

OPENING

Linda Hovius, voorzitter van de Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen (KHMW), opende het seminar met het benoemen van de relevantie van het onderwerp gegeven het jonge publiek in de zaal. Daarna gaf ze een korte reflectie op de rol van de KHMW als het oudste geleerde genootschap van Nederland. Sinds 1752 heeft de KHMW zich ten doel gesteld om wetenschap en maatschappij dichter bij elkaar te brengen. Dit gebeurt onder andere door het uitreiken van prijzen aan jonge wetenschappers en door het organiseren van seminars zoals het Wim Drees Seminar, dat sinds 2017 twee keer per jaar wordt gehouden.

Hovius prees het werk van de wetenschappelijke raad van het fonds die zorg draagt voor de inhoudelijke opzet en selectie van sprekers. Ze sloot haar bijdrage af met de hoop op een goed debat over de rol van overheid en markt in de woningproblematiek, waarna ze het woord gaf aan moderator Marika Stellinga.

Drs. A.P.H.M. (Linda) Hovius MBA is voorzitter van de Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen

INLEIDING

Marika Stellinga, economieredacteur en columnist bij NRC en moderator van deze middag, introduceerde het thema van de middag: de woningmarkt. Hoe kom je als je buiten de huizenmarkt staat, erin? En is daarin de belangrijkste rol weggelegd voor de overheid of de markt? De vraag gaat volgens Stellinga over schaarste en toegankelijkheid en wat de rol van de overheid is en wat deze zou moeten zijn. In een luchtige interactie met de zaal peilde ze wie er een huis bezit en wie er een zoekt.

Drs. Marika Stellinga is economieredacteur en columnist bij NRC

MATTHIJS KOREVAAR – WAT IS EEN BETAALBARE WONING?

Korevaar beet het spits af met een historische en economische verkenning van het begrip betaalbaarheid. Hij liet zien dat dit begrip niet eenvoudig is te definiëren: de overheid hanteert doorgaans een eurogrens (bijvoorbeeld €405.000 voor koopwoningen of €880 per maand voor een sociale huurwoning). Vanuit het perspectief van huishoudens is betaalbaarheid de verdeling tussen woonlasten en inkomen en daarmee komt de vraag wat zijn redelijke woonlasten die iemand met een bepaald inkomen kan dragen. Economen spreken liever over de *woonquote*, het percentage van het inkomen dat aan wonen wordt besteed.

Hij constateerde dat de lage inkomens de hoogste woonquote hebben en vergeleek de woonquotes van deze groep tussen Kerkrade en de duurste stad van het land, Amsterdam. Mensen met lage inkomens in Kerkrade en Amsterdam hebben dezelfde woonquote. Dat komt onder andere door het systeem van inkomensafhankelijke huurtoeslagen en sociale huurwoningen. Pas bij hoge inkomens zien we een verschil in woonquote tussen deze steden dat ontstaat door de hogere marktprijzen.

Korevaar toonde met historisch onderzoek aan dat die woonquote sterk varieerde door de tijd. In 1924 besteedden lage inkomens circa 14% van hun inkomen aan huur en hoge inkomens 9%. In 1742, vertelt Korevaar, lijken de woonquotes veel meer op de woonquotes die we nu zien (op de laagste inkomens na). Tegelijkertijd is de betaalbaarheid sterk toegenomen, als we kijken naar de geïndexeerde nieuwprijs van woningen en het geïndexeerde uurloon/dagloon. Toch spenderen we meer van ons inkomen aan onze woning dan in 1924.

Hoe komt dat? Korevaar legt uit dat stijging van de woonquote vooral goed nieuws is, omdat:

1. We kunnen ons veel betere en grotere woningen veroorloven
2. Mensen kunnen vaker zelfstandig wonen: we wonen vaker en langer alleen
3. De werkweek is korter geworden

Toch is betaalbaarheid niet alleen een perceptieprobleem. In de afgelopen eeuw zijn de woningwensen (sinds woningwet uit 1901) steeds hoger geworden, dat een deel van de hogere woonquote verklaart. Daarom mochten woningcorporaties ook onder de marktprijs woningen aanbieden. Hierdoor kon men ook armere mensen in een goede woning laten wonen (destijds was dit zeer controversieel). Daarnaast zijn er duidelijke structurele verschillen tussen insiders en outsiders, tussen sociale en vrije sectorhuurders, en tussen kopers die lang geleden instapten en nieuwkomers die fors meer betalen. Ook wees Korevaar op het verschil in markthuurlen ten opzichte van WOZ-waarde: in steden als Kerkrade is wonen relatief duurder dan in Amsterdam. De grootste winstmarge zit op de 'slechtste woningen' en dat komt door verschillende marktfricties.

