

Waarom de huizenmarkt altijd faalt.

Een economisch-historische analyse van huisvesting, marktfalen
en woningcorporaties.



Raoul Haas & Vincent Heerink
DWARS Commissie economie.

Abstract:

Nederland verkeert in de grootste huizen crisis sinds de Tweede Wereldoorlog, maar de oplossingen die aangedragen worden zijn gebaseerd op een structureel misverstand. Woningbouw via de markt regelen leidt niet tot goede en goedkope woningbouw. De oorzaak van deze krapte is dat vastgoed specifieke eigenschappen heeft waardoor de normale voordelen van de markt er niet voor gelden. In een goede markt reageren aanbieders en vragers op de prijs. Een hogere prijs leidt tot meer aanbod en tot minder vraag. In de huizenmarkt daarentegen is dit effect juist niet zichtbaar. De schaarste van grond, eigendomsrecht en de natuurlijke noodzaak tot huisvesting leidt tot een lage mate van elasticiteit op de woningmarkt. Dit zorgt ervoor dat huizen- en grondbezitters zich een soort monopolistische positie kunnen aanmeten. Zodoende kan deze eigenaar hier ook zonder iets te hoeven toevoegen (onproductief) geld aan verdienen. De aanwezigheid van non productieve winsten trekt investeringen aan waarin investeerders willen rentenieren van een non productieve en bijna zekere winst (rent-seeking), zoals de huizenmarkt. Als gevolg trekt de huizenmarkt steeds meer geld aan, maar wordt er veel minder bijgebouwd en daardoor ook de prijzen opdrijven. Historisch gezien is in Nederland het woningprobleem nooit door de vrije markt opgelost. De betaalbare Nederlandse huisvesting van de naoorlogse periode was daarentegen alleen maar mogelijk door middel van de grootschalige sociale woningbouw tijdens de wederopbouw waarin de overheid een actieve rol voerde. Dit leidde tot een grote voorraad van goedkope kwalitatieve sociale huurwoningen. Er was zelfs sprake van overschot op de huizenmarkt. Sinds de woningbouw in de jaren '80 geliberaliseerd is zijn de prijzen massaal gestegen en is sociale woningbouw verkocht, gesloopt en gestigmatiseerd. Het extra aanbod waar een vrije woningmarkt daarentegen zou zorgen, is uitgebleven. Het behandelen van huisvesting als "een huizenmarkt" heeft grote, schadelijke gevolgen voor vrijwel iedereen behalve particuliere aanbieders van huisvesting. Hoewel huisvesting een recht is, ervaren Nederlanders onnodig veel stress en kosten en hebben zij bijvoorbeeld minder mogelijkheden tot verhuizen. Armoede en ongelijkheid worden in de hand gespeeld. Dit essay beargumenteert dat interventie door de overheid en de aanwezigheid van woningbouwcorporaties zorgt voor veel stabielere en betaalbare huisvesting, dan wanneer huisvesting aan de vrije markt wordt overgelaten.

1 - Tijden van Crisis

De woningcrisis is één van de grootste sociale en economische problemen van onze tijd. Met huizenprijzen die sinds de crisis van 2008 meer dan verdubbeld zijn en een huurmarkt waarin mensen soms de helft van hun inkomen aan huur kwijt zijn, is het voor velen duidelijk dat het huidige systeem niet meer functioneert.¹² Alleen al in 2021 zijn de huizenprijzen met 15,2 procent gestegen. Het hoogste percentage sinds het CBS met metingen is begonnen.³ Huren in de vrije sector stegen in 2022 bij bewonerswisseling met meer dan 9 procent.⁴ Als gevolg hiervan worden er grote winsten gemaakt door speculanten, projectontwikkelaars, grondbezitters, gemeenten en huisjesmelkers over de ruggen van huurders/kopers heen. De discussie rond dit onderwerp heeft veel verschillende verklaringen van de huidige malaise opgeleverd. Veel verklaringen, bijvoorbeeld gegeven in Cody Hochstenbachs' boek "Uitgewoond", benoemen de rol van (buitenlandse) investeerders, de lage rentestanden, het tekort aan gebouwde huizen of het tekort aan bouwruimte. Veel van deze verklaringen zijn correct, maar er mist een meer alomvattende economische analyse over het functioneren van de huizenmarkt. Structurele oplossingen vergen een brede economisch-historische analyse die ons ook handvatten geeft om in discussie te kunnen gaan met de voorstanders van het huidige falende systeem. Het economische efficiëntiedenken dat het belangrijkste argument voor een vrije huizenmarkt is kan ontkracht worden door zelf een argument te maken op basis van economische efficiëntie.

Woningen zijn voor de economie een product. De manier hoe wij als samenleving een product zoals woningen produceren of onder elkaar verdelen is mogelijk via verschillende organisatievormen. Vormen zoals coöperaties, verenigingen, overheidsvoorzieningen of de markt hebben allemaal hun voor- en nadelen in specifieke situaties en voor bepaalde goederen. Op de sociale woningbouw na, is de woningvoorziening in Nederland grotendeels ingericht op basis van het marktmechanisme, de zogenaamde "woningmarkt" met een bepaalde mate van omliggende regulatie.

Het uitbreiden van marktwerking wordt nog steeds aangehaald in economische publicaties zoals het ESB als oplossing voor het woningtekort.⁵ In dit essay, betogen we dat centraal aan de problemen in onze huizensector, de foutieve aanname ligt dat de woningmarkt als "markt" goed kan opereren. In het tweede deel van dit essay wordt marktwerking als concept uiteengezet. Wat is het doel van marktwerking? Onder welke omstandigheden werkt "de markt" niet goed? En wat is het gevolg van een falende markt? Vervolgens zal worden beargumenteerd dat huizen in Nederland als product ongeschikt zijn voor marktwerking en dat de eerder genoemde negatieve effecten van falende marktwerking zichtbaar zijn. Het fenomeen 'rent seeking' staat hierbij centraal. Het derde deel behandelt de geschiedenis van de Nederlandse woningmarkt in de laatste honderd jaar. Hieruit wordt duidelijk dat goedkope en kwalitatieve huisvesting het gevolg is geweest van grootschalige overheidsinmenging in

¹ Stefan Groot en Carola de Groot, "Ook dit jaar dubbele groeicijfers huizenmarkt ondanks toegenomen onzekerheid: Kwartaalbericht Woningmarkt", in *Raboresearch - Economisch Onderzoek*, 15 maart 2022, [link](#)

² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, "Staat van de Woningmarkt", (2021). [link](#)

³ Centraal Planbureau, "Grootste prijsstijging bestaande koopwoningen in 21 jaar", 24-1-2022. [link](#)

⁴ Centraal Planbureau, "Kleinste huurstijging sinds 1960", 6-9-2021, [link](#).

⁵ Paul Hilbers en Carlijn Eijking, "Star aanbod en stimulering van vraag stuwen huizenprijzen in Nederland op", *Economische en Statistische Berichten 107*, 2022, p 30-34.

de woningmarkt en de grote rol van de sociale woningbouw. In deel vier wordt scherp uiteengezet wat we moeten concluderen uit het economische en historische verhaal. Tenslotte doen we concrete voorstellen die de situatie rondom huisvesting zouden kunnen verbeteren.

