



Hugo de Jonge zou de woningnood oplossen, maar maakt die juist groter

Posted on 8 juli 2023 by Nick Ottens

Er was alom de roep om de terugkeer van een minister voor Volkshuisvesting, die het tekort aan woningen zou oplossen. Het werd de CDA'er Hugo de Jonge, die voortvarend van start ging. De Jonge sloot 'woondeals' met lagere overheden en mag regelmatig grote cijfers delen in tv-programma's, maar intussen worden er juist minder in plaats van meer woningen gebouwd.

De Jonge legt de ene na de andere regel op, met als gevolg: minder nieuwbouw, minder huurwoningen, hogere huren, hogere belastingen en meer bureaucratie. Beleggers houden het voor gezien. De Jonge's doel - 900.000 nieuwe woningen in 2030 - raakt steeds verder uit zicht.

De grens tussen sociale en vrije huur wordt

opgetrokken

'Rente en inflatie zijn hobbels, maar daar komen we nog wel overheen,' zegt Edward Touw van de verhuurder Heimstaden. 'Door de middenhuurregeling kan de bouw van nieuwe woningen die we willen verhuren in veel gevallen niet of nauwelijks meer uit.'

De minister trekt de grens tussen sociale en vrije huur op. Ook moet nieuwbouw twee derde sociaal of 'betaalbaar' zijn. De resterende 33 procent zou het project rendabel moeten maken. 'Er komt een moment dat dat niet meer uit kan,' waarschuwt Taco van Hoek, directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB).

Doordat private verhuurders hun woningen massaal verkopen vóór de liberaliseringsgrens volgend jaar omhoog gaat, lijkt er wat ruimte te komen op de koopmarkt. Maar dat is waarschijnlijk van korte duur. De 'sleutel' is volgens Van Hoek minder regelgeving, niet meer. 'Als je tenminste meer woningen zou willen realiseren.'

Eigen woning is voor starters onbetaalbaar

Een gemiddelde alleenverdienende starter kan volgens taxatiebureau Calcasa slechts 3,4 procent van de koopwoningen in Nederland financieren. De gemiddelde woning kost 410.000 euro. Met een gemiddeld salaris van 45.000 euro kan een koper van 25 tot 35 jaar echter maar 200.000 lenen.

Om een woning te kopen, moet je dus met z'n tweeën zijn. Of geld krijgen van je ouders. En zelfs dan is het in de Randstad moeilijk.

Het kabinet wijst met de beschuldigende vinger naar beleggers. Die zouden woningen voor de neus van Nederlandse huishoudens weggapen. Sinds vorig jaar mogen gemeenten daarom beleggers weren uit wijken waar woningtekort is. 'We zien dat we daar als een soort marktmeester moeten opkomen voor huishoudens,' zegt VVD-Kamerlid Peter de Groot.

Alle grote steden hebben zo'n opkoopverbod inmiddels ingevoerd. Huizen mogen pas vier jaar na aanschaf worden verhuurd.

Faissal Boulakjar, de woordvoerder woonbeleid van D66, spreekt liever over opkoopbescherming. Hij is er blij mee: 'Dankzij de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht zijn vorig jaar in de gebieden met grote woningtekorten meer huizen gekocht door starters dan door beleggers.'

Dat klopt, zegt Van Hoek, maar is dat gunstig voor het woningaanbod op de lange termijn? 'Een belegger of een investeerder die een pand opkoopt, die gaat vaak verbouwen, misschien nog splitsen, vierkante meters toevoegen, en dan zetten ze het daarna weer op de markt.' Hij voorspelt dat de effecten over drie, vier jaar wel eens minder positief zouden kunnen zijn.

Gebrek aan huurwoningen maakt het lastig om een baan te vinden

Met name woningzoekenden die zijn aangewezen op de vrije huursector gaat dat merken, verwacht Maarten Donkers, hoofd vastgoedonderzoek bij de Rabobank. 'Bijvoorbeeld omdat ze geen koopwoning kunnen of willen kopen, of omdat ze snel een woning nodig hebben na een gestrande relatie, of omdat ze een nieuwe baan hebben in een andere regio.' Kopers hebben meer keuze, maar, zegt Donkers, 'het wordt dus nóg lastiger om een huurwoning te vinden'.

