

# De woningmarkt kan wel wat marktwerking gebruiken

Posted on 16 mei 2020 by Jan Paul Visser

Op maandag 11 mei 2020  kwam de Monitor op NPO 2 met een item over de woningnood met als schokkende openbaring dat woningnood wel eens tot dakloosheid zou kunnen leiden. Dat de schaarste van goederen ertoe kan leiden dat sommigen geen toegang meer zullen hebben tot dit goed kan voor niemand een verassing zijn, maar blijkbaar wel voor de Monitor.

In de uitzending trachtte de Monitor te achterhalen waarom de prijzen van vastgoed in Amsterdam zo hoog zijn. De Amerikaanse econoom Thomas Sowell kenmerkt dergelijk onderzoek als 'uitzoeken waarom de grond nat is na een regenbui'. Het moge duidelijk zijn dat schaarste, van welke soort dan ook, een prijsopdrijvend effect heeft.

Ook werd de voor mij nieuwe term 'economisch dakloos' geïntroduceerd. Dit zou iemand betreffen die wel een baan heeft, maar geen woning. Per definitie is een reguliere dakloze dan dus ook altijd werkloos. Het is maar dat u het weet.

## Wethouder van woningnood

In de uitzending verscheen ook Laurens Ivens, wethouder wonen van Amsterdam. Hij meldde dat de Amsterdamse woningcorporaties in de afgelopen zes jaar 1 miljard euro aan verhuurdersheffing hebben betaald, en dat ze daarvoor ook 6000 woningen hadden kunnen bouwen. Enige zelfreflectie bleef echter uit.

Het is geen geheim dat Amsterdam kampioen-woningnood is. De SP-wethouder verzuimt het eigen beleid onder de loep te nemen en opteert om uit te halen naar de marktpartijen: 'De grootste delen van Amsterdam zijn in handen van marktpartijen, en daar zie je gekke dingen met de prijs gebeuren. Sinds zes jaar geleden zijn de koop- en huurprijzen verdubbeld. Dat is bizar, want de inkomens zijn niet zo hard toegenomen' en 'je zou maximale huurprijzen voor woningen moeten invoeren'. Aldus Laurens Ivens.

## De overheid is juist dominant op de Amsterdamse woningmarkt

Dat woningprijzen gebonden zouden moeten zijn aan inkomensfluctuaties is een raadselachtige stelling. Toen de prijzen van mondkapjes de afgelopen maanden wereldwijd explodeerden was dit ook niet te wijten aan het stijgen of dalen van gemiddelde inkomens. Het Coronavirus had in recordtempo een schaarste gecreëerd. De oplossing is gelukkig net zo eenvoudig, namelijk het opschroeven van de productiecapaciteit. Wie aan komt zeilen met sociale, middeldure of betaalbare mondmaskers ondermijnt de basisbeginselen van de economie en is gedoemd aan het kortste eind te trekken.

Daarnaast is de stelling dat de grootste delen van Amsterdam in handen zijn van marktpartijen simpelweg onjuist. Het overgrote deel van de Amsterdamse grond is eigendom van de gemeente. En nergens in Nederland is zo'n groot deel van de woningen in handen van woningcorporaties die 'sociale' – gesubsidieerde – woningen verhuren.

## Procedures stapelen

Waar ik in een eerder artikel dergelijke huurprijs maximering ontleedde wil ik ditmaal aandacht besteden aan de marktwerking in de woningmarkt. De

marktpartijen van de Nederlandse woningmarkt worden het namelijk alles behalve makkelijk gemaakt. Voordat er één bouwhandeling aan te pas komt dienen eerst de bestemmingsplanprocedures, welstandscommissies en bezwaarschriftprocedures gepasseerd te worden. Dit uitgaand van een reeds succesvolle grondacquisitie, wat in Amsterdam zeer te betwijfelen is. De gemeente rekent namelijk met residuele grondwaardes, waarmee de maximaal 'haalbare' grondwaarde wordt gevraagd aan de kopende partij. Wanneer een ontwikkelaar vervolgens zijn eigen huurprijzen wil bepalen, is Amsterdam te klein.

Tel daarbij op dat duurzaamheidseisen de laatste jaren een grote rol zijn gaan spelen, een aansluiting van een nieuwe woning op het gasnet is sinds 1 juli 2018 bijvoorbeeld taboe. Laten we daarbij het bijzondere 40/40/20 beleid van Amsterdam niet vergeten. 40% van de nieuwbouw dient sociale huur te zijn, 40% middenhuur, en 20% vrije sector.

## Er zijn niet weinig, maar juist veel sociale huurwoningen

Wethouder Ivens vertelde trots in de uitzending, dat de sociale huurwoningen eindelijk weer in aantallen stijgen, maar vergeet te vermelden wat de kosten zijn van dit beleid. De 40/40/20 maatregel pakt de aversie om nieuwbouw te realiseren uit het sociale huursegment en smeert deze uit over de hele huurwoningmarkt. Het gevolg is minder woningbouw in algemene zin, wat de explosie in huurprijzen van het vrije segment verklaart. Dat de wethouder vervolgens de marktpartijen aanwijst als schuldigen is de wereld op zijn kop.

De overheid springt maar al te graag zelf op de stoel van de ondernemer, maar bedankt vriendelijk voor het ondernemersrisico dat daarbij komt kijken. Bovendien lijkt de gemeente Amsterdam zich niet te realiseren dat 100% vrije sector woningen *óók* bewoond kunnen worden. Blijkbaar dienen deze mensen hun heil elders te moete  zoeken.

