

WONINGMARKTPROFESSOR PETER BOELHOUWER:

# ‘BALANS TUSSEN KOOPE EN HUUR MOET TERUG’

Meer geld voor woningbouw, anders boeren en een goede verdeling van ons land qua wonen, landbouw en industrie, is de oplossing voor Nederland volgens woningmarktdeskundige Peter Boelhouwer. De balans tussen eigen woningbezit en huren moet terugkomen. De nieuwe regering is met het regeerakkoord goed op weg, aldus de hoogleraar.

U draait al heel lang mee als woningmarktdeskundige. Wat zijn de grootste verschillen tussen de tijd waarin u begon en nu?

“In mijn studietijd waren er woningtekorten, krakers en rellen. We demonstreerden tegen leegstand van vastgoed van speculanten. Nu staan alleen de kantoren leeg en zijn jongeren ook druk met onderwerpen als klimaat en milieu. In de jaren tachtig waren er veel meer sociale huurwoningen. Het stimuleren van eigen

Wat ging er mis?

“We hadden naar Frankrijk moeten kijken tijdens de crisis, waar wel werd doorgebouwd en een bouwdepot en krapte zo werd voorkomen. Of we hadden moeten kijken naar ons eigen verleden van 20 jaar terug. Toen hadden we een prachtige ruimtelijke ordening en een goed sociaal huurbeleid, waar het buitenland jaloers op was. Maar dan nu aangevuld met milieuregels, waterberging, energieopwekking, natuurdiversiteit, duurzaamheid en die opgaven goed organiseren en combineren. Dat het kan, lieten ze zien bij de wijk Kerkebosch in Zeist. Daar gooiden ze flats tegen de grond en bouwden deels grondgebonden en deels laagbouw met veel natuur en goede infrastructuur. Juist die combinatie is belangrijk.

Voormalig minister Blok gooide de woningmarkt over de schutting bij de provincies en gemeenten. Nu werken de provincies en gemeenten de ruimtelijke visies uit en wordt er vaak onvoldoende aandacht besteed aan woningbouw. Verder is het landbouwbeleid in Nederland doorgeschooten. Dat leidt tot excessen: boeren zorgen voor een verlaagd waterpeil, oxidering van het veen, milieuschade, broeikasgas en monoculturen. En tot een grote overproductie. Nederland is het tweede agrarische exportland ter wereld! We zullen onze landbouwgronden dus moeten reduceren en

&gt;&gt;&gt;

## ‘Het eigenwoningbezit is doorgeschooten ten koste van de huursector’

woningbezit, met financiële voordelen en vrijheden, kwam net op. Nu is het eigen woningbezit doorgeschooten ten koste van de huursector. Die laatste is belangrijk als smeermiddel van de woningmarkt; daar vinden degenen met een middeninkomen die snel een woning nodig hebben in de stad, woonruimte. Nu zijn er bijna geen middenhuurwoningen meer. De stad wordt alleen voor arm of rijk.”



## ● CV Peter Boelhouwer (1958)

- Sinds 2001 Hoogleraar huisvestingsystemen TU Delft
- Sinds 2021 Bestuurslid Kenniscentrum Aanpak Funderingsherstel (KCAF)
- Sinds 2018 Voorzitter Architectuurpunt Zoetermeer
- 2013-2018 Voorzitter afd. OTB, onderzoek voor de gebouwde omgeving, TU Delft
- Sinds 2008 Voorzitter van het European Network for Housing Research
- 2004-2010 VROM-raad
- 2003-2013 Wetenschappelijk directeur Onderzoekinstituut OTB

anders, biodiverser, inzetten. Daarnaast komen er steeds meer energieslurpende distributie- en data-centra die te veel ruimte innemen. Er is juist ruimte nodig voor waterberging, natuur en energieopwekking. Ons land is te klein voor allebei.”

### Waar bent u blij mee?

“Eindelijk! Er is een nieuwe minister van VRO, die nauw moet samenwerken met de minister van Infrastructuur. En dat gaat ook gebeuren via het Mobiliteitsfonds. Daar komt € 7,5 miljard extra voor vervoer om de woningbouw in de veertien verstedelijkingsgebieden mogelijk te maken. De regering pakt hiermee de regie terug. Wel samenwerken met de regio's, maar met een beslissende stem voor het Rijk.”

### Wat geeft u aan het nieuwe kabinet mee?

“De balans tussen koop en huur moet terug. De eigen woningkosten blijven relatief stabiel, terwijl inkomens met de jaren groeien. Daarom is het verlagen van de sociale huur voor mensen met een laag inkomen en andersom verhogen voor hogere inkomens, een goed idee. Wat mij betreft moet het nieuwe kabinet ook de ondersteuning voor woningbezit afbou-

ders heeft het geen zin. De nieuwe regering moet daarbij duidelijke keuzes maken. Binnenstedelijk of buiten de Randstad bouwen, of een goede mix daarvan.”

