijn in deze situatie dus bijna altijd meer woningzoekenden dan er aanbod is, zeker in gewilde regio's. En waar bakkers iedere dag weer brood bakken en hun hele voorraad brood te koop aanbieden, komt van de voorraad woningen steeds maar een fractie op de markt. Die fractie staat dus te koop of te huur en voor die fractie komt dus een prijs tot stand op de markt, gegeven het tekort dat er is. Ja, en dan is er heus wel iemand die bereid is om vier ton te betalen voor een piepklein appartement op een gewilde locatie of 1400 euro huur voor een doodgewone woning, 'want we moeten toch echt een huis hebben'.

En de prijs die tot stand komt, wat men nu de 'marktprijs' noemt, geldt iedere keer voor die fractie van de voorraad die op dat moment op de markt is, en het is dus de prijs die alleen de 'rijkste' woningzoekenden zich kunnen permitteren. En dit dus is niet de marktprijs die ontstaat bij een evenwicht van vraag en aanbod, integendeel het is de prijs die ontstaat bij een tekortschietend aanbod.

Om de paradox verder te analyseren zijn er nu twee gedachtenexperimenten mogelijk. De eerste is het experiment dat iedereen van het ene moment op de andere zijn woning moet verlaten en op hetzelfde moment (dezelfde of een andere) woning moet huren of kopen. Voor de huursector is het evident dat de gemiddelde markthuur die dan ontstaat lager ligt dan wat nu markthuren worden genoemd en mogelijk zelfs lager ligt (zonder huurtoeslag) dan de vraaghuren van de corporaties, dit gegeven de Nibudcijfers. De koopkracht is gewoonweg niet aanwezig om meer te betalen. Ik vermoed dat ook voor de koopsector geldt dat de inkomens niet toereikend zijn om de huidige marktprijzen te betalen. Dan komt daar ook een lagere marktprijs tot stand.

Het tweede experiment houdt in dat het aanbod zo snel groeit dat niet alleen de rijkste woningzoekenden aan bod komen, maar daarna ook de groepen met lagere inkomens. Het is duidelijk dat die groepen lagere prijzen betalen dan de genoemde 400.000 euro en 1400 euro, oftewel de 'marktprijs' daalt.

Nu zou je nog kunnen stellen dat het aanbod voor de laagste inkomens niet gerealiseerd wordt, omdat bouwen zo duur is dat er geen passend aanbod gerealiseerd kan worden. Ik bestrijd die stelling door te wijzen op de Nederlandse woningcorporaties die er al meer dan een eeuw in slagen om te zorgen voor een kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod. De sector is financieel gezond, krijgt de facto geen staatssteun, integendeel, draagt ieder jaar ruim twee miljard af aan de staatskas door verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting (waardoor ze overigens hun bouwproductie fors hebben moeten beperken. Zie Sectorbeeld woningcorporaties 2018, Autoriteit woningcorporaties).

Is hiermee de paradox opgelost?

De harde gegevens en de gedachtenexperimenten maken dat het voor de hand ligt om vraagtekens te zetten bij het nu veronderstelde niveau van de marktprijzen. Het is aannemelijk dat de werkelijke marktprijzen – (bij evenwicht en) gegeven de feitelijke koopkracht - dichtbij of zelfs onder het niveau liggen van de vraaghuren van woningcorporaties.

Er is voorts alle reden om het gezonde verstand aan te spreken, omdat het absolute geloof in marktprijzen en marktwerking een oplossing voor de problematiek van het woningtekort in de weg staat:

- Essentieel is dat men in wil zien dat de woningmarkt niet functioneert zoals de markt voor brood. Het is een voorraadmarkt, iedereen moet wonen, er is (bijna per definitie) een tekort, dat voorlopig nog wel blijft en de prijzen die zo ontstaan zijn voor velen niet meer op te brengen. De 'markt' is hier niet in staat tot een oplossing te komen. Overheden zullen hier regulerend moeten optreden. De zorg voor de volkshuisvesting is niet voor niets in de grondwet opgenomen.

- Het geloof in de marktwerking en de systematiek van verantwoording voor woningcorporaties leiden ondertussen tot absurde uitkomsten.

Zo blijkt uit het Sectorbeeld woningcorporaties 2018 dat *'woningcorporaties een derde van hun marktwaarde laten liggen, doordat zij een lagere huur vragen'*. Oftewel, de Nederlandse huurders zouden volgens de markt (!) per jaar miljarden euro's meer moeten betalen, terwijl zij nu met huurtoeslag al niet rond kunnen komen (Nibud).

