

‘POLITIEK VERMOORDT DE VRIJE HUURMARKT’



Wie in het centrum van Amsterdam wil wonen moet of veel betalen, of genoeg nemen met een kleine woning, vindt Coen Teulings. >

Wooncrisis, bouwen, bouwen, bouwen, woningnood. Die termen zul je niet snel van Coen Teulings horen. Woningen te duur? Niet als je ze afzet tegen inflatie en rentelasten. Woningtekort? Daar is geen bewijs voor. Het echte probleem is volgens Teulings de structurele achterstelling van huurders. 'Het is mij een raadsel waarom we dat zouden toejuichen.' **SERVAAS VAN DER LAAN**

Eind vorig jaar sprak Vastgoedmarkt met hoogleraar en Vastgoedmarkt-columnist Coen Teulings. In dat interview hekelde hij reeds het beleid dat erop is gericht woningverhuurders te benadelen. Volgens Teulings worden huizenkopers stelselmatig voorgetrokken ten opzichte van huurders. 'De Nederlandse politiek pest al decennialang mensen zonder eigen vermogen. Ik kan er met mijn hoofd niet bij waarom we dat zouden moeten willen als land.' Sindsdien gebeurde er een hoop. Hugo de Jonge werd de nieuwe woonminister, Rusland viel Oekraïne binnen en de rente en inflatie liepen razendsnel op. Het gevolg is dat de woningprijzen voor het eerst in jaren weer dalen. Vastgoedmarkt ging opnieuw langs bij Teulings voor een nuchter college over de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt.

We hebben in korte tijd een enorme omslag gezien op de woningmarkt. Wat is daarvan volgens u de grootste aanjager geweest?

Dat is zonder twijfel de oorlog in Oekraïne geweest. In alle eerbijheid had ik niet verwacht dat het zo uit de hand zou lopen. Toen de oorlog op 24 februari begon, dacht iedereen dat vijf dagen later Rusland zou hebben gewonnen. Quod non. Dat heeft ons allemaal verrast. Daarmee is Rusland in een positie gekomen dat het naar steeds hardere middelen moest grijpen om Europa sterker onder druk te zetten. Dat heeft ertoe geleid dat de inflatie is opgelopen, doordat de gasprijzen door het dak zijn gegaan. De drijvende kracht achter de inflatie in Europa is de stijgende energieprijzen. Dat is heel anders dan in de Verenigde Staten. Dit is belangrijk om ons te realiseren. In Europa is de inflatie vooral het gevolg van de gestegen gasprijzen, in Amerika vooral van het begrotingsbeleid en de erfenis van corona.'

Ook de Europese Centrale Bank (ECB) verhoogt nu de rente, al is het dan in mindere mate dan de Federal Reserve. Is dit wel een effectief middel als de inflatie grotendeels wordt veroorzaakt door gestegen energieprijzen?

'De ECB heeft geen alternatief. De stabiliteit van het financieel systeem bestaat bij de gratie van een centrale bank die zich aan zijn belofte houdt de verwachte inflatie op 2 procent te houden. Als de feitelijke inflatie daarboven komt, moet de ECB de rente verhogen totdat de inflatie weer terugvalt tot 2 procent. Zo niet, dan verliest de bank zijn geloofwaardigheid. Net zoals in de precoronajaren de ECB al

het mogelijke heeft gedaan om de inflatie omhoog te tillen naar 2 procent, moet de bank nu al het mogelijke doen om de inflatie omlaag te duwen naar 2 procent.'

Voorlopig lijkt de inflatie nog niet onder controle te zijn..

'Maar dat gaat wel gebeuren. De inflatie wordt gemeten als verschil van prijzen tussen nu en een jaar geleden. De grootste prijsstijgingen zaten in de periode februari tot en met maart. Dus in maart gaan de prijsstijgingen van een jaar geleden eruit en zal de inflatie weer omlaaggaan. Je zult nog wel iets van doorwerking hebben. Je blijft misschien nog enige tijd op een inflatie van 4 procent, maar de ECB zal de rente blijven verhogen om de inflatie uiteindelijk weer terug te brengen tot die 2 procent.'

Welk effect heeft die stijgende inflatie op de woningmarkt?

