

De woningmarkt repareert zichzelf niet

**YRLA
VAN DE VEN**
Vakredacteur
bij ESB

Na zes jaar hard studeren had ik in 2019 de perfecte baan gevonden, namelijk als redacteur bij ESB. Toch had ik de baan bijna geweigerd. Want de ov-verbinding van mijn kamer in Rotterdam naar het kantoor in Amsterdam was matig en een huurwoning vinden in de buurt leek een onmogelijke opgave. Met veel moeite vond ik een kamertje met nogal wat gebreken in Utrecht, waar ik me een jaar lang ellendig heb afgevraagd waar mijn harde werken goed voor is geweest, en of ik niet beter naar het buitenland kon vertrekken. Gelukkig kon ik net voor de coronalockdowns en thuiswerkplicht verhuizen naar een appartement in Amsterdam-Noord.

Ik ken veel afgestudeerden die, omdat ze geen betaalbare woning konden vinden, net als ik in een diep gat vielen. Vaak moesten zij binnen een jaar na afstuderen uit hun studentenkamer, omdat dit in het contract stond of omdat het ritme van een werkende anders is dan van een student. Sommigen gingen terug naar het dorp van hun ouders en stelden hun ambities bij, anderen gaven bijna de helft van hun bruto-inkomen uit aan huur.

Maar de gevolgen van de vastgelopen woningmarkt beperken zich niet tot recent afgestudeerden. Zie maar eens een geschikte woning te vinden na een scheiding, baanverlies of ziekte – gebeurtenissen die iedereen kunnen overkomen. Of als jongere zonder universitaire diploma, met een baan in de stad.

Voor de middeninkomens zonder eigen geld is een eigen woning met name in de Randstad onbereikbaar, schrijven Peter Boelhouwer, Harry Boumeester en Rosa van der Drift in dit dossier. Daarnaast stijgen de huren al jaren sneller dan de inflatie (figuur 1). Bovendien zijn de wachtlijsten voor corporatiewoningen lang – in zeker een kwart van de gemeenten langer dan zeven jaar (NOS, 2021). Met name jongeren halen daarom van alles uit de kast – soms met risico's – om toch een

woning te kunnen bemachtigen, zo maken Jasja Bos en Marcel Warnaar in dit dossier aannemelijk.

Welvaartskosten

Een vastgelopen woningmarkt staat optimale economische beslissingen, zoals bij het wisselen van baan, in de weg. En het kost welvaart. Zo blijkt uit de Monitor Brede Welvaart dat, gemiddeld gezien, de tevredenheid met de woning en woonomgeving afneemt (CBS, 2021). Ook is het aantal daklozen volgens het CBS de afgelopen jaren toegenomen, van 17 op de 10.000 volwassenen tot 65 jaar in 2009 naar 34 op de 10.000 in 2020 (met een piek van 37 in 2019).

Bovendien neemt met de stijgende huizenprijzen de vermogensongelijkheid toe. De gemiddelde woningbezitter zag in 2021 zijn vermogen met 52.000 euro groeien (gebaseerd op de huizenprijscijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek). En dat zonder ervoor te hoeven werken... Het zijn in toenemende mate de hogere inkomensgroepen die profiteren van deze vermogensgroei, want volgens Caroline Dewilde kopen, sinds de liberalisering van de volkshuisvesting, de hogere inkomens vaker – terwijl de lagere inkomens vaker huren.

De grote vraag is nu: hoe kan de overheid, al dan niet in samenwerking met de private sector, de woningmarkt repareren? Dat begint met het inzichtelijk maken van de problemen. Dat laatste hebben we gedaan met ons themanummer 'Dure huizen' uit november 2021, en met het themadeel over het woningtekort in januari 2022. Het eerste deel van dit dossier brengt in de problematiek wat meer structuur aan, waarna de oplossingen aan bod komen. Zowel uit de artikelen als uit de kennisgesprekken die ESB heeft georganiseerd, blijkt dat er meerdere visies bestaan op welke oplossingen er wenselijk zijn, maar toch zijn er wel zes algemene lessen uit te trekken.