2 - Huisvesting als Markt

2.1 De “markt” geanalyseerd

De markt is volgens de (neo-)klassieke economische theorie de optimale decentrale manier van schaarse goederen verdelen en produceren.⁶ In deze op marktwerking gebaseerde theorie hebben personen en bedrijven doelen welke zij rationeel nastreven door diensten en goederen met elkaar te ruilen. Dit ruilproces creëert waarde door specialisatie en de efficiëntie die dat met zich meebrengt. Hieruit ontstaat een markt waarop door vraag en aanbod een marktprijs bepaald wordt. In theorie zou het marktmechanisme ervoor zorgen dat aanbieders die de beste variant produceren de meeste kopers krijgen. Concurrentie is het belangrijkste mechanisme om te zorgen voor een efficiënte productie met lage prijzen en hoge kwaliteit. Op deze markt worden bestaande spelers permanent beconcurrereerd door nieuwe aanbieders en worden werk en innovatie beloond. Cruciaal om hieruit mee te nemen is dat monopolies voor de markt veruit het grootste gevaar zijn. Alleen zonder monopolies en met voldoende concurrentie creëert de markt haar voordelen.

Prijzen staan centraal in dit systeem. Zij vertellen ons immers hoe schaars een product is. Als het product heel duur is, dan is het product heel zeldzaam of erg nuttig. De overheid moet hier volgens (neo)klassieke economen de prijs niet beïnvloeden. Als de staat deze prijs (door bijvoorbeeld een maximale huurprijs) verandert, zou dit zorgen voor een onjuiste prijs. In dit theoretische systeem is elke vorm van overheidsinmenging nadelig. Dit haalt namelijk de natuurlijke balans van de markt onderuit, waardoor mensen niet meer goed aan de prijs kunnen zien hoe zeldzaam of waardevol een product is. Een klassiek rechts argument is dan ook dat huur controle zorgt voor te lage huizenprijzen waardoor het voor investeerders niet interessant is om nieuwe huizen te bouwen.

Naast productie, zorgt de markt ook voor de meest efficiënte allocatie: wie een product het meest nuttig kan gebruiken, heeft er het meeste geld voor over. Zo kunnen goederen verhandeld worden zonder dat iemand van bovenaf met beperkte informatie moet bepalen hoeveel er geproduceerd moet worden en wie wat krijgt. Het is deze decentrale eigenschap van de markt die volgens voorstanders de markt geschikter maakt dan het verdelen van goederen door overheden, waarin te weinig concurrentie zou leiden tot slechte diensten, te hoge prijzen of juist overproductie. In theorie zou een markt zulke efficiëntie problemen niet hebben.

Het belangrijkste positieve effect van een markt in dit model is dat marktprijzen informatie met zich meedragen over schaarste en waarde. Naarmate de vraag groeit, zal de prijs stijgen. Het gevolg hiervan is meer mogelijke winst voor ondernemers om producten bij te produceren, waarna door concurrentie van al deze nieuwe aanbieders, de prijs weer zakt.

⁶ Peter J. Hammond, "The efficiency theorems and market failure." in *Elements of General Equilibrium Analysis*, 1998. p 211-260.

Het snel reageren van marktspelers op prijzen zou ervoor moeten zorgen dat de prijzen nooit te hoog zijn en het aanbod zich aanpast aan de behoeftes van de markt. Des te meer producenten en consumenten reageren op veranderende prijzen, des te hoger de 'prijselasticiteit'. Consumenten profiteren doordat er op hun behoeftes ingespeeld zal worden.

Het concept 'prijselasticiteit' is op te delen in vraag- en aanbodelasticiteit. Wanneer prijzen stijgen, daalt de vraag (vraagelasticiteit). Eveneens neemt bij stijgende prijzen het aanbod toe (aanbodelasticiteit), waardoor de prijzen weer dalen. Uiteindelijk zou dit moeten leiden tot een 'natuurlijk markt equilibrium', waarbij vraag en aanbod balanceren en de marktprijs genereren. Bij een perfecte markt bestaat een zeer hoge prijselasticiteit, waardoor het evenwicht snel bereikt zou moeten worden. Een voorbeeld van goed functionerende markt is de markt voor appels: Het is een relatief simpel te produceren goed met veel concurrentie zodat bij een hoge prijs er snel nieuwe aanbieders komen. Ook kiezen consumenten makkelijk voor een alternatieve fruitsoort als de appelprijs te hoog is. Zo representeren prijzen de schaarste en economische waarde van producten. De prijs zal immers in een goed functionerende markt door niks anders bepaald worden. Vaak wordt vergeten dat volgens de micro-economische theorie in een perfecte markt door concurrentie zeer beperkte winsten worden gemaakt. De marges zijn slechts hoog genoeg om de kosten te dekken. Alle overige winsten worden weggeconcurrereerd.

Markten functioneren dus volgens een theoretisch ideaal, Als er niet voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, zullen marktfalen optreden. In die situaties kan dit het gevolg zijn van eigenschappen die het product niet geschikt maken voor succesvolle marktwerking.

2.2 Wat als er niet aan de theoretische voorwaarden wordt voldaan?

De potentiële voordelen die de markt biedt lijken in sommige situaties niet op te gaan. Een van de belangrijkste pilaren van marktwerking is het prijsmechanisme en de verwachting dat veranderende prijzen en wensen tot een verandering van het gedrag van marktparticipanten zou leiden. Een stijging in de vraag zou moeten leiden tot een stijging in aanbod, of op z'n minst een stijging in aanbod van alternatieve producten.

Echter, als er niet makkelijk méér bijgeproduceerd kan worden en er is een sterk gebrek aan alternatieven, dan kunnen prijzen stijgen tot ver boven hun 'natuurlijk equilibrium'-niveau. De aanbodelasticiteit is dan zeer beperkt. Waar competitie normaal gesproken een drukkend effect heeft op prijzen, is dat bij veel schaarste nog maar weinig het geval. In deze situatie is er sprake van 'marktfalen': de markt slaagt er niet in om de prijzen en marges laag te houden, omdat er simpelweg geen prijselasticiteit is. Indien er meer winst gemaakt wordt dan de kosten van het productieproces, is er sprake van 'surpluswinst'. Prijzen representeren niet langer puur de economische kosten, maar wijzen op de aanwezigheid van marktfalen door te weinig concurrentie. De consument betaalt in dat geval (veel) meer voor het product dan bij een perfecte markt het geval zou zijn. Er is waarschijnlijk sprake van monopolieposities voor aanbieders die daardoor grootschalige 'overwinsten' (economic rents) kunnen nastreven. Producenten hoeven niet innovatief te zijn, maar zullen geneigd zijn hun monopoliepositie te gebruiken door de markt uit te buiten. Econome Mariana

Mazzucato noemt dit gedrag niet meer ondernemen, maar zogenaamd onproductief 'rent seeking' en karakteriseert dit als 'destructief gedrag'.⁷⁸

Rent seeking is precies het soort gedrag dat sterk werd bekritiseerd door aanhangers van de klassieke economische theorie. Het was Adam Smith, de grondlegger van de moderne markt theorie, die in zijn 1782-werk *Wealth of Nations* al benoemde dat "As soon as the land of any country has all become private property, the landlords, like all other men, love to reap where they never sowed, and demand a rent even for the natural produce of the earth".⁹ In de tijd van Adam Smith waren immers passieve grootgrondbezitters een blok aan het been van de economie waarin grootgrondbezitters zonder zelf iets toe te voegen, de productieve delen van de economie uitgeknepen. Alhoewel rent seeking oorspronkelijk refereerde naar huur op grondbezit, betreft het nu een breder nastreven van overwinsten zonder productief te investeren. Het doel is *niet* nieuwe welvaart creëren door innovatie, werk of toegenomen productie, maar door een monopoliepositie te verwerven op een schaars goed. Hiermee kan de eigenaar van dit goed op een niet productieve manier geld verdienen. Wat er dus eigenlijk gebeurt, is dat aanbieders hun marktpositie gebruiken om geld af te romen van consumenten.¹⁰ Er is geen sprake van ondernemerschap, maar slechts van parasitair economisch gedrag. Het nastreven van een 'passief inkomen' zonder ondernemersrisico bestaat niet in een perfecte markt, en gaat ten koste van andere spelers op de markt. Het is een blok aan het been van de productieve elementen van de samenleving en neemt inkomen weg dat nuttiger aan andere goederen besteed had kunnen worden.