Zijn zorg wordt gedeeld door de Europese Commissie. Die waarschuwt Nederland: 'De particuliere huurmarkt is relatief klein, wat leidt tot een beperkt aanbod van betaalbare en beschikbare alternatieven voor het kopen van een huis. Ook ondermijnt gebrek aan betaalbare huurwoningen de arbeidsmobiliteit.'

Er zijn 440.000 vacatures en nog altijd 360.000 werklozen, maar die kunnen vaak geen woning vinden in de plaatsen waar werk is. Volgens de woningsite Pararius is het huuraanbod in de vijf grote steden in een jaar tijd met 27 procent afgenomen. De vraag is echter gelijk gebleven. De website vergeleek het aantal reacties op advertenties in de eerste kwartalen van 2021, 2022 en 2023. In Amsterdam kunnen huurwoningen dit jaar op zes keer zoveel animo rekenen.

In Amsterdam wordt op huurwoningen overboden

Gevolg: hogere huurprijzen. De gemiddelde vierkantemeterprijs van huurwoningen is in de steden met 5 tot 8 procent gestegen. In de hoofdstad wordt inmiddels overboden op huurwoningen. Dat kwam tot een jaar geleden alleen bij

koopwoningen voor. Als je een appartement echt wilt hebben, kun je maar beter 100 of 200 euro boven de geadverteerde huurprijs bieden.

Dan maximaliseer je toch gewoon de huren? In de sociale sector mogen de huren van De Jonge met niet meer dan 0,5 procent boven de gemiddelde cao-salarisontwikkeling per jaar stijgen. Ook in de 'vrije' sector (hoe vrij is die nog?) geldt inmiddels een maximum: 1 procent boven de cao-loonsverhoging. Dat is dit jaar opgeteld 4,1 procent.

Boulakjar heeft geen bezwaren gehoord van woningcorporaties en institutionele beleggers. 'Zij investeren vaak voor de lange termijn en zijn vooral gebaat bij zekerheid,' meent de D66'er. Kleine verhuurders komen wel in de knel, en die beheren vier op de vijf particuliere huurwoningen.

De exploitatiekosten nemen volgens Donkers toe, 'bijvoorbeeld door hogere onderhoudskosten'. Ook verhuurders hebben te maken met inflatie. 'Als inkomsten worden beperkt en kosten stijgen, dan leidt dat onherroepelijk tot een lager rendement.' Dat maakt het minder aantrekkelijk om te verhuren.

De Woonbond, de belangenbehartiger van huurders, ziet dat anders: als er overboden wordt, moeten niet alleen huurstijgingen maar ook huurprijzen worden gemaximaliseerd. 'Huurprijzen die door schaarste stijgen, daar moeten we vanaf,' zegt een woordvoerder. 'Het is alleen maar meer aanleiding om het puntensysteem voor de hele sector in te voeren.'

Belastingen voor verhuurders gaan omhoog

Van Hoek wijst erop dat Nederland 'koploper' is in sociale woningbouw: ruim een derde van de woningen is gereguleerd. 58 procent is koop, slechts 8 procent is vrije huur. 'We hebben traditioneel ook heel veel regelgeving,' zegt de EIB-directeur. 'Dus in die zin is het wel vrij opmerkelijk dat de oplossing vooral gezocht wordt in meer regulering.'

De Jonge breidt het 'puntenstelsel', op basis waarvan de toegestane huren in de sociale sector worden berekend, uit. Daardoor stijgt de grens tussen sociaal en vrij, van 760 euro huur per maand in 2022 naar 1.100 euro in 2024. Zo'n 270.000 huurwoningen - één op de vijf - worden uit de vrije markt gehaald.

Dan verhoogt het kabinet ook nog eens de belastingen voor verhuurders. De overdrachtsbelasting voor beleggers stijgt van 6 naar 10,4 procent. Dat was in 2021 nog 2 procent. De Belastingdienst rekent dit jaar met een fictief rendement van 6,2 procent op beleggingen, zoals huurhuizen. Terwijl de huizenprijzen zijn gezakt. Over dat fictieve rendement moet niet 31, maar 32 procent belasting worden betaald. En beleggers mogen ook nog eens minder van hun hypotheekschuld van de belasting aftrekken.

Meer nieuwbouw buiten de stad

Volgens de Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam gaat bij meer dan de helft van de huuropzeggingen in de hoofdstad de woning inmiddels in de verkoop. Eres, een middelgrote Canadese investeerder, zet al haar 6.900 huurwoningen in Nederland in de verkoop. Vastgoedadviseur CBRE verwacht dat tussen de 50.000 en 100.000 huurwoningen zullen worden verkocht.

