

# Niet ingrijpen op de woningmarkt is geen optie

Het is crisis op de Nederlandse woningmarkt en vooral jongeren – degenen beneden de 35 – zijn daar de dupe van. Als we niets doen verheft het probleem de komende jaren. Elf concrete voorstellen om het tij te keren.

**WIMAR BOLHUIS, RANDY MARTENS & HENK NIJBOER**

*Universitair docent economie aan de Universiteit Leiden; werkzaam bij de branchevereniging van woningcorporaties Aedes; Tweede Kamerlid voor de PvdA*

De woningnood is terug in Nederland. De vraag naar woonruimtes groeit al jaren sterker dan het aanbod.<sup>1</sup> De prijzen stijgen jaar op jaar, zowel in de koopsector als de (vrije) huursector. De problemen zijn zo groot dat een oplossing ver weg lijkt. Maar wij denken dat een aantal concrete beleidsmaatregelen een groot verschil kan maken. Voorstellen daarvoor staan achter in dit artikel.

Het liefst zouden wij, zoals de PvdA nu in de Tweede Kamer doet, als sociaal-democraten schrijven over volkshuisvesting en het beleid dat hierbij hoort. Toch redeneren we in dit artikel vanuit de ‘woningmarkt’, om een betere aansluiting te realiseren met het reguliere economisch debat. Alsnog concluderen we op basis van een standaard marktanalyse dat door vormen van inefficiënt marktfalen (meer) overheidsingrijpen noodzakelijk is. We beginnen ons pleidooi met een theoretisch raamwerk.

## ***Insiders versus outsiders op de woningmarkt***

Vaak wordt het duale onderscheid tussen ‘insiders’ en ‘outsiders’ toegepast op de arbeids-

markt, om het verschil tussen werknemers met een vast contract en alle bijbehorende rechten en flexwerkers en werklozen zonder deze rechten te illustreren.<sup>2</sup> De werknemers met een vast contract zijn ‘binnen’, de flexwerkers en werklozen staan ‘buiten’. De meerderheid van insiders voelt geen prikkel om aanpassing van de wetten en afspraken over de arbeidsmarkt te steunen aangezien deze hun gunstige positie beschermen en zoekt steun van de overheid voor het behoud van de status quo.<sup>3</sup> De minderheid van outsiders verlangt juist wel aanpassingen om hun kansen op toetreding te verbeteren. Overigens misbruiken conservatieve partijen doorgaans de positie van de outsiders om de gerechtigde bescherming van de insiders af te breken.

Op de woningmarkt kan het onderscheid tussen insiders en outsiders ook gemaakt worden. Dit onderscheid is van belang voor meerdere Europese landen, zoals blijkt uit recent empirisch onderzoek.<sup>4</sup> Arundel beschrijft dat hypotheekverstrekkers, investeerders en bouwbedrijven in de nasleep van de kredietcrisis en de neergang van woningmarkten

meer risico-avers werden en Europese overheden beleid voerden om private en collectieve schuldenlasten te verlagen. In deze periode verslechterde de positie van jonge toetreders op de woningmarkt.

Deze outsiders zagen hun kansen op eigen woningbezit dalen, hun huurprijzen en kans op gedeelde woonruimtes stijgen en hun woonzekerheid afnemen. De insiders zagen door de economische opleving na de recessie de waarde van hun eigen woningbezit juist sterk toenemen en waren beter in staat om aanvullend woningbezit te accumuleren. In Nederland is huizenbezit steeds meer een zaak voor de midden- en bovenklasse en het opgebouwde woonvermogen wordt gezien als een individueel goed dat bescherming geeft voor pensionering.<sup>5</sup>

### **Marktfalen op de woningmarkt**

De rijksoverheid is om diverse redenen aanspreekbaar op het huidige en toekomstige tekort aan woonruimtes en hoort daarom adequate actie te ondernemen. Vanuit juridisch perspectief hebben Nederlandse burgers sociale grondrechten, waarvan bevordering van voldoende woongelegenheden door de overheid er één is zoals bepaald is in artikel 22 van de Grondwet. Vanuit parlementair oogpunt is er tevens een aanleiding: in 2013 adviseerde de Commissie Huizenprijzen van de Tweede Kamer aan het parlement en de regering dat 'de Rijksoverheid aanspreekbaar moet zijn op de bouwproductie'.<sup>6</sup>

Niet alleen het publieke belang vraagt om overheidsingrijpen, vanuit economisch perspectief rechtvaardigt ook marktfalen dit. Moderne overwegingen van marktfalen zijn vooral de inzichten uit de gedragseconomie zoals cognitieve begrenzingen en systematische biases.<sup>7</sup> Er blijkt veel irrationeel keuzegedrag te zijn op de woningmarkt door diverse psychologische biases, zoals de *optimism bias* in hoogconjunctuur (te positieve inschatting van de eigen financiële situatie), *loss aversion* in laagconjunctuur (impulsief

gedrag om verlies te vermijden) en het *bandwagon effect* (aanstekelijk groepsgedrag op de woningmarkt).<sup>8</sup>

Aangenomen wordt dat deze *biases* het daadwerkelijk verzilveren van overwaarde van het eigen huis en het verhuizen naar bijvoorbeeld wonen-met-zorg remmen en

## **Conservatieve partijen misbruiken doorgaans de positie van de outsiders om de gerechtigde bescherming van de insiders af te breken**

de cyclus van prijsopbouw en prijscorrectie van de woningmarkt versterken door (on)terechte vertrouwenseffecten.<sup>9</sup> Insiders zijn niet snel geneigd om van positie te veranderen en de volatiliteit van de woningproductie, woningvraag en woningprijzen is zonder overheidsingrijpen aanzienlijk, waardoor de instappositie van outsiders sterk afhangt van de conjunctuur op dat moment.

### **Grond is een abnormaal kapitaalgoed en neemt extractiewinst op**

In het beleidsmatige economisch denken over de woningmarkt wordt een woning vaak als een normaal kapitaalgoed gezien: meer vraag leidt tot meer aanbod en via een evenwichtsprijs zal de markt ruimen. Hierbij wordt echter over het hoofd gezien dat de grond waar woonruimtes op staan geen normaal kapitaalgoed is. In het boek *Rethinking the Economics of Land and Housing* wordt op aansprekende wijze uiteengezet dat grond om een aantal redenen fundamenteel afwijkt van normale kapitaalgoederen.<sup>10</sup>

Grond kan niet 'bijgemaakt' worden zoals normale kapitaalgoederen; dit kan slechts in

zeer beperkte mate en slechts op de zeer lange termijn (denk aan het winnen van land op zee en het ontsluiten van nieuwe bouwlocaties). Het is niet toevallig dat een gebrek aan bouwlocaties door veel partijen als het belangrijkste knelpunt voor de woningmarkt wordt gezien. Zowel commerciële ontwikkelaars als woningcorporaties luiden hier geregeld de noodklok over.

Ten tweede waardeert grond in principe niet af zoals slijtende machines dat wel doen. Grond behoudt op termijn niet alleen zijn waarde, de waarde stijgt zelfs structureel mee met de economische ontwikkeling. Ten slotte heeft grond, en daarmee het gebouw erop, een unieke locatie. Met name deze eigenschap leidt ertoe dat de prijsstelling van goed gepositioneerde grond, bijvoorbeeld nabij economische kernen, monopolistische trekken heeft waardoor slechts beperkt sprake is van marktwerking die op vergelijkbare wijze met andere kapitaalgoederen leidt tot een evenwichtsprijs.

Dit is geen nieuw inzicht. Adam Smith verwees al naar deze dynamiek op de grondmarkt: 'The rent of the land, therefore, considered as the price paid for the use of the land, is naturally a monopoly price. It is not at all proportioned to what the landlord may have laid out upon the improvement of the land, or to what he can afford to take; but to what the farmer can afford to give.'<sup>11</sup> De moderne woonconsument heeft vanwege zijn behoefte bij economische kernen te wonen nu de rol van de klassieke grondpachter. Vooral door deze inherente schaarste van het abnormale kapitaalgoed grond kan nieuwbouw nooit op zichzelf de betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt volledig oplossen.

