

# Symptoombestrijding

In dit *ESB*-dossier over de hypotheekmarkt komt het begrip ‘woningbouw’, behalve in deze column, nul keer voor. Toch is het achterblijvend woningaanbod mede door een gebrek aan bouwlocaties de moeder van veel problemen op de hypotheekmarkt. Doordat veel beschouwers

van de hypotheekmarkt het structurele tekort aan woningen buiten beschouwing laten, lossen zij geen problemen op, maar bestrijden zij slechts de symptomen.

Zonder oog voor het tekort aan woningbouw menen beleidsmakers en economen de hoge hypotheekschuld in ons land vooral te kunnen toeschrijven aan de ruime leenmogelijkheden, tot meer dan honderd procent van de woningwaarde, en aan de hypotheekrenteaf trek, die het aanhouden van schulden belooft. Aangezien zij er daarnaast van uitgaan dat hypotheekschuld risico's meebrengt voor zowel individuele huishoudens als de nationale economie, is de remedie snel geformuleerd: perk de leenmogelijkheden in en bouw de hypotheekrenteaf trek af. Nationale en internationale instellingen als DNB, AFM, IMF, OESO en de Europese Commissie lijken verstrikt geraakt in deze boodschap, die zij dan ook te pas en te onpas herhalen.

Een belangrijke achterliggende oorzaak van hoge hypotheekrenten blijft op deze manier helaas buiten beschouwing. Dat is namelijk het feit dat het aanbod van woningen in Nederland structureel en systematisch achterblijft bij de vraag ernaar. Simpel gezegd, er is sprake van een verticale aanbodcurve van woningen, waardoor een stijging van de koopkrachtige vraag volledig doorberekend wordt in de prijs van woningen. Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw hebben dergelijke stijgingen van de vraag zich meermalen voorgedaan, bijvoorbeeld door de opkomst van het tweeverdienersmodel, dat tot toegenomen arbeidsparticipatie en hogere nominale gezinsinkomens heeft geleid. Door het inelastische aanbod is het gevolg daarvan vooral dat mensen nu twee inkomens nodig hebben om een huis te kunnen kopen dat voordien een alleenverdiener zich kon permitteren. Ook is de koopkrachtige vraag op de woningmarkt gestegen door versoepel-



**ROB MULDER**

Directeur Kennis en Belangenbehartiging bij Vereniging Eigen Huis (VEH)



**NICO STOLWIJK**

Manager Belangenbehartiging bij VEH

ling van de leennormen, en doordat het tweede inkomen in toenemende mate mocht worden meegeteld bij een hypotheekaanvraag. Bij een verticale aanbodcurve leidt dit rechtstreeks tot hogere huizenprijzen en ook nog eens tot de verwachting bij kopers, verkopers en professionele partijen dat de

huizenprijzen alleen maar konden stijgen.

Toen door de crisis de huizenprijzen in een vrije val waren geraakt, heeft de Tweede Kamer een commissie onder voorzitterschap van D66-kamerlid Kees Verhoeven aan het werk gezet om te onderzoeken hoe het zover kon komen. In haar eindrapport bevestigt de commissie de impact die het achterblijvend woningaanbod heeft. Ook maakt de commissie duidelijk dat heel veel partijen aan dit hele prijsstijgingscircus hebben verdiend: van projectontwikkelaars tot gemeenten, van aannemers tot hypotheekadviseurs. Aan het eind is er maar één partij die de rekening betaalt en dat is de woonconsument. Het rapport van de commissie-Verhoeven heet dan ook niet voor niets *Kosten koper* (Tweede Kamer, 2013).

Hoe kan herhaling worden voorkomen? Niet door leennormen verder te beperken dan nodig is voor veilig en verantwoord lenen. Niet door eenzijdig te morrelen aan de hypotheekrenteaf trek, zonder dat dit past in een integrale visie op de versterking van de woningmarkt op lange termijn. Maar wel door meer aandacht voor het tekort aan woningen en de oorzaken daarvan. Opdat binnen én buiten het stedelijk gebied met urgentie bouwlocaties beschikbaar komen voor circa één miljoen woningen die Nederland tot 2030 nog tekortkomt. Zonder een stevige bouwimpuls – met inspraak van bewoners over waar en wat er wordt gebouwd – blijft het woningaanbod tekortschieten, blijven kopers tegen elkaar opbieden om niet buiten de boot te vallen, lopen de hypotheekschulden steeds verder op. En blijven beleidsmakers de symptomen bestrijden.

## LITERATUUR

Tweede Kamer (2013) *Kosten Koper – Eindrapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen*. Kamerstuk 33194-2.