2.3 De Nederlandse huizenmarkt faalt: een inelastische markt

In contrast met het ideaalbeeld van marktwerking, is de (Nederlandse) huizenmarkt een voorbeeld van een niet-werkende, ofwel falende markt. Dit is het gevolg van een tekort aan prijselasticiteit, dat weer gedeeltelijk het gevolg is van de monopoliepositie van grond- en huizenbezitters.

Allereerst is er weinig vraag- en aanbodelasticiteit op de huizenmarkt. De aanbodelasticiteit is de mate waarin aanbod reageert op hogere prijzen door bij te produceren. Zoals eerder besproken is prijselasticiteit een belangrijk onderdeel van een goed functionerende markt. Nederland staat echter onderaan de lijst van OESO landen qua prijselasticiteit op de woningmarkt.¹¹ Volgens het CBS was in Nederland de prijselasticiteit in de periode 1995 tot

⁷ Marianne Mazzucato, *The Value Of Everything: Making and taking in the global economy*. Penguin random house UK, 2018, p. 72.

⁸ Mazzucato bespreekt in haar boek 'The Value of Everything' bovendien hoe bijna alle economische prijzen niet in relatie staan tot hun maatschappelijke waarde. Op die manier kunnen producten met een zeer hoge maatschappelijke waarde verwaarloosd worden wanneer zij niet een hoge economische waarde hebben. Mazzucato stelt dat winsten bestaan uit verdiende winsten en 'rents' en concludeert dat veel winsten niet onderdeel zijn van waardecreatie en dus niet gerechtvaardigd kunnen worden.

⁹ Adam Smith, *The Wealth of Nations: An inquiry into the nature and causes of the Wealth of Nations*. Harriman House Limited, 2010, p. 44.

¹⁰ Era Dabla-Norris and Paul Wade, "Rent seeking and endogenous income inequality." *IMF working paper* no. 01/15, 2001. [link](#)

¹¹ Maria Chiara Cavalleri, Boris Cournède and Ezgi Özsöğüt, "How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1589, 2019.

2007 - een tijd van sterk groeiende huizenprijzen - gelijk aan 0!¹² Dat betekent dat er geen enkele verhouding was tussen stijgende woningprijzen en het woonaanbod. De prijs van huizen bleef stijgen zonder dat er door de stijgende prijzen evenredig bijgebouwd werd. Dit is het gevolg van het feit dat de hoeveelheid grond inherent gelimiteerd en schaars is. Nederland is vrijwel volledig ingericht en volgepland. Het herontwikkelen van grond en woningen is eveneens niet makkelijk. Huizen moeten voldoen aan strenge eisen, bijvoorbeeld qua uiterlijk en afmeting. Tevens is het niet zomaar mogelijk om in woonwijken eengezinswoningen te slopen om appartementen te gaan bouwen. Onze kwaliteit van leven in een klein land is afhankelijk van de strenge eisen qua ruimtelijke inrichting die er zijn. Het duurt dan ook al snel 10 jaar voordat nieuwe vraag voor een woning leidt tot een opgeleverde woning.¹³ Een nieuwe woning zou waarde toevoegen aan de samenleving, maar dit is geen interessante investering vanwege het gerechtvaardigd moeilijke en langdurige proces van bijbouwen. Zoals Hans de Geus in zijn boek *Hoe ik tegen wil en dank Huisjesmelker werd*, kiezen Investeerders daarom er liever voor om de bestaande woningvoorraad op te kopen. Ze maken winst zonder iets te produceren of risico te lopen.¹⁴

We kunnen ook kijken naar de vraagelasticiteit. Bij veel vraagelasticiteit zal bij stijgende prijzen voor producten de vraag afnemen, aangezien mensen bijvoorbeeld naar alternatieven zoeken. Het probleem is dat de vraagelasticiteit op de woningmarkt zeer gelimiteerd is omdat mensen nou eenmaal een huis nodig hebben als basisbehoefte. Mensen gaan eventueel kleiner of op een andere locatie wonen als gevolg van hogere prijzen, maar inmiddels zijn zelfs de kleinste appartementjes onbetaalbaar aan het worden. Nóg kleiner wonen zou betekenen dat wettelijke minimumeisen met betrekking tot woningbouw worden overschreden: de markt zit tegen een ondergrens aan.¹⁵ In het verleden bestonden deze regels niet. Dat resulteerde in vreselijke omstandigheden met de 19e-eeuwse kelderwoningen - waar we later in dit essay op terugkomen- als voorbeeld dienen. Bovendien is verhuizen naar een andere plek als gevolg van te hoge prijzen makkelijker gezegd dan gedaan. Iemands werk, familie en sociale kringen kan je niet zomaar afbreken. De extra kosten die lang reizen of sociale isolatie oplevert worden niet meegenomen als je alleen kijkt naar huizenprijzen. Vraagelasticiteit op de huizenmarkt is kortom zeer beperkt, waardoor huizen als product ongeschikt zijn om via de vrije markt te verhandelen.

2.4 Grond- en huizenbezitters als lokale monopolisten

Naar de belangrijkste reden van deze lage aanbodelasticiteit werd al gehint hierboven: Grond is schaars en de eigenaar heeft een lokaal en permanent monopolie op de grond en hoe deze is ingericht. Anders dan goederen die slijten of vergaan is grond geen 'transient' goed. Dit betekent dat het bezit permanent is en dus nooit automatisch vervangen moet worden. Goederen zoals bananen en auto's vergaan in verloop van tijd, zodat er altijd een nieuwe markt bestaat als mensen hun product vervangen. Een bezitter van grond kan volgens Nederlandse wetgeving niet verplicht tegen een redelijk bedrag uitgekocht worden.

¹² T. Michielsen, S. Groot en R. van Maarseveen, "Prijselasticiteit van het woningaanbod." *CPB Notitie* (2017), pagina 3. [link](#)

¹³ Thomas Michielsen, *Stefan Groot en Joost Veenstra. "Het Bouwproces van nieuwe woningen.* CPB Boek (2019), Pagina 11. [link](#)

¹⁴ Hans de Geus, *Hoe ik toch huisjesmelker werd: Over woon armoede en ongelijkheid 2021.*

¹⁵ Cody Hochstenbach, *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*, Das Mag uitgevers 2022, 377.

