



Rabobank

Exploderende huizenprijzen: vijf beleidsopties

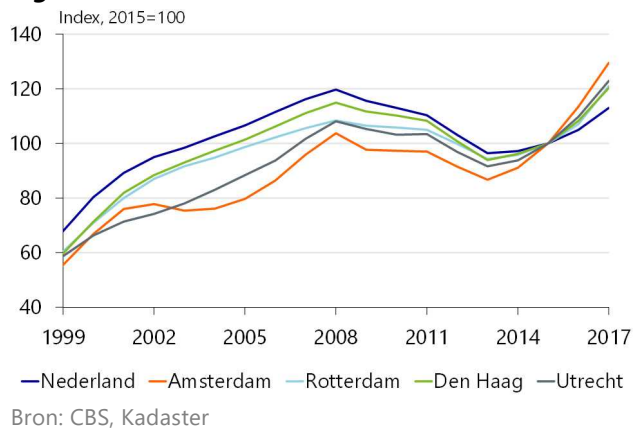
Economisch commentaar
Christian Lennartz, Barbara Baarsma en
Nic Vrieselaar

- **Vorige maand presenteerde het kabinet een Nationale woonagenda**
- **Doel is om tot 2025 tenminste 700.000 huizen te bouwen**
- **Het woningtekort is dan ook een van de belangrijkste oorzaken van de exploderende huizenprijzen in vooral de steden**
- **Meer en sneller bouwen is niet de enige oplossing voor betaalbaar wonen**
- **In deze publicatie bespreken we vijf beleidsopties voor een gezondere woningmarkt**
- **Naast bouwen richten deze opties zich op betaalbaarheid, doorstroom, infrastructuur en het terugdringen van speculatie op de markt**

Met [het tempo](#) waarmee de huizenprijzen stijgen, overtreft de koopwoningmarkt binnenkort zijn historische piek en is het slechts een kwestie van geduld voordat huizen in Nederland gemiddeld de 300.000 euro voorbijschieten. In de huursector is het beeld voor de Nederlandse middenklasse niet veel beter: wie naar een sociale huurwoning zoekt moet achteraan aansluiten in een steeds langere rij, terwijl de prijzen voor een appartement in de vrije huursector de afgelopen jaren zijn geëxplodeerd. Vorige maand presenteerde minister van Binnenlandse Zaken Kasja Ollongren daarom de [Nationale woonagenda 2018-2021](#). De plannen die de minister samen met belanghebbenden als woningcorporaties, bouwbedrijven en private investeerders heeft opgetekend, moeten vraag en aanbod op de huur- en koopmarkt beter in balans brengen en daarmee voorkomen dat een (huur-)huis voor veel Nederlanders onbereikbaar en onbetaalbaar wordt.

Misschien wel de belangrijkste boodschap in het document is het bouwen van tenminste 700.000 woningen tot 2025, 87.500 per jaar. Daarmee zou de groei van de woningvoorraad in de pas moeten lopen met de [verwachte groei](#) van het aantal huishoudens, de sloop van oudere huizen en het inlopen van het tekort dat tijdens de crisis is opgebouwd. Ook onder veel academici en onderzoekers leeft de vraag hoe de woningmarkt toegankelijk is te houden. Vorige maand had bij [De Nederlandsche Bank](#) daarom het congres *Hot property: the housing market in major cities* plaats. Daar heeft RaboResearch vijf beleidsaanbevelingen gepresenteerd voor de Nederlandse woningmarkt. Deze bespreken we hieronder, en we kijken naar verschillen en overeenkomsten met de agenda van het kabinet. Voor een uitgebreide beschrijving van beleidsopties en voor antwoord op de vraag waarom huizenprijzen de laatste jaren in vooral de steden exploderen, verwijzen we u graag naar [onze Engelstalige publicatie](#).

Figuur 1: Kloof tussen stad en land



I. Fors meer bouwen, vooral in de steden

Net als in de onlangs gepresenteerde Woonagenda is onze kernboodschap dat er sneller meer huizen moeten worden gebouwd. Het tekort, voornamelijk in en rond de grote steden, is immers een van de belangrijkste redenen dat de prijzen de afgelopen jaren zo bijzonder hard zijn gestegen. Het woningtekort is geen nieuw fenomeen: ook in de tweede helft van de vorige eeuw kon het aanbod de groei van de bevolking niet bijhouden. De oplossing werd destijds gevonden in een prominente rol van de rijksoverheid en het omarmen van de investeringskracht en –wil van woningcorporaties (zie ook [Boelhouwer en Priemus, 2014](#)).

