

Opgave 3

Vrije huren?

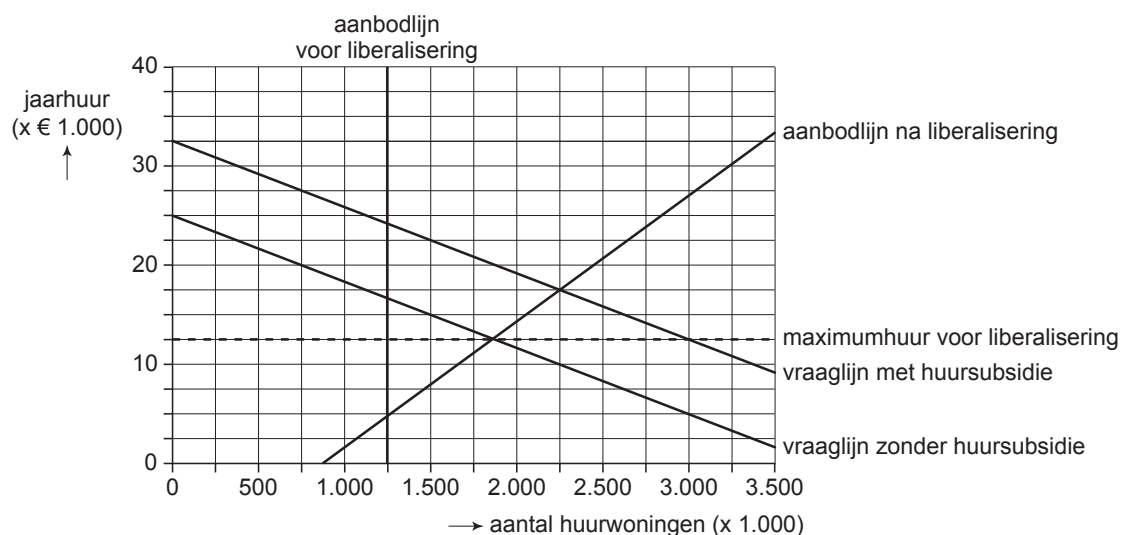
In een land is er een tekort aan huurwoningen. Om de huurquote (huur in procenten van het inkomen) voor mensen met lage inkomens aanvaardbaar te houden, reguleert de overheid in dit land de markt voor huurwoningen. Daartoe zijn de onderstaande maatregelen genomen:

- alle huurwoningen worden verhuurd door niet-commerciële instellingen;
- de overheid stelt de maximumhuur vast;
- alle huurders ontvangen een huursubsidie in de vorm van een vast bedrag.

Drie onderzoekers Jans, Vries en Timmer hebben de markt voor huurwoningen in dit land geanalyseerd en bespreken enkele bevindingen.

- Jans stelt dat de overheid het tekort aan huurwoningen zelf veroorzaakt. Zij vindt dat de markt voor huurwoningen moet worden geliberaliseerd: de verhuur moet op commerciële basis plaatsvinden en de maximumhuur en de huursubsidie moeten worden afgeschaft. Met de onderstaande figuur brengt zij de gevolgen van deze liberalisering in beeld.
- Vries zegt dat de door Jans voorgestelde liberalisering ertoe leidt dat de omvang van de welvaart van de huurders, gemeten als consumentensurplus, afneemt. Hij wil wel liberaliseren maar daarbij de huursubsidie handhaven.
- Timmer reageert op Vries door te zeggen dat na de liberalisering de huursubsidie niet volledig ten goede komt aan de huurders doordat de huur stijgt.

markt voor huurwoningen



- 1p **11** Geef een verklaring voor het verticale verloop van de aanbodlijn op de markt voor huurwoningen voor de liberalisering.
- 2p **12** Hoe groot is bij overheidsregulering het tekort aan huurwoningen? Licht het antwoord toe en gebruik daarbij de gegeven cijfers.
- 2p **13** Laat in de figuur op de bijlage met arcering de verandering van het consumentensurplus zien bij de door Jans voorgestelde liberalisering. Licht de arcering toe.
- 2p **14** Bereken – bij liberalisering maar met behoud van huursubsidie – hoeveel procent van de huursubsidie volgens Timmer niet ten goede komt aan de huurders doordat de huur stijgt.

uitwerkbijlage

13

