

De woningnood is inderdaad de schuld van de overheid (maar niet alleen van Rutte)

Posted on 15 september 2021 by Syp Wynia

Het galmt al een tijdje rond: zowel koop- als huurhuizen zijn schandalig duur, er zijn 300.000 woningen te weinig, er moeten in tien jaar een miljoen huizen worden bijgebouwd en de woningnood is de schuld van de VVD en van speculanten als Prins Bernhard jr. In Amsterdam begon de eerste van een serie demonstraties, die ouderwets eindigde in krakersrellen. Wat is er aan de hand met wonen in Nederland?

Te eerste de vraag: is er wel woningnood in Nederland? Niet als je uitgaat van het aantal inwoners, afgezet tegen het aantal woningen. Die verhouding is niet verslechterd, de laatste decennia. Er is wel woningnood in een deel van het land en als je afgaat op de prijs die moet worden betaald voor een nieuw te huren of te kopen woning. Maar is dat dan de schuld van de VVD of van Prins Bernhard?

De aanjagers van de woningnood

Er zijn een paar grote aanjagers voor het gebrek aan woningen in een deel van het land en voor de hoge prijzen. De belangrijkste aanjager is het Nederlandse bevolkingsbeleid. Officieel bestaat er helemaal geen bevolkingsbeleid, maar ook dat is beleid. In de praktijk leidt dat er toe dat de bevolking van Nederland, toch al het dichtstbevolkte land van het Europese vasteland, al jaren ieder jaar met zo'n 100.000 mensen groeit, vrijwel helemaal door meer immigratie dan emigratie.

Dat de bevolking jaarlijks zo snel groeit, komt dus vrijwel helemaal door immigratie en dat is het gevolg van een optelsom van beleid. De grootste groep immigranten bestaat tegenwoordig uit arbeids- en studiemigranten en een substantieel, maar kleiner deel door asiel- en gezinsmigranten. De arbeidsmigratie wordt gestimuleerd door Europees beleid en Nederlandse bedrijven, de studiemigratie wordt gestimuleerd door Europees en Nederlands beleid en Nederlandse universiteiten en hogescholen. Het asiel- en familiebeleid is een optelsom van Europees en Nederlands beleid.

Nederland mag dan wel geen bevolkingsbeleid hebben, in de praktijk is dat er wel. En dat leidt tot een jaarlijkse bevolkingsgroei van 100.000 mensen, waarvoor geen woningbeleid bestaat. Dat wil zeggen: de arbeidsmigranten moeten maar zien, de studiemigranten vaak ook en de erkende asielmigranten worden doorgaans in een sociale huurwoning ondergebracht.

Is dat de schuld van de VVD? Dat is wel de kabinetten-Rutte aan te rekenen. Maar dan niet alleen de VVD, maar alle regeringspartijen van het afgelopen decennium, dus ook CDA, PvdA, D66 en ChristenUnie.

Aanjager twee: geld is te goedkoop

De tweede belangrijke aanjager voor de woningnood (in een deel van het land) en de hoge huizen- en huurprijzen is de grote vraag, het geringe aanbod en de lage prijs van geld. Is dat de schuld van de VVD of van Prins Bernhard jr.? Dat valt te bezien.

De grote vraag naar huizen is in de eerst plaats het gevolg van de gegroeide bevolking (zie boven) en verder van de kleinere huishoudens, de urbanisatie en de gestegen welvaart. Midden vorige eeuw was de gezinswoning de standaard, maar

nu groeit het aantal éénpersoonshuishoudens. Er wonen gemiddeld amper twee mensen per woning, wat de behoefte aan woningen doet toenemen, waardoor de vraag stijgt.

De verstedelijking zorgt voor een verschuiving van de vraag van de randen van het land en zelfs van de randen van de provincies naar het economische hart van het land (de Randstad, Amsterdam en Utrecht in het bijzonder) en het hart van de provincies.

De woningnood ontstaat dus mede omdat meer mensen in die kerngebieden willen (blijven) wonen, terwijl het aanbod daar het kleinst en de prijs dus het hoogst is. Geen wonder dat die woningnood vooral starters betreft, want zij zijn het vooral die naar de steden trekken en zich nieuw aandienen op de woningmarkt. Overigens is inmiddels (marktcorrectie!) de prijsstijging in Amsterdam het laagst en die in Oost-Groningen het hoogst.

De huizenprijzen stijgen ook meer als de welvaart en de lonen toenemen en daar is de laatste jaren – ondanks Corona – over het geheel genomen sprake van. De economische groei loopt nu tegen de 4 procent per jaar en dat is ongeveer net zoveel als in de late jaren negentig, toen de huizenprijzen ook al spectaculair stegen.

Maar de grootste aanjager van de hoge huizenprijzen is toch de lage prijs van geld. Door de wereldwijze vergrijzing (spaargeld!) en het lage rentebeleid van de centrale banken is ook de Nederlandse hypotheekrente tot onder gemiddeld 1,5 procent per jaar gezakt. Hoe lager de rente, hoe groter het budget van de Nederlandse huizenkopers, met als gevolg dat die samen de huizenprijzen opdrijven.

Te weinig particuliere huurwoningen

Daar komt ook Prins Bernhard jr. in beeld. Als er nauwelijks of geen rente op geld zit, zoekt geld andere plekken waar geld nog wel iets oplevert en dat geld gaat ruwweg naar aandelen en naar onroerend goed. Geen wonder dat zowel de aandelenkoersen als de huizenprijzen stijgen en dat beleggers woningen kopen.

