

Voorwoord

Tijdens colleges leg ik aan studenten uit hoe de economie werkt en hoe prijzen op financiële markten tot stand komen. De stap naar de woningmarkt is makkelijk gemaakt. Eerst de vraag. De afgelopen honderd jaar is de totale bevolking toegenomen, terwijl het aantal mensen per huishoudens is afgenomen. Dan het aanbod. De afgelopen honderd jaar is de woningvoorraad ieder jaar (met uitzondering van de periode in en net na de Tweede Wereldoorlog) toegenomen. Er zijn meerdere factoren die vraag- en aanbodzijde beïnvloeden en het prijsmechanisme zorgt voor een evenwicht. Tot zover de theorie. Simpel.

De praktijk is lastiger. Zo is het al lastig om te spreken van één woningmarkt. We kennen sociale huur, private huur en een markt voor koopwoningen die los van elkaar opereren. Binnen de segmenten zijn niet alleen specifieke vraag- en aanbodfactoren bepalend, maar zijn ook perverse prikkels, gevestigde belangen of politieke willekeur aanwezig die verstorend werken. De laatste jaren lopen vraag en aanbod niet in de pas en is prijsvorming in de vrije markt soms ver te zoeken.

Deze uitgave wil een overzicht geven van de specifieke knelpunten die er liggen om iedereen de vrije keuze te geven waar en hoe ze willen wonen. De auteurs kijken daarbij kritisch naar alle actoren en laten het niet na om heilige huisjes omver te halen. Waar faalt de markt? Waar faalt de overheid? Wat werkt? Wat niet? En wat is ons liberale antwoord?

Eén punt wil ik u alvast meegeven. Het is onzin om te stellen dat de markt niet zou werken en daarom meer ingrijpen gerechtvaardigd zou zijn. De woningmarkt komt om in de regelgeving en overheidsingrijpen. Een oproep tot meer concurrentie en herbezinning op de rol van marktmeester lijkt me nuttiger. Waarschijnlijk had u van mij ook niet anders verwacht.

Roelof Salomons

Namens het curatorium van de TeldersStichting

April 2024

Inleiding

Het onderwerp ‘wonen’ staat bij veel Nederlanders in grote belangstelling. Dagelijks komt de woningmarkt in verschillende media uitgebreid aan de orde en in uiteenlopende polls plaatst de Nederlandse bevolking het onderwerp in de top drie van belangrijkste verkiezingsonderwerpen. De groei van het aantal huishoudens kon tussen 2008 en 2018 niet worden bijgebeend door de groei van het aantal woningen.¹ Sinds 2018 is hier enigszins verbetering in gekomen, maar de groei heeft zich niet kunnen voortzetten.² Dit leverde in 2023 een tekort op van 390.000 woningen.³ Om de woningvoorraad weer op peil te krijgen moeten er tot 2030 in totaal 981.000 nieuwe woningen bijkomen. Hoe komt het dat één van de rijkste landen in de wereld geen passende en betaalbare woningen biedt voor al zijn inwoners? Ligt dit aan een doorgeschoten liberalisering van de woningmarkt, het te wijd openstellen van de landsgrenzen voor migratie, het uitvoeren van verkeerd overheidsbeleid of juist aan een gebrek aan gezonde concurrentie en ondernemerschap?

De roep om te ‘bouwen, bouwen, bouwen’ is groot. De reactie in de politiek is om meer ‘regie’ te voeren in het

woondomein en de problemen op te laten lossen door de overheid en niet door de markt. Huren worden gereguleerd, verkopen worden ingeperkt en belastingen worden verhoogd in de hoop meer woningen te creëren. Een woning is noodzakelijk voor het menselijk bestaan en daarmee een zorg van de overheid. Echter, niet enkel wonen, maar heel veel andere producten zijn een eerste levensbehoefte en noodzakelijk om een volwaardig leven te leiden. Deze producten, zoals voedsel, moeten aan strenge kwaliteitseisen voldoen, maar worden niet streng gereguleerd en de productie aan allerlei voorwaarden verbonden zoals nu gebeurt op de woningmarkt. Kortom, de overheid wordt opgeroepen om zelf brood te bakken in plaats van dat er kritisch gekeken wordt naar de vraag waarom er onvoldoende brood op de markt is.

In deze uitgave laten wij zien waarom liberalen kiezen voor de vrije markt en waarin de woningmarkt verschilt van andere markten. Tevens kijken we naar de ontwikkelingen op de woningmarkt en huidige knelpunten om te kunnen signaleren waarom er niet voldoende woningen worden gerealiseerd. Om tot de juiste oplossingen te komen moet worden gekeken naar de diepere oorzaken van de stagnerende en falende woningmarkt in Nederland. Waar verschilt de woningmarkt van andere markten en op welke punten zou de woningmarkt anders behandeld en georganiseerd moeten worden dan andere markten en waar juist niet?