De enige oplossing op de korte termijn is volgens Van Hoek meer bouwlocaties aanwijzen, vooral buiten de steden. 'De laatste jaren ligt de nadruk op lastige binnenstedelijke locaties,' vertelt hij. Daar moet meer werk worden verricht om nieuwbouw tussen bestaande woningen in te passen. Ook zijn er meer omwonenden die bezwaar kunnen maken, waardoor de vergunningverlening vertraging oploopt. 'Dat drijft ook de kosten op.'

Op dit punt is Van Hoek wel positief: De Jonge heeft de regie in handen genomen om in alle provincies meer bouwlocaties op de kaart te zetten. Ook heeft hij voorgesteld om de bezwaarprocedures in te korten.

Van De Groot mag er nog wel gas bij: 'Geef gemeenten meer ruimte om aan de randen te bouwen, grootschalig en goedkoper. De VVD wil toe naar meerdere nieuwe grootschalige bouwlocaties waar de grond goedkoper is.' Hij noemt als voorbeelden Almere Pampus, Rijnenburg onder Utrecht, Gnephoek bij Alphen aan den Rijn, Oosterwold Zeewolde en Vechtpoort Zwolle.

In plaats van meer nieuw te bouwen rond dorpen en kleine steden, zou De Jonge gemeenten het recht geven om de helft van hun koop- en huurwoningen toe te kennen aan bestaande inwoners. De helft van de 1,7 miljoen Nederlanders die jaarlijks verhuizen, blijft al binnen de eigen gemeente. Dus of het voorstel van De Jonge veel verschil had gemaakt, is maar de vraag. De vrijheidsbeperking ging D66

en VVD sowieso te ver.

Woningtekort loopt op door collectivisering

'Je hebt dan een koopwoning, waar je hard voor hebt gewerkt, en dan bepaalt een wethouder aan wie je die mag verkopen,' klaagde Boulakjar. 'Dat is gewoon niet goed. Het gaat om keuzevrijheid van mensen.' De Groot vulde aan: 'Mensen gaan dan misschien wel een lager bod uitbrengen.' Op hun aandringen werd het voorstel beperkt tot nieuwbouwwoningen. Maar daarmee hield het verzet van de liberalen ook op.

Pieter Grinwis van de ChristenUnie – die met de PvdA het initiatief nam om tijdelijke huurcontracten te verbieden – was teleurgesteld: 'Typisch een staaltje liberaal individualisme.'

De christelijke partijen drukken juist – met steun van de linkse partijen die RutteVier nodig heeft voor een meerderheid in de Eerste Kamer – een ongekende collectivisering van de woningmarkt door, waardoor het tekort aan woningen toeneemt.

'Niet de goede kant op'

Vorig jaar werden er volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek ruim 74.000 woningen gebouwd. Het EIB verwacht dat de nieuwbouw dit jaar en volgend jaar met ruim 10 procent zal afnemen. Door de terugval in de bouw en de aanhoudende bevolkingsgroei (door immigratie) zal het tekort aan woningen in 2025 uitkomen op 400.000, voorspelt vastgoedspecialist Capital Value.

Van Hoek wil De Jonge wel een beetje verdedigen: 'Niet alles wat er mis gaat, is de schuld van de minister.' Hij heeft de personeelstekorten in de bouw niet veroorzaakt en gaat niet over de rentestand. Maar de opkoopbescherming, de eis 33 procent sociaal (40 procent in Amsterdam) en 33 procent 'betaalbaar', het optrekken van de liberaliseringsgrens – 'dat werkt allemaal niet de goede kant op.'

Toen de huizenprijzen stegen en de rente laag was, konden ontwikkelaars voldoen aan de eisen van de overheid. 'Op het moment dat die prijzen zich niet meer zo gunstig ontwikkelen, en de rente en de kosten gaan stijgen, dan wordt het ontzettend lastig,' zegt Van Hoek.

Dat zou een minister voor Volkshuisvesting toch moeten begrijpen?

Wynia's Week is onafhankelijk en ongebonden. Bijdragen van lezers, kijkers en luisteraars zijn daarom van vitaal belang. Wilt u Wynia's Week ook ondersteunen met een eenmalige of een regelmatige bijdrage? **Heel graag!**