



Zoals het niet moet: een Spaanse ingreep in de woningmarkt

Posted on 3 november 2021 by Nick Ottens

Her en der in Europa, zoals ook in Nederland, is er spanning op de woningmarkt. De linkse regering van Spanje grijpt nu in – maar daar ontbreekt de noodzaak.

Spanjaarden tussen de 18 en 35 krijgen vanaf januari een maandelijkse huursubsidie van €250 als ze minder dan €23,725 per jaar verdienen. Eigenaren van minstens vier huizen die een woning leeg laten staan, gaan daar juist 150 procent meer belasting over betalen.

Voor kleine verhuurders wordt het fiscaal aantrekkelijk gemaakt om hun huur niet te verhogen. Voor verhuurders van meerdere woningen komt een huurplafond van 5 procent boven de inflatie. Die laatste maatregel geldt alleen in delen van het land waar de huur al 30 procent boven het gemiddelde ligt. Dat zijn Madrid en de kuststreken.

Is het echt nodig?

De socialisten wijzen erop dat de huren in Spanje tussen 2014 en 2019 zijn verdubbeld. Veel twintigers wonen noodgedwongen bij hun ouders. De gevolgen van de coronapandemie wegen ze echter niet mee.

In 2020 [daalden de huren juist](#), landelijk met 8 procent. Vooral in de toeristische gebieden — Catalonië, Madrid en de Spaanse eilanden in de Middellandse Zee — kwamen tienduizenden appartementen, die voorheen via Airbnb werden verhuurd, op de markt. Ook verloren Barcelona en Madrid expats.

De huizenverkoop liep nog verder terug. De hele economie kromp met 11 procent. De gemiddelde prijs van een woning is [teruggefallen naar het niveau van 2011](#).

De cijfers verhullen enige ongelijkheid tussen regio's. Voor starters is het nog steeds lastig om een woning te vinden in het centrum van Barcelona of Madrid. Maar dat geldt nog net zo goed voor Amsterdam en Berlijn. Op het platteland van Spanje zijn woningen spotgoedkoop.

Spanje is een van de weinige landen in de Europese Unie waar de [huizenprijzen tijdens de pandemie zijn gedaald](#). De andere zijn Cyprus, Griekenland en Italië; allemaal landen die afhankelijk zijn van toeristen. Wanneer het toerisme aantrekt, en bewoners weer moeten opboksen tegen vermogende buitenlanders op de woningmarkt, zullen de prijzen waarschijnlijk stijgen.

Spaanse huurders hebben echter zekerheid voor vijf jaar. Gedurende die periode kunnen ze niet uit hun huis worden gezet en mag de huur met niet meer dan de inflatie toenemen. De komende tijd zitten de meeste huurders dus wel goed.

Weinig effect

Het is afwachten of de regering in het hele land haar zin krijgt. Woningbeleid is in Spanje namelijk zeer gedecentraliseerd. De huizenbelasting wordt lokaal geïnd. Het rechtse bestuur van Madrid heeft al aangekondigd de voorgestelde belastingverhoging op leegstaande woningen niet te zullen doorvoeren.

Huurbeleid is een regionale kwestie, en in Catalonië geldt al een huurplafond. Het is niet aannemelijk dat het regiobestuur (in handen van separatisten) het eigen

huurplafond gaat inruilen voor dat van de landelijke regering.

Wat er wel met zekerheid komt is de huursubsidie van €250 per maand. Maar ook dat heeft een staartje: een maximum van €6.000, oftewel een looptijd van 2 jaar. De regering schat dat op termijn slechts 40.000 tot 50.000 Spanjaarden ieder jaar van de regeling zullen profiteren. Onnodige regels die weinig effect sorteren – laat dat maar aan (Spaanse) socialisten over.