'Het gevolg van hogere inflatie is dat de ECB de rente moet verhogen, dus het is de verwachting dat de huizenprijzen nog verder zullen dalen. De regel is dat voor elke procent rentestijging je 5 procent waardedaling krijgt. Dan kom je op een daling van 15 tot 20 procent. In reële zin zijn de huizenprijzen al harder gedaald, omdat de inflatie andere prijzen heeft opgestuwd. Daarom is het ook logisch dat de bouw stilvalt. De bouwkosten stijgen in lijn met de inflatie, maar de huizenprijzen dalen. Bouwen is arbitrerend tussen bouwkosten en huizenprijzen. Als de bouwkosten laag zijn en de huizenprijzen hoog, dan wordt er gebouwd. Nu heb je de omgekeerde situatie. Ik denk dat de

bouw zal terugvallen, ongeacht wat minister Hugo de Jonge ook zegt of probeert. Het is overigens de vraag of dit zo erg is.'

Nederland kampt met een historisch woningtekort en de woningprijzen rijzen de pan uit. Dit is althans het beeld dat de meeste mensen van de Nederlandse woningmarkt hebben. U bestrijdt dit beeld?

'Ik heb met enige verbazing de discussie over de huizenmarkt gevolgd. Ik geloof namelijk niet dat er een groot woningmarktprobleem is. De huizenprijzen zijn sinds 2000 ruwweg verdubbeld. Ruim de helft van die stijging wordt veroorzaakt door de inflatie over die jaren. En de rest laat zich goed verklaren door de daling van de rente. Ik denk niet dat er met die huizenprijzen nou zoveel bijzonders aan de hand is. Alleen in

'IK GELOOF NIET DAT ER EEN GROOT WONINGMARKT-PROBLEEM IS. MET DIE HUIZENPRIJZEN IS NIET ZOVEEL BIJZONDERS AAN DE HAND. ALLEEN IN EEN AANTAL STEDEN ZIJN ZE RELATIEF HOOG'

Coen Teulings: 'Met regulerende maatregelen als de zelfbewoningsplicht zetten we huurders nog verder op afstand ten opzichte van kopers. Waarom we daarbij in Nederland elke keer staan te juichen is mij een raadsel.' Foto: Jean-Pierre Jans/ANP

een aantal steden – groot-Amsterdam, Utrecht en Den Haag – zijn de huizenprijzen relatief hoog. Dat is te verklaren uit een volksverhuizing richting die stedelijke gebieden. En zelfs die prijzen zijn niet hoog als je ze in internationaal perspectief zet. In steden als München, Milaan, Helsinki, Zürich of Stockholm zijn ze hoger.'

Toch staat er grote druk op de stedelijke gebieden, vooral in de Randstad. Kun je die druk niet verlichten door bij te bouwen?

'Het probleem is dat de prijzen vooral hoog zijn in het centrum van die steden. Daar is het lastig bijbouwen. De prijzen worden steeds lager als je naar de randen van de stad gaat. Op die plekken kan er wel worden gebouwd, maar daar is de vraag veel kleiner. Daarmee kun je de hoge prijzen in het centrum niet oplossen. Daarom denk ik dat het woonprogramma van minister De Jonge niet veel kans van slagen heeft. Hij probeert een probleem op te lossen dat hij niet kan oplossen. Dat kon hij al niet op 1 januari, laat staan nu.'

Naast bouwen, bouwen, bouwen richt het beleid van het kabinet zich op verdere regulering van de huurmarkt. Dit beleid werd onlangs in NRC nog 'succesvol' genoemd, gezien het grote aantal particuliere beleggers dat afhaakt. Bent u het hiermee eens?

'Ik kan niet begrijpen waarom we regulerende maatregelen als de zelfbewoningsplicht succesvol zouden moeten noemen. Daarmee zetten we huurders nog verder op achterstand ten

opzichte van kopers. Waarom wij daarbij in Nederland elke keer staan te juichen is mij een raadsel. Waarom huren mensen? Omdat ze niet genoeg vermogen hebben om een woning te kopen. Op het moment dat je verhuurders pest, zullen zij hun huurhuizen verkopen. Daarmee wordt het aanbod van huurwoningen verkleind. Wat het woonbeleid dus feitelijk doet is mensen met weinig geld verder op achterstand zetten.'

'Je ziet het duidelijk in ons belastingsysteem. Verhuurde woningen worden in box 3 belast, terwijl eigenwoningbezit in box 1 tegen een lager tarief wordt belast. Daar zit al snel 1 procent belasting tussen, met een huurrendement van 4 procent betekent dat een kostenverschil van 25 procent. Feitelijk benadeelt het fiscale systeem huren dus met 25 procent in vergelijking met eigen woningbezit. Daarvoor is geen logische verklaring te bedenken.'

U hebt daar geen verklaring voor?

'Niet zonder buitengewoon cynisch te worden. Dit beleid voert terug tot in de jaren 50 met de "bezitsvorming" van toenmalig minister Norbert Schmelzer. Sindsdien worden huurders structureel op achterstand gezet.'

