

Politieke beloften over woningmarkt onrealistisch

Coen Teulings

Tafelrede tijdens uitgesproken op het Vastgoeddiner

Amsterdam, 2 november 2023

Later gepubliceerd in Vastgoedmarkt

De woningmarkt en immigratie waren de twee hoofdonderwerpen van de afgelopen verkiezingscampagne. De woningmarkt, zo wordt gezegd, is in crisis. Huizen zijn onbetaalbaar, jongeren kunnen geen huis vinden en moeten noodgedwongen bij hun ouders blijven wonen. Nu heeft in een democratie de kiezer altijd gelijk. Politieke partijen hebben de kiezer dus bediend met grote beloften. De politiek zal deze beloften echter niet kunnen waarmaken. Dat is gevaarlijk want het tast het toch al broze vertrouwen in de politiek verder aan.

Omdat ik zoveel slecht nieuws breng, begin ik met het goede nieuws. Wie kranten en TV bijhoudt zal het niet geloven, maar het gaat Nederland de afgelopen decennia uitstekend. Ons land behoort met Zweden, Denemarken, Zwitserland en Finland tot de vijf rijkste en gelukkigste landen ter wereld. Die voorspoed in welzijn en welvaart is niet vanzelfsprekend. Rond 1980 stond Nederland er dramatisch voor. Foto's van Amsterdam en andere steden spreken boekdelen: onze steden waren verloederd en vervuild, huizen stonden op instorten. De zegeningen van de Neoliberale revolutie uit de jaren tachtig waren toen nog niet op ons land neergedaald. Toen dachten we nog dat de overheid voor alles de oplossing was. Deze historie zou ons tot voorzichtigheid moeten manen.



Woningen in Amsterdam rond 1982

Vraag naar woningen

Terug naar de huidige toestand op woningmarkt. De vraag is sterk gestegen. Immigratie wordt door politieke partijen van links tot rechts als een belangrijke oorzaak genoemd. De Nederlands bevolking is sinds 2000 inderdaad met meer dan 10% gegroeid. Dat is in West Europa echter geen uitzondering. Onze “peers”, Zweden en Zwitserland hadden zelfs een hogere bevolkingsgroei. Pogingen om de arbeidsmigratie te stoppen zijn elders vaak

vastgelopen, denk aan Brexit. Of het komende kabinet de immigratie met succes tot staan zal brengen en of we daar beter van worden? De tijd zal het leren.

Die bevolkingsgroei is echter ook zeer ongelijk verdeeld over het land. Bijna de helft van de groei is geconcentreerd in COROP regio's Amsterdam en Den Haag en de gemeenten Utrecht en Almere, gebieden die minder dan 4% van het Nederlandse gebiedsoppervlakte beslaan. Daar wil iedereen wonen en daar is grond dus onvermijdelijk schaars en duur.

25 duurste en goedkoopste gemeenten

Top 25		per m2	Onderste		per m2
1	Amsterdam	€ 7.187	1	Pekela	€ 1.995
2	Laren	€ 6.327	2	Kerkrade	€ 2.040
3	Bloemendaal	€ 6.053	3	Eemsdelta	€ 2.119
4	Heemstede	€ 5.583	4	Het Hogeland	€ 2.151
5	Amstelveen	€ 5.299	5	Brunssum	€ 2.160
6	Diemen	€ 5.263	6	Heerlen	€ 2.169
7	Blaricum	€ 5.220	7	Oldambt	€ 2.188
8	Zandvoort	€ 5.181	8	Stadskanaal	€ 2.206
9	Ouder-Amstel	€ 5.138	9	Veendam	€ 2.218
10	Haarlem	€ 5.115	10	Waadhoeke	€ 2.279
11	Wassenaar	€ 5.000	11	Landgraaf	€ 2.294
12	Utrecht	€ 4.945	12	Den Helder	€ 2.308
13	Bergen (NH)	€ 4.934	13	Emmen	€ 2.337
14	Schiermonnikoog	€ 4.908	14	Westerwolde	€ 2.352
15	Landsmeer	€ 4.901	15	Noardeast-Fryslân	€ 2.360
16	Gooise Meren	€ 4.891	16	Sittard-Geleen	€ 2.388
17	Terschelling	€ 4.828	17	Echt-Susteren	€ 2.413
18	Zeist	€ 4.745	18	Terneuzen	€ 2.446
19	De Bilt	€ 4.733	19	Midden-Groningen	€ 2.449
20	Vlieland	€ 4.728	20	Almelo	€ 2.468

Dit is terug te vinden in lijstje van 20 gemeenten met de hoogste én met de laagste huizenprijzen per m2. In linker kolom met de duurste gemeente, liggen 12 van de 20 gemeenten in de regio Amsterdam (geel gemarkeerd), drie in de regio Utrecht en één in de regio Den Haag; de overige vier zijn toeristen gemeenten. In rechter kolom van de 20 goedkoopste gemeenten is de prijs overal minder dan € 2500 per m2.

