

Berlijnse ervaring bevestigt: wat Hugo de Jonge wil lost niets op

Posted on 4 juni 2022 by Felix van Litsenburg

Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting wil de huur van het 'middensegment' op de vrije markt 'reguleren'. Nick Ottens schreef daar onlangs over in Wynia's Week. In Berlijn is een dergelijk systeem al langer in gebruik en wat blijkt: het lost weinig op. Om de krapte op de woningmarkt echt aan te pakken, zullen er harde politieke keuzes gemaakt moeten worden.

Het plan van De Jonge is om maximumhuurprijzen in te voeren op basis van een puntensysteem, zoals ook voor sociale huurwoningen het geval is. Woningen die *onder* de 232 punten uitkomen – zo'n 90 procent van de vrije sector – zullen dus 'gereguleerd' worden. De huurprijzen voor deze woningen zullen dan flink dalen. Bijkomend effect: beleggen in huurwoningen wordt minder interessant, koopprijzen zullen ook dalen. Netto resultaat: goedkoper huren *én* goedkopere koopwoningen!

In Berlijn bestaat een dergelijk systeem – de zogeheten *Mietpreisbremse* of 'huurrem' – al langer. Wat blijkt? Ook daar is de drukte op de woningmarkt gigantisch. De ervaring leert dat de oplossing van De Jonge een doekje voor het

bloeden is.

Huisje ruilen

Experts trekken de doelmatigheid van de Duitse huurrem in twijfel. Veel huisbazen vragen namelijk meer geld dan wettelijk is toegestaan. Platforms zoals wenigermiete.de helpen huurders om hun recht te halen, maar desondanks betalen veel mensen nét iets te veel.

Afhankelijk van de locatie komen veel huisbazen er mee weg wat meer te vragen. Omdat het gaat om bedragen die 10 procent boven het wettelijk maximum liggen, kan desalniettemin gesteld worden dat het wel degelijk goedkoop wonen is in Berlijn.

De woningmarkt blijft echter even krap! Mensen gaan strategisch om met hun huurcontracten. Bij de bezichtiging van een flat zijn er soms wel honderd andere gegadigden. Men houdt woningen daarom liever binnen het netwerk. De huur is nog steeds hoog, maar je betaalt op een andere manier: bijvoorbeeld door een maand vrij te moeten nemen om op huizenjacht te gaan.

Woningmarkt blijft krap en koopprijzen blijven stijgen

Huurders klampen zich dus vast aan hun goedkope huurwoning, waardoor er maar weinig woningen vrijkomen. Zorgt de huurrem er misschien voor dat huisprijzen nog betaalbaar zijn?

Nou, nee. De denkwijze die in het voorstel van De Jonge naar voren lijkt te komen, is dat beleggers huizen kopen om geld te verdienen aan de verhuur. Als je de huurinkomsten beperkt, maak je de belegging minder aantrekkelijk. Het rendement is immers lager. Hierdoor neemt de vraag naar koopwoningen af en worden ze eindelijk weer betaalbaar.

De ervaring in Berlijn maakt duidelijk dat dit niet klopt. De huurrem werd in 2015 ingevoerd, toen kostte een woning in Berlijn €2.321 per vierkante meter. In 2022? Meer dan €5.000!

Kom niet aan Tempelhofer Feld

Dit is niet verwonderlijk als je je bedenkt dat de bevolking van Berlijn hard stijgt – voornamelijk door immigratie – en er bij lange na niet genoeg huizen worden bijgebouwd. Het wordt dan een simpele kwestie van vraag en aanbod. Als belegger maak je je niet druk om de huurinkomsten, de waarde van je investering stijgt toch wel.