Daardoor is het ook zeer prijzig om bestaande gebruikers van grond uit te kopen. Voor een grondbezitter komt er veel bij kijken om grond op een ongepland moment te verkopen, want de verhuizing van een bedrijf of simpelweg een gezin doe je niet zomaar. Bovendien kan grond persoonlijke waarde hebben (bijvoorbeeld door het zogenaamde 'endowment effect') die vaak groter is dan de economische waarde van de grond.¹⁶

Vanwege bovenstaande redenen zal het aanbod voor grond om huizen op te bouwen dus niet zomaar toenemen wanneer er meer vraag naar is. De partijen die wél grond en huizen bezitten kunnen gebruik maken van het gebrek aan aanbod-elasticiteit. De hoge vraag stuwt prijzen omhoog en het is hierdoor zeer interessant om als investeerder grond op te kopen en vast te houden. In Nederland zijn er de zogenaamde 'stalled sites' waar niets woningbouw in de weg lijkt te staan, maar waar door de stijgende grondprijzen grondbezitters en speculanten grond opkopen en wachten met verkopen voor de hoogste prijs mogelijk. Zo kan er geen bouwproject beginnen.¹⁷ Met speculatie wordt bedoeld dat er enkel sprake is van het opkopen van een product met als doel om het te verkopen als de prijs toegenomen is - en dus niet met als doel iets productiefs te doen met de grond. Om winsten te behalen kunnen grondbezitters veel beter aan rent seeking doen, waardoor er weinig nieuwe huizen worden gebouwd, laat staan betaalbare. Hans de Geus in ESB 117 concludeert dat "hogere huren geen extra prikkel geven om te bouwen".¹⁸ Stijgende huizenprijzen zijn bovendien in het voordeel van vastgoedeigenaren, waardoor er nog minder stimulans is om bij te bouwen.

Anders dan wat de micro-economische theorie suggereert, streven private investeerders volgens onderzoek van Deloitte uit 2014 gemiddeld ongeveer 5 procent reëel rendement per jaar na.¹⁹ Indien toepasselijk voor de Nederlandse vastgoedmarkt zou dit betekenen dat de initiële investering in een woning na 20 jaar terugbetaald moet zijn, wat met stijgende grondprijzen voor een hoger rendement en dus hogere huurprijs zorgt. Maar dit voorbeeld geeft wel aan hoe als gevolg van deze korte investeringshorizon de prijzen en huurbedragen óf heel hoog moeten zijn, óf er geheel niet in woningbouw geïnvesteerd wordt. De huizenmarkt kan dus niet voldoen aan de aannames en eisen van een perfecte markt door de lage prijselasticiteit die mede door monopolisten in stand wordt gehouden. Dit is niet uniek voor Nederland, maar wij hebben hier relatief meer last van door de grote mate van wetgeving die de ruimtelijke ordening invult en de schaarste van grond.²⁰

2.5 Een alternatief voor de vrije markt

Zoals hierboven uiteengezet, heeft de huizenmarkt niet de kenmerken van een goed functionerende markt. Hierdoor ontstaan marktfalen, met een onwenselijke situatie als gevolg. Gelukkig kent Nederland ook een andere organisatievorm voor woningbouw en verhuur: de woningcorporatie. Woningcorporaties, ook wel sociale woningbouwcorporaties, woningbouwverenigingen etc, behoren tot een diverse groep organisaties (vennootschappen, stichtingen en verenigingen) die allemaal gebonden zijn aan dezelfde

¹⁶ Rob Ryand, ed. *Economic psychology*. 2017. p173.

¹⁷ Edwin Buitelaar en Maarten van Schie, "Bouwen niet verboden: Een onderzoek naar onbenutte plancapaciteit voor woningbouw", *Planbureau voor de leefomgeving*, 2018. [link](#)

¹⁸ Hans de Geus, "Hogere huren stimuleren geen extra woningbouw en vergroten de ongelijkheid", *ESB Dossier Regie op wonen*, 2022, p 64-66. [link](#)

¹⁹ Deloitte, "CFO Survey: Looking Beyond the clouds" *Deloitte survey Q3*, 2014. [link](#)

²⁰ Paul Hilbers en Carlijn Eijking, "Star aanbod en stimulering van vraag stuwen huizenprijzen in Nederland op", *ESB 107*, 2022, p 30-34. [link](#)

wettelijk vastgelegde eis: ze dienen huisvesting te verzorgen zonder winstoogmerk.²¹ In 2022 valt 28,6 procent van de Nederlandse woningen onder het beheer van woningcorporaties en zij vormen de sociale bodem van de betaalbare Nederlandse huisvesting.²²

Het verbod op het maken van winst is een groot voordeel van de corporaties. Daarnaast bestaat er bij de corporaties ook een langere investeringshorizon, wat betekent dat zij kosten over een langere tijd uitspreiden en dat dus tot een lagere maandhuur leidt.²³ Waar op de vrije woningmarkt er een perverse prikkel is bij ondernemers om zo snel mogelijk zo veel mogelijk geld uit huurders te onttrekken, bestaat deze prikkel niet bij de woningcorporaties. Alle winsten die behaald worden dienen terug geïnvesteerd te worden in de organisatie zelf, bijvoorbeeld in onderhoud, nieuwbouw etcetera. Overheidswetgeving en toezichthouders zijn ervoor om te verzekeren dat de corporaties geen winsten maken: rent seeking wordt zo voorkomen. Dit leidt in de praktijk tot huisvesting die (zonder subsidie) beduidend voordeliger en van een betere kwaliteit is dan huisvesting die door marktspelers gerealiseerd wordt.

Verder heeft de overheid bij wet veel meer invloed op het gedrag van woningcorporaties. Waar de huisjesmelker grotendeels vrij wordt gelaten om zelf de prijs te bepalen, dienen corporaties 80 procent van hun woningen te verhuren onder het puntensysteem, wat de maximale huurprijs bepaald.²⁴ Ook zijn corporaties een betrouwbare partner voor gemeenten om doelen zoals betaalbaarheid, kwaliteitseisen en duurzaamheid te behalen doordat er samengewerkt wordt met de grote centrale organisaties.²⁵ Wanneer gemeenten werk willen maken van een nieuwe wijk zijn corporaties geschikte partners. Dit is vooral relevant vanwege de problemen die gemeenten zoals Utrecht ervaren met projectontwikkelaars die zich niet aan afspraken houden om betaalbare woningen te bouwen of te verhuren.²⁶

Het is duidelijk dat woningcorporaties verschillende theoretische en praktische voordelen bieden in vergelijking met marktpartijen. We hebben gezien dat de theoretische voordelen van de markt in veel gevallen niet opgaan door de unieke dynamiek van huisvesting, grond en monopolies. Om de rol van woningcorporaties in Nederland beter te begrijpen, en te vertellen hoe en waarom Nederland de transformatie naar een 'woningmarkt' heeft proberen te maken, zullen we in het volgende hoofdstuk een historische analyse doen met betrekking tot huisvesting in Nederland. De actieve rol van de overheid en woningcorporaties is cruciaal geweest voor het toegankelijk maken van goedkope en kwalitatieve woningbouw.

²¹ Richard Bos, "Woningcorporaties: Geen winst, wel steeds meer winstbelasting", *Aedes persbericht* 3 december 2021. [link](#)

²² CBS, "Voorraad woningen: Eigendom, type verhuurder, bewoning, regio", *CBS cijfers*, versie 7-11-2022. [link](#)

²³ VROM-raad, *Vorbij of vooruit: woningcorporaties aan zet*. Den Haag, 2005.

²⁴ Bob Witjes, "Toewijzingsregels veranderen per 1 januari 2022", *Aedes publicatie wet en regelgeving* 3 november 2021. [link](#)

²⁵ Arjen Gielen, "Voer de regie over de woningmarkt in niet alleen in voor de korte termijn", *ESB* 107, 2022, p 104-106. [link](#)

²⁶ KRO Pointer, "Projectontwikkelaar verhoogt huurprijzen in Utrecht", 25 april 2021. [link](#)

3 - Een korte geschiedenis van de opkomst en ondergang van volkshuisvesting in Nederland.