Woningprijzen en nieuwbouw

Woningbouw is het arbitreren tussen bouwkosten en huizenprijzen. Zolang de bouwkosten lager liggen dan de huizenprijzen wordt er gebouwd. Zodra dat niet meer het geval is valt de nieuwbouw stil. Je kunt dus niet allebei willen: én lage woningprijzen, én veel nieuwbouw. De bouwkosten van een m2 in een niet gestapelde sociale woning (incl. architect, BTW en gemeenteleges, maar excl. grond) zijn ongeveer € 2500 per m2. In de gemeenten in de rechter kolom kan dus geen renderende nieuwbouw plaatsvinden. Daarvoor zijn de woningprijzen daar te laag.

Kijken we vervolgens naar het andere extreem: het centrum van Amsterdam, binnen de ring A10, onder het Y. Velen willen daar graag wonen. De marktprijs ligt daar rond € 9000 per m2, het huurrendement op 4% per jaar (dat kan zo laag zijn omdat de woningprijzen in Amsterdam door de bevolkingsgroei verder zullen stijgen; in regio's met lagere bevolkingsgroei ligt het rendement eerder op 5%). Die combinatie leidt tot een huurprijs van

€ 30 per m² per maand. Een midden huurappartement met € 750 maandhuur is daar dus niet groter dan 25 m². Voor dat soort appartementen is een grote markt. In andere wereldsteden is dat ook het geval. En toch houdt de gemeente de bouw van dat soort appartementen tegen en bestendigt daarmee de woningmarkt-crisis.

Beleid I: huren versus kopen

Zeker nu de rente fors gestegen is en woningen duur zijn, zullen veel woningzoekenden zonder eigen middelen de komende jaren afhankelijk zijn van een goed functionerende huurmarkt. In Nederland is de huurmarkt altijd een ongewenst stiefkind geweest. Daarvoor is geen economische rechtvaardiging. De afweging tussen huren en kopen is als zeilen tussen Scylla en Charybdis. Kopen is Scylla: een eigenaar-bewoner heeft een betere prikkel voor het goed beheer van zijn woning omdat hij immers zelf de negatieve gevolgen ondervindt als hij zijn woning laat verloederen. Huren is Charybdis: woningprijzen variëren over de tijd. Een woning is dus een riskante investering. Een eigenaar-bewoner is meestal buitensporig blootgesteld aan dit risico, zeker zonder eigen geld, zodat hij voor zijn financiering afhankelijk is van een hypotheek. Huren maakt een betere spreiding van risico's mogelijk, ook over de landsgrenzen heen. Ook het APB spreidt zijn investeringsrisico's internationaal. Dat verlaagt de risicopremie en dus de kapitaalkosten, vermoedelijk met ongeveer één procent. DNB en/of CPB zouden dat een keer goed in kaart moeten brengen. Deze risico's worden vaak vergeten in tijden van stijgende huizenprijzen, maar steken des te harder de koop op wanneer de woningmarkt onderuit gaat. De grote financiële crisis van 2008 werd hierdoor veroorzaakt.

Woningzoekenden kunnen de afweging tussen de betere prikkels door te kopen versus betere risicospreiding door huurders in principe zelf maken. Er is dus geen reden voor de overheid om die keuze te willen beïnvloeden met beleid, zoals belastingmaatregelen. Er zou dus fiscale neutraliteit tussen huur en koop moeten zijn. De werkelijkheid is echter omgekeerd. Belastingdruk op huren is tien maal zo hoog als op kopen: ruwweg 2% van de WOZ-waarde via de box III heffing voor huurders/verhuurders (mede als gevolg van de box III uitspraak van de Hoge Raad), versus 0,2% via het eigenwoningforfait voor eigenaar-bewoners. Bij het eerdergenoemde huurrendement van 4% van de woningwaarde maakt dat huren dus twee keer zo duur als kopen. De hogere overdrachtsbelasting voor verhuurders versterkt dit effect. Voor institutionele beleggers speelt iets soortgelijks als gevolg van de afschaffing van het FBI-regime (Fiscale Beleggings-Instellingen) per 1 januari 2025. Woningzoekenden zonder eigen geld worden op de Nederlands woningmarkt systematisch op forse achterstand gezet.

Dit is de voornaamste oorzaak van de woningmarktcrisis: discriminerende belastingwetgeving voor de huurmarkt. Het zou wenselijk zijn deze discriminatie op te heffen: fiscale neutraliteit tussen huur en koop. Een dergelijke neutraliteit zal echter leiden tot een fors lagere opbrengst van de box III heffing, omgekeerd aan wat veel politieke partijen nastreven.