Daarbij nemen grond en de erop staande woonruimte(s) *extractiewinst* op. Woonlocaties nabij groeiende economische kernen zullen in waarde meestijgen met de ontwikkeling daarvan, zoals de werkgelegenheid, (luxe) winkels, horeca, cultuur en publieke voorzieningen. Eigenaren van vastgoed op gunstige

locaties slagen er zodoende in een deel van de economische groei in de nabijheid te absorberen in de waarde van hun eigendom zonder hier zelf op productieve wijze aan bijgedragen te hebben.

Hierin ligt het klassieke argument voor erfpacht en deze dynamiek geeft volgens CPB-economen een argument om een deel van deze waardeestijging af te romen om deze ten bate te laten komen van de samenleving, die immers een collectieve verantwoordelijkheid draagt voor de economische groei.<sup>12</sup> Het afromen van waardeestijgingen is praktisch gezien ingewikkeld. Wel geeft de geschetste dynamiek aan beleidsmakers een economisch argument om het ontstaan van situaties van groot-vastgoedbezit ten koste van breed eigenwoningbezit kritisch te benaderen.

### ***De woningmarkt is een voorraadmarkt***

Naast de theorieën over insiders versus outsiders, het abnormale kapitaalgoed grond en marktfalen, is het concept *voorraadmarkt* van belang bij een beschouwing over de woningmarkt. Hiermee wordt bedoeld dat de hoeveelheid woningen slechts met grote tijdsvertraging reageert, ongeacht hoe sterk de huizenprijzen stijgen. Het aanbod van woningen kan zich op korte termijn door de lange bouwperiodes en trage bestuurlijke processen simpelweg niet vlot aanpassen aan de vraag naar woningen.<sup>13</sup>

De Nederlandse woningmarkt blijkt ook op de middellange termijn behoorlijk prijsinelastisch te zijn tot op het punt dat de jaarlijkse woningproductie daalt in langjarige periodes dat de prijs juist stijgt. Het aanbod op de Nederlandse woningmarkt beweegt in internationaal perspectief relatief erg langzaam en gebrekkig naar de vraag toe, ongeacht de hoogte en ontwikkeling van de prijs.<sup>14</sup>

Het voorraadmarktkarakter heeft consequenties. Op de korte en middellange termijn zijn het daardoor niet zozeer de bouwkosten en het evenwicht tussen vraag en aanbod die de prijzen van woningen bepalen, maar met

name de effectieve vraag in relatie tot de reeds bestaande woningvoorraad. De effectieve vraag wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de fiscale regels, de hoogte van de hypotheek die verkrijgbaar is, de spaarrentes en al het andere beleid dat de effectieve vraag aan de vraagkant bepaalt. Daarnaast heeft het aantal werkzame personen en de loonontwikkeling natuurlijk effect op de effectieve vraag. Bij een aantrekkende economie en ruime effectieve vraag zullen de prijzen van (nieuwbouw) woningen snel en sterk stijgen. Dit is niet opti-

---

## De grond waar woonruimtes op staan is geen normaal kapitaalgoed

---

maal: outsiders betalen te hoge prijzen en het kan leiden tot zogenoemde bubbelvorming. De opgeblazen prijzen zullen later neerwaarts gecorrigeerd moeten worden, bijvoorbeeld wanneer het aanbod op de lange termijn bijtrekt of de effectieve vraag terugvalt in tijden van economische neergang.

Naast consequenties voor de prijsvorming heeft het voorraadmarkt-karakter ook gevolgen voor het aanbod van woningen. Op zichzelf gelaten zal een woningmarkt met een structureel groeiende vraag in veel gevallen uitmonden in een structureel tekort aan nieuwbouw doordat het woningaanbod pas op (middel)lange termijn reageert op stijgende vraag. Een strikt ruimtelijk ordeningsbeleid, langdurige onderhandelingen tussen grondeigenaren, projectontwikkelaars en gemeenten en de gedetailleerde kwaliteitseisen die aan nieuwbouwwoningen worden gesteld, vertragen de realisatie van de nieuwbouwprojecten tot een gemiddelde doorlooptijd van circa zes jaar.<sup>15</sup> Outsiders die een eigen plek op de woningmarkt vragen, zullen daarom voor een deel geen eigen woonruimte kunnen

vinden en enige tijd in een woonruimte doorbrengen die niet (volledig) aan hun wensen voldoet of zelfs ongeschikt is ten aanzien van maatschappelijke normen. In de hoogconjunctuur van de recente jaren zien we zowel de te hoge prijsvorming als het tekort aan nieuwbouw terug.<sup>16</sup>

Het in het verleden succesvolle woningmarktbeleid poogde de positie van outsiders te verbeteren, door deels het marktfalen te corrigeren, het abnormale kapitaalgoed grond en extractiewinsten toegankelijk te maken voor lage- en middeninkomens en het woningaanbod minder inelastisch te maken door overheidsingrijpen. Daarbij voerden overheden beleid (denk ook aan erfpacht) om de extractiewinsten van onroerend goed af te romen voor publieke herinvestering en introduceerden ze regulering om kwetsbare partijen op de woningmarkt te beschermen tegen marktmacht.

### **Huidige praktijk: woningtekort in alle segmenten**

De voorspelling was dat Nederland begin 2019 een woningtekort van ruim 246.000 woningen zou kennen, ofwel 3,2% van de huidige woningvoorraad.<sup>17</sup> Tegen die achtergrond presenteerde minister Ollongren in mei 2018 de *Nationale Woonagenda 2018-2021*, gesteund door Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, NE-PROM, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis en de Woonbond.<sup>18</sup>

De doelstelling van deze partijen is om jaarlijks 75.000 woningen bij te bouwen tot 2025, uitgaande van totale opgave van circa 700.000 woningen om het tekort weg te werken.<sup>19</sup> Deze cijfers blijken echter alweer achterhaald. Het tekort lijkt zelfs opgelopen naar 263.000 woningen, ofwel 3,4% van de voorraad, en stijgt snel door. Er zijn jaarlijks 20.000 – 40.000 woningen meer nodig dan de genoemde 75.000.<sup>20</sup> In alle traditionele segmenten (sociale huur, vrije huur, koop) van de woningmarkt zijn er problemen met de beschikbaarheid of betaalbaarheid.





*Sociale huursector (corporaties en gereguleerde particulieren)*

Sinds 2012 is het aantal sociale woningen aangeboden door woningcorporaties met slechts 0,5% gestegen, oftewel nagenoeg gelijk gebleven.<sup>21</sup> Daarbij is het aantal sociale huurwoningen aangeboden door particulieren flink geslonken. Omdat de doelgroep voor deze woningen wel fors toenam, werden de vaak al jarenlange wachtlijsten nog langer.<sup>22</sup>

De outsiders, jongeren vanaf 25 jaar, hebben een structureel lagere kans om een sociale huurwoning te vinden dan om in de vrije sector te huren of een eigen huis te kopen.<sup>23</sup> Vooral alleenstaande jonge huurders zijn ondervetegenwoordigd onder de sociale huurinstromers.<sup>24</sup> Doordat jongeren niet

*Vrije huursector (geliberaliseerd segment en particuliere verhuur)*

Sinds 2012 steeg het aantal vrije huurwoningen met 19,8%.<sup>26</sup> De vraagstijging was echter nog veel groter, mede doordat er weinig alternatieve woonruimtes zijn en omdat aanbod vraag schept. Voor (alleenstaande) jongeren en arbeidsmigranten is de vrije sector vaak de enige mogelijkheid om snel terecht te kunnen in de gewilde stad. Commerciële en gemeentelijke bouwplannen richten zich daarom steeds meer op de onder deze groepen populaire appartementen.<sup>27</sup>

Sinds 2012 steeg het aantal appartementen met 8,9%, terwijl het aantal eengezinswoningen met 3% toenam. De woonlasten in de vrije sector zijn relatief hoog. In 2018 was de gemiddelde woonquote in de vrije huur gestegen naar 42,6% en voor 35-minners naar 46,0%. Ongeveer 40% van de huurders had in 2015 een woonquote van boven de 40% en circa 20% zelfs van meer dan 50% (!).<sup>28</sup> Slechts 62,9% van de commerciële huurders vindt dat de huur goed aansluit bij zijn of haar inkomen.<sup>29</sup> De hoge woonlasten zorgen ervoor dat de woonwens van jonge alleenstaanden en in mindere mate gezinnen recent naar minder stedelijk wonen verschuift.<sup>30</sup>

## Het aanbod op de Nederlandse woningmarkt beweegt in internationaal perspectief relatief langzaam en gebrekkig naar de vraag toe

goed terecht kunnen in de sociale huursector liggen hun woonlasten relatief hoog. Uit het WoON2018-onderzoek blijkt dat 63,4% van de jongeren tot 29 jaar een netto woonquote<sup>25</sup> heeft boven de 30%. 27% heeft een woonquote boven de 40%, wat als problematisch hoog kan worden gezien. Onder vijftigplussers heeft 32,2% een netto woonquote van boven de 40%.

