Politici zorgen zelf voor woningnood

Posted on 30 maart 2019 by Syp Wynia

De woningnood is een van de grootste sociale kwesties uit de Rutte-jaren. Toen de economie tien jaar geleden instortte, werd de bouw onder het vierde kabinet-Balkenende nog even gestimuleerd. Maar onder de kabinetten-Rutte werd de crisis in de economie juist vergroot. Er werd niet alleen bezuinigd, maar ook werden de lasten verzwaard. De bouw was het grootste slachtoffer. Alles kwam stil te liggen. Ook gemeenten legden de bouw van nieuwe wijken stil.

Maar ondertussen ging de immigratie wel door….

…en de afgelopen vijf jaar in versterkte mate. Ieder jaar krijgt Nederland er per saldo 100.000 inwoners bij, vrijwel geheel door immigratie. Terwijl expats worden binnengehaald en Polen en asielzoekers mogen komen, heeft dat nooit geleid tot een grootscheeps programma voor meer onderdak in Nederland. Sterker nog: expats verdienen vaak genoeg om ergens te kunnen wonen en asielzoekers worden voorgetrokken voor een sociale huurwoning. De stille woede over het tekort aan woningen en de oneerlijke behandeling van starters en hardwerkende Nederlanders die net teveel verdienen en niets betaalbaars kunnen vinden is groot.

Het kabinet RutteDrie vergroot het probleem, door Nederland klimaatkoploper te willen maken, met de woningen van de Nederlanders als proefkonijn. Nieuwe woningen mogen niet aan het gas, oudere woningen moeten van het gas af. De kosten per woning: enkele tienduizenden euro's tot 75, 80.000 euro. Het gereguleer rond de woningen en de woningbouw omwille van het klimaat betekent dat er nog minder wordt gebouwd en dat wat er gebouwd wordt peperduur is.

De huisvesting van de Nederlanders lijkt niet alleen voor het Rijk, maar voor alle overheden een sluitpost te zijn geworden. Terwijl het in 1983 nota bene een grondwettelijke taak is geworden om te zorgen voor 'voldoende woongelegenheid'. Dat was een bizarre aanvulling van de grondwet, maar feit is dat de overheid daar al minstens sinds 2010 met de pet naar gooit.

Een restpost, dat is het

In de praktijk is 'voldoende woongelegenheid' een restpost. Het is het laatste dat er toe doet. In de praktijk is die woongelegenheid voor de overheid van minder belang dan allerlei andere prioriteiten. Het financieringstekort gaat voor, de open grenzen gaan voor, de toestroom van 'kenniswerkers' gaat voor, de asielzoekers gaan voor, de natuur gaat voor, het klimaat gaat voor en het eigenbelang van provincies en gemeenten gaat voor. De schaarste aan woningen was in de Rutte-jaren nooit een serieus probleem. Met als gevolg dat honderdduizenden Nederlanders noodgedwongen samenwonen, bij de ouders blijven wonen of door hoge huren de helft van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten.

De provincies en gemeenten zijn ook schuldig. Het Centraal Planbureau kwam op 25 maart 2019 met een rapport waarin het haperende bouwproces in Nederland in kaart werd gebracht. En wat bleek? Provincies hebben wel oog voor de natuur maar niet voor de woningschaarste. En gemeenten gedragen zich niet als verantwoordelijke overheid, maar als belanghebbende: als er ze er zelf niets aan kunnen verdienen steken ze geen poot uit om nieuwe woningen te laten bouwen.

Voor alle duidelijkheid: wat mij betreft moet de schaarse natuur in Nederland worden beschermd, zodat er ook voor de grutto en de kievit nog een beetje ruimte overblijft. Maar als de overheid dat ook wil, dan zouden er grenzen moeten worden gesteld aan de bevolkingsgroei – en die groei wordt vrijwel uitsluitend veroorzaakt door immigratie. Het is een bekende linkse paradox waar ook het kabinet RutteDrie niet uitkomt: enerzijds de grenzen open zetten, anderzijds de natuur willen beschermen. Maar beide willen kan niet en al helemaal niet als ook de landbouw een beschermde status geniet.

Het is mooi af te lezen aan de grondprijzen. Natuurgrond kost 1 euro, landbouwgrond 6 euro en bouwgrond in Nederland gemiddeld 425 euro. Natuur wordt beschermd, het boerenbedrijf wordt beschermd en de burger blijft onbeschermd achter.

Scheefwonen, illegale onderhuur, hennepplantages

De eerste categorie grote verliezers zijn de mensen die wel recht hebben op een sociale huurwoning, maar niet – zoals asielzoekers – als urgent worden beschouwd. In Amsterdam kun je dan bijvoorbeeld zo maar 15 jaar op de wachtlijst staan en overgeleverd zijn aan allerlei dure, illegale en oncomfortabele situaties. Als je eenmaal toch zo'n goedkope huurwoning in een dure stad weet te bemachtigen, geef je die nooit meer op – ook niet als je eigenlijk teveel verdient en zelfs niet als je zelf elders woont. In Amsterdam is 55 procent van de stad sociale huurwoningen en de schattingen van misbruik (scheefwonen, illegale onderhuur, toeristenverhuur, hennepplantages) lopen in de tientallen procenten.

