

De Wet Betaalbare Huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup

Om de hoge huren in de vrije sector aan te pakken legt demissionair minister De Jonge de wet betaalbare huur voor aan de Tweede Kamer. Deze wet is volgens ons contraproductief. De woningnood wordt groter en lagere inkomens zijn de dupe.

Door Matthijs Korevaar en Jasper H. van Dijk

In het kort:

- De wet betaalbare huur heeft als doel lagere huren voor nieuwe contracten.
- De regulering vergroot de woningnood en lagere inkomens ondervinden daar de lasten van.
- Aanpassingen aan de wet lossen deze problemen niet op.

Het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen is een van de grootste maatschappelijke uitdagingen waar Nederland voor staat. De betaalbaarheidsproblemen zijn het grootst in de vrije huursector waar huishoudens gemiddeld ruim 30 procent van hun inkomen aan huur betalen (WoON 2021). Het demissionair kabinet wil de hoge woonlasten in dit segment aanpakken met een nieuwe wet: de wet betaalbare huur.

Deze wet heeft twee componenten. Ten eerste wordt het woningwaarderingstelsel dat reeds voor sociale huurwoningen bestaat dwingend gemaakt. De situatie dat verhuurders private huurwoningen die onder de sociale huurgrens vallen voor te hoge prijzen verhuren omdat huurders niet vaak naar de huurcommissie stappen, wordt zo verleden tijd.

Het tweede deel van de wet lijkt in eerste instantie een goede stap om betaalbaarheid van woningen te verbeteren. De grens tot waar het woningwaarderingstelsel geldt wordt voor nieuwe huurcontracten opgetrokken van 142 naar 186 punten (1123 euro bij huidige prijspeil). Het ministerie verwacht dat daardoor op termijn ongeveer 300.000 woningen een gemiddeld 190

euro lagere huur krijgen. Volgens demissionair minister De Jonge maakt [deze wet huren voor middeninkomens weer betaalbaar](#).

Maar deze maatregel is, zoals wij in dit stuk zullen betogen, contraproductief. Het wordt moeilijker om een huis te vinden, eventuele verkoop van huurwoningen zal vooral ten goede komen aan relatief hogere inkomens, en het gebrek aan een verdeelingsmechanisme voor gereguleerd verhuurde woningen betekent dat woningen niet bij de huurders terecht komen die ze het hardst nodig hebben.

1. De wet betaalbare huur maakt het moeilijker om een huis te vinden

In de vrije markt leidt schaarste tot hoge prijzen. Een huis in Nederland is gemiddeld nu zo'n 370.000 euro waard, en voor een woning met die waarde betaalt een vrije-sector huurder gemiddeld zo'n 1.200 euro per maand. Deze prijzen zijn niet voor iedereen op te brengen, waardoor veel woningzoekenden met minder genoegen moeten nemen: een kleine of slechte woning, woningdelen, of thuis blijven wonen, zoals steeds meer jongeren doen.

De voorgestelde regulering maakt een fatsoenlijke huurwoning voor deze groep weer betaalbaar. Maar meer betaalbaarheid betekent ook dat die groep weer vaker zal kiezen om groter of alleen te wonen. Omdat er geen extra woningen bijkomen door de wet, laat het gevolg zich raden: het woningtekort stijgt en betaalbare huurwoningen zijn steeds moeilijker te vinden. Dit kan verder versterkt worden als huurders daardoor minder snel hun woning willen opgeven.

“Woningzoekenden hebben uiteindelijk weinig aan woningen die door regulering wel betaalbaar zijn maar in de praktijk niet te vinden.”

De ervaring met zulke regulering leert dat dit geen hypothetisch scenario is. Toen Berlijn in juni 2020 een huurplafond invoerde (dat later werd teruggedraaid), daalden de huren van nieuw aangeboden woningen met 7%, maar kelderde tegelijkertijd het aanbod (zie figuur). Huren vlak buiten Berlijn, waar geen huurplafond gold, stegen juist sneller in prijs (Hahn et al., 2023). Woningzoekenden hebben uiteindelijk weinig aan woningen die door regulering wel betaalbaar zijn maar in de praktijk niet te vinden.