Een verklaring die de politiek noemt om de huurmarkt te reguleren is om de huren juist betaalbaar te houden voor mensen met lagere inkomens.

'De politiek belooft hier iets wat zij niet kan waarmaken. De grond in het centrum van Amsterdam is schaars en dus duur. Je kunt dit heel simpel uitrekenen. Met een vierkantemeterprijs >

Als woonminister Hugo de Jonge iets aan de huren wil doen, moet hij volgens Coen Teulings naar zijn collega op financiën kijken in plaats van de markt de schuld geven.

van 10.000 euro en een bruto aanvangsrendement van rond 4 procent, kom je op een jaarlijkse huurprijs van 400 euro per vierkante meter. Per maand betekent dit een huurprijs van bijna 35 euro per m². Bij een woning van 30 m² zit je dus al op een huur van 1.000 euro per maand. Dan kun je hoog of laag springen, maar dat is gewoon de prijs voor wonen op schaarse grond.'

Het college van Amsterdam wil dat ook brandweerlieden en leraren op die schaarse grond kunnen wonen. Maar zij kunnen de huren op de vrije markt niet betalen.

'Dat is daarvan inderdaad de consequentie. Maar dat is overal in de wereld zo. Deze realiteit zullen we moeten accepteren, ook Hugo de Jonge kan daaraan niets veranderen. De enige manier om verpleegkundigen in Amsterdam te houden, is ze allemaal een ton te geven. Dat is wat je namelijk feitelijk doet als je woningen gaat subsidiëren tot op het niveau dat verplegers en brandweerlieden kunnen en willen betalen. Die persoon woont dan eigenlijk voor ver beneden de marktprijs. Dat is uiteindelijk geen houdbare situatie.'

Een manier om dit toch voor elkaar te krijgen is de 40-40-20-regel. Die dwingt ontwikkelaars en beleggers ook sociale en middenhuurwoningen te bouwen.

'Als een ontwikkelaar of belegger wordt gedwongen om onder de marktprijs woningen te bouwen kan hij twee dingen doen:

of hij wacht af en bouwt dus niets, of hij wordt ergens anders gecompenseerd. Het geld moet ergens vandaan komen. Zo simpel zit de werkelijkheid in elkaar.'

Bent u dan tegen sociale huurwoningen?

'Nee, woningcorporaties zijn eerbiedwaardige bedrijven met een goede reputatie. Er is behoefte aan goedkope woningen. Maar je kunt gewoon niet oneindig tegen marktkrachten ingaan. Uitspraken van de gemeente Amsterdam over woningen betaalbaar maken in de stad zijn niet houdbaar. Wonen in Amsterdam is duur en zal alleen maar duurder worden. De politiek zou mensen een enorme dienst bewijzen door gewoon een keer toe te geven dat dure woningen een *'fact of life'* zijn. Wie in het centrum van Amsterdam moet wonen is of veel geld kwijt of moet genoegen nemen met een kleine woning.'

De politiek zegt juist: we hebben het jarenlang aan de markt overgelaten, maar die heeft er een potje van gemaakt. De huren zijn de pan uit gerezen.

'Ik snap niet waarom de politiek dat zegt. Waarom is het dan een potje geworden? Zoals gezegd zijn woningprijzen in Nederland niet exorbitant hoog. En als je al iets aan die huren wil doen, moet je iets aan de ongelijke behandeling van de huurmarkt doen. Juist daar geeft de politiek niet thuis. Als er de komende jaren iets gaat veranderen dan is het dat huurders vooral verder op achterstand worden gezet. Op het moment

dat je verhuurders zwaarder belast, wordt dit afgewenteld op huurders. Als je de fbi-status afschaft voor beleggingsinstellingen die woningen verhuren, dan kun je niet tegelijkertijd lagere huren verwachten. Je gaat huren immers zwaarder belasten. Als minister De Jonge iets aan de huren wil doen, moet hij naar zijn collega op financiën kijken in plaats van de markt de schuld geven.'

Op dit moment gebeurt precies het omgekeerde. Verhuurders worden juist steeds zwaarder belast.

'De overheid is bezig om het vrije huursegment in rap tempo te vermoorden. Onder de huidige wetgeving is het particulier verhuren van een woning feitelijk niet meer mogelijk. Zoals gezegd, dat lijkt me een slecht idee, want je hebt zo'n flexibele schil van kleine verhuurders gewoon nodig. Het huurrendement in dit segment ligt rond 4 procent. Dat is niet exorbitant hoog. Iedereen roept: het is schandalig wat mensen als prins Bernhard doen. Ze kopen een huis, splitsen het op in kamers en verhuren die voor hoge prijzen. Maar kennelijk is daar een markt voor, anders zou hij niet zoveel kunnen vragen, dus dan is het fijn dat de markt in die behoefte voorziet. Daar is helemaal niets mis mee.'