Zoals in de introductie werd benadrukt, is wonen de laatste 30 jaar duurder geworden. Betaalde de gemiddelde huurder in 1990 nog 28,3% van het inkomen aan netto huurlasten, in 2021 liep dat op tot 36,3 procent, met 41,8 procent voor particuliere huurders.^{27 28} Kopers daarentegen zagen in dezelfde periode hun gemiddelde netto woonlasten slechts stijgen van 20,5 procent naar 23,4 procent. Een deel van de verklaring zit hem in het feit dat huisvesting steeds meer is beschouwd als een woningmarkt - waarvoor ze dus niet geschikt is. Dat is echter niet altijd het geval geweest. De historische analyse in dit hoofdstuk zal laten zien hoe huisvesting in Nederland zich heeft ontwikkeld over de afgelopen eeuw, en er zal worden betoogd dat het volkshuisvestingsbeleid van de overheid op een veel succesvollere manier heeft gezorgd voor betaalbare huisvesting dan de woningmarkt waarin zij is getransformeerd sinds de jaren '90.

3.1 Tijd voor een korte (sociale)woningbouw geschiedenis

Tot het einde van de 19e eeuw had Nederland een geheel vrije woningmarkt. Op een aantal liefdadigheidsprojecten na leefden de meeste stedelingen in woningen die beheerd werden door pandjesbazen. Deze zogenaamde 'huurkazernes' waren slecht gebouwd, overbevolkt, duur en een bron van besmettelijke ziekten. Het prototypische beeld van een grote familie in een tochtige kelderwoning was eerder de regel dan de uitzondering. Aanbieders van woningen hadden geen baat bij het maken van kwalitatieve woningen. Aan het einde van de 19e eeuw ontstonden de eerste woningcorporaties, met als doel het creëren van betere en gezondere woningen, al was de omvang van deze organisaties nog klein. Het idee van deze vorm van woningbouw is voordehandliggend: laat leden hun kapitaal bundelen om zo op grote schaal goede en betaalbare woningen te produceren zonder de excessen van de bestaande woningbouw.

De in 1901 aangenomen woningwet was een keerpunt in de Nederlandse woningbouw. Voor het eerst kwamen er eisen vanuit de overheid over de kwaliteit van wonen en nam de overheid officieel de verantwoordelijkheid voor voldoende woningbouw van kwaliteit op zich.²⁹ Het doel was duidelijk: volkshuisvesting voor iedereen, niet enkel sociale woningbouw voor de armen. Ook de groeiende middenklasse diende van kwalitatieve woningbouw te kunnen genieten. De overheid ondersteunde de rol van de particuliere corporaties. Corporaties konden goedkoop geld lenen van de overheid als zij zich aan haar toezicht onderwierpen. Ook werd vastgelegd dat een woningcorporatie geen winst mocht uitkeren aan eventuele eigenaren of aandeelhouders, maar dit terug moest investeren in het eigen vastgoed. Hierdoor werd er in deze woningen geïnvesteerd voor de lange termijn, in plaats van dat het huurgeld slechts afgeroomd werd door investeerders. Deze goedkope staatsleningen maakten het mogelijk voor corporaties om woningbouw zonder winst oogmerk te realiseren. Corporaties konden zo meer investeren en lage huur aanbieden. Investerings hoefden niet snel te worden terugverdiend. Er ontstonden grootschalige en professionele 'semipublieke woningbouwcorporaties' die intensief met de overheid samenwerkten en

²⁷ CBS, "Aandeel woonlasten in inkomen gedaald in 2021", *CBS nieuws* 9-6-2022. [link](#)

²⁸ CBS, "woonuitgaven", *CBS statline*, 2002. [link](#)

²⁹ Stefan Couperus, *Het bewoonbare land: Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland*, 2013, p 95.

elkaar aanvulden.³⁰ Zodoende verrezen de bekende arbeiderspaleizen van de jaren 20 en 30. Dit waren geheel nieuwe stadswijken die nu vaak één van de meest populaire wijken in hun respectievelijke steden zijn. De woningen van woningbouwcorporaties waren wel nog vooral bedoeld voor bepaalde zuilen en hun eigen leden en hun rol in het totale woningaanbod was gelimiteerd.³¹ De crisis van de jaren '30 en het dreigende nazisme leidden tot plannen voor meer huurcontrole en een actieve overheid die armoede en radicalisme tegen probeerde te gaan.³² Deze plannen zouden de basis leggen voor het beleid na de Tweede Wereldoorlog.

De vernietiging door de Tweede Wereldoorlog en de lessen van de grote crisis van de jaren '30 brachten het inzicht dat de overheid centraal moest staan in de huizenmarkt om het enorme huizentekort duurzaam op te lossen. Na de oorlog hadden meer dan 300.000 gezinnen geen eigen woning.³³ In 1945 kwam het recht op een woning in de grondwet te staan. Om dit woonrecht fysiek mogelijk te maken werd in 1950 de wederopbouwwet geïntroduceerd waarin het 'bouwplan' en grondonteigeningen mogelijk werden.³⁴ Het bouwplan gaf de overheid de mogelijkheid om materialen en grondstoffen te prioriteren voor de cruciale (woning)bouw. Grondonteigening maakte het mogelijk om grond voor huizenbouw te onteigenen in ruil voor een eerlijke schadeloosstelling in plaats van het te kopen op de markt. Soortgelijk gemeentelijk grondbeleid bleef in een bepaalde vorm tot 1992 van kracht. Hierdoor werd speculatie en prijsopdrijvend gedrag vermeden, iets waar huidige bouwprojecten grote moeilijkheden mee hebben. De woningcorporaties stonden samen met gemeenten centraal in deze plannen van de overheid om honderdduizenden woningen te produceren. De overheid financierde de sociale bouwexplosie en gaf vorm aan de woningen en aan hoe zij verdeeld werden. Tussen 1945 en 1960 was de helft van woningen die gebouwd werden sociaal, waarvan de helft (een kwart op het totaal dus) door corporaties was gebouwd.³⁵ Tussen 1970 en 1985 was zelfs 70 procent van de woningbouw óf sociaal, óf gesubsidieerd (premiewoningen).³⁶ De goedkope staatsleningen en de voorrang op grondaankoop (na 1969) bij alle nieuwbouwprojecten maakte woningbouwcorporaties de grootste bouwers van Nederland, met name voor mensen van de lage- en middenklasse.³⁷ Deze verwezenlijking van huisvesting was specifiek gericht op het huisvesten van bijna alle sociale groepen, dus niet alleen maar de kwetsbare in de samenleving - in andere woorden: volkshuisvesting. Dit werd tot 1988 bijgevalen door het systeem van 'premiewoningen'. In dit programma werden woningen met subsidie verkocht aan bewoners indien zij het pand vijf jaar lang niet verkochten, wat leidde tot tijdelijk goedkopere woningen. Dit enorme aanbod van goede en goedkope woningen op de markt leidde in de jaren '80 tot een overschot aan woningen. Het totale woningtekort was voor het eerst in de geschiedenis ogenschijnlijk opgelost. Huizenprijzen daalden en huizenbezit leek plotseling voor iedereen voorhanden.

³⁰ Couperus, *Het bewoonbare land*, p 133.

³¹ Couperus, *Het bewoonbare land*, p 157.

³² Couperus, *Het bewoonbare land*, p 173

³³ Couperus, *Het bewoonbare land*, p 181.

³⁴ Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *VOLKSHUISVESTING: Een institutioneel onderzoek naar het beleidsterrein, volkshuisvesting over de jaren 1945-1994*, PIVOT rapport, 2003, p 95. [link](#)

³⁵ Couperus, *Het bewoonbare land*, p 208.