Zijn conclusie: betaalbaarheid is een normatief begrip. Het is deels een luxeprobleem en deels een echt probleem. Hoe we nu over betaalbaarheid denken is in economisch opzicht niet altijd het meest logisch.

Dr. Matthijs Korevaar is universitair hoofddocent in Finance aan de Erasmus School of Economics

ERIK JAN VAN KEMPEN – WONINGBOUWBELEID IN EEN VOGELVLUCHT

Stellinga introduceert Erik Jan van Kempen, oud-directeur-generaal voor wonen, ruimtelijke ordening en omgevingswet bij het ministerie van BZK en nu consultant bij de ABD-Topconsult. Van Kempen geeft een genuanceerde en persoonlijke terugblik

op twintig jaar woningmarktbeleid, waar hij in verschillende rollen actief aan heeft meegewerkt. Van Kempen schetste hoe de beleidskoers door de jaren heen sterk werd bepaald door verschillende ministers en liep van 'meer markt' naar 'meer overheid':

- Wouter Bos: introduceerde fiscale maatregelen zoals de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties en de 'villabelasting', waarmee koopwoningen zwaarder belast werden (hij probeerde eigen woningbezit in box 3 te krijgen en begon met huizen boven 1 miljoen). Daarnaast werd het einde ingeluid van investeringen in nieuwbouw door de overheid met het stoppen van het Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing (ISV).
- Stef Blok: zette zwaar in op marktwerking. Zijn termijn begon met de Vestia-affaire en daarmee het begin van de aanpak van woningcorporaties (deze waren te rijk en ondernemend geworden). Blok liberaliseerde het huursegment, voerde tijdelijke huurcontracten in (o.a. om investeringen in woningmarkt te stimuleren) en beperkte de hypotheekrenteaftrek. Op de aanbodkant van de woningmarkt werd niet gestuurd. Vooral beleggers moesten zorgen voor woningbouw.
- Kajsa Ollongren: zette het beleid van Blok grotendeels voort, maar voerde meer regie op het vrije huur segment (n.a.v. initiatiefwetsvoorstel van Nijboer). Er kwamen afspraken met woningcorporaties over sociale huur (sociaal huurakkoord) en er werd nagedacht over het versterken van de publieke regie. Zij begon met beleid aan de aanbodkant en stuurde op 75.000 woningen per jaar (met woondeals en de woningbouwimpuls) die er ook kwamen. Er kwamen grote investeringsaftrekken voor de verhuurdersheffing, die de opbrengsten daarvan uitholden, maar de beloofde aantallen bij woningcorporaties, 30.000 per jaar, werden nog niet gehaald.
- Hugo de Jonge: brak met het liberale beleid van zijn voorgangers. Hij schafte de verhuurdersheffing af, kwam met nieuwe regulering van het tijdelijke huurcontract, huurmatiging, huurquotes, regulering voor middenhuur en kwam met de Wet regie volkshuisvesting. Er werd stevig ingezet op woningbouwproductie en een duidelijke rol voor het Rijk. Ook het denken over grondbeleid kwam terug en er werd veel meer ingezet het aanbod. Maar zijn er wel plekken waar het kan gebeuren?
- Mona Keijzer: voor het eerst weer vele miljarden vanuit het Rijk voor het bouwen van woningen en er is weer een ministerie voor wonen.

Over het IBO dat hij heeft mogen voorzitten vertelde van Kempen de volgende punten:

- Voor meer beleid op ruimtelijke ordening vanuit het rijk is meer kennis en doorzettingsmacht nodig.
- Als je subsidies geeft aan de woningmarkt, zorg ervoor dat het geld niet bij grondeigenaren terecht komt. Daar gaan zij geen huizen van bouwen.
- Er blijft subsidie voor woningbouw nodig en overheden en marktpartijen moeten samenwerken.
- Het verdienmodel van woningcorporaties en het rendement voor beleggingen moet beter worden.