Als het beperken van de huurprijzen niets uithaalt, zo wordt er geopperd, moet er in Berlijn maar meer gebouwd worden. Eén voorstel dat op veel weerstand kan rekenen, is Tempelhofer Feld. Dit voormalig vliegveld van 3,5 vierkante kilometer staat pontificaal leeg, midden in Berlijn. Het wordt met name gebruikt als park dat, vanwege al het asfalt, populair is onder rollerskaters en kite landboarders.

Al meerdere malen is er hevig actiegevoerd om te verhinderen dat het oude vliegveld plaats moest maken voor duizenden woningen. Voor vele Berlijners is Tempelhofer Feld een onmisbaar deel van de stad. Het is niet alleen een bijzondere locatie die in geen enkele grote Europese stad haar gelijke kent, maar ook beladen met geschiedenis: hier vond bijvoorbeeld de luchtbrug plaats van de westerse geallieerden naar West-Berlijn. Wat blijft er nog over van Berlijn als je zulke bijzondere en historische plaatsen laat vervangen door woningen van dertien-in-een-dozijn?

CDA-kernwaarden in de clash

Nederland is een Berlijn in het groot: bijbouwen van nieuwe woningen gaat langzaam en blijft vanwege aanhoudende immigratie dweilen met de kraan open. Als CDA-er zou minister De Jonge het kunnen formuleren als een botsing tussen kernwaarden van het CDA: tussen solidariteit en rentmeesterschap.

We willen solidair zijn, op nationaal én internationaal niveau: iedereen moet goed kunnen wonen en wij willen mensen uit het buitenland de kans geven in Nederland te wonen en te werken. Dat wringt al op zich: de bevolkingsaanwas in ons dichtbevolkte land veroorzaakt allerlei moeilijkheden, komt voornamelijk door immigratie, maar we beteugelen die immigratie niet.

Maar net zoals een Berlijn zonder Tempelhofer Feld niet denkbaar is, moeten we

ons ook afvragen wat er nog van Nederland overblijft als we blijven bouwen. Na de oorlog bestond de natuur in Nederland uit slechts 'een stukje bos ter grootte van een krant'. Wat laten we na aan volgende generaties – een ansichtkaart misschien? Woonhuizen in plaats van gebedshuizen? We moeten als een goede rentmeester omgaan met de Nederlandse natuur en cultuur. En dat wordt lastig als we ook miljoenen woningen willen bouwen.

Harde keuzes

En hier ligt het fundamentele probleem achter veel Nederlands beleid, zeker als het op de woningmarkt aankomt: we moeten kiezen, maar dat doen we niet. Neem Amsterdam als voorbeeld: het stadsbestuur wil dat grote techbedrijven als Uber en Netflix zich er vestigen. Amsterdam moet een soort San Francisco aan het IJ worden. Tegelijkertijd weeklaagt datzelfde bestuur dat huizenprijzen dezelfde kant als San Francisco opgaan.

Het huidige Nederlandse beleid lijkt een onmogelijk trilemma na te streven. Ten eerste is er Nederland als immigratieland, immer uitdijend, waar iedereen welkom is en dat Amerika naar de kroon steekt. Ten tweede is er het Nederland waar het leven betaalbaar is en Amsterdam geen speeltuin is voor de superrijken. Ten derde is er het Nederland dat haar eigen cultuur en natuur omhelst. Langzaamaan ontdekken onze bestuurders dat deze drie niet te verenigen zijn.

Een voorstel om de huur te reguleren zal de gekte op de woningmarkt misschien wat dempen, maar zal op de lange termijn geen oplossing zijn. Een échte oplossing houdt het maken van een keuze in – een gruwel voor politici. Hoge immigratie, betaalbare huizen, en een Nederland dat we kunnen nalaten: u kunt slechts twéé van de drie kiezen.

Felix van Litsenburg *bericht vanuit Berlijn voor Wynia's Week. Steunt u deze broodnodige, onafhankelijke berichtgeving?* ***De donateurs maken Wynia's Week mogelijk.*** *Doneren kan* ***HIER****. Hartelijk dank!*