

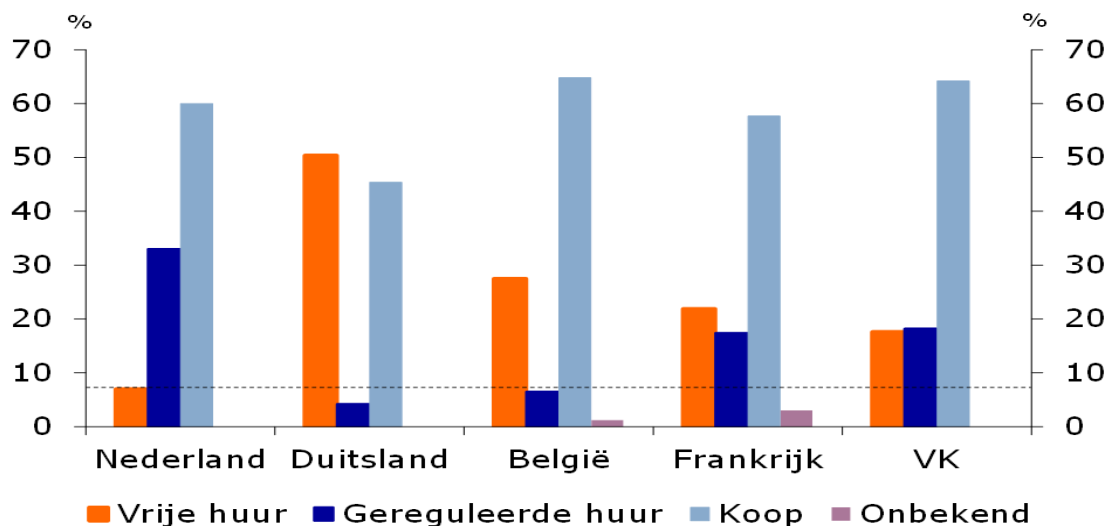
Middenhuur(ders): het ondergeschoven kind

d.d. 23-01-2020

De Nederlandse woningmarkt is te kenmerken als sterk gereguleerd en gesubsidieerd. Deels pakt dat goed uit, omdat ook mensen met een kleine beurs kwalitatief goed kunnen wonen. Anderzijds levert het ook verstoringen op. Zo zijn er op dit moment duidelijk winnaars en verliezers. De verliezers zijn met name starters op de woningmarkt in stedelijke gebieden met een middeninkomen, waaronder alleenstaande jongeren en bepaalde maatschappelijke sleutelberoepen. Vanwege een combinatie van beleidsmatige aanpassingen in de afgelopen jaren en een historisch tekort aan woningen komen zij nauwelijks meer aan een (betaalbare) woning. Daar zijn drie onderling samenhangende oorzaken voor aan te wijzen: omvang, overheidssteun en overheidsregulering van het middensegment.

