

Naar een integrale aanpak van de woningmarkt

Position paper hoorzitting Tweede Kamer over middenhuur op 28 maart 2018.

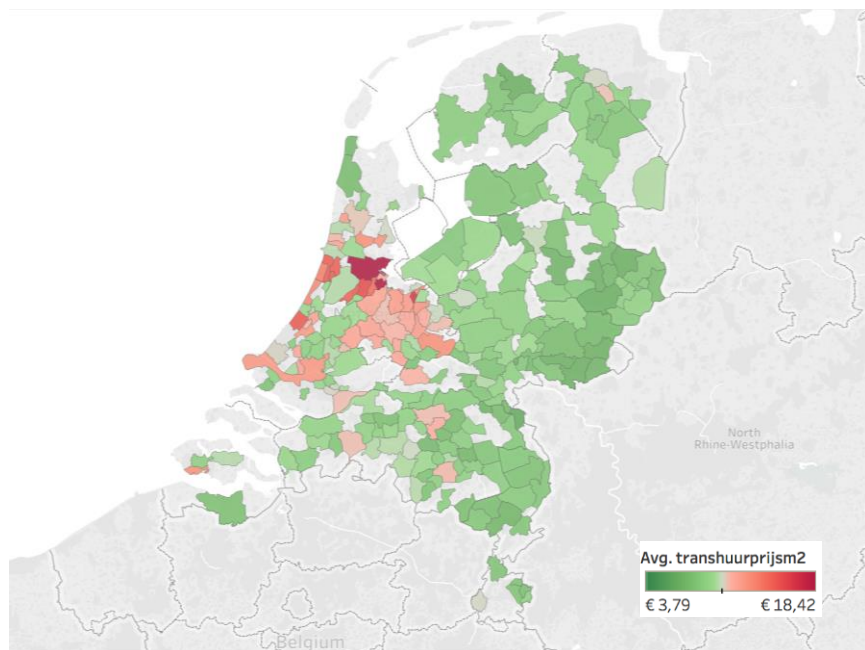


Middenhuur staat niet los van de rest van de woningmarkt

De vraag naar vrije sector huurwoningen is in korte tijd fors toegenomen als het gevolg van demografische ontwikkelingen, ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en diverse maatregelen van de overheid. De krapte op de hele woningmarkt leidt bovendien tot sterk stijgende huizenprijzen, met als afgeleide hiervan ook sterk stijgende huurprijzen. Het aanbod van huurwoningen in het middensegment staat hierdoor onder druk. Het is van belang te realiseren dat dit geen geïsoleerd probleem is. Het tekort aan middenhuur kan alleen opgelost worden als er breder gekeken wordt naar de aanbodtekorten op de hele woningmarkt, inclusief de koopmarkt.

Niet overal is een tekort aan middenhuur

De gemiddelde huurwaarde van een vrije sector huurwoning in Nederland lag in de tweede helft van 2017 op € 1.020,- euro en 10,76 euro per m². Vooral in de vier grote steden ligt de gemiddelde huurwaarde hoger. Alleen Amsterdam wijkt daarbij zeer sterk af, met een gemiddelde huurwaarde van 18,42 euro per vierkante meter. Zoals onderstaande figuur laat zien concentreert het tekort aan betaalbare vrije sector huurwoningen zich vooral in de grote steden en in het midden van het land.



Integraal woningmarktoverleg is nodig

De Samenwerkingstafel Middenhuur is ingesteld om gezamenlijk te zoeken naar oplossingen om het aanbod aan middenhuurwoningen te vergroten. Partijen blijken echter sterk verdeeld over mogelijke oplossingen, waardoor het eindrapport van Van Gijssel uiteindelijk geen gedragen visie van de samenwerkingstafel is. De belangrijkste aanbevelingen zijn vooral punten voor verdere discussie. Dit laat onverlet dat door de samenwerkingstafel de middenhuur overal op de politieke agenda is gezet, dat in een aantal gemeenten concrete samenwerking tot stand gebracht is en dat in het eindrapport een aantal 'quick wins' zijn benoemd om knelpunten weg te nemen. De minister heeft aangekondigd het onderwerp te laten terugkomen in de Nationale Woonagenda, zodat het ook in de bredere context wordt geplaatst van problemen op de hele woningmarkt. Het zou goed zijn als dit ook lokaal navolging krijgt bij gemeenten in de vorm van een structureel woningmarktoverleg.