Op de huidige woningmarkt zien we opnieuw een grotere rol liggen voor de rijksoverheid. Deze heeft zichzelf op dit moment hoogstens een coördinerende rol toebedeeld. In de woonagenda wordt daarom vooral ingezet op afspraken op regionaal niveau en wordt er veel gesproken over het verder uitzoeken van allerlei zaken met allerlei partijen. Dat kan te afwachtend en terughoudend zijn. Het schort gemeenten vaak aan de middelen en aan de bereidheid om hun plancapaciteit fors uit te breiden. Het verkopen van grond is voor hen immers [een inkomstenbron](#), waardoor er weinig initiatief is om er tegelijkertijd veel van te verkopen. Dit zou de prijzen immers drukken. De rijksoverheid kan gemeenten daarvoor compenseren via directe subsidies of door het herstructureren van de gemeente-inkomsten in zijn geheel.

Natuurlijk is potentiële bouwgrond niet alleen in handen van overheden maar ook van private investeerders. Het onderliggende probleem blijft hetzelfde: hoewel de bereidheid om meer te bouwen op dit moment hoog lijkt, zijn commerciële ontwikkelaars niet gemotiveerd om tegelijkertijd al hun locaties te ontwikkelen (zie ook [Miles, 2018](#)). De overheid kan dit probleem bijvoorbeeld aanpakken door de onroerendzaakbelasting op inactieve grondposities te verhogen.

Zodra de plancapaciteit er is, zou het niet mogen uitmaken wie de woningen bouwt: private investeerders, particulieren en woningcorporaties zijn allemaal welkom. Het is zaak dat alle krachten worden gebundeld om aan de enorme bouwopgave te voldoen.

II. Nieuwbouw moet aansluiten bij de vraag naar betaalbare woningen

Meer bouwen betekent niet automatisch dat wonen betaalbaar wordt en blijft. Nieuwbouw moet daarvoor niet alleen passen bij hogere inkomens, maar ook bij lage en middeninkomens. Dit wordt in de Woonagenda benadrukt, maar daarin wordt vooral heil gezocht in het middeldure huursegment. Dat zijn dan de woningen met een maandelijkse huur tussen 711 euro, de liberalisatiegrens van sociale huurwoningen, en 1.000 euro per

maand.

Ofschoon er zeker behoefte is aan zulke huizen, gaat de discussie voorbij aan twee zaken. Ten eerste sluit deze 'middenhuur' niet per definitie aan bij de koopkracht van middeninkomens (zie Van Middelkoop en Schilder, 2017). Ten tweede is er in het huidige huurstelsel geen garantie dat huizen die in dat segment worden gebouwd niet alsnog na excessieve huurverhogingen in het dure segment terecht komen. Heldere regels zijn daarom nodig voor de gehele huurmarkt.^[1] Zouden gemeenten bijvoorbeeld grond tegen gereduceerde prijzen aanbieden (zie [Kenny et al., 2018](#)), dan zouden daar regels tegenover kunnen staan voor maximale huurverhogingen (ook bij bewonerswissel) voor een bepaalde tijdsduur.

III. De doorstroom vergroten zodat de woningvoorraad beter aansluit bij bewoners

Een belangrijk probleem op oververhitte woningmarkten is dat de doorstroom afneemt, zoals tussen de sociale en de vrije huursector. Dat betekent ook dat steeds minder mensen de woonruimte vinden die bij hen past en bijvoorbeeld gezinnen te klein wonen en alleenstaanden te groot. De oplossing hiervoor is een beter gebalanceerde woningmarkt met voldoende aanbod in alle segmenten, zodat er meer mogelijkheid is om door te stromen. Maar dat gaat waarschijnlijk nog jaren duren, terwijl er ook op middellange termijn manieren zijn om te zorgen voor een betere verdeling van de woningvoorraad.