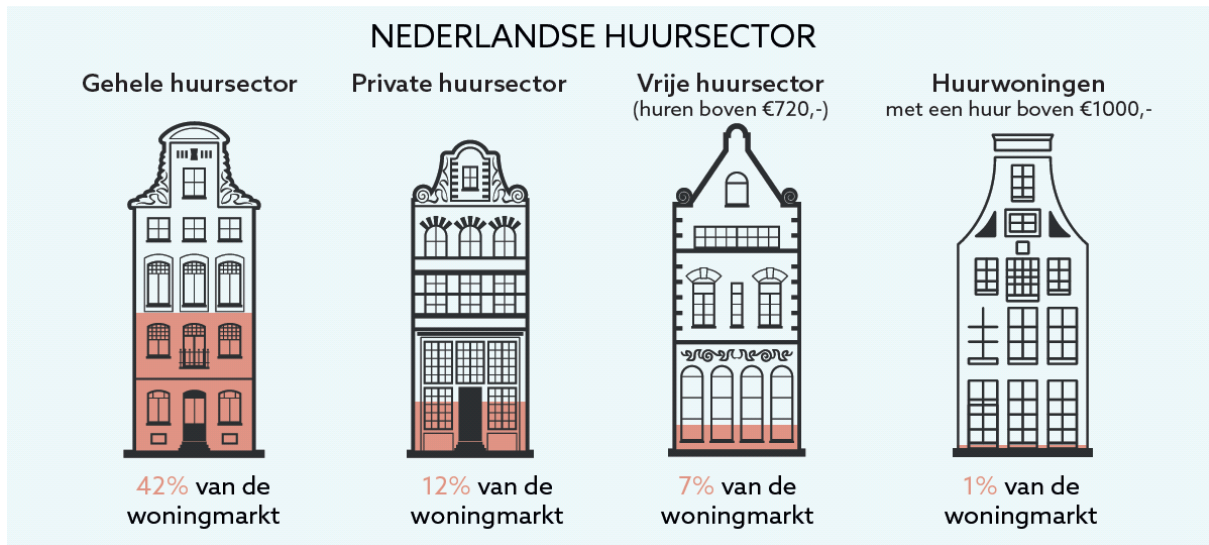
1. Omvang

De drie pijlers van de Nederlandse woningmarkt - de gereguleerde huur, vrije (midden)huur en koop - zijn niet in balans. Na decennialange krimp kennen we de kleinste vrije huursector van Europa¹.



Het belangrijke middensegment, met grofweg een huur tussen €700-€1000 is in de periode 2012-2018 verdubbeld, onder meer door zogeheten “buy-to-let”. Dit laatste is positief voor middeninkomens, met de kanttekening dat deze woning niet meer voor de koopsector beschikbaar is. Ondanks deze stevige groei is het middensegment nog altijd veel te klein om in de groeiende vraag van (lagere) middeninkomens te voorzien.

¹ BZK en CBS, *Housing Europe* (2017)



2. Overheidssteun

Het Centraal Planbureau (CPB) stelde in zijn beleidsbrief 'Positie van middeninkomens op de woningmarkt' dat het vrije huursegment "financieel onaantrekkelijk is, want de vrije huursector is het enige deel van woningmarkt waar de overheid geen financiële ondersteuning biedt."^[1] Dit geldt voor zowel de aanbod- als de vraagzijde: huurders in het middensegment ontvangen geen huurtoeslag of belastingaftrek, en verhuurders in het middensegment ontvangen geen staatssteun.

3. Overheidsregulering

Het tekort aan middenhuur moet worden opgelost door meer nieuwbouw en transformatie. Opeenstapeling van ingewikkelde verordeningen en eisen op gemeenteniveau belemmeren dit. Maar ook dreigende wetgeving zoals een noodknop middenhuur, cap op de WOZ en verhoging van de fiscale lasten dragen hieraan bij.

Oplossingsrichtingen

Het historische tekort aan woningen is de belangrijkste onderliggende oorzaak van de problemen die op de woningmarkt worden ervaren. Om het tekort aan te pakken is meer regie van het Rijk nodig. Daarnaast moeten onnodige en stringente regels worden geschrapt om meer middenhuur te creëren door nieuwbouw of transformatie. Het is van groot belang terughoudend te zijn met maatregelen die het middensegment raken, zoals de cap op de WOZ en het opdrijven van de (fiscale) lasten voor middenhuur. Gelijk de verhuurderheffing zal hogere belasting vooral leiden tot hogere huren, en dus minder middenhuur. Schaf de verhuurderheffing af, zodat particuliere verhuurders woningen in het gereguleerde segment aan lagere middeninkomens kunnen blijven aanbieden (en kunnen verduurzamen).

Structurele oplossing voor duurzaam middensegment

Alleen een fundamentele herziening kan op termijn de woningmarkt blijvend in evenwicht brengen. Op de middellange termijn kan het middensegment substantieel groeien als de subsidieverschillen met de sociale- en koopsector (verder) worden verkleind. Voor een volwaardig en duurzaam middensegment zal over moeten worden gegaan op een volledig woonvormneutrale ondersteuning. Om dit te bereiken kan worden aangesloten bij het recente kabinetsvoornemen om te komen tot een fundamentele herziening van het toeslagenstelsel (w.o. huurtoeslag). Uiteraard zijn daarbij betaalbaarheid en het voorkomen van schokeffecten randvoorwaardelijk.

^[1] *Beleidsbrief Centraal Planbureau (2016) P4.*