Hoewel dit per huishoudtype verschilt is een bruikbare vuistregel dat een woonquote van 30% duidt op een verantwoord betaalbaarheidsrisico en vanaf 40% als een onverantwoord betaalbaarheidsrisico, omdat de woonlasten dan andere noodzakelijke uitgaven kunnen verdringen en het huishouden in deze woonsituatie kwetsbaarder wordt voor economische schokken en 'life events'.

*Koopsector*

Het aantal koopwoningen is sinds 2012 met 4,3% toegenomen.<sup>31</sup> Deze stijging blijft achter bij de vraag en tegelijkertijd gaat een toenemend deel van de nieuwe woningen naar doorstromers.<sup>32</sup> Het belang van de inbreng van eigen vermogen — gemiddeld ruim € 20.000 per huisaankoop — is sterk toegenomen. Doorstromers (insiders) hebben vaak een hoger inkomen en meer spaargeld dan starters en natuurlijk het (mogelijke) voordeel van overwaarde.

In 2018 steeg het aantal koopstarters weliswaar tot 258.000, maar binnen deze groep nam vooral het aantal gezinnen — tweeverdieners — toe die vanuit een huurwoning een eengezinswoning kocht.<sup>33</sup> Als jonge of alleenstaande koopstarter heb je weinig kans. Met één modaal inkomen kun je slechts 9% van de koop-



huizen betalen, en die staan lang niet allemaal te koop en zeker niet in de stad.<sup>34</sup> Een single in Utrecht met een modaal inkomen kon in mei slechts uit vijf koophuizen kiezen: één woonhuis van 21m<sup>2</sup> en vier appartementen van 15 tot 41 m<sup>2</sup> met gedeelde voorzieningen.<sup>35</sup>

Er ontstaat een bovenlaag van hoogopgeleide tweeverdieners die huizen kopen, omdat ze samen de benodigde hypotheek van acht á negen keer een jaarinkomen kunnen opbrengen en voldoende eigen vermogen hebben.<sup>36</sup> De opkomst van een dergelijke groep financieel begunstigde huiseigenaren is een internationaal fenomeen sinds de crisis; deze groep heet ook wel de ‘primes’.<sup>37</sup> Uit het WoON-onderzoek blijkt dat mede door de dalende rente de lasten van koopwoningen sinds 2012 juist beduidend daalden, in tegenstelling tot de lasten van huurhuizen. Wooneigenaren hadden daardoor in 2018 gemiddeld een woonquote van 29%, voor 35-minners was dit 33%.

### ***Positie outsiders slechter, maar de overheid helpt niet***

Heb je al een huurhuis (met gereguleerde of contractueel beperkte huurprijsstijgingen) of ben je al huiseigenaar, dan ben je ‘binnen’ en heb je er (vaak) geen direct belang bij dat woningzoekenden van ‘buiten’ ook insiders worden.

Woningbezitters hebben er evenmin financieel baat bij als woningzoekenden relatief goedkoop een huis kunnen kopen; het omgekeerde is het geval. Ook de andere actoren — projectontwikkelaars, gemeenten — hebben financieel voordeel bij een zekere mate van schaarste en prijsstijgingen. Zo komt circa 8% van de inkomsten van gemeenten uit de verkoop van bouwlocaties<sup>38</sup> en hebben gemeenten daarnaast maar zéér beperkt mogelijkheden om inkomsten te genereren vanwege de grote afhankelijkheid van de algemene uitkering vanuit het Rijk.

Deze conclusies stonden ook in het eindrapport van de parlementaire onderzoekscommissie Huizenprijzen.<sup>39</sup> Daarnaast blijkt

in Nederland de groei van de woningproductie helaas nog langzamer en onvollediger te reageren op de stijgende prijzen dan in het buitenland. Dit komt mede doordat omwonenden bij nieuwbouwprojecten vaak nimbygedrag vertonen (not in my backyard).<sup>40</sup>

Insiders op de koopwoningmarkt zijn van doorslaggevende electorale waarde voor de politiek.<sup>41</sup> Het is daarom niet meer dan logisch dat voor deze groep vaak voordelige uitzonderingen worden gemaakt, in het kader van ‘bestaande rechten’ of ‘overgangsbeleid’.

## **De opgeblazen prijzen zullen later neerwaarts gecorrigeerd moeten worden**

Huizenbezitters behielden na ingang van de nieuwe hypotheekregels per 1 januari 2013 bijvoorbeeld hun hypotheekrenteaftrek over eerder afgesloten aflossingsvrije hypotheek en mogen deze rechten eindeloos meenemen naar nieuwe woningen. Koopstarters hebben geen recht op hypotheekrenteaftrek over aflossingsvrije hypotheek.

Naast de eis van een annuïtaire hypotheek voor fiscale aftrekbaarheid, moeten notaris-kosten, taxatiekosten en overdrachtsbelasting nu zelf worden betaald en mag sinds 2018 maximaal 100% van de getaxeerde woningwaarde worden geleend, waardoor een koper gemiddeld 6% woningwaarde aan eigen vermogen moet inbrengen.<sup>42</sup> De insiders behouden zodoende een institutionele voorsprong op outsiders, die praktisch versterkt wordt omdat jongeren door hun korte carrières en duurdere huurwoningen vaak niet de mogelijkheid hebben om snel voldoende eigen vermogen op te bouwen. Sinds 2013 daalt het aandeel 35-minners (outsiders, vaak starters) onder huizenkopers gestaag terwijl het aantal 45-plussers (insiders, doorstromers) juist stijgt.<sup>43</sup>

Jongeren (onder 35 jaar) hebben over het algemeen een 'hardere' verhuiscens dan mensen van hogere leeftijd, omdat hun wens sterk wordt gestuurd door life-events (het ouderlijk huis verlaten, eerste baan, samenwonen, de komst van kinderen) en ze vaker van woonruimte willen wisselen.<sup>44</sup>

Circa 40% van de verhuizingen over de periode 2016-2018 kwam van alleenstaanden en paren tot 35 jaar.<sup>45</sup> Alleenstaanden zoeken relatief vaak een huurwoning, paren relatief vaak een koopwoning. In de praktijk worden veel jongeren nagenoeg 'gedwongen' om in de vrije sector te huren. Ze moeten namelijk te lang wachten op een sociale huurwoning of verdienen hier te veel voor, en hebben te weinig eigen vermogen of inkomen om een huis te kopen. De kans op een (nieuwe) woning voor jongeren – zeker vanaf 25 jaar – die aan alle eisen voldoet binnen de sociale huursector is lager (33%) dan een vrije huurwoning (48%) of koophuis (50%).<sup>46</sup> Circa 70% van de vrije sectorhuurders wil graag een woning kopen, maar starters komen hiervoor nu gemiddeld een ton aan eigen vermogen tekort.<sup>47</sup>

### ***Nieuwbouw blijft structureel achter bij stijgende vraag***

Het lijkt er niet op dat de positie van outsiders snel beter gaat worden. Door het voorraadmarktkarakter van de woningmarkt is er een structureel gebrek aan nieuwbouw en door trends stijgt de vraag naar nieuwe woonruimtes nog een sterker dan voorheen: vergrijzing, immigratie, huishoudverdunding en een trek naar de stad. Door de vergrijzing, stijgende levensverwachting en overheidsbeleid zullen steeds meer ouderen steeds langer thuis wonen.