### Welke maatregelen helpen de woningmarkt nog meer?

“Nederland heeft twee goede systemen om mensen te ondersteunen: de unieke Nationale Hypotheek Garantie en een sterke sociale huursector. Daar kijkt het buitenland met veel bewondering naar. Demissionair minister Ollongren zat met de investeringsimpuls woningbouw op de goede weg. De jubelton was geen goed middel en wordt terecht geschrapt door het nieuwe kabinet. Fijn is vooral dat in het coalitieakkoord de verhuurderheffing helemaal is verdween. Dat geeft woningbouwcorporaties de gelegenheid om sociale huurwoningen te bouwen, maar ook voor het middenssegment. Dat kan omdat ook de beperkende markttoets er voor drie jaar afging. Corporaties zijn ook de duurzaamheidsmotor, daarom moeten ze meer armslag krijgen om te investeren.

De opkoopbescherming moet volgens mij alleen ingezet worden als de leefbaarheid van een wijk in het geding komt. Bijvoorbeeld als beleggers en starters elkaar te veel beconcurreren. Op andere plekken zorgen beleggers juist voor urgente huurwoningen voor middeninkomens. Voorrang geven aan de eigen bewoners bij verkoop van betaalbare koopwoningen in kleinere gemeenten, lijkt me op dit moment te rechtvaardigen gezien de krappe woningmarkt, leefbaarheid en ongelijke kansen van de lokale bevolking vanwege buitenstaanders met meer geld. In de sociale huursector gebeurt dit via lokaal maatwerk al jaren. Als de druk van de woningmarkt is, moeten we wel weer terug naar het uitgangspunt van vrije vestiging.”

### Kunnen we nu snel bouwen?

“Het woningtekort kan worden teruggebracht door meer te bouwen, maar het doel van 100.000 woningen per jaar, dat in het regeerakkoord staat, vind ik te optimistisch. Dat zal niet snel gebeuren door het blijvende tekort aan bouwvergunningen. Er zijn genoeg potentiële bouwlocaties, de zogenaamde zachte plancapaci-

## 'Het doel van 100.000 woningen per jaar vind ik te optimistisch'

wen en alleen starters en middeninkomens ondersteunen met premies en speciale leningen. Tot ze het niet meer nodig hebben, zoals in Duitsland met bouwsparen voor starters.

Wat mij betreft moet er een Nationale visie Ruimtegebruik komen, waar landbouw, water, natuur, energie en woningbouw logisch worden ingepland. De Nationale Omgevingsvisie is een goede aanzet, nu moeten de uitgangspunten invullen en uitvoeren. Belangrijk is dat er een consistent beleid en financiële middelen komen om bouwplannen te realiseren en infrastructuur bij de bouwopgave te betrekken. An-





teit, maar in verband met allerlei belemmeringen, inspraak en moeilijke financiering, blijkt bouwen moeilijk realiseerbaar. Daarnaast zijn de grondprijzen te hoog en wordt er te veel ingezet op hoogbouw, terwijl er beperkt vraag is naar dure koopappartementen. De meerderheid wil grondgebonden eengezinswoningen. Dat zal in de toekomst wel verschuiven omdat ons demografisch profiel kantelt: er zijn binnenkort veel meer ouderen waarvan een gedeelte wel naar een, voornamelijk binnenstedelijk, appartement wil. Samen met jonge starters.”

#### Wat is de invloed van Covid-19 op de woningmarkt?

“Weinig. Er is nog steeds krapte en de woningprijzen blijven stijgen door de lage hypotheekrente en het behoud van banen door de overheid. Mensen reiden minder, investeerden in vastgoed en veranderden hun woonwensen. Appartementen zijn nog minder populair. Mensen willen extra ruimte, een tuin en natuur in de omgeving. Veel thuiswerken en meerdere lockdowns, waardoor de behoefte aan cultuur en horeca afnam, hebben ervoor gezorgd dat mensen nu betaalbare huizen buiten de steden en zelfs buiten de Randstad zoeken. Het is een echte eyeopener voor velen, die zich realiseren dat ze wel verder weg kunnen wonen. Dat moet echter geen reden worden om vervolgens bijvoorbeeld het Groene Hart vol te bouwen.”

#### Wat zou u de makelaardij willen meegeven?

“Transparantie is heel belangrijk op dit moment. Niet alleen in de vorm van open biedprocessen, zoals het NVM-onlinebiedstelsel, maar ook de processen daarvoor en daarna. Het verplichte logboek van de minister helpt daarbij. Het zou ook schelen als de financiering met bankgarantie en een bouwkundige keuring rond zijn voordat men gaat bieden. Daarnaast moet de makelaar weer een beschermd beroep worden, met hoge standaarden en het liefst een degelijke, door de overheid erkende studie zoals in Noorwegen. Dat zal illegale praktijken verminderen. En bij misdragingen moet een onafhankelijke geschillencommissie oordelen. Niet de brancheverenigingen.” ■