Het eisenpakket dat wordt voorgelegd voor de woningmarkt temidden van een heuse  woningnood leidt tot een opmerkelijk tafereel. Alsof men tijdens een hongersnood oproept om slechts biologisch fairtrade meergranenbrood te produceren, en alle *broodnodige* alternatieven aan de eendjes voert.

## ‘Economische dakloosheid’

De Monitor kaartte het gebrek aan sociale woningen aan als een belangrijke veroorzaker van economische dakloosheid. Daarbij dient niet onvermeld te blijven dat Nederland een opmerkelijk hoog percentage sociale huurwoningen kent. Met meer dan 35% van de totale woningmarkt spant Nederland in de gehele westerse wereld de kroon als het om sociale woningvoorraad gaat.

Een land als Japan, waar de hoofdstad Tokyo alleen al een populatie kent van 7,13 miljoen heeft een sociale woningvoorraad van nog geen 5 procent. Huisvesting is dus ook daar mogelijk ondanks, of misschien zelfs dankzij, de absentie van sociale huisvesting.

## Bij auto’s telt het sociale beleid niet

Wanneer het echter om het parkeerbeleid gaat lijkt de gemeente precies te weten hoe marktwerking functioneert en laat ze de sociale agenda eventjes links liggen. Het parkeertarief van €8,- per uur in het centrum van Amsterdam is immers weinig sociaal. Wat is het signaal dat de gemeente hier tracht af te geven? ‘Amsterdam, u mag hier wonen, maar niet komen’.

Het argument dat de gemeente auto’s wil weren uit het centrum gaat niet op, dit had immers volbracht kunnen worden met een aantal ‘verboden te parkeren’ borden. Deze borden zullen uiteraard geen €8 per uur of €55 per dag opleveren. Een dergelijke parkeerplek levert derhalve €1700 per maand op voor de gemeente. Dat is meer dan twee keer de maximale huurprijs voor een sociale woning. Het lijkt een typisch voorbeeld van links lullen, rechts vullen.

## De gemeente is een monopolist

De gemeente Amsterdam is een ware monopolist, en gedraagt zich als zodanig. Milton Friedman stelde ooit dat werknemers beschermd worden door werkgevers. Niet door hun eigen werkgever, hij die maar één mogelijke werkgever heeft, geniet geen bescherming. De werkgevers die de werknemer beschermen zijn de mensen die hem wel zouden aannemen, maar voor wie hij niet werkt.

Als zijn huidige werkgever hem te weinig betaalt voor zijn vaardigheden, kan de werknemer worden weggekaapt door een concurrerende firma. In mijn stageperiode

bij de vastgoedadviseur CBRE op de Zuidas heb ik verscheidene collega's zien vertrekken naar Cushman & Wakefield en omgekeerd. Wanneer een ander bedrijf een beter salaris belooft voor dezelfde werkzaamheden, of hetzelfde salaris tegen betere arbeidsvoorwaarden, dan is de overstap natuurlijk snel gemaakt.

## De verhuurdersheffing: een geldpomp

De heer Ivens en ik kunnen het gelukkig op een enkel terrein goed vinden. De verhuurdersheffing is een gedrocht dat slechts in het leven is geroepen voor budgettaire doeleinden van de Rijksoverheid. Dat bevestigde de Minister van BZK, Kajsa Ollongren, tijdens het algemeen overleg over de staat van de woningmarkt in maart: 'Tegen degenen die zeiden dat we de verhuurdersheffing eigenlijk moeten afschaffen, zeg ik dat ik daar niet voor kan zorgen, want dat zou een enorm gat slaan in de rijksbegroting'.

De overheid wist in 2012 de toenmalig terecht negatieve publieke opinie ten opzichte van de woningcorporaties, aangewakkerd door de Vestia-affaire, te gebruiken en sloeg hier een financieel slaatje uit. Dat de overheid tot op de dag van vandaag garant staat voor door de woningcorporaties gemaakte schulden is echter helaas onveranderd gebleven.

Of de afschaffing van de verhuurdersheffing ten goede zou komen aan de woningmarkt is een tweede vraag. Zoals een oplettende twitteraar stelde 'toen de verhuurdersheffing er niet was, werd het geld toen alleen gebruikt voor woningbouw of deed men er ook dingen mee waar het niet voor bedoeld was?'.

## Een beetje meer markt, dat zou helpen

Dat marktwerking in een competitieve markt voor innovatie en welzijn zorgt, valt nauwelijks te betwisten. De meeste huishoudelijke apparatuur is hier het simpele, doch zeer passende bewijs van. De stofzuiger, wasmachine, combi-magnetron, koelkast, waterkoker en het koffiezetapparaat, waar wij alledaags dankbaar gebruik van maken, zijn ontstaan, geproduceerd en aan de man gebracht puur met winstoogmerk. Het resultaat is dat het in kaart brengen van de verscheidenheid aan deze producten een studie op zich is. De dagen waarin de kinderen in dezelfde teil werden gewassen als de kleding, zoals mijn vader in zijn jonge jaren nog mee heeft gemaakt, zijn voorbij.

Stel nu voor dat de 300+ woningcorporaties in Nederland niet in de rij stonden om subsidie aan te vragen op verduurzaming of kavelprijzen, maar winsthongerige BV's waren die elkaar de tent uitvochten om de meest hoogwaardige kwaliteit woningen tegen de laagste prijzen aan de man te brengen. De wachttijden voor een woning, die nu zelfs oplopen tot 16 jaar, zouden waarschijnlijk niet langer zijn dan u 's ochtends hoeft te wachten bij de bakker voor een halfje biologische meergranen.