Over het algemeen willen ouderen (blijven) wonen in een eengezinswoning, waardoor deze woningen minder snel dan vroeger beschikbaar komen voor jonge stellen.<sup>48</sup> Niettemin kopen senioren steeds meer appartementen, overigens ook als investeringsobject, waardoor het voor starters moeilijker wordt

hun slag te slaan op deze markt.<sup>49</sup> Maar de verhuiscens van oudere huishoudens blijft gelet op hun totale omvang beperkt.<sup>50</sup>

Daarbij neemt het aantal immigranten sinds 2005 jaarlijks toe, recent vooral uit EU-landen door de aantrekkende Nederlandse arbeidsmarkt.<sup>51</sup> Het is bekend dat migranten vooral in steden gaan wonen.<sup>52</sup> Het aandeel eenpersoonshuishoudens groeit verder al decennia gestaag.<sup>53</sup> In 2000 bestond 33% van alle huishoudens uit één persoon, in 2016 was dit 38%. Naar verwachting stijgt het naar 43% in 2060.<sup>54</sup> Tot slot willen zowel jongeren als gezinnen steeds vaker liever in de stad wonen.<sup>55</sup> Zorgelijk is dat het Rijk zich beleidsmatig verre houdt van de gevolgen van deze trends voor een optimale woningprogrammering.

Gemeenten spelen een centrale rol in het realiseren van woningbouw. De gemeente heeft echter meerdere, conflicterende petten. In de rol van woningmarktprogrammeur is de gemeente verantwoordelijk voor tijdige, voldoende en betaalbare woningbouw. Als ruimtelijk ordenaar zijn gemeenten samen met provincies verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Deze rol kan conflicteren met het tijdig voorzien in voldoende bouwlocaties. Ook hebben veel gemeenten aanzienlijke grondposities op de balans staan: gemeenten blijven voor circa 8% van hun totale begroting afhankelijk van grondverkoop.<sup>56</sup>

Volgens het CPB staat de financiële prikkel voor gemeenten niet volledig richting tijdige, voldoende en betaalbare woningbouw.<sup>57</sup> Hun grond levert bijvoorbeeld meer op als er duurdere huizen op worden gebouwd en bij stijgende huizenprijzen kan het profijtelijk zijn om bouwplannen te temporiseren.

Uit kwalitatief onderzoek blijkt dat provincies in hun structuurvisies voldoende nieuwbouw vaak ondergeschikt maken aan het behoud van open ruimte.<sup>58</sup> Het aantal bouwlocaties en woningen wordt beperkt. Ook de *Ladder Duurzame Verstedelijking* stimuleert lokale overheden woningbouw allereerst binnenstedelijk op te lossen. Uitkomst is dat



provincies en gemeenten het bouwen buiten de stad beteugelen, ondanks dat het financieel rendabel is en het de druk van de ketel kan halen in de grootstedelijke markten.

Belangrijk is daarnaast dat provincies het risico van overprogrammeren lijken te overschatten. In de praktijk loopt gemiddeld 25-30% van geplande bouwplannen vertraging op of valt uit, door een scala aan onvoorziene omstandigheden.<sup>59</sup> Daardoor is overprogrammeren juist noodzakelijk om op het gewenste aantal nieuwbouwwoningen uit te komen. Het risico van overschotten is overigens in praktische zin gering omdat in ieder geval commerciële partijen niet zullen bouwen voordat – in de regel – 70% van een project verkocht is.

Een ander probleem bij de gedecentraliseerde woningprogrammering is dat de bevolkingsprognoses van het CBS, waar overheden zich onder andere op baseren, al lange tijd een (forse) onderschatting laten zien van de groei van het aantal inwoners en van het aantal huishoudens. Ter illustratie: in 2005 verwachtte het CBS nog 17,2 miljoen inwoners in 2040, maar nu (14 jaar later) verwachten men voor datzelfde 2040 een aantal van 18,4 miljoen. Oftewel, maar liefst 1,2 miljoen inwoners meer. Het aantal inwoners dat CBS-demografen in 2005 verwachtten voor 2040 werd al in 2018 bereikt.<sup>60</sup>

### **Huurprijzen en kooprijzen nemen overmatig toe**

Aanbieders kunnen in een krappe markt een prijs vragen aan woningzoekenden die beduidend hoger ligt dan op basis van gangbaar (neoklassiek) marktdenken als een evenwichtsprijs mag worden verwacht. Mensen moeten immers ergens wonen en om mee te draaien in de samenleving en economie zullen huishoudens zich moeten richten op een begreemd geografisch gebied.

In de vrije sector zijn de laatste jaren de huren in steden als Amsterdam, Utrecht, Rotterdam, Den Haag, Groningen en Eindhoven fors omhooggegaan en nu stijgen ze ook in

de randgemeenten als Schiedam, Haarlem, Almere, Delft en Arnhem schrikbarend snel.<sup>61</sup> Geregeld gaat het om een stijging van 10 tot 20% op jaarbasis.

Eén op de zes Nederlanders woonde vorig jaar in een huis met één of meerdere gebreken (vooral huurwoningen).<sup>62</sup> Bij tekorten zijn vaak de minst sterke groepen de dupe. Bij makelaars komt bijvoorbeeld (etnische) discriminatie op grote schaal voor.<sup>63</sup>

Omdat er op een krappe voorraadmarkt veel geld verdiend kan worden met weinig risico, is het logisch dat steeds meer particuliere en bedrijfsmatige (waaronder institutionele) beleggers proberen woningen in handen te krijgen. Jonge kopers (outsiders) leggen het in steden zoals Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, maar ook Groningen en Maastricht steeds vaker af tegen deze woningbeleggers. De concurrentie tussen beleggers en starters is zeer ongelijk. Beleggers kunnen in de regel een woning contant afrekenen waardoor ze een interessante koper zijn.<sup>64</sup>

Op de koopwoningmarkt hebben de huidige starters het een stuk lastiger dan eerdere generaties, starters die langer dan twintig jaar geleden een huis kochten.<sup>65</sup> Starters moeten vaak uit voorzichtigheid een, voor de verkoper onaantrekkelijk, voorbehoud op financiering hanteren en zijn, met goede redenen, beperkt via Nibud-financieringslastnormen. In 2017 werd 15,3% van alle kooptransacties verricht door een particuliere verhuurder of een bedrijfsmatige belegger.

Met name de rol van particuliere beleggers is sterk gegroeid; in 2009 kochten zij gezamenlijk 3,8% van alle woningen, in 2017 was dit gegroeid tot 7,1%.<sup>66</sup> Tussen 2006 en 2017 is buy-to-let in Nederland met 75% toegenomen.<sup>67</sup> In 2017 investeerden beleggers 20% meer dan in 2016 en in 2018 was het meeste beleggingskapitaal ooit beschikbaar.<sup>68</sup> Waar institutionele beleggers vaak in nieuwbouwprojecten stappen en de voorraad vergroten, kopen (kleine) particulieren in de regel bestaande woningen op om die al dan niet gesplitst te verhuren of verhuren de woning die ze achterlaten.<sup>69</sup>

De toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters zonder hulp van welvarende familieleden neemt af. Het aandeel starters dat zelf een woning kan financieren is van 2012 tot 2018 meer dan gehalveerd van 29% naar 13%.<sup>70</sup> Jongeren hebben twee keer zo vaak financiële hulp nodig bij de aankoop van hun eerste woning als de generatie voor hen. Uit het *WoON Onderzoek 2018* blijkt dat 19% van de koopstarters een schenking van familie ontvangt en 11% leent van familie of vrienden (gezamenlijk 30%). Dit is versterkt door de eenmalige belastingvrije schenking van maximaal een ton die ouders kunnen doen aan hun kinderen bij de aankoop van hun huis. Dit gebeurt massaal: in 2013 (€ 2,75 miljard) en 2014 (€ 6,41 miljard) werd zo meer dan 150 duizend keer op deze wijze geschonken.<sup>71</sup>