Een ingrijpende manier zou het invoeren van inkomensafhankelijke huren in de sociale huursector zijn voor huurders die hun inkomen structureel boven de inkomensnorm ziet stijgen, of het omzetten van hun permanente huurcontract naar een tijdelijke. Belangrijk is wel dat hier wordt gekeken naar wat betaalbare huren zijn, bijvoorbeeld door te kijken naar de leennormen in de koopsector die het Nibud opstelt. Een positievere aanpak is bovendien misschien beter, ook gelet op juridische kwesties. Denk aan het financieel compenseren van de verhuiskosten voor iemand die naar een beter passende woning gaat. Ook de huurtoeslag persoonsgebonden in plaats van objectgebonden maken kan de doorstroom vergroten. Iemand raakt dan immers niet direct zijn huurtoeslag kwijt als hij verhuist van een sociale naar een vrije huurwoning. In de Woonagenda worden ook zulke maatregelen genoemd, zoals kortingen voor ouderen in de sociale huursector als zij een groot huis inruilen voor een kleinere passende woning.

IV. Betere integratie van woon- en infrastructuurbeleid

Lagere en lagere-middeninkomens zijn in Nederland [sterk geconcentreerd](#) in binnenstedelijke gebieden. Een gelijkwaardigere spreiding over steden en dorpen van alle inkomensklassen past beter bij een goed werkende woningmarkt. Ook hier geldt weer dat een centrale rol van de overheid belangrijk kan zijn: gemeentes hebben de neiging om vooral hogere inkomens welkom te heten. Beleid zou zich daarom kunnen richten op een beter samenspel tussen infrastructuur en woningmarktbeleid, zoals ook wordt geopperd in de Woonagenda. Het idee is dat als (openbaar) vervoer goedkoper wordt, *niet* wonen in de stad aantrekkelijker kan blijken. Dit zou bijvoorbeeld kunnen worden bereikt door het (deels) vervangen van huurtoeslag door een mobiliteitstoeslag.

V. Opportunistische beleggers afschrikken

De Nationale woonagenda heeft het over jonge kopers op de woningmarkt, maar spreekt vooral over het verkennen van ruimere leennormen om hun lot te verbeteren. Dat is niet alleen symptoombestrijding, maar kan de problemen waar jongeren tegenaan lopen bovendien verergeren. De teugels laten vieren in de huidige markt zal namelijk leiden tot nóg hogere prijsstijgingen. Liever worden de onderliggende problemen op de woningmarkt aangepakt. Zo speelt naast het woningtekort de toestroom van beleggers een belangrijke rol voor de benauwde positie van starters in grote steden.

Internationale ervaringen laten een relatief simpele en effectieve manier zien om de rol van (opportunistische) beleggers te verkleinen: een hogere overdrachtsbelasting op tweede-woningaankopen. Zo [dalen in Londen](#) de prijzen ten opzichte van de rest van het land sinds het invoeren van zo'n hogere belasting. Het idee is dat een

hogere overdrachtsbelasting speculeren en buy-to-let-aankopen voor opportunistische beleggers onaantrekkelijker maakt.

Een uitzondering zou gelden voor investeerders die woningen kopen om deze als betaalbare huurwoningen aan te bieden, omdat zulke huizen een cruciale functie hebben als eerste bestemming voor jongeren. De bedoeling is dat een stelsel wordt gecreëerd waarin private investeerders niet alleen investeren in het hoogste echelon van de markt, maar ook in de betaalbare segmenten. Dit kan, zoals eerder beschreven, ook worden opgelost door één helder huurregime voor de gehele huurmarkt waarin zowel de belangen van huurders als die van verhuurders een centrale rol spelen, en met gerichte subsidies en garanties voor betaalbare woningen.

Conclusie

De zeer rappe stijgingen van de huizenprijzen en de groeiende onbetaalbaarheid in de vrije huur- en koopsector vormen een van de grootste uitdagingen waar vooral steden op dit moment voor staan. Gecoördineerde beleidsinterventies op lokaal en nationaal niveau zijn daarom nodig om wonen toegankelijk en betaalbaar te houden. Meer en sneller woningen bouwen is misschien wel de belangrijkste opgave voor de komende jaren, maar zeker niet de enige. Het is nu tijd om te handelen, want het uitblijven van maatregelen werkt vermogensongelijkheid in de hand en ondermijnt de sociale cohesie binnen steden en tussen regio's.

Voetnoot

[1] Denk aan referentiehuren zoals gebruikelijk in Duitsland.

Auteur(s)

Christian Lennartz

RaboResearch Nederland

☎ 06 2001 6607

✉ Christian.Lennartz@rabobank.nl

Barbara Baarsma

Directeur Kennisontwikkeling

Rabobank

☎ 030 21 62666

✉ Barbara.Baarsma@rabobank.nl

Nic Vrieselaar

RaboResearch Nederland

☎ 06 2216 2257

✉ Nic.Vrieselaar@rabobank.nl