³⁶ Centraal Planbureau, "Bewegingen op de woningmarkt: Prijzen en volumes", *CPB notitie*, 2022, p 7. [link](#)

³⁷ Couperus, *Het bewoonbare land*, p 240

Maar de wind begon te draaien. De huizen crisis leek nou eenmaal grotendeels opgelost te zijn. Nu er een relatief overschot aan basale woningen was, begon de nadruk meer te gaan liggen op bewoners als woonconsumenten. Huisvesting moest diverser en meer aan de wensen van bewoners voldoen. Ook wilde bewoners graag hun eigen huis bezitten. Woningbouwcorporaties moesten meer ruimte overlaten aan particuliere woningbouw, waarvan gedacht werd dat zij beter de behoefte voor verschillende soorten woningen zouden kunnen aanvoelen.³⁸ Het gehele westen individualiseerde in de jaren '60 en '70. Privaat huizenbezit werd als een belangrijk doel bestempeld. Op die manier konden particulieren zo zelf vermogen opbouwen. Corporaties en collectieve voorzieningen werden voor lief genomen en persoonlijke verantwoordelijkheid en bezit werden steeds belangrijker. Dit viel samen met een grotere mentaliteits- en beleidsverandering vanuit de overheid door de economische crisis in de jaren '80. Deze crisis werd geïnterpreteerd als een crisis van een tekort aan vermogen en winst bij bedrijven door de te grote rol van overheden in de economie.³⁹ Dit zou het gevolg zijn van een verzorgingsstaat waarvan de kosten elk jaar toenamen, terwijl de economie en ook belastinginkomsten stagneerden. Winsten waren laag door relatief hoge lonen en een hoge belastingdruk. Om uit de crisis te komen zou volgens neoliberale economen de overheid moeten krimpen en zouden de belastingen verlaagd moeten worden. Alleen zo konden de winsten groeien, zodat bedrijven genoeg kapitaal hadden om de benodigde investeringen te doen die de economie op dat moment nodig had. Deze neoliberale oplossing viel door de sociale en culturele liberalisering van de samenleving goed bij kiezers en politici, en in een groot deel van de westerse wereld werd liberaal beleid doorgevoerd.

Maar liefst tien procent van de overheidsbegroting in 1986 bestond uit kosten voor sociale woningbouw. Met de relatief welvarende corporaties en een overschot aan huizen op de markt, liberaliseerde de overheid in de jaren '80 en '90 de huizenmarkt. Er diende weer een échte 'huizenmarkt' te komen. Staatssecretaris Heerma formaliseerde in de nota 'Volkshuisvesting in de jaren 90' deze lijn. De goedkope leningen van de overheid en de voorrangspostie bij bouwprojecten voor corporaties zou ten einde komen.⁴⁰ Woningbouwcorporaties zouden vanaf nu zelfstandige organisaties moeten zijn die veel meer zoals bedrijven zouden moeten opereren, met verminderde invloed van het ministerie en gemeenten. Voor nieuwbouw konden zij geen geld meer van de overheid krijgen, dit moest via de markt gefinancierd worden. Uiteindelijk maakte de nieuwe woningwet in 1995 deze hervormingen officieel.

3.2 Neoliberale(re) woningbouw

In de jaren '80 en '90 veranderden deze individualistische en op de markt gerichte beleidsveranderingen de sociale woningsector. De nog lage huizenprijzen uit de jaren '80 leidden tot een situatie waarin bijna iedereen huizenbezitter kon worden - ook de (lagere) middenklasse. Dit werd ondersteund door de overheid die naar Brits voorbeeld sociale huurwoningen liet verkopen aan de bewoners. Ook de nieuwbouw werd veelal

³⁸ Couperus, *Het bewoonbare land*, p 250.

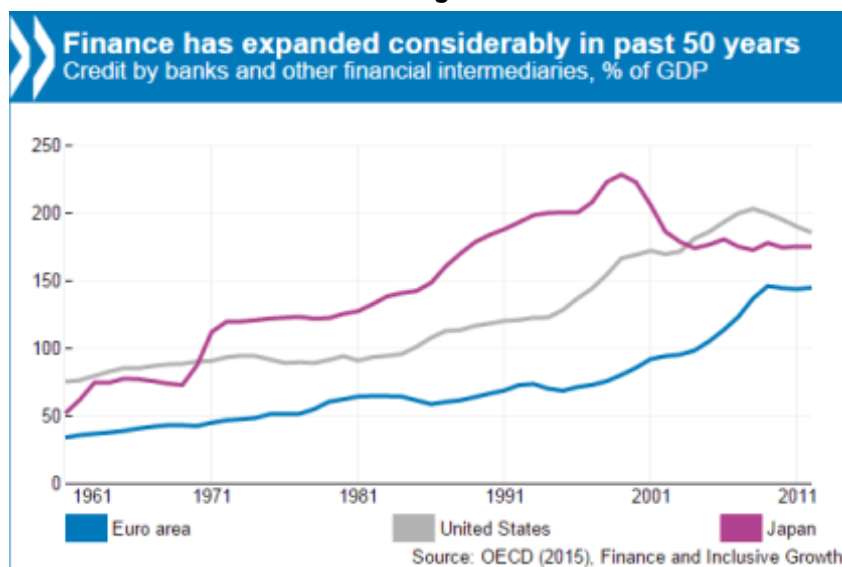
³⁹ Bram Mellink en Merijn Oudenampsen, *Neoliberalisme: Een Nederlandse geschiedenis*, Amsterdam 2022. p 161.

⁴⁰ Couperus, *Het bewoonbare land*, p 268.

als premiewoning verkocht.⁴¹ Het particulier huizenbezit werd dan ook voor veel meer mensen toegankelijk en veel bewoners maakten de overstap naar een koophuis. Tegelijkertijd werd de markt voor sociale huurwoningen hierdoor steeds meer een afvoerputje waarin slechte woningen overbleven en arme bevolkingsgroepen bij elkaar kwamen. De sociale huursector kreeg gaandeweg een steeds slechtere naam. Dit leidde tot een politieke marginalisatie van de gehele sector. Volkshuisvesting veranderde in slechts sociale woningbouw voor de zwaksten van de samenleving. De toenemende groep woningbezitters stemde in hun belang, waardoor regeringen en partijen liberaler werden.⁴² Voor grondbezitters was het van belang dat het politieke klimaat gunstig was voor huizenbezit. Dit leidde tot rechts leunende coalities die beleid maakten om huizenbezit te stimuleren, huizenprijzen verder te laten stijgen en de sociale sector verder in te krimpen.

Hiernaast waren er ook grote ontwikkelingen in de kapitaalmarkt die de huizenmarkt beïnvloedden. Om ervoor te zorgen dat bedrijven beter toegang kregen tot goedkoper kapitaal, nam de regeldruk voor de financiële sector af. Dit maakte de markt vrij voor een enorme groei van de kapitaalmarkt. De bankensector ging van een relatief kleine sector naar een gigantische sector van de economie waarin steeds goedkoper wordend kapitaal gebruikt kon worden door bedrijven en particulieren - zie figuur 1. Dit geld vloeide ook de huizenmarkt op, omdat een schaars goed zoals grond, zoals besproken in het vorige hoofdstuk, een inherent interessante investering is.