Huizenbezit dreigt de vermogensongelijkheid tussen en binnen generaties te vergroten omdat enkel kopers de vermogenswinsten realiseren — huurders niet — en deze vermogenswinsten vervolgens ingezet worden om de aankoop van een huis door de eigen kinderen te vergemakkelijken.<sup>72</sup> Hier is veel bewijs voor. Jongvolwassen die vermogenssteun ontvangen van hun ouders kopen niet alleen duurere woningen, het betreft ook woningen op populairdere plekken waardoor de WOZ-waardes sneller stijgen en er meer vermogenswinsten worden geboekt.<sup>73</sup>

### **Suggesties voor beleid**

Het verbeteren van de falende woningmarkt zal behoorlijke politieke moed vergen, omdat de gevestigde belangen groot zijn en het huidige beleidsparadigma sterk is. Tot dusver ontbreekt de politieke wil hiervoor. Nederland lijkt gewend geraakt aan een zekere mate van woningnood en prijsstijgingen. Het is de kleinere groep outsiders (jongeren, mensen die net gescheiden zijn, kwetsbaren) die de rekening betaalt voor het non-interventiebeleid.

Doorgaan op de huidige weg leidt er toe dat de beschikbaarheids- en betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt in de nabije

en verre toekomst verder zullen toenemen. De Nederlandse rijksoverheid draagt een verantwoordelijkheid om haar burgers — ook een minderheid van outsiders — te beschermen tegen evident marktfalen, tegen winstextractie uit monopolistisch grondbezit en de nadelen

## **Sinds 2012 is het aantal sociale woningen dat wordt aangeboden door woningcorporaties nagenoeg gelijk gebleven**

van een voorraadmarkt. De huidige situatie zorgt voor welvaartsverlies. Daarnaast groeit de woonongelijkheid en vermogensongelijkheid tussen en binnen generaties Nederlanders. Dit is in strijd met het sociaal grondrecht op volkshuisvesting.

Hieronder werken we elf beleidsvoorstellen uit die volgens ons nodig zijn om het falende woningmarktbeleid te repareren.

### *1 Voer als Rijk een structureel en stabiel woningmarktbeleid*

Tijdens de crisisjaren is de ongelukkige afslag genomen om vanuit conjuncturele financieel-economische overwegingen te weinig woningen te bouwen, gelet op de structurele bevolkingsaanwas. De timing van maatregelen rondom de hypotheekrenteaf trek, de invoering van de verhuurderheffing en de timing van de inperking van de rol van corporaties versterkten de volatiliteit van de woningmarkt en daarmee de daling van de woningbouw. Hierdoor moet er nu, in hoogconjunctuur, een extra inhaalslag gemaakt worden om het woningtekort in te lopen. Het CPB stelt voor te kijken naar een grotere anticyclische rol van de woningcorporaties en het voeren van minder procyclisch beleid bij toekomstige crises.

### 2 Geef gemeenten een vast woningbouwbudget

Onderzoekers van het CPB vinden ook dat de afnemende overdrachten van het Rijk richting gemeenten hun investeringen in de leefomgeving flink heeft laten dalen, hoewel financiering, arbeid en materialen in de bouwsector beschikbaar waren en goedkoop waren.<sup>74</sup> Volgens het CBS zijn sinds 2008 circa 200.000 bouwvakkers definitief uit de sector verdwenen – de huidige herintreders vormen met 15% van alle nieuwe aanwas de afgelopen jaren een kleine minderheid.

Nu stuit de gewenste ophoging van de woningproductie juist op het probleem van te weinig arbeidskrachten, hoge productiekosten en gestegen grondkosten. Ook de afgebouwde gemeentelijke capaciteit ten aanzien van bouw kennis, planning en vergunningen kan niet zomaar opnieuw worden opgebouwd. Daarom is het advies om de financiering van gemeenten op dit punt stabiel te maken. Dit kan door als Rijk een specifieke uitkering in het leven te roepen die als vaste woningbouwstimulans voor gemeenten geldt. Daarbij kan een budget beschikbaar worden gesteld voor gemeenten die een deel van hun centrum of industrieterreinen willen transformeren in woningen, omdat er door de digitalisering en globalisering minder vraag is naar fysiek winkelaanbod of industriële bedrijven.

### 3 Introduceer prikkels om meer te bouwen

Er zijn nu te veel financiële en procedure prikkels om nieuwbouw uit te stellen, dure woningen te bouwen of te weinig nieuwbouw te realiseren met het oog op het behoud van de open ruimte. Het advies is om hier evenwicht in te brengen door balancerende prikkels te introduceren. Ten eerste: introduceer een bouwsubsidie. Voor een versneld gerealiseerde woning in 2021 stelt het Rijk een bouwsubsidie van bijvoorbeeld 5 à 10 duizend euro beschikbaar. In het verleden is dit type beleid met de *Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten* succesvol geweest.<sup>75</sup>

Ten tweede zou de Rijksoverheid een variabel bedrag moeten gaan uitkeren aan provin-

cies en gemeenten, naar rato van het aantal nieuwbouwwoningen dat in hun gebied in (harde) bouwplannen staat. En tot slot kan het Rijk met afrekenbare bouwquota voor specifiek betaalbare woningen gaan werken in de richting van provincies en gemeenten, waar met een financiële bonus of malus op wordt afgerekend via het Gemeentefonds of een aparte regeling. Het Rijk moet daarvoor als randvoorwaarde waarschijnlijk eerst weer capaciteit opbouwen op woningmarkt-programmering. Deze kennis is grotendeels afgestoten na het opheffen van respectievelijk de Rijksplanologische dienst en het ministerie van VROM.

### 4 Beperk de mogelijkheden bouwplannen te remmen

Een groot probleem is dat, zoals genoemd, naar schatting 25-30% van de bouwplannen niet (tijdig) wordt gerealiseerd. De woningbouwprogrammering wordt slechts beperkt (bij)gestuurd en vaak geremd door belanghebbenden. De *Ladder Duurzame Verstedelijking* beschermt de open ruimte tegen 'Belgische toestanden', maar kan verbeterd worden door expliciet te gaan sturen op het hanteren van een buffer van bijvoorbeeld 130% plancapaciteit.

Tot slot kan het ministerie van BZK periodiek controleren of de lokale woonvisies (en prestatieafspraken met corporaties) daadwerkelijk optellen tot de landelijke behoefte aan woonruimtes. Is dit niet het geval, dan moet het Rijk een aanwijzing geven om de planvoorraad te verhogen en de mogelijkheden verminderen om bestaande bouwplannen af te remmen door mogelijk aanvullende eisen (denk aan Omgevingswet) buiten werking te stellen.

### 5 Verlaag de verhuurderheffing en zet deze om in een investeringsvehikel

De evaluatie van de verhuurderheffing in 2016 door het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO) waarschuwde voor een negatief ef-



fect ervan op de nieuwbouw.<sup>76</sup> De heffing beperkt de investeringsruimte van corporaties, waardoor hun woningproductie daalt, terwijl de grootte van de doelgroep toeneemt.<sup>77</sup> De bouwproductie van corporaties is met circa 40% teruggevallen na invoering van de verhuurdersheffing, waardoor tienduizenden woningen minder zijn gebouwd. De COELO-evaluatie maakte duidelijk dat corporaties hun huren verhoogden en op onderhoud bezuinigden om de heffing te kunnen financieren.

Het Rijk zou naast een generieke verlaging van de verhuurderheffing ook specifiek extra middelen beschikbaar moeten stellen voor corporaties die betaalbare woningen bouwen voor middeninkomens. Dat kan door een korting op de verhuurderheffing te geven aan woningcorporaties die woningen bouwen voor het middensegment (tot € 900 – € 1000).