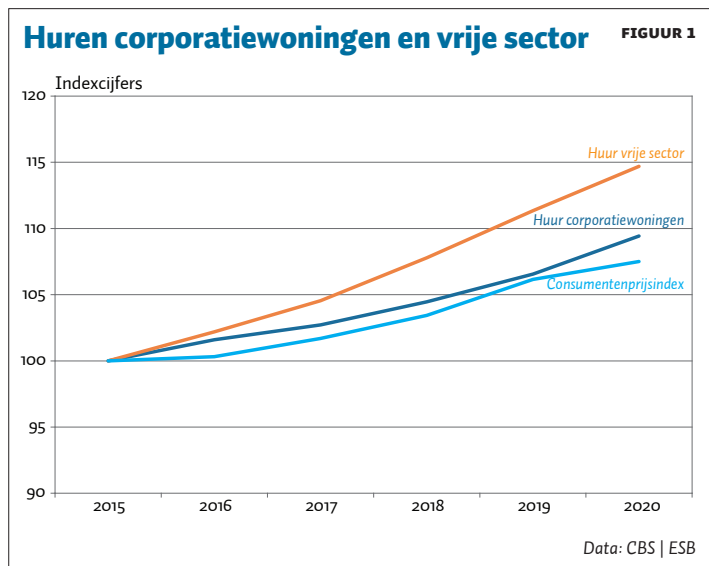


Er zijn nauwelijks pareto-verbeteringen

De problemen op de woningmarkt zullen zichzelf, zonder heldere keuzes van de overheid, niet oplossen. Daarvoor zijn er te veel tegengestelde belangen. Eigenwoningbezitters, grondverkoopers, investeerders en beleggers – de insiders – hebben allen baat bij stijgende prijzen. En fors meer gaan bouwen om het woningtekort te verkleinen, bijvoorbeeld in het groen, gaat tegen hun belang in. Terwijl de mensen zonder (eigen) woning, de outsiders, de nadelen ondervinden van de toenemende kloof.

Beleid dat ten goede komt aan de outsiders, zal de positie van de insiders verslechteren. Daarom zijn alle oplossingen die worden voorgesteld per definitie politiek van aard. En aangezien de insiders in de meerderheid zijn, zal er veel politieke lef nodig zijn om de problemen het hoofd te bieden.

Een voorbeeld op gemeentelijk niveau van zulk beleid is de zelfbewoningsplicht bij de verkoop van woningen. Dat gaat ten koste van de investeerders, maar zou starters die een woning willen kopen wel degelijk kunnen helpen, want veel kleine investeerders concurreren met dertigminners op de markt voor bestaande



koopwoningen, zo blijkt uit het artikel van Paul de Vries en Lianne Hans. Kleine investeerders hebben het afgelopen decennium steeds meer van de woningen van eigenaars-bewoners opgekocht. De verwachting is dat

opkoopbescherming, zoals een zelfbewoningsplicht, de kansen voor starters op de koopmarkt dus zal verbeteren ten koste van beleggers.

Maar, waarschuwt Madeline Buijs, beleggers weren op de koopmarkt zal jongeren niet erg veel gaan helpen, omdat beleggers niet de hoofdoorzaak zijn van de stijgende prijzen. Er komen dan wellicht wat meer koopwoningen beschikbaar, maar ook minder huurwoningen. Beter is het om specifiek meer huurwoningen te bouwen – en daarvoor is er regie nodig.

Zonder centrale regie blijft het aanmodderen

Zonder centrale regie blijft het aanmodderen. Marktpartijen zullen hoofdzakelijk hun eigen belang nastreven, en dat is zo veel mogelijk rendement. De overheid, daarentegen, is er voor het algemene belang, en deze kan via wet- en regelgeving ook andere spelers dwingen

Een overheid die betaalbaarheid belangrijk vindt, kan niet alles aan de markt overlaten

om meer te handelen in het algemene belang. Dat betekent dat er keuzes nodig zijn op drie terreinen: bouwen, marktwerking en verduurzaming.

Bouwen

De keuze waar te bouwen, voor wie en hoeveel, vraagt om welvaartsafwegingen die bij uitstek op nationaal niveau gemaakt moeten worden. Het wordt tijd dat de politiek hier serieus over debatteert. Na het maken van die keuzes is het zaak om het grondbeleid erop te gaan inrichten.

Om de juiste woningen te (laten) bouwen op korte termijn en op de beste plek, kan de overheid niet om het ingrijpen in de grondmarkt heen. Bij stijgende prijzen hebben grondbezitters, volgens Jan Rouwendal en Eric Koomen, een prikkel om de verkoop uit te stellen en projectontwikkelaars om de daadwerkelijke bouw op te schorten. Immers, elke maand die men wacht neemt het rendement toe (al neemt die prikkel wel af als de bouwkosten en de rente stijgen, zoals nu het geval lijkt). Daarom is er actief grondbeleid door gemeenten nodig.

Maar gemeenten profiteren volgens Jasper de Jong en Gijs van der Vlucht nu nog te weinig van nieuwbouw, en hebben vaak ook te weinig middelen om een actief grondbeleid te kunnen voeren. Via een grondbelasting of een planbatenheffing, landelijk in te voeren, kan het draagvlak voor nieuwbouw worden vergroot.