Dat laatste is in Nederland extra aantrekkelijk, omdat de verhuurmarkt extreem krap en dus extreem aantrekkelijk is voor de verhuurder. Ook dat is het gevolg van beleid.

Ongeveer een derde van de Nederlandse woningen zijn sociale, gesubsidieerde, en/of gereguleerde woningen. Dat is nergens ter wereld zoveel en het is ook heel vreemd dat een derde van de bevolking in een welvarend land in zo'n sociale woning zou moeten wonen.

Maar de sociale woningen zijn goedkoop en dus aantrekkelijk en dus zijn er in de Randstad wachttijden van tien jaar voor wie geen urgentieverklaring heeft – zoals een asielzoeker wel heeft. Ruim de helft van de Nederlandse woningen zijn koopwoningen.

En slechts een klein deel is particuliere huur, wat niet vreemd was, want zowel sociale huur als koop worden of werden (fiscaal) gesubsidieerd, en alleen de particuliere huur niet. Maar de vraag naar particuliere huur (want: vaak geen kans op koop of sociale huur) is zo groot, dat het voor beleggers, ook gegeven de lage rente, nu alleszins rendabel is woningen te verhuren.

Is dat de schuld van Prins Bernhard jr.? Waarom zou je hem aanrekenen dat hij inspeelt op de markt – verziekte markt, als u wilt – die volledig door overheidsbeleid is ontstaan? Vele duizenden Nederlanders met spaargeld of leenruimte doen trouwens hetzelfde, evenals internationale beleggers als de in linkse kring zo bewierookte speculant-filantroop George Soros.

De overheid maakt de woningnood

De woningnood, die dat maar voor een deel is, is dus voor een groot deel toe te schrijven aan overheidsbeleid. En dan niet alleen aan de kabinetten-Rutte, maar ook aan voorgaande kabinetten. En niet alleen aan de nationale overheid, maar ook aan de Europese 'overheid', aan de provinciale overheid en aan gemeentelijke overheden.

Economen van het Centraal Planbureau schetsten in 2019 al dat alle Nederlandse overheden wanbeleid voerden als het om woningen gaat. De nationale overheid speelde niet in op de krapte, de provincies hielden woningbouwprojecten tegen omdat ze natuur en windmolens belangrijker vonden dan betaalbare woningen voor iedereen. En die gemeenten keken de kat uit de boom, want die wilden er zelf aan kunnen verdienen.

Wat de kabinetten-Rutte zeker ook aan te rekenen is, dat is dat Rutte I en Rutte II op de economische crisis eenzijdig reageerden door alleen te kijken naar het eigen

begrotingstekort van de overheid. Met als gevolg: lastenverhogingen en ontijdige bezuinigingen die ook de bouw lamlegden (terwijl de bevolkingsgroei doorging).

Maar daar houdt het wanbeleid rond wonen in Nederland niet op. Wonen was jarenlang het stiefkind van het Nederlandse overheidsbeleid. Al het andere beleid ging voor.

Qua ruimte ging zowel het landbouwbeleid als het natuurbeleid voor woningbeleid. De boeren staan nu vol in de wind, maar zo was het niet. Ook door het natuurbeleid gingen de beestjes voor de burgers. Er had ook een keuze gemaakt kunnen worden voor minder mensen (bevolkingsbeleid, zie boven) maar daar werd van afgezien. En nu zorgt het natuurbeleid (stikstof!) er wederom voor dat er niet of te weinig gebouwd wordt.

Het klimaat gaat ook voor de burgers. De prijs van woningen wordt stevig opgedreven door klimaatmaatregelen, zoals het gasverbod. En woningen moeten in de ruimtelijke ordening nu ook nog eens wedijveren met zonneweiden en windparken.

Het belastingbeleid heeft de problemen verergerd. De Ruttekabinetten voegde onder meer de belastingvrije ton en de variërende overdrachtsbelasting toe aan de chaos die het fiscale woonbeleid al was.

De belastingvrije gift van een ton voor starters – een cadeautje van het VVD-PvdA-kabinet Rutte II voor welvarende ouders en hun kinderen– zorgde wel voor meer geld op de woningmarkt, maar niet voor extra huizen. Idem dito de prijsopdrijvende verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters door RutteDrie.

Neosocialisme alom

En dan is nu de tendens om de woningnood te wijten aan teveel markt en te weinig overheidsingrijpen. Het past in de golf van neosocialistisch collectivisme die door Nederland stroomt. Overal moet Meer Overheid de oplossing brengen.

Terwijl de Rutte-kabinetten de belastingen al opjoegen en de collectieve lasten eveneens, waait de VVD nu net zo makkelijk mee met de collectivistische, om niet te zeggen antikapitalistische wind. Terwijl toch duidelijk mag zijn dat als Nederland woningnood kent, dat niet door te veel markt en te weinig overheid komt. Het is

precies andersom. De overheid produceerde zelf het marktfalen dat we woningnood noemen.

Wynia's Week *zorgt voor scherpe, onafhankelijke journalistiek. Steunt u deze broodnodige berichtgeving? Wynia's Week wordt* ***gedragen door de donateurs****. Doneren kan op verschillen manieren. Kijk* ***HIER****. Hartelijk dank!*