Eventueel kan de heffingsgrondslag worden verbreed naar alle huurwoningen (ook boven de liberalisatiegrens van € 720) zodat het effectieve tarief omlaaggaat voor de goedkopere huurwoningen, om perverse nieuwbouw- en verkooppraktijken te verminderen.

#### *6 Stel een dubbele-buffer-planning en periodieke herijking verplicht*

Zoals gezegd valt in de regel 25% tot 30% van de planvoorraad van de Nederlandse nieuwbouw uit of wordt deze flink vertraagd en wordt de daadwerkelijke demografische ontwikkeling structureel met circa 10% onderschat. Het is daarom aan te raden dat het Rijk, provincies en gemeenten met een dubbele-buffer-planning gaan werken die met beide feiten, uitval en demografische onderschatting, op voorhand rekening houdt. Het is praktisch gemakkelijker om plannen te vertragen of af te blazen dan om planvoorraad op korte termijn te vergroten. Deze dubbele-buffer-planning zou op basis van de actuele demografische ontwikkeling verplicht periodiek moeten worden herijkt – vaker dan ruimtelijke plannen momenteel worden herzien.

#### *7 Versterk de positie van eigenaar-bewoners in spe tegenover beleggers*

Verhoog de kosten van de aanschaf van bestaande koopwoningen voor beleggers, bijvoorbeeld door de overdrachtsbelasting te verhogen voor commerciële beleggers die kopen om te verhuren en voor particulieren die hun oude huis niet verkopen. Dit zal de relatieve positie van koopstarters verbeteren.

Daarnaast kan op landelijk niveau voor nieuwbouwhuizen een wettelijke woonplicht voor de koper worden ingevoerd, waar gemeenten op lokaal niveau alleen onderbouwd van kunnen afwijken in hun verordening. Hierdoor kunnen (particuliere) beleggers geen nieuwbouw kopen met als doel het te verhuren (of verkopen). Tevens kan de financiële ruimte om een woonhuis te kopen voor verhuur (buy-to-let) worden teruggedrongen door de maximale 'loan-to-value' voor buy-to-let hypotheek te verlagen naar ruim onder de 100% waardoor (onaantrekkelijk) veel eigen vermogen meegenomen moet worden, dan wel buy-to-let-hypotheek (voor kraptere regio's) geheel te verbieden.

#### *8 Herleid (particuliere) beleggers fiscaal naar andere beleggingen*

De financiële afweging van particuliere woningmarktbeleggers (die al een eigen huis bezitten) moet beïnvloed worden om hen richting andere beleggingen zoals aandelen te sturen. Ten eerste moeten huurinkomsten fiscaal meer worden belast, om de huidige fiscale prikkel richting woningbeleggen te temperen. De huurinkomsten van reguliere huurders (langer dan zes maanden) zijn nu onbelast.

Ten tweede moet een kapitaalwinstbelasting worden ingevoerd op woningbezit niet voor eigen bewoning. Nu wordt dit in box 3 belast, maar dit impliceert dat het bezit van een woonruimte hetzelfde is als het bezit van spaargeld. Dit is niet zo, zeker gezien externe effecten zoals dat een andere potentiële eigenaar-bewoner hierdoor uit de markt gedrukt wordt. Daarbij groeit de kapitaalwaarde

van woningbezit in de regel veel sneller dan van spaargeld, zeker nu met de lage rente-omgeving.

De aangekondigde maatregel om beleggingen gefinancierd met hoge schulden direct vanaf een drempel van circa € 30.000 heffingsvrij vermogen met een hoger forfaitair rendement (5,33% op de waarde van bezittingen minus 3,03% op de waarde schulden)

## Doordat jongeren niet goed terecht kunnen in de sociale huursector liggen hun woonlasten relatief hoog

te gaan belasten tegen een hoger tarief van 33% is een eerste stap om het fiscaal minder aantrekkelijk te maken in woningen te beleggen.<sup>78</sup> Al zijn er wel vragen over de juridische houdbaarheid. Het treft immers ook belastingplichtigen die één of meerdere woningen bezitten die met schulden zijn gefinancierd en in box 3 vallen. Dat kan om een enkele (vakantie)woning gaan, maar ook om een beleggingsportefeuille met bijvoorbeeld tientallen huurwoningen.

### 9 Stop met het lokken van (buitenlandse)

*beleggers die de bestaande voorraad kopen*  
Ondanks de grondwettelijke, parlementaire en economische bezwaren is sinds 2010 de rode draad in het beleid van alle ministers van Wonen dat meer vrije markt zal leiden tot een optimaal evenwicht op de woningmarkt. De empirie van de afgelopen jaren bewijst dat deze verwachting theoretisch was. De wens was dat beleggers met risicokapitaal meer woningen gingen kopen, bouwen en verhuren.

Voor minister Blok heeft actief op internationale vastgoedbeurzen geprobeerd grote buitenlandse beleggers naar onze wo-

ningmarkt te halen.<sup>79</sup> De Engelstalige website [www.investingindutchhousing.nl](http://www.investingindutchhousing.nl) van het ministerie van BZK staat nog steeds online. Beleggers zouden echter niet gestimuleerd moeten worden om mee te dingen om de *bestaande* voorraad. Dit heeft een prijsopdrijvend effect zonder dat de woningvoorraad groeit, terwijl er juist behoefte is aan meer betaalbaarheid en meer woningen. Beleggers zouden *nieuwe* voorraad moeten bouwen.

Het stimuleringsbeleid moet daarom gericht worden binnenlandse institutionele beleggers als pensioenfondsen die bijbouwen voor het huursegment van € 700 tot € 1000. Voor deze beleggers is een zeer zeker langjarig rendement van *bijvoorbeeld reëel* 4% mogelijk, omdat huurprijzen – anders dan bij vastrentende staatsobligaties – structureel minstens meestijgen met de inflatie.

### 10 Schaf algemene tijdelijke huurcontracten af

Vaak zijn in de vrije sector huurstijgingen tijdens de huurperiode nog jaarlijks gemaximeerd door contractafspraken (bijvoorbeeld een bepaald percentage van de inflatie). Maar op het moment dat er een (nieuwe) huurder gaat intrekken is er in de vrije sector in principe geen prijsregulering, terwijl huurders door de huidige krapte praktisch gedwongen zijn 'elke prijs te betalen'.

Het afschaffen van algemene tijdelijke huurcontract zal de omloopsnelheid van huurders verlagen die momenteel als katalysator werkt van huurstijgingen. Deze contractvorm versterkt de machtspositie van de verhuurders omdat het de verhuiskosten (financieel en zoektijd) voor huurders verhoogt.

Het argument van de toenmalig minister van Wonen bij de introductie van tijdelijke contracten dat dit ertoe zou leiden dat het woningaanbod sterk zou worden verhoogd, is niet empirisch aangetoond. Theoretisch is dit argument zeer onwaarschijnlijk, gezien de al jarenlange bestaande krapte en mogelijkheden die de Leegstandswet reeds biedt

om tijdelijke huurrechten af te spreken. Voor specifieke doelgroepen is het wel goed om het tijdelijke contract als toestaande vorm te behouden. Bijvoorbeeld voor studenten, spoedzoekers of met betrekking tot tijdelijke woningen sluit het tijdelijke contract aan bij de specifieke situatie van de bewoner.

#### 11 *Reguleer huurstijgingen in de vrije sector (vooral bij huurderswissels)*

De machtspositie van verhuurders in de vrije sector leidt ertoe dat ze nu (praktisch) ongehinderd zeer sterke verhogingen van hun huurprijs kunnen doorvoeren bij een

## Sinds 2012 steeg het aantal vrije huurwoningen met 19,8% – de stijging van de vraag was nog veel groter

huurderswissel in gebieden met hoge woningprijzen. Het Rijk moet daarom dergelijke huurstijgingen gaan reguleren. De huidige prijsregulering die geldt in de sociale huursector moet opgetrokken tot boven de huidige grens van € 720.

