

Concept 2 pager policy brief

1. Exorbitante en doorstijgende huizenprijzen, een groot tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen, lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning. De nieuwe woningnood is een van de belangrijkste agendapunten voor lokale overheden én het nieuwe kabinet.
2. De prijzen van koopwoningen en huren in de vrije sector zijn de afgelopen vijf jaar met ...% gestegen. Er is dringend behoefte aan een daling van woningprijzen; vooral bij huurwoningen in de vrije sector. Daar is een groep mensen op aangewezen die tussen wal en schip valt, mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig om een huis te kunnen kopen. Tel daar de starters op de woningmarkt bij op, voor wie een woning in de vrije huursector te duur is en een koophuis al helemaal onbereikbaar, en de tweedeling in de samenleving wordt zichtbaar. Temeer daar mensen die een woning bezitten profiteren van de prijsstijging en andere mensen daarvan het slachtoffer zijn.
3. De politiek zoekt de oplossing, aangevuurd door de bouwwereld, vooral in het aanbod: bouwen, bouwen, bouwen is de leus. De afgelopen jaren is fors ingezet op het opvoeren van de productie. Maar de gerealiseerde tempooversnelling en woondeals hebben nog geen effect op de prijzen. Het moet daarom nog sneller: het Rijk heeft de nationale bouwambitie tot 2030 sterk opgeschroefd. Een bouwcoalitie van 34 private partijen investeert samen met de overheid 142 miljard euro in 14 gebiedsontwikkelingen: 450.000 nieuwbouwwoningen en openbaar vervoer.
4. Het [nieuwe regeerakkoord](#) heeft die ambitie overgenomen en wil de bouw zelfs verder versnellen. Honderdduizend woningen per jaar bouwen, waarvan tweederde 'betaalbaar'. Binnen de stad én erbuiten; de woningcorporaties krijgen meer ruimte om zelf nieuwe woningen te bouwen; het kabinet trekt 7,5 miljard euro uit voor infrastructuur rondom nieuwe woningen, en er komt een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die verantwoordelijk aanspreekpunt voor de woningproductie zal zijn. Als schot voor de boeg geeft het coalitieakkoord mee dat het Rijk medeoverheden een aanwijzing kan geven.

Is het aanbod het probleem ...?

5. Het vraagstuk van de woningprijsontwikkeling is door de landelijke en regionale politiek bijna als vanzelfsprekend begrepen als een vraag/aanbodkwestie. In dit narratief is de prijsontwikkeling van het vastgoed de keerzijde van het economische succes, in ons geval van de MRA. De regio trekt veel nieuwe huishoudens aan, maar de bouwproductie houdt dat niet bij. Het logische gevolg is dat de prijzen stijgen.
6. Wat remt dan de bouwproductie af? Velen wijten dit aan een overmatig beschermende ruimtelijke ordening. „De bottleneck is in Nederland de ruimtelijke ordening”, zegt Taco van Hoek, directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw. Hij bepleit naast de bouw van appartementen in steden kleinschalige ontwikkeling - eengezinswoningen met tuinen - aan de rand van of buiten de steden, [niet in de natuur, maar wel in weilanden](#). “Want dáár hebben Nederlanders ook behoefte aan”, zegt hij. Daar hoeft geen subsidie bij en het brengt een verhuisstroom op gang waarbij huishoudens die zich de nieuwe groene locaties kunnen veroorloven ruimte vrijmaken in de steden.

7. Anderen, zoals PvdA-politicus Adri Duivesteijn, zien een institutionele oorzaak van het betaalbaarheidsprobleem, namelijk de verschuiving van de macht over de woningmarkt van overheid naar de private markt. “Gemeenten hadden alle *tools* in handen en waren de *driving force*. Particuliere beleggers waren niet geïnteresseerd. Gemeenten konden de markt aan het werk zetten. Corporaties stonden in de rij om met subsidie te mogen bouwen.”
8. Vanaf 1990 werd de gemeentelijke bouwmachine geleidelijk vervangen door die van projectontwikkelaars, de aannemers, de bouw. „Het werd profijtelijk voor hen om gronden aan te kopen en daarmee hebben ze de zeggenschap gekregen over de woningbouwproductie.” Enkele jaren later werden bovendien de woningcorporaties verzelfstandigd; langdurige subsidies werden afgeschaft in ruil waarvoor uitstaande leningen werden kwijtgescholden: de bruteringsoperatie. Duivesteijn: „Hierna is een verzakelijking ontstaan. De woningcorporaties zijn meer en meer marktconform gaan werken.[..] En het bouwtempo werd niet meer door de gemeente bepaald, maar door de grondeigenaren die de woningen moeten leveren. [..]. Marktpartijen gaan alleen bouwen als het voor hen profijtelijk is.”

