

Met louter financiële maatregelen lossen we de woningnood niet op

Bij de voorgestelde oplossing van de woningcrisis door twee financiële experts worden oorzaak en gevolg van het probleem door elkaar gehaald. Hun ideeën vergroten de crisis.

[Peter Boelhouwer en Friso de Zeeuw](#)



Duizenden mensen in Amsterdam bij het woonprotest, 12 september. Beeld Joris van Gennip

De opiniebijdrage '[Met meer bakstenen los je de woningcrisis niet op](#)' van de financiële experts Rens van Tilburg en Peter Blom laat zich lezen als een waar foutenfestival.

Hun oplossing van de crisis, namelijk de woningvraag terugdringen met financiële maatregelen en niet meer bijbouwen, maakt de crisis alleen maar erger. Het verhaspelen van oorzaak en gevolg is hun grootste misser. Dat de hoogte van woningprijzen gelijke tred houdt met de leencapaciteit klopt nog wel.

Volslagen onzin

Maar dat het woningtekort daar geen invloed op heeft, is onjuist. Dat het verhogen van de woningbouwproductie niet bijdraagt aan de oplossing is volslagen onzin. In alle sectoren van de woningmarkt manifesteert zich momenteel een tekort van historische omvang.

Met een cocktail van financiële maatregelen willen Van Tilburg en Blom de vraag naar woningen zo ver terugdringen dat bijbouwen niet meer nodig is. Het gevolg: nog meer acute

woningnood. Zo willen zij de leennormen voor een hypotheek in relatie tot de waarde van de woning strenger maken, in lijn met andere Europese landen. Zij vertellen er niet bij dat alleen in ons land de leencapaciteit ook is gekoppeld aan het inkomen. Voor starters klemt die inkomensnorm veel meer.

Starters gedupeerd

Starters worden de dupe van dit voorstel, terwijl doorstromers en beleggers nauwelijks beperkingen ondervinden. Zij lenen veel minder door de overwaarde op hun woningen en het eigen geld dat ze bij een volgende lening inbrengen.

Beleggers worden op een andere manier buitenspel gezet, ‘want een woning is om in te wonen en geen beleggingsobject’. Opmerkelijk, want overal in de westerse wereld vervullen huurwoningen in eigendom van beleggers een nuttige functie als brug tussen sociale huurwoningen en de koopwoningsector. Deze sector is in Nederland relatief klein, vergeleken met het buitenland. Maar de financiële experts willen juist alle huren maximeren zodat ‘huizen minder aantrekkelijk worden als beleggingsobject’.

De averechtse gevolgen van zo’n maatregel waren afgelopen jaar in Berlijn te zien. De aftopping van de huren veroorzaakte de halvering van het aanbod van huurwoningen, de nieuwbouw viel stil. De rechter draaide de maatregel terug, wat weer nieuwe problemen veroorzaakte.

Voorproefje in Amsterdam

Een ander voorproefje biedt Amsterdam, waar het gemeentebestuur de pensioenbeleggers – beleggers dus van onze eigen pensioenen – zowat de stad uitdreef met een opeenstapeling van eisen. Met als gevolg dat de bouwproductie van woningen met een huur tussen de 750 en 1.000 euro in elkaar klapte.

Wie nog niet overtuigd is van de onzinnigheid van de voorstellen van het duo, werpe een blik op de woningmarkt in Duitsland: daar zijn de aan de waarde van de woning gekoppelde leennormen strenger, ontbreekt de hypotheekrenteaftrek en kent men het door het auteursduo aangeprezen stelsel van ‘bouwsparen’: het per huishouden bijvoorbeeld 50 duizend euro vrijstellen van de vermogensrendementsheffing.

Onder deze in de ogen van Van Tilburg en Blom paradijselijke omstandigheden, zou geen sprake moeten zijn van woningnood. Het tegendeel is waar. Het erkende woningtekort heeft naar verhouding dezelfde omvang als bij ons, de woningprijzen stijgen sinds 2010 sneller dan hier en starters komen nog moeilijker aan de bak. Ook daar geldt ‘*Bauen, bauen, bauen*’ als belangrijkste oplossing voor de woonproblematiek.

Ons woonprotest

Is er een land waar het financiële model van Van Tilburg en Blom wel goed uit de verf komt? Bij onze speurtocht komen wij uit bij Noord-Korea. Alle huurprijzen gereguleerd en geen beleggers.

Dat wij ons radicaal tegen hun voorstellen keren, wil niet zeggen dat financiële maatregelen niet nodig zijn. Drie voorbeelden. Bepaalde financiële faciliteiten jagen de woningvraag

onnodig op en versterken de concurrentie tussen groepen woningzoekenden. Zoals de 'jubelton' die ouders belastingvrij hun kinderen kunnen schenken. Ook wij willen aanpak van huisjesmelkerspraktijken en de afschaffing van de verhuurdersheffing voor corporaties.

Gelukkig is het totaalpakket van Van Tilbug en Blom kansloos in de politieke arena. Maar je weet het nooit helemaal zeker. Mocht maar een glimp ervan realiteit dreigen te worden, dan organiseren wij persoonlijk een nieuw, massaal woonprotest.

***Peter Boelhouwer** is hoogleraar woningmarkten TU Delft. **Friso de Zeeuw** is emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft.*