Prestatieafspraken inbedden in een landelijke doelstelling

Een voor de hand liggende aanbeveling is dat gemeenten in hun lokale woonvisies concrete doelstellingen opnemen voor het realiseren van middenhuur. Voor de landelijke politiek is van belang

dat de Rijksoverheid daarbij ook zijn systeemverantwoordelijkheid invult. Wat de NVM betreft moeten de doelstellingen in de gemeentelijke woonvisies optellen tot een landelijke doelstelling (vastgelegd in de NOVI) van 1 miljoen extra woningen in de periode tot 2040. Om te kunnen bepalen welk deel daarvan uit middenhuur zou moeten bestaan is meer kennis en onderzoek nodig. Het Rijk zou op basis van een gedegen onderzoek naar de woonbehoefte, concrete prestatieafspraken moeten maken met provincies en gemeenten.

Regulering van middenhuur is niet de oplossing

Een belangrijke splijtzwam tussen partijen gaat over de vraag of middenhuur gereguleerd zou moeten worden en (deels afgeleid hiervan) of corporaties in dit segment weer een grotere rol zouden moeten krijgen. De zogenaamde ‘noodknop’ waar Van Gijssel voor pleit, is een poging om tegemoet te komen aan de wens van (grote) gemeenten om de huurmarkt verder te reguleren. Tegelijkertijd worden hier ook voorwaarden en beperkingen aan verbonden, om de ruimte die gemeenten hierin krijgen niet te groot te maken. De wezenlijke vraag is echter of lokale regulering van de vrije sector huurmarkt wel de oplossing is voor het verbeteren van de betaalbaarheid op langere termijn. Onze inschatting is dat regulering er vooral toe zal leiden dat beleggers zich terugtrekken uit dit segment en zich zullen concentreren op huurwoningen met een ongereguleerde huur. In het voorstel van Van Gijssel zijn dat de woningen met een huur boven de 950 euro.

Een markt die toch al klein is vanwege het ontbreken van subsidies, wordt helemaal gesmoord als deze vervolgens ook nog gereguleerd wordt. Woningcorporaties dan maar weer actief laten worden in het middensegment is hiervoor geen oplossing. Zij hebben hun aandacht en investeringscapaciteit nodig voor de primaire doelgroep. Er zal anders nog meer druk ontstaan op de voorraad corporatiewoningen, met nog langere wachtlijsten als gevolg, en nog meer prijsdruk op het resterende vrije huursegment. Hoewel goed bedoeld, is uiteindelijk niemand hiermee geholpen. Een meer faciliterende houding naar marktpartijen die bereid zijn om langjarige afspraken te maken over betaalbare huur, lijkt ons uiteindelijk een betere weg. De markt voor middenhuur kan uiteindelijk alleen echt tot ontwikkeling komen als het voor beleggers ook een veilige en rendabele investering is.

Kies voor minder marktversturende oplossingen

Om betaalbaarheid te verbeteren zijn regulering en objectsubsidies voor middenhuur minder effectief en doelmatig dan het verstrekken van individuele subsidies. Dit komt deels door de marktversturende effecten die ontstaan voor bijvoorbeeld de doorstroming op de woningmarkt en deels doordat subsidies niet altijd terecht komen bij de groep die men wil ondersteunen. In dit kader verwijzen wij graag naar de recente analyse van het EIB van het Amsterdamse woningmarktbeleid.¹ Om de betaalbaarheid voor de (lagere) middeninkomens te verbeteren zou het zinvoller zijn om te kijken naar alternatieve beleidsopties, zoals het verstrekken van huurtoeslag voor de specifieke groep huishoudens die (in krappe gebieden) is aangewezen op huurwoningen in de vrije sector. We zouden niet de woning moeten subsidiëren, maar de doelgroep die ondersteuning nodig heeft.

Bouw vooral ook voor de doorstroming

Om de prijsdruk op de huurmarkt te verminderen is vooral snel meer aanbod nodig. Het bijbouwen van voldoende woningen is uiteindelijk de enige echte oplossing voor de schaarste op de woningmarkt. Zorgen voor voldoende doorstroming is daarbij een cruciaal onderdeel. Er moet daarom niet alleen meer middenhuur gebouwd worden, maar ook voldoende koop- en huurwoningen in het duurdere segment. Als huishoudens met een gestegen inkomen hun woonwensen kunnen vervullen, dan laten zij immers ook weer woningen achter voor huishoudens met een middeninkomen. We moeten dus niet alleen meer bouwen, maar ook veel meer bouwen voor de vraag. Keuzevrijheid op de woningmarkt is een groot goed. De ‘schotten’ tussen de verschillende marktsegmenten moeten zo laag mogelijk moeten zijn, zodat mensen zich vrij op de woningmarkt kunnen bewegen.

¹ EIB, *Woningmarktbeleid in Amsterdam: Middeninkomens en de effecten van het 40-40-20 beleid*, maart 2018.