Dit kan door het woningwaarderingstelsel uit te breiden van € 720 tot €1.000. Momenteel experimenteren veel gemeenten met diverse soorten regulering. Dit leidt er toe dat er een zeer onoverzichtelijke situatie ontstaat die de gewenste beleggers afschrikt die daadwerkelijk bouwen en de voorraad vergroten. Landelijke regulering verdient daarom de voorkeur.

Daarbij zorgt de huidige berekeningswijze van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel ervoor dat sociale huurwoningen te snel in de vrije sector belanden, zeker in (Rand)stedelijk gebied waar de huizenprijzen sterk stijgen. Dit is nadelig voor de betaalbaarheid. Om de snelle groei van het aantal geliberaliseerde huurwoningen te beperken, moet de factor WOZ-waarde gemaximaliseerd worden op 20% in het Woningwaarderingstelsel (WWS, het ‘puntensysteem’).

Het lijkt daarnaast in ieder geval verstandig om de extra WWS-puntentoekenning<sup>80</sup> voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht (veertig gemeenten) te beëindigen.<sup>81</sup> Het is niet aangetoond dat dit een positief effect heeft op de hoeveelheid nieuwbouw, terwijl het effect op de betaalbaarheid zeker negatief is.

### *Goed beleid speelt in op de unieke kenmerken van de woningmarkt*

Een economische analyse van de woningmarkt laat zien dat theorieën over insiders versus outsiders, het abnormale kapitaalgoed grond, marktfalen en de gevolgen van een voorraadmarkt uitmonden in de conclusie dat meer overheidsingrijpen gewenst is. Enkele concrete maatregelen kunnen een groot verschil maken om de beschikbaarheids- en betaalbaarheidsproblemen te verminderen.

Dit vergt politieke moed, omdat de gevestigde belangen groot zijn en het huidige beleidsparadigma sterk is. Nederland lijkt gewend geraakt aan een zekere mate van woningnood en prijsstijgingen. Maar de kleinere groep outsiders (jongeren, mensen die net gescheiden zijn, kwetsbaren) betalen de rekening van dit non-interventiebeleid. Voor hen moet de PvdA opkomen.

#### Noten

1 Ministerie van BZK (2019), *Cijfers over Wonen en Bouwen 2019*, Tabel 1.2, 11; Ministerie

van BZK (2019), *Beantwoording vragen Staat van de Woningmarkt 2018*.

2 Lindbeck, A. & Snower, D.J. (2001), ‘Insiders versus Outsi-

ders’, in: *Journal of Economic Perspectives*, 15(1): 165-188; Häusermann, S., & Schwander, H. (2009), *Who are the outsiders and what do they want? Welfare state*



- preferences in dualized societies, conference paper — Annual Conference of the American Political Science Association APSA, Institute for Political Sciences; Häusermann, S., & Schwander, H. (2012), 'Varieties of dualization? Labor market segmentation and insider outsider divides across regimes', in: P. Emmenegger (Ed.), *The age of dualization: The changing face of inequality in deindustrializing societies*, pp. 27–51, Oxford: Oxford University Press.
- 3 Rueda, D. (2005), 'Insider-Outsider Politics in Industrialized Democracies: The Challenge to Social Democratic Parties', in: *American Political Science Review*, 99 (1), pp. 61-74.
  - 4 Arundel, R. I. M. (2017), *The end of mass homeownership? Housing career diversification and inequality in Europe*, Proefschrift Universiteit van Amsterdam.
  - 5 Wind, B. (2017), *Housing Wealth in Europe: Institutions and Inequality*, Tilburg: Tilburg University.
  - 6 Tijdelijke commissie huizenprijzen (2013), *Eindrapport Kosten Koper; een reconstructie van twintig jaar stijgende huizenprijzen*.
  - 7 Viscusi, W.K. & Gayer, T. (2015), 'Behavioral Public Choice: The Behavioral Paradox of Government Policy', in: *Harvard Journal of Law & Public Policy* 38, pp. 973-1007.
  - 8 Imandt, M., Rougoor, W. & Hof, B. (2016), *Gedragseconomie en de woningmarkt*, een verkenning in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
  - 9 Imandt, M., Rougoor, W. & Hof, B. (2016), *Gedragseconomie en de woningmarkt*, een verkenning in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
  - 10 Ryan-Collins, J., Lloyd, T. & Macfarlane, L., (2017), *Rethinking the Economics of Land and Housing*, Zed Books Ltd.
  - 11 Smith, A. (1776), *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations, Book 1: On the Causes of Improvement in the Productive Powers — On Labour, and on the Order According to Which its' Produce is Naturally Distributed Among the Different Ranks of the People*.
  - 12 Groot, de, H., Marlet, G., Teulings, C. & Vermeulen, W. (2010), *Stad en Land*, CPB Notitie; Ruijven, K., van., Verstraten, P. & Euwals, R. (2019), *Diverse effecten stationsprojecten op huizenprijzen*, CPB Notitie mei 2019.
  - 13 Verbruggen, J., Kranendonk, H., Leuvensteijn, M. van & Toet, M. (2005), *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?*, CPB Document no 81.
  - 14 Rijksoverheid (2016), *Rapport werkgroep Woningmarkt ten behoeve van de Studiegroep Duurzame Groei*.
  - 15 Belt, van de, R., Vries, de, P., Piljic, D. & Stegeman, H. (2013), *Over de waardering van woningen*, Rabobank Special.
  - 16 Groot, de, C. & Spiegelaar, L. (2019), *Groei huizenprijzen Amsterdam zwakt verder af, rest van Nederland volgt*, Kwartaalbericht woningmarkt Rabobank.
  - 17 Ministerie van BZK (2018), *Staat van de Woningmarkt 2018*, p. 4.
  - 18 Rijksoverheid (2018), *Nationale Woonagenda 2018-2021*.
  - 19 Op basis van CBS-cijfers wordt de vraag uit huishoudensgroei en vervangingsvraag geraamd op 72.000 woningen. De 75.000 ligt hier net boven. Daarnaast zal er ook een beperkt extra aanbod bijkomen uit transformaties.
  - 20 ABF Research (2019), *Update Inventarisatie Plancapaciteit 2018*, januari 2019.
  - 21 Ministerie van BZK (2019), *Cijfers over Wonen en Bouwen 2019*, tabel 1.2, 11, p. 11
  - 22 RTL Nieuws (2018), *Jaren wach-*
  - 23 *ten op een sociale huurwoning*. Ministerie van BZK (2018), *Staat van de Woningmarkt 2018*, p. 60
  - 24 Ministerie van BZK (2019), *Cijfers over Wonen en Bouwen 2019*, tabel 1.2, 11, p. 22.
  - 25 Gemiddeld percentage van het besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan woonlasten. De CBS-definitie is exclusief alle inkomensposten in verband met wonen, dus exclusief huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait met daaraan gekoppeld belastingvoordeel.
  - 26 Ministerie van BZK (2019), *Cijfers over Wonen en Bouwen 2019*, tabel 1.2, 11, p. 11.
  - 27 Ministerie van BZK (2018), *Staat van de Woningmarkt 2018*, p. 11.
  - 28 Ministerie van BZK (2019), *Beantwoording vragen Staat van de Woningmarkt 2018*.
  - 29 VNG, Aedes, Woonbond, G4 & G40 (2018), *Lokale Monitor Wonen*.
  - 30 Ministerie van BZK (2019), *Cijfers over Wonen en Bouwen 2019*, tabel 1.2, 11, p. 66.
  - 31 Ministerie van BZK (2019), *Cijfers over Wonen en Bouwen 2019*, tabel 1.2, 11, p. 11.
  - 32 ABN AMRO Economisch Bureau, *Woningmarktmonitor*, 27 september 2018.
  - 33 Ministerie van BZK (2019), *Ruimte voor wonen; De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*, p. 44.
  - 34 RTL Nieuws (2019), *91 procent van de koophuizen te duur voor Jan Modaal*.
  - 35 In de Buurt (2019), *Bizar: als single met modaal inkomen kun je nu maar vijf huizen kopen in Utrecht*.
  - 36 Salverda, W. & Thewissen, S. (2018), 'Tweeverdieners dreigen elitaire groep van hogeropgeleiden te worden', in: *Mejudice*, 3 juli 2018.
  - 37 Forrest, R. & Hirayama, Y. (2014), 'The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and