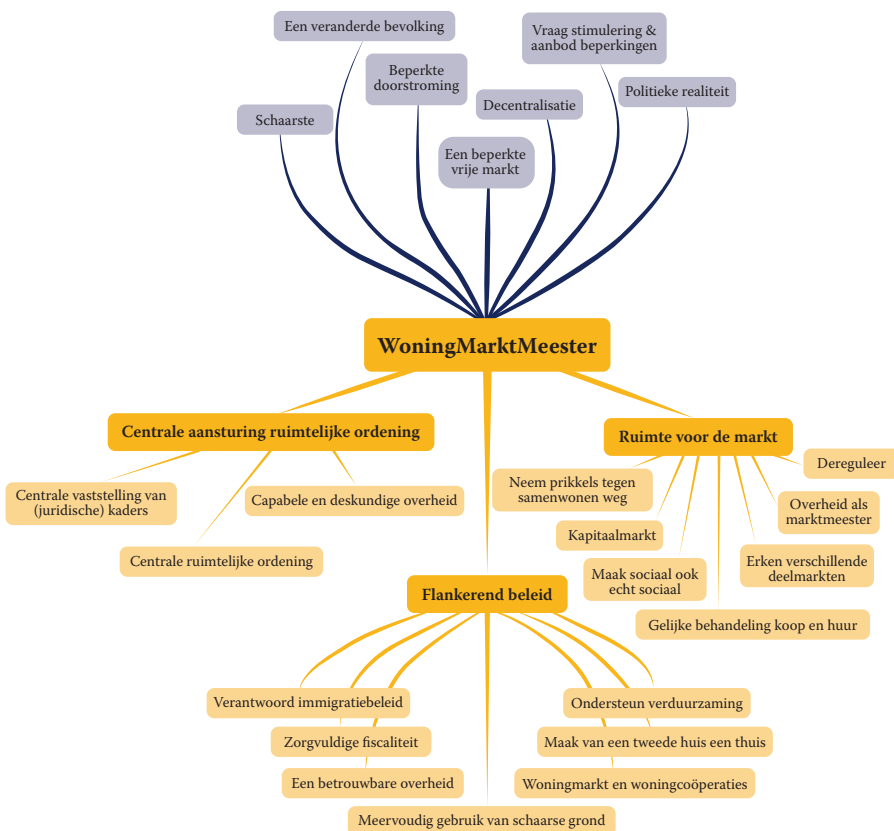
Ook al zijn er grote problemen op de woningmarkt, afwijkend van veel andere bronnen of politieke denkbeelden spreken wij hier bewust niet van een 'crisis' op de woningmarkt. Het woord crisis is in het Nederlandse publieke debat

aan inflatie onderhevig. Hardnekkige problemen die soms jaren kunnen voortduren voordat er een passende oplossing wordt gevonden, worden ook als crisis bestempeld. Denk bijvoorbeeld aan de stikstofcrisis. Een crisis is echter een onverwachte gebeurtenis die het functioneren van een systeem acuut in gevaar brengt. Dit vereist adequate en snel genomen beslissingen met (nood)maatregelen om weer zo spoedig mogelijk in rustig vaarwater te komen, waarna de genomen maatregelen weer afgeschaald kunnen worden. Denk aan een grote brand, zodra die onder controle is kan er worden afgeschaald en kan het systeem weer haar werk doen. De term 'crisis' werkt paniekvoetbal en overhaaste beslissingen in de hand waardoor duurzame en constructieve oplossingen onder het tapijt worden geschoven. Beleidsmakers buitelen over elkaar heen met noodmaatregelen die in het beste geval alleen aan symptoombestrijding doen en in het slechtste geval – door beleidsfalen – het systeem alleen maar meer verslechteren en verstoppen.

Na deze inleiding zullen wij in hoofdstuk 1 weergeven waarom liberalen principieel kiezen voor de vrije markt en ingaan op de vraag waarin de woningmarkt verschilt van andere markten. In hoofdstuk 2 wordt er een analyse gemaakt van de knelpunten op de huidige woningmarkt om te achterhalen waarom deze niet goed functioneert en hoe dit historisch is gegroeid. In hoofdstuk 3 zullen wij ingaan op de tekortkomingen van de Nederlandse woningmarkt vanuit internationaal perspectief. In hoofdstuk 4 formuleren wij de volgens ons twee belangrijkste kernpunten om tot een goed functionerende, liberale woningmarkt te komen. Deze

kernpunten worden verder aangevuld in hoofdstuk 5 met flankerende maatregelen.

Voordat wij verder gaan, willen wij eerst graag alle mensen die meer of minder, lang- of kortdurend geholpen hebben bij de totstandkoming van deze publicatie bedanken: Peter Boelhouwer, Sybilla Dekker, Piet Eichholtz, Han de Jong, Lex Hoogduin en Pien van der Linde.



Figuur 1. Knelpunten en oplossingen woningmarkt