

Zweedse woningmarkt is ons schrikbeeld

Posted on 14 juli 2021 by Nick Ottens

Te weinig woningen, vooral in de grote steden. Een stijgende vraag, vooral van eenpersoonshuishoudens en immigranten. Een op hol geslagen koopmarkt en een veel te strak gereguleerde huursector.

Het klinkt bekend, maar dit beschrijft Zweden, niet Nederland. Onze Scandinavische overburen kampen met een nog grotere woningcrisis dan wij. Zij vormen echter een voorbeeld van hoe het niet moet.

Zweedse premier wilde huren vrijgeven

Het publieke debat wordt in Zweden net zo gevoerd als hier. 'De markt' krijgt de schuld en de overheid moet het probleem oplossen. Maar wat als de overheid het probleem heeft veroorzaakt?

In Zweden gaat het om het vrijgeven van de huren. Premier Stefan Löfven, een sociaal-democraat, stelde – op aandringen van zijn centrumrechtse gedoogpartners

– voor om de maximumhuren voor nieuwbouw op te heffen. Dat ging zijn linkse kameraden te ver. Löfven moest op zoek naar een nieuwe meerderheid.

Een cao voor huurhuizen

Zweden verdienen ongeveer evenveel als wij, maar betalen de helft minder huur. Dat komt doordat de huren jaarlijks worden onderhandeld tussen verhuurders en de Zweedse huurdersbond. Een soort cao, maar dan voor huurhuizen.

De uitkomst geldt voor zowel corporatie- als vrije huurwoningen, en geldt landelijk. Een eigenaar mag in principe dus niet meer vragen voor een appartement in hartje Stockholm dan voor een vergelijkbare woning in een nabijgelegen dorp.

Onderverhuren voor 15% boven de huurprijs

Het gevolg is dat de gemiddelde wachttijd voor een corporatiewoning is opgelopen tot negen jaar. Voor een flat in de populairste wijken van Göteborg en Stockholm wachten huurders maar liefst 16 jaar. Bijna een half miljoen Zweden (op een bevolking van 10 miljoen) staan op een wachtlijst.

Als ze eenmaal een huurwoning hebben, krijg je Zweden er niet meer uit. Degenen die op een geven moment een huis kunnen kopen, mogen hun huurwoning voor 15 procent boven de huurprijs onderverhuren. Daar wordt gretig gebruik van gemaakt (vandaar dat de gemiddelde huur in bijvoorbeeld Stockholm toch hoger ligt), en dat gaat niet altijd netjes.

Vraag groter dan aanbod

Daar spreken linkse partijen schande van, maar het is een beetje als klagen over huisjesmelkers in Nederland. Het komt voor, maar het is een uitwas van een structureel probleem: de vraag naar huurwoningen is veel groter dan het aanbod.

In Zweden zijn ongeveer de helft van de woningen huurwoningen. De helft daarvan is in handen van corporaties, die weer eigendom zijn van gemeenten. In Nederland is één op de drie woningen eigendom van een woningcorporatie. Zo'n 60 procent is koop. Wat overblijft is vrije huur. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is in Nederland zeven jaar, in Amsterdam 13.

Inkomensgrens aan de voordeur

De oplossing lijkt simpel: bouw meer (sociale) huurwoningen en verruim de toelatingseisen. Maar dat is doorgaan op een doodlopende weg.

In Zweden kan iedereen zich inschrijven voor een corporatiewoning. In Nederland mag je niet veel meer dan modaal verdienen, hoewel die inkomensgrens vooral aan de voordeur wordt gehandhaafd. Wie 'sociaal' woont en salarisverhoging krijgt, wordt zelden gedwongen te verhuizen.

Beide landen subsidiëren dus ook huisvesting voor hun middeninkomens. Voor de vrije huursector blijven hoge inkomens en expats over. Dan moet je niet 'de markt' de schuld geven wanneer projectontwikkelaars voor die doelgroepen appartementen gaan bouwen.

Is wonen een recht?

In Zweden wordt vooral voor de koop gebouwd, omdat huurappartementen zo weinig opleveren. Het European University Institute heeft berekend dat de huren met 70 procent zouden moeten stijgen om ontwikkelaars een rendement van 5 procent te geven. Die correctie moet een keer komen, maar is vooralsnog politiek onhaalbaar.

In plaats van naar de markt te luisteren, blijven de Zweden zich verzetten tegen het idee dat wonen een markt is. Dat gevoel komt ook in Nederland op. 'Wonen is een recht,' heet het. Maar daar heb je weinig aan wanneer er niet genoeg huizen zijn. Laat vraag-en-aanbod liever een beetje vrij, dan voorkomen we Zweedse toestanden.

Nick Ottens schrijft over Amerikaanse en Europese politiek op zijn eigen blog, atlanticsentinel.com, en schrijft bovendien regelmatig voor verscheidene Nederlands- en Engelstalige media.