Op de vraag van Stellinga wat beter werkt, markt of overheid, geeft Van Kempen aan dat meer overheid werkt voor de ruimtelijke ordening en de grondmarkt (om de markt beter te laten werken) en voor bouwen zegt dat de markt het prima kan doen maar dat de overheid de markt moet aanzetten om te bouwen op overcapaciteit.

Drs. Erik Jan van Kempen is consultant bij ABDTOPConsult

ABEL D'AILLY – DE WONINGMARKT IN DE PRAKTIJK

Abel d'Ailly bracht een persoonlijk perspectief in de discussie. Als jonge woningzoekende vertelde hij hoe hij – tegen de verwachting in – uiteindelijk die week toch een koopwoning wist te bemachtigen. De hamvraag is natuurlijk of hij dat geluk te danken heeft aan de overheid, of aan de markt.

Hij werd geholpen door een aankoopmakelaar, die hem wegwijs maakte in een ondoorzichtige en hectische markt. Vanuit zijn omgeving komen daar doorgaans negatieve reacties op: het wel of niet inschakelen van een aankoopmakelaar wordt gezien als een gevangenenprobleem. Ten onrechte, volgens d'Ailly. Hij vertelde hoe hij geen idee had hoe de markt werkte. Als woningzoeker weet je niet wat de waarde van het huis is, de verkoper weet dat wel. Het illustreerde volgens d'Ailly hoe informatie-asymmetrie (zoals beschreven door Akerlof in 'The Market for Lemons') in de markt verweven is. Aankoopmakelaars lossen dat marktfalen op, maar tegen een prijs. D'Ailly oppert dat de overheid hier ook oplossingen in kan bieden.

Drs. Abel d'Ailly is economisch adviseur bij de directie Algemene Economische Politiek van het Ministerie van Economische Zaken en het Ministerie van Klimaat en Groene Groei

STEFAN GROOT – ACHTERGROND VAN DE WONINGSCHAARSTE

Stefan Groot behandelde de onderliggende oorzaken van de structurele woningnood in Nederland. Zijn hoofdstelling: het woningaanbod reageert te beperkt op prijsontwikkelingen. Deze inelasticiteit is een fundamenteel probleem, waarbij stijgende woningprijzen nauwelijks leiden tot substantieel meer woningbouw.

Volgens Groot is het niet de fysieke beschikbaarheid van grond die ons parten speelt – slechts 6% van Nederland is bebouwd – maar de bestemming van die grond. Deze beperkingen zorgen ervoor dat het lang duurt voordat er daadwerkelijk gebouwd

kan worden. Een minimale toevoeging van 1% aan woonbestemming zou in theorie de ergste schaarste kunnen oplossen, maar de praktijk is weerbarstig.

Hij beschreef een belangrijke verandering in de locaties waar we bouwen. Waar vroeger werd gebouwd in uitbreidingswijken op open land ('greenfield'), ligt de focus nu op binnenstedelijke verdichting. Dat brengt extra complexiteit met zich mee: bestaande bebouwing moet vaak gesloopt worden en omwonenden kunnen bezwaar maken. Daarnaast zijn hogere eisen op het gebied van duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, groen en geluid. Hoewel wenselijk vanuit leefbaarheid, leidt dit onvermijdelijk tot vertraging.

Een ander belangrijk punt was de werking van de grondmarkt. Omdat grondeigenaren speculeren op toekomstige bestemmingswijzigingen, houden zij grond vast in afwachting van waardeverhoging. Dit vertraagt ontwikkelingen en leidt tot suboptimale locatiestrategieën ('leapfrogging development'). Hier ziet Groot een belangrijke rol voor overheden om met actief grondbeleid de regie terug te pakken.

Daarnaast wees Groot op het gebrek aan productiviteitsgroei in de bouwsector. Sinds de jaren '70 is de bouwproductiviteit nauwelijks toegenomen, in tegenstelling tot sectoren zoals de industrie. Het aantal gebouwde woningen per miljoen gewerkte uren is zelfs gedaald. Oorzaken zijn onder meer het aantal kleinschalige bouwbedrijven (Zzp'ers), stijgende administratieve lasten door regelgeving en complexere en grotere woningontwerpen. Groot pleitte voor meer standaardisatie en industrialisatie – "niet bouwen bouwen bouwen, maar prefab prefab prefab".