Figuur 1: totale waarden van de financiële markt in verhouding tot de rest van de economie is sinds 1960 meer dan verdrievoudigd tussen 1960 en 2011.⁴³



Door de liberalisatie van de huizenmarkt droogde de productie van woningen door de overheid en corporaties op. Dit gat werd echter niet opgevangen door de vrije sector. Dit

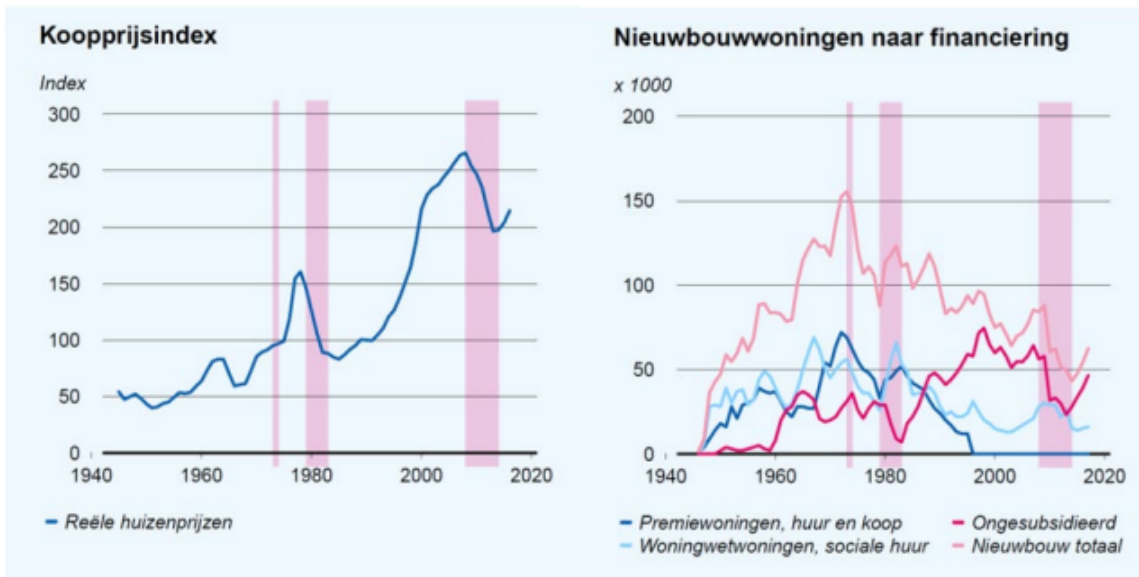
⁴¹ Premiewoningen zijn woningen waarvan de overheid een subsidie gaf aan de koper voor de aanschaf, maar welke na 5 jaar gewoon weer op de vrije markt verkocht kon worden. De premiewoningen zijn dus alleen voordeliger voor de eerste koper, maar draagt niet bij aan het betaalbaar maken van de verdere woningmarkt.

⁴² Josta van Boxmeer, "De stille bondgenoot van rechts? Je woont erin", *De correspondent* 5 maart 2021. [link](#)

⁴³ OECD, "Financial sector must promote inclusive growth". [link](#)

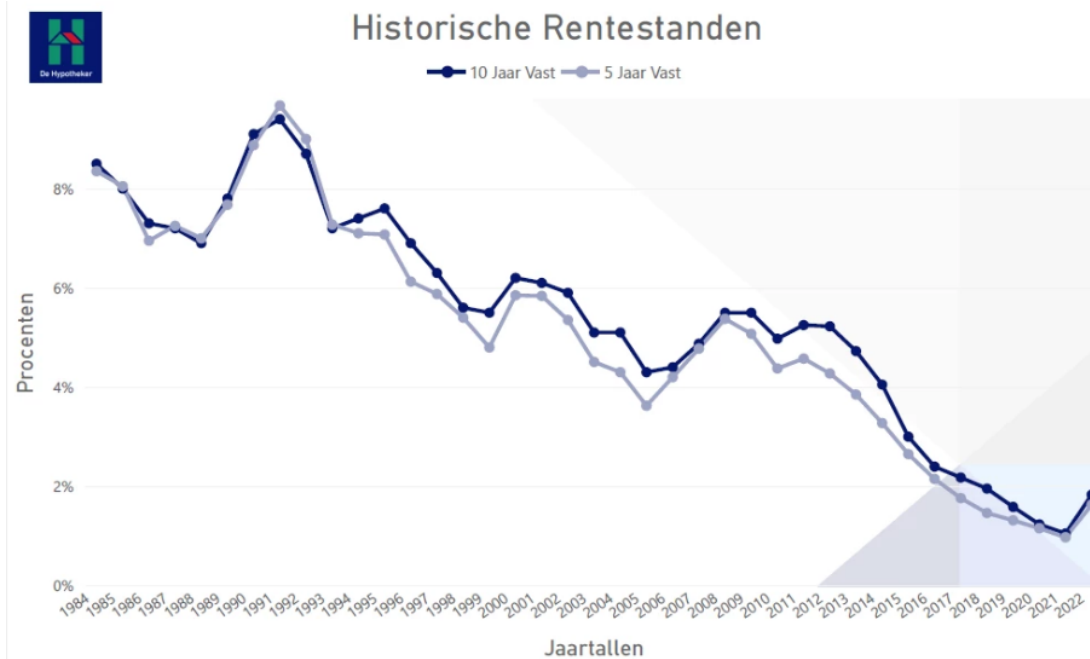
heeft alles te maken met de reeds besproken perverse prikkels van de markt: speculatie loont meer dan het bouwen van nieuwe huizen. Tussen 1973 en 2000 nam de huizenproductie met meer dan 50 procent af terwijl de reële huizenprijzen meer dan verdubbelden - zie Figuur 2.

Figuur 2: De koop prijs van een woning steeg drastisch en de totale nieuwbouw nam af⁴⁴



Noot: gemarkeerde perioden reflecteren in beide grafieken de jaren 1973-1974; 1979-1983 en 2008-2014.
Bron: OESO (linkerfiguur) en CBS (rechterfiguur), Eurostat (rechterfiguur).

Figuur 3: De daling van de nominale rentestanden maakte lenen goedkoper en de leenbedragen groter.⁴⁵

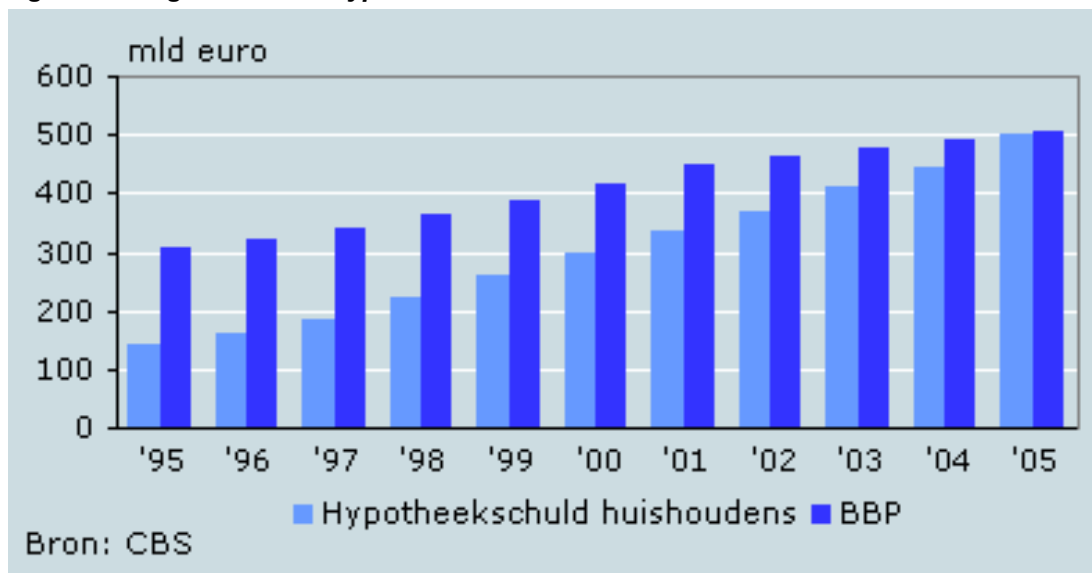


⁴⁴ Centraal Planbureau, “Bewegingen op de woningmarkt: Prijzen en volumes”, *CPB notitie*, 2022, p 7. [link](#)