Bij de huidige lage rentes drijven particuliere beleggers de koop- en huurprijzen op. Ze kunnen ver boven vraagprijzen bieden met goedkope 'verhuurhypotheken' en halen zo hoge rendementen op hun eigen vermogen. Zij profiteren van de marktwerking, huurders, woningcorporaties en woningzoekenden betalen de rekening door onnodig hoge huur- en koopprijzen en door een stijgende verhuurdersheffing. Zo blijkt uit dat zelfde Sectorbeeld dat de woningcorporaties op papier dikke winsten maken, omdat hun bezit meer waard wordt – marktwaarde! – maar dat ze steeds minder kunnen investeren, omdat hun kasstromen afnemen door verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting.

- Woningcorporaties moeten zich realiseren dat zij bouwen en verhuren voor lagere en middeninkomens en dat zij daarvoor in principe een goed draaiend bedrijfsmodel hebben, waarmee zij uit komen (afgezien van verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting).
- Voorts moeten zij zich realiseren dat hun klanten geen hogere huren kunnen betalen, die koopkracht is er gewoon niet. En dat het dus eigenlijk onzinnig is om van de daken te roepen dat de corporaties zo goed zijn om lagere huren te vragen dan 'markthuren'. Wellicht heeft deze onterechte borstklopperij van Aedes en woningcorporaties wel geleid tot onzinnige begrippen als 'scheefhuurder' en de 'huurder als profiteur', het beeld van de huurder in de Nederlandse politiek.
- Natuurlijk moeten corporaties zich gewoon verantwoorden, ook over de zogenaamde "huurkorting", maar het zou helpen als zij zichzelf in ieder geval niet meer als Sinterklaas zien en zich verzetten tegen de systematiek.
- De meeste politici en teveel corporatiebestuurders zien de woonruimteverdeling als instrument om tekorten op te lossen, maar dat is natuurlijk onzin. Er is wel regulering nodig, maar regulering voegt geen woning toe. Veelal leidt het tot een schijndiscussies waarin 'scheefwoners' of zelfs asielzoekers de schuld van de tekorten krijgen. Regulering noch vruchteloze discussies voegen de nodige woningen toe.
- Er gaat veel te veel aandacht naar de zogenaamde goedkope 'scheefwoners'. Men ziet hen als profiteurs. Maar:
  - a. De huur die zij betalen is gewoon de huur die bij de exploitatie van die woning hoort. Er is daarom ook geen rechtvaardiging voor extra huurverhogingen.
  - b. Het geeft eigenlijk geen pas om iemand uit de woning te zetten waar hij graag woont, omdat het inkomen niet meer zou passen. Je woning is je thuis.

- c. Zij wonen er soms al langdurig en hebben met hun huurbetalingen de woning 'eigenlijk al een keer afbetaald'.
  - d. Vreemd genoeg wordt een eigenaar-bewoner die zijn hypotheek heeft afbetaald niet gezien als 'profiteur', terwijl die bewoner 30 jaar heeft geprofiteerd van de fiscale renteaftrek en hij die renteaftrek kreeg, omdat de fiscus de woning als een bron van inkomen ziet, het huurwaardeforfait (of te belasten in box 3). De Tweede Kamer had er geen moeite mee om het huurwaardeforfait op nul te stellen na volledige aflossing (Wet Hillen), waarmee de grond voor de fiscale renteaftrek eigenlijk verviel. Deze fout wordt nu langzaam aan gecorrigeerd, maar het verschil in behandeling van kopers en huurders is nog steeds schrijnend.
- 
- De rijksoverheid moet zich realiseren dat het huidige woningtekort mede ontstaan is door de invoering van de verhuurdersheffing. Zonder verhuurdersheffing waren er nu zo'n 300.000 woningen meer geweest en was de economische crisis na 2008 niet zo diep geweest.
  - De rijksoverheid moet zich ook realiseren dat de Nederlandse huurders wel erg zwaar belast worden. Door verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting voor woningcorporaties dragen de zwakste schouders de zwaarste lasten. Een kans voor open doel voor het kabinet om iets aan de stagnerende koopkracht te doen.
  - De overheden moeten doen waar ze voor zijn: omstandigheden creëren waarin vraag en aanbod naar elkaar toe kunnen groeien. In de vorige eeuw bouwden de woningcorporaties in tijden van laagconjunctuur extra woningen, een prima anticyclisch instrument. De kabinetten Rutte hebben dat beleid na 2008 doorbroken, met rampzalige gevolgen, een groot woningtekort en het afbreken van de bouwcapaciteit. Nu de conjunctuur lijkt af te gaan koelen, is er alles voor te zeggen om de belastingen voor de woningcorporaties terug te draaien, zodat ze volop kunnen gaan bouwen. En de huren mogen zeker wel omlaag.