

# Regie broodnodig om geld in min

**H**et nieuwe kabinet-Rutte IV kondigde 14 december grote plannen aan op de woningmarkt. Een nieuwe minister van Wonen moet de woningbouw vanuit Den Haag gaan regisseren en er komt naast 7,5 miljard euro voor de bereikbaarheid van nieuwe woningen ook een miljard euro beschikbaar om de woningbouw verder aan te jagen. Met deze plannen hoopt het kabinet de maatschappelijke zorgen over de woningnood te ledigen. Maar hoe nodig zijn deze plannen om het woningtekort te verkleinen?

## Woningnood reëel

Eerst maar even het probleem helder krijgen. Er is op dit moment woningnood in Nederland en dat heeft weinig te maken met de woningprijs, zo valt te concluderen uit de artikelen die recent in ESB over het woningtekort geplaatst zijn.

Het tekort is de afgelopen jaren toegenomen, ongeacht hoe je ernaar kijkt. Wie CBS-reeksen van het aantal huishoudens en het aantal woningen in Nederland tegen elkaar afzet, ziet een toenemend tekort (zie Groenemeijer in deze ESB). Wie een inschatting van het tekort maakt op basis van historische verhuisbewegingen – wat ABF Research in feite doet voor zijn krapte-indicator –

ziet dat het tekort toeneemt (Groenemeijer et al., 2021). Wie de betaalbaarheid poogt te schatten op basis van prijselasticiteiten – zoals het Centraal Planbureau adviseert (CPB, 2017) – ziet eveneens een tekort (Groot, 2021). En voor wie die statistieken nog niet genoeg zijn, is er het stijgende aandeel jongvolwassenen die nog bij hun ouders wonen (zie Blijie in deze ESB) en het aantal daklozen dat de afgelopen jaren helaas verdubbeld is. Ook die indicatoren wijzen op een tekort.

Het fysieke woningtekort houdt nauwelijks verband met de forse prijsstijgingen van woningen de afgelopen jaren. Tu et al. (2017) beargumenteren overtuigend dat in Nederland nieuwbouw door het restrictieve ruimtelijke-orderingsbeleid weinig effect heeft op de woningprijs. In de analyses over de ontwikkelingen van de woningprijs uit het ESB-themanummer van november komt het aanbod dan ook niet voor: bij een zeer restrictief aanbod bepaalt de vraag de prijs. Boelhouwer et al. (2021) stellen stijgende inkomens en dalende hypotheekrentes centraal en Teulings (2021) voegt daar de toenemende verstedelijking aan toe, terwijl Bezemer en Schoenmaker (2021) wijzen op de rol van beschikbaar kapitaal.

## Oplossing al net zo reëel

Volgens de krapte-indicator van ABF Research is er op dit moment een tekort van 293.000 woningen (Groenemeijer et al., 2021). Zouden die woningen er nu zijn, dan zijn de wacht- en zoektijden acceptabel, terwijl er nauwelijks leegstand is. Tel daarbij een schatting van het aantal woningen dat nodig is vanwege de bevolkingsgroei en het toenemende aantal kleinere huishoudens, dan moeten er volgens de Primos-prognose in de komende tien jaar 818.000 woningen gebouwd worden.

Die 818.000 woningen lijken er inderdaad ook te komen. 372.300 woningen zijn al opgenomen in harde bestemmingsplannen en 672.200 stuks zitten in het voorafgaande planningsstadium (Groenemeijer, 2021b). Als we rekening houden met dertig procent plannings-optimisme, zullen er dan in de komende tien jaar 842.840 woningen worden gerealiseerd. Dat is voldoende.