- home ownership', in: *Urban Studies*, 52(2), pp. 233-244.
- 38 Kattenberg, M., Martens, K. & Vermeulen, W. (2017), 'Een economische blik op verevening', in: *CPB Boek 27*.
- 39 Tijdelijke commissie huizenprijzen (2013), *Eindrapport 'Kosten Koper; een reconstructie van twintig jaar stijgende huizenprijzen*.
- 40 Lennartz, C., Baarsma, B. & Vrieselaar, N. (2018), 'Exploding house prices and imploding affordability in urban housing markets; Explanations and policy solutions for the Netherlands', *Rabobank Research* 4 juni 2018.
- 41 Ronald, R. (2008), *The Ideology of Home Ownership; Homeowner Societies and the Role of Housing*, Basingstoke: Palgrave Macmillan; André, S. (2017), *The two sides of homeownership: security and insecurity: A comparative approach to the effects of housing tenure and housing wealth on political attitudes, political behavior and subjective wellbeing*, Tilburg: Tilburg University.
- 42 Bij de aankoop van een huis met een getaxeerde woningwaarde van € 200.000 is dus € 12.000 eigen vermogen nodig. Als de aankoop prijs boven de getaxeerde woningwaarde ligt, zal de koper nog meer eigen vermogen moeten inbrengen om dit verschil te overbruggen: <https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/huis-kopen/kosten/kosten-koper/>.
- 43 Lennartz, C., Arundel, R., & Ronald, R. (2016), 'Younger adults and homeownership in Europe through the global financial crisis', in: *Population, Space and Place*, 22(8), pp. 823-835; RaboResearch (2019), *Koelere bries op huizenmarkt, maar aspirant-koopstarters komen intussen ton tekort voor doorsnee huis*, RaboResearch Kwartaalbericht 2019.
- 44 Ministerie van BZK (2018), *Rapport Verhuis- en Slaagkansen, bijlage bij Staat van de Volkshuisvesting 2018*.
- 45 Ministerie van BZK (2019), *Ruimte voor wonen; De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*, p. 41.
- 46 Ministerie van BZK (2018), *Staat van de Woningmarkt 2018*, p. 61.
- 47 RaboResearch (2019), 'Koelere bries op huizenmarkt, maar aspirant-koopstarters komen intussen ton tekort voor doorsnee huis', *RaboResearch Kwartaalbericht 2019*.
- 48 BPD (2019), *Enorm tekort aan eengezinswoningen dreigt*, BPD Blog.
- 49 RaboResearch (2019), 'Koelere bries op huizenmarkt, maar aspirant-koopstarters komen intussen ton tekort voor doorsnee huis', in: *RaboResearch Kwartaalbericht 2019*.
- 50 Ministerie van BZK (2019), *Ruimte voor wonen; De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*, p. 52.
- 51 CBS (2019), *Voor derde jaar op rij 100 duizend inwoners erbij*.
- 52 PBL (2012), 'Immigranten op de stedelijke woningmarkt', in: *Jaarrapport Integratie*, pp. 195-215.
- 53 CBS (2017), *Worden we individualistischer?*
- 54 CBS (2016), *Huishoudensprognose 2015-2060: jongeren en ouderen langer thuis*.
- 55 PBL (2017), *De triomf van de stedelijke voorkeur*; Hochstenbach, C., & Boterman, W. (2018), 'Age, life course and generations in gentrification processes', in: *Handbook of gentrification studies*, Edward Elgar Publishing.
- 56 Kattenberg, M., Martens, K. & Vermeulen, W. (2017), *Een economische blik op verevening*, CPB Boek 27.
- 57 Michielsen, T., Groot, S. & Veenstra, J. (2019), *Het bouwproces van nieuwe woningen*, CPB Boek maart 2019.
- 58 Michielsen, T., Groot, S. & Veenstra, J. (2019), *Het bouwproces van nieuwe woningen*, CPB Boek maart 2019.
- 59 Stiemer, D. & Egmond-Smit, N., van (2019), *Effectief planaanbod en nationale bouwambities; Een verkenning onder twaalf provincies*; Gopal, K., Groenemeijer, L., Omtzigt, D. & Galen, J. van (2018), *Inventarisatie Plancapaciteit*, ABF Research.
- 60 NVB (2019), *Thermometer Koopwoningen voorjaar 2019*, 12 maart.
- 61 Pararius (2019), *Pararius Huurmonitor Q1 2019*.
- 62 NOS (2019), *2,5 miljoen mensen wonen in een huis met gebreken, en er wordt vaker geklaagd*.
- 63 Elibol, R. en J. Tielbeke (2018), "Rachid is ook gewoon een nette jongen", *Onderzoek Discriminatie op de woningmarkt*, in: *De Groene Amsterdammer*, nr. 13, 28 maart 2018.
- 64 Ministerie van BZK (2018a), *Staat van de Woningmarkt 2018*, p. 10.
- 65 ING (2017), *ING Woonbericht: Moeilijkere positie starters op de woningmarkt*.
- 66 Kadaster (2019), *In beeld: de groeiende rol van particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt*.
- 67 Bosma, J., Hochstenbach, C., Fernandez, R., & Aalbers, M. (2018), 'De politiek van buy-to-let', in: *Beleid en Maatschappij*, 45(3), pp. 288-298.
- 68 Capital Value (2018), *De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2018*.
- 69 Bosma, J., Hochstenbach, C., Fernandez, R., & Aalbers, M. (2018), 'De politiek van buy-to-let', in: *Beleid en Maatschappij*, 45(3), pp. 288-298.
- 70 IG&H (2018), 'De starter op de woningmarkt: hoe moeilijk heeft de starter het echt?', *IG&H Hypotheekupdate Q1 2018*.
- 71 CBS (2019), *Schenkingen vooral van ouders aan vermogende kinderen*.
- 72 Arundel, R. I. M. (2017), *The end*

- of mass homeownership? Housing career diversification and inequality in Europe*, Proefschrift Universiteit van Amsterdam.
- 73 Arundel, R., & Hochstenbach, C. (2018), *The spatial polarization of housing markets and wealth accumulation*, Centre for Urban Studies Working Paper Series No. 32; Hochstenbach, C. (2018), 'Spatializing the intergenerational transmission of inequalities: Parental wealth, residential segregation, and urban inequality', in: *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(3), pp. 689-708; Spilerman, S., & Wolff, F. C. (2012), 'Parental wealth and resource transfers: How they matter in France for home ownership and living standards', in: *Social Science Research*, 41(2), pp. 207-223.
- 74 Bos, F. & Vermeulen, W. (2019), 'Financiering Rijk maakt gemeente-investeringen procyclischer', in: *Economisch Statistische Berichten*, 104(4773).
- 75 EIB (2012), *Evaluatie stimuleringspakket woningbouw*.
- 76 Veenstra, J., Allers, M. A., & Garretsen, J. H. (2016), *Evaluatie verhuurderheffing*, COELO-rapport; Nr. 16-02. Groningen: COELO.
- 77 Zie ook: Boelhouwer, P., & Priemus, H. (2014), 'Demise of the Dutch social housing tradition: impact of budget cuts and political changes', in: *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), pp. 221-235.
- 78 Ministerie van Financiën (2019), *Aanpassing box 3, Kamerbrief* 6 september 2019.
- 79 Bosma, J., Hochstenbach, C., Fernandez, R., & Aalbers, M. (2018), 'De politiek van buy-to-let', in: *Beleid en Maatschappij*, 45(3), pp. 288-298.
- 80 Zie: Extra puntentoekenning regio's Amsterdam en Utrecht (<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/corop-gebieden-amsterdam-en-utrecht/>).
- 81 Huurcommissie, 2019.