

## Wat Nederland kan leren van de woningnood in Duitsland (en omgekeerd)

Door [Friso de Zeeuw](#) en [Han Joosten](#)

20 dec 2018 - **Duitsland geeft meer politieke en financiële prioriteit aan de woningnood, Nederland is beter in de bijbehorende processen. Han Joosten (onderzoeker BPD) en Friso de Zeeuw (emeritus-hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft) hopen daarom op een hernieuwde samenwerking.**

Net zoals in ons land heeft Duitsland te maken met een enorme vraag naar woningen, voornamelijk in en om de stedelijke regio's. Daarbuiten is sprake van stabilisatie of zelfs krimp. Dat het bouwtempo de groeiende vraag niet kan bijbenen, is een tweede overeenkomst tussen beide landen. De jaarlijkse behoefte aan extra woningen bij de oosterburen bedraagt 500.000, terwijl er slechts 280.000 worden bijgebouwd. De situatie is nijpend; in de grote steden rijzen de huur- en koopprijzen uit de pan. Twee andere overeenkomsten: de bouwkosten stijgen in rap tempo, en de discussie over nieuwbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied wordt met verve gevoerd.

### Noodknop

Er zijn echter ook verschillen. Duitsland kent een kleine sociale huursector: 10% van de totale woningvoorraad, tegenover 30% bij ons. De vrije huursector is daarentegen aanmerkelijk groter dan bij ons: 50% versus 14% van het totale woningbestand. Die verdeling betekent dat Duitsers met een kleine beurs vaker op een vrijesectorwoning zijn aangewezen.

Voor de regio's met de grootste spanning op de woningmarkt, zoals München, Frankfurt, Hamburg en Berlijn, is enkele jaren geleden de *Mietpreisbremse* (huurprijnsrem) ingevoerd. De gemeente kan de hele stad of bepaalde wijken aanwijzen waar een maximale huurprijs van toepassing is. Deze poging om verhoging van huurprijzen te matigen, bleek echter weinig effectief. Enerzijds hielden de verhuurders zich er niet aan, anderzijds vochten zij de regeling op juridische gronden aan. Daarom heeft de Bondsregering onlangs de wetgeving aangescherpt. In ons land bereidt de minister van BZK een soortgelijke 'noodknop' voor om in de grote steden de huurprijzen in de vrije sector te matigen. Hier zien we een parallel tussen beide landen: spanning op de woningmarkt lokt reguleringsmaatregelen uit.

### Mager of pittig?

Effectiever dan dit type regulerende maatregelen is vergroting van het aanbod, dus bijbouwen van woningen op locaties waar de vraag zich manifesteert. Dat streven geniet bij de oosterburen een grotere politieke prioriteit dan bij ons, in ieder geval op het nationale niveau. In september 2018 organiseerde bondskanselier Angela Merkel met de eerstverantwoordelijke ministers een *Kanzlertop*, gewijd aan het woningvraagstuk. De minister-presidenten van alle *Bundesländer* namen deel, evenals de voornaamste belangenorganisaties. Aan de top ging

uitgebreid vooroverleg en gelobby vooraf. Dit topberaad resulteerde in een serie maatregelen waarvan vier in het oog springen:

1. De Bondsregering stelt (over een periode van 3 jaar) € 5 miljard beschikbaar voor de bouw van 100.000 sociale woningen.
2. Gezinnen met kinderen kunnen een beroep doen op een subsidiepot van € 2.7 miljard (*Baukindergeld*) voor de aankoop van een eigen woning.
3. Beleggers die investeren in de betaalbare huurwoningen krijgen een belastingvoordeel, waarvan de totale kosten geraamd zijn op € 700 miljoen.
4. De regering stelt een speciale *Expertencommissie* in die vereenvoudiging van de bouwregelgeving onderzoekt.

De Duitse vakwereld bestempelde de resultaten van de Kanzlertop als ‘mager’. In Nederlands perspectief geldt voor deze 4 maatregelen eerder de kwalificatie ‘pittig’, vooral als we naar de financiële impulsen kijken (neem hierbij 20% van de Duitse bedragen voor de juiste vertaling naar de Nederlandse schaal). In Nederland kennen wij als extra financiële impuls alleen een fonds van € 38 miljoen voor leningen voor binnenstedelijke projecten. Het contrast wordt nog groter als we de heffingen (het omgekeerde van subsidies) op de corporaties in ogenschouw nemen: jaarlijks € 1 miljard. Wel moeten we, om volledig te zijn, ook de grote, vaste financiële faciliteiten noemen waarmee de Nederlandse overheid huizenbezitters en huurders ondersteunt: de hypotheekrenteaftrek (€ 14 miljard per jaar) en de huurtoeslag (jaarlijks € 4 miljard).

### **Export-ontslakking**

Maar ook buiten het economische domein zijn er verschillen te vinden. Wat betreft digitalisering (onder meer van belang bij het versnellen van het traject van vergunningverlening voor nieuwbouwwoningen) en publiek-private samenwerking loopt de grote buurman achter. Dat geldt ook voor de aanpak van de overregulering en vlotte, onbureaucratische toepassing van regels. Het ‘ontslakken’ van overheidsbesluitvorming is zelf een bescheiden Nederlands exportproduct geworden: [\*Entschlackung\*](#).

Conclusie: bij de oosterburen staat het woningbouwvraagstuk hoger op de nationale politieke agenda (*Chefsache*) dan in Nederland. De Bondsregering zet daarbij stevige financiële instrumenten in; de Nederlandse regering doet dat nauwelijks. Bij procesthema's doet Nederland het beter, zoals bij regulering, digitalisering en publieke-private samenwerking.

Ondanks de structurele (en culturele) verschillen, kunnen Duitsland en Nederland dus van elkaar leren voor de aanpak van de woningnood en verhoging van de woningbouwproductie. In 2016 organiseerden wij namens de TU Delft [de eerste Duits-Nederlandse conferentie](#) over deze thema's. Tijd dus voor een nieuwe editie daarvan.



[Friso de Zeeuw](#) Emeritus Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft



[Han Joosten](#) Hoofd Marktonderzoek  
Bouwfonds Property Development Nederland en Duitsland