### Geen baksteenmythe, maar een woningtekort

LÉON GROENEMEIJER

30

### Gemeten woningtekort zegt weinig over werkelijke woningschaarste

STEFAN GROOT

32

### In prijselasticiteit kun je niet wonen

BERRY BLIJIE

35

# Op de woningmarkt, dere mate

## Rol beleid bij tekort

Onder het tot nu toe gevoerde woonbeleid wordt het woningtekort dus opgelost, al betekent dat niet dat woningen voor iedereen betaalbaar zullen zijn (zie Groot in deze ESB). Ook al heeft het beleid het tekort zelf veroorzaakt door woningbouwcorporaties met een forse belasting het bouwen te beletten, door procyclische hervormingen in een neergaande markt en door het al eerder genoemde restrictieve ruimtelijke-ordeningsbeleid. En ook al draagt het beleid zelf weinig tot niets bij aan het oplossen van het tekort. Het zijn daarentegen de door stijgende koop- en huurprijzen gedreven projectontwikkelaars die verantwoordelijk zijn voor de huidige hausse aan voornamelijk nieuwbouwappartementen in steden en daarmee het woningtekort oplossen.

## Toekomstig beleid

Omdat het huidige tekort opgelost wordt, ontbreekt de noodzaak voor een flinke investeringsimpuls. De miljard die het kabinet de komende jaren wil uittrekken, zal ofwel in de plaats komen van private investeringen, ofwel pas effect hebben ruim nadat het nieuwe kabinet al weer weg is. En dat is het moment waarop de huidige bouwplannen uitgevoerd zijn en het tekort goeddeels ingelopen zal zijn.

Tegelijkertijd zijn de plannen van het nieuwe kabinet om meer regie te voeren wel zo verstandig. Als de afgelopen jaren de effecten van de verschillende maatregelen namelijk in samenhang waren beschouwd, was het waarschijnlijk eerder duidelijk geweest dat er een tekort zou ontstaan en had mitigerend beleid uitgevoerd kunnen worden.

Met de huidige stijgende woningprijzen is er in de markt geld genoeg, en is regie vanuit de rijksoverheid belangrijker dan ooit om ervoor te zorgen dat ook daadwerkelijk de huizen gebouwd worden waar behoefte aan is. Doordat het ruimtelijke-ordeningsbeleid zo restrictief is, bepalen in feite de gemeenten in Nederland wat er gebouwd wordt. Regie vanuit het Rijk kan voorkomen dat er te weinig, te veel, te veel van hetzelfde (vooral

kleine appartementen bijvoorbeeld (Groenemeijer, 2021a)) of te veel op de verkeerde plaats gebouwd wordt (in het groen (Koster, 2021)).

## Literatuur

- Bezemer, D. en D. Schoemaker (2021) Strengere hypotheekisen zullen huizenprijzen remmen. *ESB*, 106(4803), 516–518.
- Boelhouwer, P., R. van der Drift, H. Boumeester et al. (2021) Geen teken van een speculatieve bubbel op de woningmarkt. *ESB*, 106(4803), 508–511.
- Coalitieakkoord (2021) *Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst*. Te vinden op [kabinetformatie2021.nl](https://www.kabinetformatie2021.nl).
- CPB (2017) *Prijselasticiteit van het woningaanbod*. CPB Notitie, 15 augustus.
- Groenemeijer, L. (2021a) *Slechts beperkte verhoging woningproductie nodig*. Te vinden op [esb.nu](https://www.esb.nu).
- Groenemeijer, L. (2021b) *Inventarisatie plancapaciteit: oktober 2021*. ABF Research, r2020-0096LG. Te vinden op [www.rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl).
- Groenemeijer, L., K. Gopal, M. Stuart-Fox et al. (2021) *Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt: prognose en scenario's 2021–2035*. ABF Research, r2021-0025LG.
- Koster, H. (2021) *Lagere kosten door bouwen in het groen compenseren verlies woonkwaliteit niet*. Te vinden op [esb.nu](https://www.esb.nu).
- Teulings, C. (2021) Woningprijzen in Amsterdam en Utrecht zullen hoog blijven. *ESB*, 106(4803), 512–515.
- Tu, Q., J. de Haan en P.J. Boelhouwer (2017) The mismatch between conventional house price modeling and regulated markets: insights from The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(3), 599–619.



**JASPER LUKKEZEN**

Hoofredacteur  
[lukkezen@economie.nl](mailto:lukkezen@economie.nl)