En de overheid kan best wat meer normen stellen, zoals ik opmaak uit het artikel van Hans de Geus. Als de gemeente eist dat er alleen duurzaam gebouwd mag worden of ze de (huur)prijzen van de te bouwen woningen maximeert, dan zal er minder geld naar de grondverkoop gaan, maar verandert er weinig aan de business case voor projectontwikkelaars.

Marktwerking

Dan de keuze tussen meer of minder marktwerking: zet de overheid vooral in op prijsbeleid, of schrijft zij voor wat er gebouwd moet worden? Marja Elsinga stelt dat de overheid de focus op marktwerking dient los te laten en meer zal moeten gaan reguleren. De overheidsinzet op het bouwen van 100.000 woningen per jaar is een eerste stap, maar dit is niet voldoende. Volgens Elsinga zal de overheid eisen moeten stellen aan kwaliteit, om een gezonde woningmarkt te kunnen bereiken.

Een overheid die betaalbaarheid belangrijk vindt, kan niet alles aan de markt overlaten. Zeker niet bij een imperfecte markt, met een star aanbod en zonder alternatieven – want een woning is immers een basisbehoefte. Maatregelen, zoals het maximaleren van de huren in de vrije sector en de verkoopprijzen van nieuwe woningen, verdienen daarom een serieuze overweging. In combinatie met investeringen in de bouw, zou dat de betaalbaarheid kunnen bevorderen.

Verduurzaming

Op het gebied van verduurzaming is er veel behoefte aan duidelijke richtlijnen voor de langere termijn vanuit de overheid. De investeringsopgave is fors. Volgens berekeningen van Remco van der Molen en Lu Zhang kan de investeringsopgave voor het verduurzamen van woningen oplopen tot 155 miljard euro. Een deel van de huiseigenaren heeft onvoldoende middelen om de benodigde investeringen te doen; voor een warmtepomp heeft zelfs meer dan de helft onvoldoende middelen. Dat is geen probleem als zij voldoende kunnen lenen, maar een vijfde van de huiseigenaren kan dat niet.

Volgens Arlette Arends, Elsbeth Heijna en Raymond Vlieland moeten er daarom meer financierings-



mogelijkheden komen voor woningeigenaren die wel willen verduurzamen, maar dat nu niet kunnen. Vooral de lagere inkomens en de appartementseigenaren kunnen daarbij hulp gebruiken.

Maar financiële prikkels alleen zijn niet voldoende om huiseigenaren te motiveren hun huis te verduurzamen, stelt Eva van den Broek. Zelf maatregelen nemen is ingewikkeld en wordt makkelijk uitgesteld. Hier ligt een rol voor de gemeenten: geef mensen vaker een standaardoptie, een deadline, en dan het liefst voor een hele buurt tegelijk.

Behandel huren en kopen gelijkwaardig

Economen zijn het vaak met elkaar oneens, maar er is één punt waarover zij in de kennisgesprekken en de artikelen bijzonder eensgezind waren: de overheid dient huren en kopen gelijkwaardig te behandelen.

Nu wordt eigenwoningbezit door de overheid gestimuleerd met belastingvoordelen, zoals de hypotheekrente-aftrek, en wordt de waardevermindering van woningen vrijwel niet belast. Maar tegelijkertijd worden aanbieders van huurwoningen onder de 763,47 euro juist wel belast, middels de verhuurderheffing.

Het vergt geen hogere wiskunde om te bedenken dat het stimuleren van de vraag – bij een aanbod dat in Nederland bijzonder weinig reageert op prijsstijgingen – de prijzen opdrijft. Paul Hilbers en Carlijn Eijking voeren dit beleid op als een reden waarom de huizenprijzen in Nederland harder stijgen dan in het buitenland.

Dat de overheid kopers bevoordeelt ten opzichte van huurders, en daarmee de prijzen opdrijft, is problematisch. Woningbezitters zien door de stijgende prijzen hun vermogen toenemen, huurders niet, en er valt niet tegenop te werken en te sparen. Het wordt zo steeds belangrijker om in te stappen – om maar niet achter te blijven –, waardoor kopers steeds exorbitantere bedragen betalen, en de prijzen verder zullen toenemen. En dan nog kan de meerderheid van de kopers via de woningmarkt de achterstand nooit inhalen, blijkt uit het artikel van Vera Vrijmoeth.

Gelukkig kan de overheid zelf aan alle knoppen draaien om zo kopen en huur gelijkwaardig te behandelen, al is er wel politieke moed voor nodig. Allereerst kan de hypotheekrente-aftrek, zeker nu de rente nog laag is en de pijn meevalt, versneld worden afgebouwd. En het eigenwoningforfait (het bedrag dat eigenwoning-

bezitters bij hun inkomen voor de belasting moeten optellen omdat ze geen huur betalen) kan omhoog. Met deze beide maatregelen kunnen de vermogenswinsten worden beperkt. Een andere optie is om de waardestijging van woningen af te romen, door deze te belasten in box 3. Daarnaast stel ik voor om haast te maken met het afschaffen van de verhuurdersheffing.