Of is het de vraag...?

9. Geen van beide verklaringen legt echter uit waarom de vastgoedprijzen vanaf 2015 opeens explosief beginnen te stijgen, niet alleen in de MRA, maar van Vancouver tot Londen tot Auckland. Inmiddels heeft een tweede narratief over de betaalbaarheids crisis vaste grond aan de voeten gekregen. Het eenvoudigste antwoord op die vraag is het monetaire beleid van centrale banken als (uitgestelde) reactie op de financiële crisis van 2008. De banken schakelden over op ultra-lage rentes en pompten triljoenen in de financiële markten door middel van opkoopprogramma's die kwantitatieve verruiming worden genoemd. Het goedkope geld klotst nu wereldwijd tegen de wanden.
10. Het gevolg is dat wie een huis koopt een relatief hoge lening kan afsluiten omdat de maandelijkse woonlasten relatief laag zijn. Je kunt meer bieden voor je droomhuis. Daar komt bij dat in de huidige financiële omgeving woonvastgoed interessant is geworden voor beleggers. Was het twintig jaar geleden lucratiever om het vermogen te beleggen in aandelen of er een mooie rente van te trekken, inmiddels is het rendement op vastgoed aantrekkelijker. We zien niet alleen een sterk gegroeid aantal kleine ondernemers die huisjes kopen om te verhuren, maar ook grote, vaak internationale beleggers die hele wijken opkopen voor lucratieve verhuur: buy to let.
11. Het goedkope geld werkt ook op een indirecte manier door. Doordat financiële risico's sterk zijn afgenomen, investeren durfbeleggers in steeds riskantere assets, zoals startups die nog ver verwijderd zijn van de eerste winst. Gespekte startups bieden vervolgens exorbitante salarissen aan hun hoogopgeleide werknemers, die concurrenten op de regionale woningmarkt gemakkelijk kunnen wegbieden.
12. De overheid stimuleert dit biedingspel met de maatregelen die al sinds jaar en dag het eigen woningbezit aanjagen. Anders dan dertig jaar geleden kan nu niet op één maar twee inkomens per huishouden een hypotheek worden afgesloten. Ook fiscale voordelen zoals renteaftrek hebben de prijzen opgedreven, en tevens de mogelijkheid voor ouders om hun kinderen een

'jubelton' te schenken voor de koop van een huis. Vastgoed van gemeenten en woningbouwcorporaties is de afgelopen decennia massaal naar de markt gegaan.

Twee kampen, twee medicijnen

13. Het **aanbodkamp** mikt op versnellen en doorstromen. Voor hen is de meest voor de hand liggende oplossing van de wooncrisis de bouw van heel veel nieuwe woningen. Veel deskundigen hechten minder waarde aan de bouw van starterswoningen dan aan bijvoorbeeld eengezinswoningen of seniorenwoningen. Volgens Taco van Hoek komt de grootste 'verhuistrein' op gang als ouderen van wie de kinderen het huis uit zijn, de zogenoemde *empty nesters*, verhuizen naar een aantrekkelijke seniorenwoning. Dat is althans de conclusie van een [onlangs verschenen brochure](#) over doorstroming van vastgoedontwikkelaar AM en een groep makelaars.
14. Ook kan volgens deskundigen de bestaande voorraad beter worden benut en kunnen er meer tijdelijke woningen worden gebouwd. Gerard van Bortel, universitair docent Housing Management aan de TU Delft: "Nederlanders wonen vrij ruim. Elke Nederlander heeft ongeveer 65 vierkante meter per persoon. Die vierkante meters zijn slecht benut. Veel mensen wonen met z'n tweeën in een ruime eengezinswoning. Dus je moet bijbouwen en daardoor de doorstroming stimuleren. Ook kun je de vierkante meters slimmer gebruiken, bijvoorbeeld door verhuur door hospita's. Je kunt woningen splitsen."
15. In de lokale politiek tonen veel partijen een duidelijke behoefte aan meer grip op de lokale woningmarkt. Bouwen voor betaalbaarheid heeft weinig zin als de prijzen door marktwerking omhoog schieten. Financieel zwakkere groepen moeten worden beschermd door bijvoorbeeld het beperken van de huren in de vrije sector (daar zet het nieuwe kabinet inderdaad op in) en door lokale maatregelen als het invoeren van woonplicht voor huizenkopers en een opkoopverbod voor beleggers.
16. Om meer betaalbare nieuwbouw te realiseren, krijgen de woningbouwcorporaties meer armslag door het afschaffen van de verhuurderheffing, de belasting op huurwoningen die corporaties hindert meer sociale huurwoningen te bouwen. De schatkist loopt daardoor 1,7 miljard euro structureel aan inkomsten mis. Dit geld blijft voortaan binnen de volkshuisvestingssector, die hiermee bouw- en verduurzamingsplannen kan betalen. De corporaties kunnen de heffing terugkrijgen als ze bindende tegenprestaties leveren.
17. Het **vraagkamp** stelt dat bouwen alleen nauwelijks invloed zal hebben op woningprijzen. Daarvoor kan nooit snel genoeg gebouwd worden en het gaat uiteindelijk maar om ..% toevoeging aan de totale bestaande voorraad, een druppel op een gloeiende plaat. Interventies aan de vraagzijde, waar de scheefgroei vandaan komt, hebben veel meer effect. Het kabinet zou niet moeten proberen alles via bouwen op te lossen noch het gat voor de middengroepen met subsidies proberen te dichten. Het goedkoopst en meest effectief is door middel van monetaire en fiscale maatregelen de vrije woningmarkt te normaliseren.
18. Dat zou inhouden: (i) het eigen woningbezit fiscaal minder stimuleren, (ii) bij de EU bepleiten dat in het monetaire beleid mede de effecten op internationale vastgoedmarkten wordt meegewogen, (iii) lokale overheden in staat stellen bepaalde marktpartijen te weren.