Maar niet alleen in de fiscale sfeer wordt huren systematisch benadeeld ten opzichte van kopen, ook in de regulering. In veel gemeenten geldt inmiddels een zelfbewoningsplicht,

waardoor woningen alleen gekocht mogen worden door mensen die er zelf gaan wonen. De motivering voor deze maatregel is dat zo voorkomen wordt dat “woning worden onttrokken aan de woningmarkt voor beleggingsdoeleinden”. Deze motivering is even populair als krankzinnig. Hoezo wordt een woning die gekocht wordt om te verhuren onttrokken aan de woningmarkt? Zijn huurders dan geen woningzoekenden? Het tekent de achterstelling van woningzoekenden zonder eigen geld, zowel in het beleid als in de publieke meningsvorming.

Beleid II: belofte maakt schuld

Stel dat wij er inderdaad in zouden slagen tot 2030 één miljoen huizen te bouwen. Bij een gemiddelde woningprijs van 3 ton leidt dat tot een financieringsbehoefte van ongeveer € 300 miljard. Wie gaat dat betalen, of misschien beter gezegd, wie gaat dat financieren? Immers, een kleine overheidssubsidie daargelaten, zal uiteindelijk de bewoner voor de kosten moeten opdraaien. Als dit een huurder is, gaat de kost voor de belegger echter voor de baat uit: de belegger zal het noodzakelijke kapitaal op tafel moeten leggen, wat hij later terugverdient via de verwachte huurinkomsten.

Investerings in woningen hebben een lange looptijd. Hoe langer de looptijd, des te groter de risico's. In het geval van woningen gaat het daarbij vooral om politieke risico's: er is altijd wel een politieke reden te vinden waarom huurders (een grote kiezersgroep!) ondersteuning nodig hebben. Wie is er nu beter in staat die steun te geven dan de verhuurder: vermogende particulier of institutionele belegger met diepe zakken. Zij kunnen op zo'n moment best een veer laten, zo gaat de politieke redenering.

Er wordt veel gesproken over marktfalen dat zou vragen om publieke interventie. Wat we zojuist bespraken is de voornaamste bron van marktfalen: ons onvermogen om ons te binden aan onze beloften. Denk aan het gevangen-dilemma: twee bankrovers beramen samen een kraak. Zij beloven elkaar nooit te zullen verraden als zij door de politie worden opgepakt en verhoord worden over hun rol. Dat is vooraf. Achteraf, eenmaal in de politiecel, slaat de twijfel toe: houdt hun partner-in-crime woord, of redt hij het vege lijf door de ander erbij te lappen. Inderdaad: belofte maakt schuld, maar als er niemand is om die schuld op te eisen schiet je daar als schuldeiser weinig mee op. Vanuit maatschappelijk oogpunt gezien is het probleem niet zozeer het verraad *achteraf*, maar het feit dat beide partners *vooraf* niet tot een afspraak kunnen komen, omdat zij beiden bang zijn voor het wederzijds verraad achteraf.

Voor een bankroef is dat maatschappelijk gezien maar goed ook. Als het gaat over de financiering van woningbouw is dit echter schadelijk: beleggers investeren niet in woningen waar grote maatschappelijke behoefte aan is, uit angst dat de politiek achteraf hun opbrengst afroemt ten bate van hun achterban, door de vooraf afgesproken huurstijging achteraf te beperken. Dit probleem speelt sterk in landen zoals Nederland, met strikte huurwetgeving en een lange traditie van politieke interventie in de woningmarkt.

Dit is precies de ramp die Hugo de Jonge tijdens zijn ministerschap met ingrepen zoals de Wet Betaalbare Huur heeft aangericht. Bij het loskrijgen van lange termijn investeringen in huurwoningen gaat het om een goede reputatie. Zonder dat steekt de investeerder zijn hoofd niet in de strop en komt de woning niet van de grond. Dit geldt a fortiori voor

buitenlandse beleggers, die vanuit politiek oogpunt nog veel kwetsbaarder zijn. Zoals eerder betoogd is die buitenlandse belegger voor een bredere spreiding van het beleggingsrisico voorbij de landsgrenzen juist cruciaal. Ruime risicospreiding verlaagt de kapitaalkosten en maakt wonen daarmee goedkoper.

Betrouwbaarheid eist dat huurbeleid saai en voorspelbaar is. Dat moet Hugo de Jonge worden nagegeven: saai en voorspelbaar was hij niet. Helaas is dat geen compliment. De Nederlandse overheid zal nog jaren moeten werken om de opgelopen reputatieschade te herstellen.