2. De wet betaalbare huur zal leiden tot een dalende voorraad gereguleerde huurwoningen

De wet leidt ook tot een daling van het aantal huurwoningen. Verhuurders kunnen minder aan hun huurwoning verdienen door de regulering, wat recente onderzoeken van het ministerie van [Financiën](#) en [De Nederlandsche Bank](#) ook laten zien (Stutterheim et al., 2023 en De Regt et al., 2022). Sommige beleggers zullen hun huurwoning verkopen als de wet betaalbare huur bij een nieuwe verhuring voor een lagere huur zorgt. Deze

woningen zullen voornamelijk worden gekocht door kopers die relatief meer bestedingsruimte hebben door de hypotheekrenteaf trek en een lagere overdrachtsbelasting.

Opnieuw geldt dat zulke onttrekking geen hypothetische situatie is. Catalonië voerde in 2020 in een aantal gemeenten huurregulering in. De huurprijs voor nieuwe contracten mocht daar niet hoger liggen dan de gemiddelde vierkantemeterprijs van woningen van vergelijkbaar formaat uit de buurt. Dat betekende dat met name verhuur van kwalitatief betere woningen, die prijzen hadden boven het gemiddelde, minder aantrekkelijk werd. Het aanbod van dergelijke woningen daalde enorm. Die daling werd maar gedeeltelijk goedge maakt door een stijging van het aanbod van woningen onder de prijs grens (Monras & Montalvo, 2023)¹.

In tegenstelling tot in Catalonië leidt de wet betaalbare huur niet tot huurverlaging voor relatief dure en kwalitatief goede woningen, maar voor relatief goedkopere woningen onder de puntengrens. Dat betekent dat meer eenvoudigere woningen onttrokken zullen worden aan de huurvoorraad, terwijl dat juist het type woningen is waar huurders de meeste vraag naar hebben.

Dit is problematisch, des te meer omdat naast huurregulering ook ander beleid de schaarste aan dit soort huurwoningen aanwakkert. De opkoopbescherming en de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters gelden bijvoorbeeld enkel voor relatief goedkope woningen, waardoor juist dergelijke woningen minder vaak als huurwoning aangeboden worden (Francke et al., 2023).

Naast verschuivingen in de bestaande voorraad zijn er ook zorgen dat de nieuwbouw van huurwoningen terug kan vallen, ondanks de gerealiseerde

¹ Monras & Montalvo (2023): Eerder onderzoek (Jofre-Monseny et al., 2023) vond geen aanbodeffecten, maar dat lijkt te komen omdat dat onderzoek geen onderscheid kon maken tussen woningen in verschillende segmenten. Net als in Berlijn is de maatregel is weer teruggedraaid.

nieuwbouwopslag (zie Raad van State, 2023). Bestaand onderzoek is hier echter minder eenduidig over, ook omdat veel huurregulering om deze reden nieuwbouw vrijstelt of subsidieert (zie Kholodilin, 2022).

3. De wet betaalbare huur helpt niet de juiste huishoudens

Wij verwachten dus dat de wet betaalbare huur tot lagere huren leidt voor gereguleerde woningen, maar ook dat die woningen moeilijk te vinden zullen zijn en vaker verkocht zullen worden. Het is duidelijk dat dit ten goede komt aan huurders die een huurwoning weten te bemachtigen en van starters die de verkochte huurwoningen kunnen kopen. Maar zijn dit ook de huishoudens die het nu het moeilijkst hebben op de woningmarkt?

Allereerst leidt verkoop van huurwoningen tot herverdeling van woningen van lagere naar hogere inkomens. De belangrijkste reden hiervoor is dat kopers die een woning kopen voor eigen bewoning de helft hogere inkomens hebben dan de huurders die anders deze woning betrokken hadden (Francke et al., 2023). Kopen vereist immers een hoger inkomen. Deze kopers zijn ook ouder, vaker Nederlands, minder verhuisgevoelig en komen vaker uit de buurt. En ze