Ook de doorstroming op de woningmarkt verdient volgens Groot meer aandacht. Er zitten veel oudere huishoudens in grote koopwoningen met lage lasten, terwijl jonge gezinnen in kleine, dure huurwoningen zitten. Fiscale prikkels houden deze situatie in stand: lage vermogensbelasting op de eigen woning en relatief hoge huurprijzen in de vrije sector maken verhuizen economisch onaantrekkelijk. Groot suggereerde dat er kritisch gekeken moet worden naar deze fiscale structuren om beweging op gang te brengen aan de vraagkant van de markt.

Tenslotte benoemde hij het politieke dilemma: drie kwart van de Nederlandse bevolking is inmiddels eigenaar van een koopwoning. Deze groep heeft er belang bij dat de woningwaarde stabiel blijft of stijgt. Politieke keuzes reflecteren dan ook vaak de belangen van deze 'mediane kiezer', wat beleid voor betaalbaarheid en nieuwbouw politiek gevoelig maakt.

In de discussie pleitte Groot ervoor om bij uitbreiding minder krampachtig vast te houden aan de status quo. Hij opperde dat we misschien iets minder ruimte moet zijn voor bedrijventerreinen of landbouw, als we als samenleving écht meer willen bouwen.

Dr. Stefan Groot is senior huizenmarkteconoom bij RaboResearch Nederland

DISCUSSIE/VRAGEN

In het afsluitende panelgesprek kwamen diverse vragen aan bod:

- **Prijverschillen in grondtransacties:** Een vraagsteller merkte op dat landbouwgrond onderling voor veel lagere prijzen wordt verhandeld dan bij verkoop aan projectontwikkelaars. Van Kempen legde uit dat dit verschil wordt veroorzaakt door de verwachte bestemmingswijziging. Zodra landbouwgrond mogelijk bouwgrond wordt, stijgt de waarde explosief door speculatie. Dit roept de vraag op of gemeenten via planbatenheffing een deel van deze meerwaarde kunnen afromen.
- **Waar blijven de nieuwe Vinex-wijken?** Een aanwezige vroeg waarom grootschalige uitbreidingslocaties uitblijven. Groot erkende dat de voorkeur momenteel ligt bij binnenstedelijk bouwen, maar dat dit complex en traag is. De doorlooptijden van dergelijke grote projecten zijn lang – vaak 10 tot 20 jaar – en stuiten op politieke en maatschappelijke weerstand.
- **Stikstof en bouwstop:** Een vraag over stikstof leidde tot geruststelling. Van Kempen stelde dat de gevolgen van het stikstofbeleid voor woningbouw minder rampzalig zijn gebleken dan eerst gevreesd. Er wordt nog steeds gebouwd, zij het met enige vertraging.
- **Invloed van beleggers op woningprijzen:** Een laatste vraag betrof de mate waarin beleggers de woningprijzen opdrijven. Groot antwoordde dat woningen deels als investeringsobject worden gezien, wat bijdraagt aan prijsstijgingen. Korevaar vulde aan dat de woning zowel gebruiksgoed als financieel activum is – mede doordat je in Nederland met relatief weinig eigen geld kunt kopen.
- **Hoe maken we wonen toegankelijker – wat is de 'silver bullet'?** Op deze centrale vraag kwamen uiteenlopende reacties:
 - **Van Kempen** pleitte voor duidelijke keuzes in de ruimtelijke ordening: wonen moet prioriteit krijgen boven andere belangen zoals natuur, landbouw of bedrijventerreinen. Die keuze is aan de politiek uiteindelijk.
 - **Groot** waarschuwde dat er geen simpele maatregel is: grond is het grootste knelpunt, maar arbeidsmarktbeperkingen en lage productiviteit in de bouw zijn minstens zo belangrijk. Meer standaardisatie, fabrieksmatige bouw en nationale regie zijn noodzakelijk.
 - **D'Ailly** stelde voor om transparantie te vergroten via een verplicht open biedlogboek – zodat kopers weten waar ze aan toe zijn.

- **Korevaar** wees op het groeiende verschil tussen insiders en outsiders en pleitte ervoor om die kloof actief te verkleinen. Woonlasten in koopsector gaan niet mee in bewegingen van vraag en aanbod en in bepaalde gebieden is het verschil te groot geworden in de huursector. Dat moet meer in balans worden gebracht.

AFSLUITING