Het gaat er niet alleen om hoeveel we bouwen, maar vooral ook om wat en waar

Zeker voor de lange termijn is het belangrijk om oog te hebben voor *wat* en *waar* we nu gaan bouwen. Want gegeven de huidige bouwplannen is het fysieke woningtekort binnen tien jaar opgelost, voorspelt Léon Groenemeijer. Daarna dreigt er zelfs een overaanbod. Het is daarom van belang dat de Rijksoverheid nu al afwegingen maakt tussen regio's, en stuurt op de woningen waaraan er behoefte is.

Er is bijvoorbeeld veel behoefte aan ouderenwoningen, blijkt uit het artikel van Dorinth van Dijk en Maarten van Rooij, en deze woningen kunnen ook nog eens de doorstroom bevorderen. Die positieve externaliteiten nemen grondverkopers en projectontwikkelaars niet, en gemeenten te beperkt, mee in hun beslissingen – met als gevolg dat er te weinig ouderenwoningen worden gebouwd.

Het maakt ook uit waar we bouwen: bouwen in het groen heeft bijvoorbeeld negatieve externaliteiten, want het verlaagt de welvaart van de mensen die rondom het groene gebied wonen, zoals Hans Koster in dit dossier laat zien. En vinexwijken buiten de stad zijn niet ideaal, want ze verhogen het aantal reisbewegingen (lees: files en CO₂-uitstoot), zoals Trond Husby en Christian Lennartz schrijven.

Neem maatregelen in samenhang

Het écht aanpakken van de huisvestingsproblemen, zal een samenhangend pakket van maatregelen vergen. Er is helaas geen 'golden bullet' waarmee de woningmarkt in één keer gerepareerd kan worden, schrijft Michel Knoppel naar aanleiding van zijn internationale analyse van de huizenprijsontwikkeling en het beleid in diverse Europese landen.

Ook Matthijs Korevaar benadrukt het belang van samenhang in de maatregelen die de overheid neemt. Er is de afgelopen decennia, volgens hem, een onbalans ontstaan in het Nederlandse beleid: de overheid heeft een actieve rol in het reguleren van de (sociale) huurprijzen en het aanbod van woningen, maar heeft de

publieke investeringen in volkshuisvesting steeds verder afgebouwd. Daardoor is er te weinig aanbod van betaalbare huurwoningen, en wringt de woningmarkt voor huishoudens die buiten de boot vallen.

Cody Hochstenbach heeft een suggestie om die onbalans weg te nemen, en pleit ervoor om fors te investeren in de huurmarkt als volwaardig alternatief voor de koopmarkt. Niet alleen voor de laagste inkomens, als laatste redmiddel, maar ook voor de middeninkomens. Daarbij is niet alleen om het vergoeden van het aanbod van belang, maar ook het verhogen van de kwaliteit, want huurders zijn daar minder tevreden over dan kopers, laten Peter Mulder en Vera Rovers zien.

Hou de tijdlijn scherp

De overheid heeft nog weleens de neiging om met langetermijnoplossingen te komen in de hoop op de korte termijn al iets te verbeteren. Zo bekt 'bouwen, bouwen, bouwen' wel lekker, maar op de korte termijn lost het weinig op. Als de overheid de problemen serieus neemt, implementeert zij ook kortetermijnoplossingen. Dat kan bijvoorbeeld aan de vraagkant, door perverse institutionele prikkels tegen samenwonen weg te nemen. Een flink deel van het woningtekort kan worden opgelost door bijvoorbeeld niet meer te korten op de AOW- en bijstandsuitkering als huishoudens gaan samenwonen, stellen Piet Eichholtz, Linde Kattenberg en Nils Kok.

Op de lange termijn kan meer bouwen lucht geven. En als we dan toch met de lange termijn bezig zijn, kijk dan ook eens naar hervormingen die de woningmarkt minder cyclisch maken, betoogt Arjen Gielen. Dat kan voorkomen dat na de volgende crisis de bouw weer stil valt en er een nieuwe generatie tussen wal en schip valt.

Oh, en trouwens: dat appartement in Amsterdam-Noord deel ik met een huisgenoot. Maar die gaat binnenkort verhuizen. Wie helpt mij aan een nieuw maatje om de huur mee te betalen?

Literatuur

CBS (2021) *Regionale Brede Welvaart in Nederland stabiel, wonen onder druk*. CBS Nieuwsbericht, 6 december.

NOS (2021) *Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar*. NOS Nieuwsbericht, 24 april.

