



Menno Tamminga: Je zal maar huurder zijn. Wet van Hugo de Jonge zorgde voor verkoopgolf huurhuizen, nu zet coalitie sociale nieuwbouw op slot

Posted on 22 april 2025 by Menno Tamminga

Breken met het beleid van je voorganger. Hoe doe je dat?

In het bedrijfsleven kan een nieuwe directievoorzitter de breuk radicaal vormgeven. Kondig een reorganisatie aan, ontsla duizenden werknemers en iedereen is bij de les en weet wie de nieuwe topman is.

In de Nederlandse politiek, met zijn wisselende en vandaag ook broze coalitie, vereist breken met je voorganger een vorm van salamitactiek. Steeds een plakje afsnijden. Je ziet het gebeuren op de markt voor huren en huizen bouwen.

Lastig parket

Minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting (BBB) heeft last van het beleid van haar voorganger, Hugo de Jonge. Hij is CDA, zij was eerder óók CDA. Staatssecretaris van Economische Zaken in het kabinet RutteDrie totdat premier Mark Rutte (VVD) haar ontsloeg op 25 september 2021. Reden: zij had in een interview in *De Telegraaf* het coronabeleid van het kabinet doorkruist.

Minister Keijzer zit dankzij haar voorganger in een lastig parket. Het doel van een miljoen nieuwe huizen wordt niet gehaald, terwijl de schaarste van huurwoningen de huren opdrijft.

Wie een huis wil huren of verhuren of een huis wil bouwen, kopen of verkopen handelt ogenschijnlijk op een particuliere markt. Ogenschijnlijk, want de huur- en koopmarkt ogen wel als markten, maar het zijn markten waar regels domineren. Waar overheden op alle niveaus, gemeenten, provincies én ministeries, zeggenschap claimen. En waar ministers de onbedwingbare aandrang hebben om de regels steeds weer aan te passen. In dat opzicht wijken minister Keijzer en het kabinet-Schoof niet af van hun voorgangers.

Afspraken, afwachten

In de troonrede vatte koning Willem-Alexander het woningbouwbeleid van het kabinet-Schoof vorig jaar aldus samen: 'Nog dit jaar maakt het kabinet op een nationale Woontop afdwingbare afspraken met medeoverheden, investeerders als pensioenfondsen, en woningcorporaties.'

De Woontop kwam er, een polderbijeenkomst met de meeste belanghebbenden en Keijzer in de hoofdrol. De afdwingbare afspraken klinken dan juist weer niet polderachtig. Het beleid is: centralisatie in Den Haag.

De uitvoering van de afdwingbare afspraken laat op zich wachten. Het gaat, natuurlijk, over geld, zoals de vraag: welk deel van de nieuwbouw en de aanleg van infrastructuur betalen gemeenten? Die hebben hun hakken in het zand gezet, want ze kijken toch al tegen financiële problemen aan omdat de rijksoverheid de geldstroom naar de lokale overheden wil afknijpen.

Schaarse ruimte

Verder moet er nog een kabinetsnota verschijnen over de verdeling van de schaarse ruimte (wonen, landbouw, defensie). Keijzer heeft wel een adviesgroep die stapeling van regels aanpakt en woningproductie wil versnellen met meer ruimte voor drijvende woningbouw op water en in de buurt van luchthavens. Is dat laatste ook een aantrekkelijke leefomgeving?

Keijzer zet de dwang en centralisatie in het woningbouwbeleid van De Jonge voort, maar in het huurbeleid wil ze het anders doen. Zij probeerde nog geen twee weken geleden de Wet betaalbare huur (1 juli 2024), de laatste wet van De Jonge, die de hoogte van de huren maximeert van ongeveer 300.000 zogeheten middenhuurwoningen, af te zwakken.

Verkoopgolf huurwoningen

Deze wet heeft precies het gevolg dat de critici hadden voorspeld. Als de overheid het rendement op een belegging (woningen) aan banden legt, zullen sommige beleggers zeggen: dan verkoop ik toch de woning. Want het lagere haalbare rendement stemt niet overeen met mijn verwachtingen. Het is marktwerking die je kunt uittekenen. De Jonge bagatelliseerde de verwachte verkopen en had ongelijk. Vorig jaar hebben beleggers meer dan 50.000 huurwoningen verkocht, in 2023 ook al 30.000. Met de huizenprijzen op recordhoogte zijn dat logische stappen.

Waar leidt deze verkoopgolf toe? Minder huurwoningen, extra schaarste, zeker in de grote steden, extra huurstijgingen. Aanhangers van de wet van De Jonge zullen zeggen: kijk, daarom moest de huur worden gelimiteerd. Wie marktwerking snapt, zal zeggen: was er niet aan begonnen en de voorraad huurhuizen was op peil gebleven.

Wonen, bouwen, huren en schaarste zijn een politiek mijnenveld. Dat bleek wel toen coalitiepartijen NSC en PVV onmiddellijk in de oppositie gingen tegen Keijzers plannen. NSC wil lagere belastingdruk voor verhuurders. De PVV hamert op huurverlagingen, niet verhogingen. Bovendien had de PVV eerder ook vóór het wetsvoorstel betaalbare huur van De Jonge gestemd. Het gevolg van de oppositie: politiek kluitjesvoetbal zonder dat het doel dichterbij komt.

Toch krijgt de PVV deels haar zin: de huren in de sociale sector, zoals die van woningcorporaties, worden dit jaar en volgend jaar bevroren.

Keijzer kan haar huurplannen doorzetten, maar dat biedt de woningmarkt weinig extra lucht. De wet betaalbare huur heeft de verhuurbare woningvoorraad doen krimpen. De verzwaarde fiscale druk op huiseigenaren in box 3 van de inkomstenbelasting doet hetzelfde. Drie achtereenvolgende kabinetten, twee keer Rutte, nu Schoof, slagen er maar niet in om deze knoop te ontwarren. Zolang de verzwaarde fiscale heffing en de onzekerheid over het box 3-beleid voortduren blijft de woningmarkt ontregeld.

Bevolking blijft groeien

Als klap op de vuurpijl bevroren coalitie en kabinet dit jaar en volgend jaar de huren in de sociale sector. Klinkt als déjà vu? De Jonge verlaagde als minister de opbrengsten voor commerciële verhuurders met als gevolg: krimpende huurmarkt. De coalitie verlaagt de verwachte opbrengsten voor woningcorporaties. Met als gevolg: ontmoediging van sociale nieuwbouw terwijl de bevolking blijft groeien door asiel- en arbeidsmigratie. De coalitiepartijen herhalen de stommitieit van Hugo de Jonge.

[Menno Tamminga](#) is economisch columnist van Wynia's Week. Eerder was hij redacteur en columnist van Het Financieele Dagblad en van NRC Handelsblad.

Wynia's Week verschijnt drie keer per week, **156 keer per jaar**, met even onafhankelijke als broodnodige artikelen en columns, video's en podcasts. De groei en bloei van Wynia's Week is te danken aan de donateurs. Doet u al mee? Doneren kan op verschillende manieren. Kijk [HIER](#). Hartelijk dank!