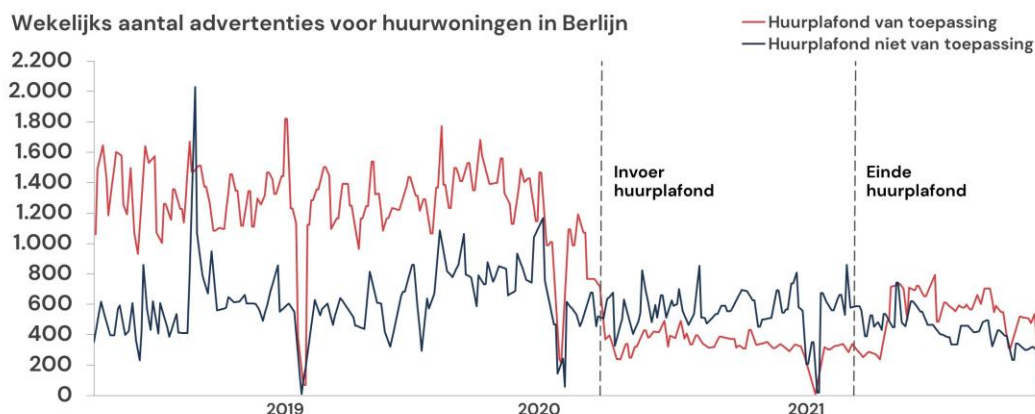
wonen met minder mensen in de woning. Zo neemt de schaarste verder toe.

“De verkoop van huurwoningen komt vooral ten goede aan hogere inkomens”

Denivellering vindt mogelijk ook plaats op de koopmarkt. Substantiële verkoop van huurwoningen kan tot lagere huizenprijzen leiden. Als dit het geval is, treft dit vooral eigenaren met relatief lagere inkomens, omdat de getroffen huurwoningen in het goedkopere segment van de koopmarkt vallen en slechts een klein deel van die woningen in handen is van beleggers. Onderzoek naar zowel de Catalonische huurregulering als recente huurregulering in Saint Paul (Amerika) laat zien dat de koopprijzen in dit segment met enkele procenten omlaag kunnen gaan (Abel et al., 2024 en Ahern & Giacoletti, 2022).

Als middenhuurwoningen niet verkocht worden maar opnieuw voor verhuur worden aangeboden met een verlaagde prijs, moeten verhuurders kiezen aan wie zij de woning willen toebedelen. Als de huizen goedkoper moeten worden dan de marktprijs, zullen immers meer mensen de woningen willen huren, terwijl er niet meer woningen zijn.

Huurregulering Berlijn leidt tot lager aanbod



Bron: Hahn et al. 2023 (p. 18)

Noot: De figuur laat het aantal wekelijks nieuwe advertenties zien voor woningen die wel en niet onder het huurplafond vallen. Rondom de invoer is sprake van een zeer sterke daling maar enkel voor woningen die onder het plafond vallen.

In de corporatiesector kennen we hiervoor passende toewijzing met een wachtrijsysteem, wat het beste alternatief lijkt om woningen te verdelen (Buurma-Olsen et al., 2023). Zonder een dergelijk systeem kunnen verhuurders de woningen toewijzen aan degenen die hen de meest aantrekkelijke huurders lijken. Het is niet duidelijk waarom verhuurders dan zouden kiezen voor huurders met lage of minder stabiele inkomens.

4. Wetsaanpassingen van de wet betaalbare huur zullen deze problemen niet oplossen

De wet betaalbare huur legt de huren van huurwoningen aan banden, maar dit brengt een dusdanig grote hoeveelheid negatieve neveneffecten teweeg dat het ons onwaarschijnlijk lijkt dat de wet woningzoekenden daadwerkelijk gaat helpen. Kan aanpassing van de wet helpen?

Een eerste mogelijkheid is om de regulering af te zwakken. De minister heeft dit reeds gedaan waardoor voor nieuwbouw de geregleerde huur richting de markthuur getrokken is. Huurregulering die huren slechts beperkt verlaagd heeft namelijk ook minder sterke neveneffecten. De totale effecten zijn dan beperkt, maar er is geen duidelijke reden waarom zulke aanpassing tot netto positieve in plaats van netto negatieve effecten leidt.

Een tweede mogelijkheid is om woningen met een verlaagde huur toe te wijzen op basis van inkomen zoals dat ook voor corporatiewoningen gebeurt, zodat de middeninkomens die de wet beoogt te helpen ook daadwerkelijk de woningen krijgen toebedeeld. De uitvoering en implementatie van deze extra eis is complex, zeker omdat met talloze kleine verhuurders dit lastig te organiseren is. Maar bovenal verplaatst deze extra eis het probleem. Het tekort aan woningen wordt groter voor de groep die net niet in aanmerking komt op basis van een inkomenseis.