De tweede categorie verliezers zijn de mensen die – omdat ze iets teveel verdienen – geen recht hebben op een sociale huurwoning, maar ook weer te weinig verdienen om een koopwoning of een niet-gesubsidieerde huurwoning te kunnen betalen. Voor hen is er niets. Het is er niet makkelijker op geworden doordat de financieringseisen voor koophuizen zijn verhoogd en het tekort aan huurhuizen zo groot is dat vooral in de grote steden deze huren de pan uit rijzen. Een flatje van enkele tientallen vierkante meters voor 1250 euro in de maand is geen bijzonderheid.

Het kabinet RutteDrie en sommige gemeenten zeggen er wel wat aan te willen doen, maar zijn geneigd tot maatregelen die het eerder slechter maken dan beter. Ze zijn volledig gefocused op 'de middenhuur', te weten extra woningen met een huur van 720 tot 1000 euro in de maand. En dat willen ze dan doen door woningbouwverenigingen meer van deze woningen beschikbaar te laten stellen of door beleggers een huurplafond op te leggen.

Alle kans dat minister Kajsa Ollongren en gemeenten als Amsterdam het probleem zo eerder groter maken dan kleiner. Hét probleem van de Nederlandse woningmarkt in het algemeen en de Amsterdamse in het bijzonder, is dat de Nederlandse woningmarkt niet of nauwelijks bestaat, òf volledig verstoord is. Een normale uitwisseling van vraag en aanbod bestaat niet, bijna alles is op de een of andere manier overgereguleerd. En minister Ollongren lijkt vaak meer geïnteresseerd in de bouw van windmolens en zonneparken voor het klimaat dan in de bouw van woningen voor burgers.

Maar 5 procent 'huurmarkt'

Wonen wordt in Nederland gesubsidieerd. Nergens in de beschaafde wereld zijn er zoveel 'sociale' huurwoningen als in Nederland, bijna 36 procent van het totaal. Dat

is al absurd natuurlijk, dat in een van de welvarendste landen ter wereld meer dan een derde van de bevolking (indirect) door de overheid onderdak wordt gebracht. De woningbouwverenigingen hebben hun kapitaal kunnen opbouwen door subsidies uit het verleden en doordat ze allerlei kortingen krijgen die particuliere concurrenten niet hebben. En hun 'sociale' huurders worden gesubsidieerd in vergelijking met hun minder fortuinlijke buren doordat ze (veel) minder huur hoeven te betalen en vaak ook nog recht hebben op huurtoeslag.

Kopers hebben recht op aftrek van hun hypotheekrente – al wordt het wat minder – en kennen nog wat fiscale voordelen, die ook als 'subsidie' kunnen worden beschouwd. Zodoende woont ongeveer 60 procent van de Nederlanders in een (fiscaal) gesubsidieerde eigen woning. En zodoende is er in Nederland maar een heel klein, ongesubsidieerd flexibel marktje van 5 procent particuliere huurwoningen. En die particuliere verhuurders worden ook nog op de nek gezeten met allerlei regels, kosten en beperkingen, waardoor er weinig animo is om in de Nederlandse huurmarkt te investeren.

In dat laatste lijkt wat verandering te komen. Buitenlandse beleggers zijn bezig grote bedragen te steken in complexen Nederlandse huurwoningen. Ze doen in feite hetzelfde als Prins Bernhard jr., ook wel 'de huisjesmelker' genoemd. Maar het is onjuist de prins en buitenlandse beleggers als de oorzaak te zien. Zij zijn eerder een symptoom van een zieke woningmarkt.

En die zieke woningmarkt wordt er niet beter op door de maatregelen van Ollongren en de gemeente Amsterdam. Waar het probleem van de Nederlandse woningmarkt bestaat uit subsidiëring en overregulering, denken zij het probleem op te lossen door meer subsidiëring en meer regulering. Nu moeten niet alleen sociale huurders en kopers, maar ook de rest onder de subsidies en de regels worden gebracht. Het zal averechts uitpakken. Te denken dat je een probleem kunt oplossen door de oorzaken te vergroten. Hoe stom kun je zijn?

Het woonbeleid: verwaarlozing van de burger

In mijn internetfilmpje Wynia's Week op YouTube besteedt ik ook aandacht aan de stille woede over het verwaarloosde woonbeleid. In vier minuten schets ik in kort bestek wat het probleem is, hoe het kon onstaan en hoe er misschien een oplossing is: eerst nog even niet, vervolgens misschien wel. Omdat de mensen het niet meer pikken. Kijken!