'Diversiteit op de huurmarkt is goed. Aan de ene kant heb je corporaties en institutionele beleggers met stabiele rendementen van 2 tot 3 procent. De huurder krijgt een lagere huur en de verhuurder krijgt in ruil stabiliteit op een lange termijn en een beveiliging tegen conjuncturele schommelingen in het huurniveau. Maar daarnaast heb je een flexibele markt voor studenten en expats met doorgaans hogere huren.

Als de druk op de markt toeneemt, stijgen de huren, maar als die weer afneemt, dalen ze ook. Dit zag je ook in de coronapandemie.'

'Wat de overheid nu doet is een monopolie creëren voor institutionele beleggers en woningcorporaties op de huurmarkt. Die vinden de huidige situatie stiekem best fijn, maar voor de totale huurmarkt is dit slecht idee.'

Denkt u dat de overheid gaat terugkomen op dit beleid en de vrije sector weer meer de ruimte zal geven?

'Dat is moeilijk te voorspellen. Wat ik zeker weet is dat het beleggen in woningen door particulieren niet zal stoppen. Ze zullen alternatieve manieren vinden om in huurhuizen te beleggen, bijvoorbeeld indirect via aandelen. En er zal ook wel weer een tegenkracht komen. Het bloed kruipt waar het niet gaan kan.'

Woningnood, klimaat, stikstof. Dit lijken toch typisch problemen te zijn die collectief moeten worden opgelost?

'Dat is waar, maar tegelijkertijd kan de overheid simpelweg niet alles oplossen. Beloftes over het oplossen van de woningnood kan de overheid niet waarmaken. De pretentie van Hugo de Jonge dit wel te kunnen, zal het vertrouwen in de politiek alleen maar verder ondermijnen. Volkshuisvesting klinkt mooi. Maar voor wonen zullen we moeten betalen. De vraag is alleen: hoe? Als belastingbetaler of als bewoner? Er is geen gezonde redenering te bedenken waarom dat de belastingbetaler zou moeten zijn. Markten werken. Ook de woningmarkt. Als iedereen in het centrum van Amsterdam wil wonen dan is er een goede reden waarom dat duur is. Dan zullen mensen kleiner gaan wonen en kunnen dus meer mensen van dat centrum genieten.'

Hoe kijkt u naar de verwachtingen voor de woningmarkt in het komende jaar?

'De rente zal vermoedelijk nog wel even hoog blijven. Hoewel ik geneigd ben te zeggen dat de rente vanwege de vergrijzing en de digitalisering weer omlaag zou moeten gaan, denken de kapitaalmarkten er anders over. De langjarige rente op overheidsobligaties is nu 2,5 procent. En wie ben ik om het beter te weten dan de kapitaalmarkten? Met deze hogere rente zullen de woningprijzen vermoedelijk nog wel wat verder dalen. Dat zal de woningbouw verder vertragen. Maar uiteindelijk zal de markt normaliseren.'

'De Nederlandse economie draait als een tierelier en de economie is de grote kracht achter de woningmarkt. De ECB dwingt nu bewust een groeivertraging af om de inflatie weer in bedwang te krijgen. Dat is onvermijdelijk. Maar we moeten niet vergeten dat Nederland één van de rijkste landen van de wereld is. We moeten onze problemen niet overdrijven.' 'Natuurlijk, er komt steeds meer druk op de ruimte, Nederland wordt voller en voller. Er is weinig ruimte, grond is dus schaars. Wonen zal steeds duurder worden, want de grond die we daarvoor nodig hebben, wordt steeds duurder. Dat is de prijs van succes. Het betekent ook dat vastgoed op de lange termijn een uitstekende belegging blijft. Dat geldt voor alle soorten vastgoed. Ondanks het huidige, onverstandige woonbeleid, is het economisch beleid in Nederland gemiddeld genomen zeer verstandig. Het zal ons land voor de wind blijven gaan.'

'DE ENIGE MANIER OM VERPLEEGKUNDIGEN IN AMSTERDAM TE HOUDEN, IS ZE ALLEMAAL EEN TON TE GEVEN. WANT DAT DOE JE FEITELIJK ALS JE WONINGEN SUBSIDIEERT TOT HET NIVEAU DAT ZIJ KUNNEN BETALEN'