Wij willen benadrukken dat onze kritiek op de wet niet komt omdat we elke vorm van huurregulering afwijzen. Recent zijn bijvoorbeeld in de vrije sector vaste huurcontracten weer de norm geworden en huurverhogingen gemaximeerd op de loonstijging of inflatie plus 1 procent. Dit kan huurders dusdanig veel extra zekerheid geven dat dit opweegt tegen de kosten voor verhuurders (bijv. Favilukis et al. 2023). Sociale huur van woningcorporaties kan ook met lage, geregleerde huren functioneren omdat er een duidelijk verdelingsmechanisme is en de corporaties ook tegen lagere kosten kunnen opereren. Dit systeem vereist natuurlijk wel investeringen.

De kosten en baten van huurregulering zijn uiteindelijk een empirisch vraagstuk en hangen af van hoe gereguleerd wordt. De exacte effecten van de wet betaalbare huur kunnen we dan ook nog niet definitief bepalen. De realiteit in Nederland is dat de huurvraag gestegen is en steeds meer huurders daardoor terecht komen in de vrije sector. Dat betekent dure woningen.

Box: Wat is wel effectief tegen de woningmarktcrisis?

Het meest effectieve beleid tegen de wooncrisis is meer woningen. Zolang het aanbod beperkt is, zullen maatregelen aan de vraagkant het probleem alleen maar verplaatsen tussen groepen op de woningmarkt.

Bouwen is dus het devies, maar in de tussentijd is er meer denkbaar. Moedig samenwonen aan, bijvoorbeeld door het afschaffen van de kostendelersnorm. Het huidige beleid, met subsidies als de hypotheekrenteaftrek en het relatief lage eigenwoningforfait, stimuleert mensen juist om groter of alleen te wonen.

Reguleren zorgt voor lagere huren, maar onderzoek naar vergelijkbare reguleringen in andere landen laat zien dat dit met grote negatieve bijeffecten komt, zodat onwaarschijnlijk is dat woningzoekenden hiermee geholpen zijn. Over het bestaan van deze neveneffecten is brede consensus (zie Kholodilin, 2022). De wet betaalbare huur lijkt ons daarom onverstandig.

Matthijs Korevaar is universitair docent aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.
Jasper H. van Dijk is onderzoeksleider bij het Instituut voor Publieke Economie.

Deze policy paper werd ook gepubliceerd op de website van het [Instituut voor Publieke Economie](#).

Literatuur

Abel et al. (2024). Large-Scale Rent Control Policy Intervention: Evidence from Catalonia, Spain. 2024 ASSA-AREUEA Meetings paper.

Ahern & Giacoletti (2022). Robbing Peter to pay Paul? The redistribution of wealth caused by rent control (No. w30083). National Bureau of Economic Research.

Buurma-Olsen et al. (2023). Quantifying Misallocation of Public Housing. CPB Working Paper

De Regt et al. (2022) Regulering van het middenhuursegment, Effect op rendement. DNB Analyse

Favilukis et al. (2023). Affordable housing and city welfare. *The Review of Economic Studies*, 90(1), 293-330.

Francke et al. (2023). Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: The Impact of Real Estate Investors on Housing Costs and Neighborhoods. SSRN Working Paper

Hahn et al. (2023). Forward to the past: Short-term effects of the rent freeze in Berlin. *Management Science*.

Kholodilin, K. A. (2022). Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. SSRN Working Paper

Jofre-Monseny et al. (2023). Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies. *Regional Science and Urban Economics*, 103916.

Monras & Montalvo (2023). The effect of second generation rent controls: New evidence from Catalonia. CEPR Working Paper.

Raad van State (2023). Onduidelijk of woningzoekende geholpen is met Wet betaalbare huur, te vinden via: <https://www.raadvanstate.nl/adviezen/@138079/w04-23-00151/>

Stutterheim, Y. et al. (2023) Rendement particuliere verhuurders onder druk ESB, 108(4828), 558-561.

WoON (2021) WoonOnderzoek Nederland 2021, te vinden via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/06/09/woononderzoek-nederland-2021>