19. Aan de vraagkant maakt de nieuwe coalitie echter nauwelijks woorden vuil. De jubelton wordt weliswaar afgeschaft (een vooral symbolische maatregel die structureel 152 miljoen euro oplevert voor de schatkist) en particuliere vastgoedbeleggers gaan 100 miljoen euro meer vermogensbelasting betalen door een hogere fiscale waardering van de woningen die in hun bezit zijn. Maar het regeerakkoord rept met geen woord over het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek, het eigenwoningforfait en het beperken van leningen.
20. In plaats van meer soevereiniteit van lokale overheden om hun vastgoedmarkten te reguleren, lijkt het kabinet te gaan voor hardere prestatieafspraken. Zo is er de komende jaren geld voor afspraken met regio's (300 miljoen per jaar) en de 'woningbouwimpuls' krijgt 100 miljoen extra. Maar dat wordt gehaald uit een korting van een miljard op het gemeentefonds. Gemeenten die veel woningen bouwen, kunnen dat miljard weer terugverdienen, zo valt uit de financiële bijlage bij het regeerakkoord af te leiden.
21. Kortom, het nieuwe kabinet onderneemt geen actie om het opstuwende van de prijzen van woningen te voorkomen, maar probeert de gevolgen daarvan te bestrijden met een massaal bouwprogramma. Het kabinet lijkt voornemens een doorbraak te forceren door middel van dwingende prestatieafspraken met gemeenten, zo nodig met aanwijzingen.

Advies

We stellen de volgende strategische actielijnen aan de gemeenten binnen de MRA voor.

Toekomstgericht verstedelijken

1. Hou vast aan ambities voor bereikbaarheid, ontwerpqualiteit, energie, circulariteit, water/klimaat en compact bouwen. Dit is de enige verstedelijking die waarde voor de lange termijn creëert. Wees dus behoedzaam met het wegnemen van 'red tape'.
2. Wees selectiever in de partnerships met ontwikkelpartijen. Zoek partijen met geduldig kapitaal en de bereidheid om het publieke belang mee te wegen in investeringen. Denk aan lange termijn investeerders als pensioenfondsen en verzekeraars. Benut hun kennis om de actuele ontwikkelingen in de MRA-markt te kunnen volgen.

Vastgoedmarkten beschermen

3. Harmoniseer in MRA-verband de gemeentelijke maatregelen om huisjes melken tegen te gaan en specifieke doelgroepen te steunen, ook in het gesprek met het Rijk.
4. Coördineer op MRA-niveau de gemeentelijke positionering naar ontwikkelaars en onderhandel zoveel mogelijk als één partij met de markt.

Financialisering temmen

5. Laadt de MRA-lobbyagenda met oproepen aan het Rijk om de fiscale *drivers* achter de excessen in de woningmarkt te verminderen.
6. Geef samen met Europese metropolen (Metrex, EMA) een krachtig signaal naar de EU en de ECB om in het monetaire beleid rekening te houden met de inflatie effecten op vastgoedprijzen.