⁴⁵ De Hypotheekster, “Historische hypotheekrente”. [link](#)

De toenemende prijzen op de huizenmarkt waren tevens het gevolg van de afnemende rentestanden - Figuur 3. Door liberalisatie en groei van de financiële markten en de lage rentestanden van de centrale banken, konden steeds grotere leningen afgesloten worden. Met de stijgende huizenprijzen en dalende rentestanden werd huizenbezit ook financieel aantrekkelijker en toegankelijker. Generaties die voor de jaren 2000 een huis hebben gekocht, hebben hier veel van kunnen profiteren. Huizenprijzen stegen grotendeels constant vanaf de jaren '40 (met een schok in de jaren '80) en steeds meer mensen konden kapitaal opbouwen en investeren via huizenbezit. Net zoals in 2022 het geval is, werden huizen als een veilige en populaire investering beschouwd. Voor veel huishoudens is het huizenbezit het belangrijkste vermogen dat zij hebben, vaak betaald met een evenhoge of soms zelfs hogere hypotheekschuld. Op macroniveau leidde dit ertoe dat de hypotheekschulden van Nederlanders toenamen waardoor het totaal aan hypotheekschuld in 2005 even groot was als het totale Nederlandse Bruto Binnenlands Product (BBP) - zie Figuur 4. Deze gigantische hoeveelheid schulden was gebouwd op de aanname dat huizenprijzen ofwel stabiel waren of zou blijven groeien. De kredietcrisis van 2008 maakte gehakt van de aannames over de veiligheid van investeren in vastgoed.

Figuur 4: De groei van de hypotheekschulden als deel van het GDP.⁴⁶

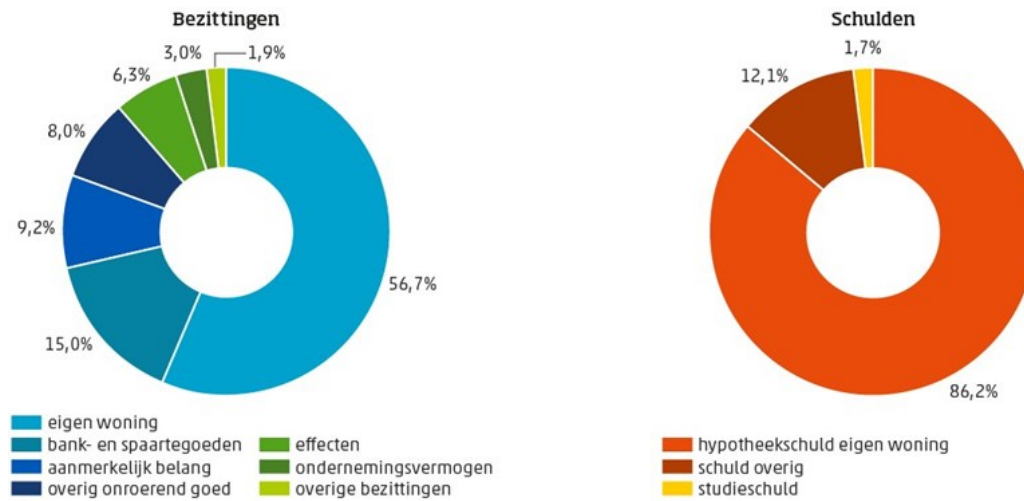


Het goedkope kapitaal bleek de huizenmarkt tot een bubbel te hebben gedreven. Kapitaal was uitgeleend aan mensen die de ondertussen gestegen huizenprijzen en dus hypotheeklasten (ook door stagnerende lonen) niet meer konden betalen. Bovendien werden die hypotheeklasten verweven met andere financiële producten en er werd veel in gehandeld. De kapitaalmarkt stortte in elkaar, waardoor de rentes stegen. Stagnerende inkomens en grootschalig ontslag zorgde ervoor dat mensen hun hypotheek niet meer konden betalen. Doordat de hypotheekschulden meer dan 100 procent van het Bruto Binnenlands Product uitmaakten verstoorde een dip in de huizenprijzen de gehele financiële markt. De huizenmarkt raakte in een crisis en voor velen was de hypotheekschuld groter dan de waarde van hun huis, waardoor zij bij wanbetaling met een grote restschuld overbleven. Vermogen uit de eigen woning is en was ook vooral voor particulieren de belangrijkste bron

⁴⁶ CBS, "Hypotheekschuld huishoudens blijft sterk groeien". CBS nieuwsbericht 21-11-2006. [link](#)

van zowel schulden als vermogen. Met de dip van 20 procent in de huizenprijzen verloren particulieren gemiddeld 10 procent van hun totale vermogen, terwijl hun hypotheekschulden gelijk bleven - zie figuur 5. Dit raakte vooral personen die direct voor de crisis een huis gekocht hadden of die überhaupt een zwakkere economische positie hadden.

Figuur 5: Woningbezit is het belangrijkste deel het bezit van huizenbezitters, maar de hypotheekschulden zijn 86 procent van de schulden (2016).⁴⁷



3.3 De woningmarkt is “af”

Waar de crisis eigenlijk had moeten aangeven hoe zowel de financiële sector als particulieren te veel afhankelijk zijn van de hoge huizenprijzen, is deze conclusie niet getrokken. In plaats van de bron van de huizenbubbel tegen te gaan, werden de factoren die deze bubbel mogelijk maakten verder versterkt. De Europese Centrale Bank hield ten behoeve van Zuid-Europese landen, de banken en de huizenmarkt de rentes laag en verruimde het kapitaal aanbod. Echter werd (en wordt) dit geld vaak niet gebruikt voor nuttige investeringen, maar stroomt het de huizenmarkt op. Als gevolg werden de gedaalde huizenprijzen tegengegaan met opnieuw een injectie van goedkoop kapitaal, en dus indirect een stimulant van huizenprijzen.

De Nederlandse overheid duwde onder druk van hun nu grotendeels huizenbezittende achterban de huizenprijzen extra op. Dit bracht ook een oplossing voor mensen wiens hypotheek ‘onder water’ stond, want na een aantal jaar werd hun hypotheek lager dan de waarde van hun huis. Cody Hogenbach beschrijft in zijn boek “Uitgewoond” hoe de Nederlandse staat na 2008 de huizenmarkt verder liberaliseerde en beleid ontwikkelde om buitenlandse investeerders naar de huizenmarkt te lokken.⁴⁸ In 2010 werd het ministerie van volkshuisvesting opgeheven. In een artikel van de Volkskrant in 2012 stelt politicoloog Jouke de Vries dat de keuze om het ministerie op te heffen gemotiveerd was door de behoefte van kabinet Rutte 1 om van een roestig sociaal democratisch bolwerk af te komen die projectontwikkelaars maar tegen zou zitten werken.⁴⁹ En de liberalisatie ging door. Zo voerde

⁴⁷ CBS, “Vermogen huishoudens bijna 10 procent hoger in 2016”, CBS nieuws 7-2-2018. [link](#).

⁴⁸ Hochstenbach, *Uitgewoond*, p. 414.

⁴⁹ Douwe Douwes en Ron Meerhof, “Ineens verdween een heel ministerie”, *Volkskrant* 14-05-2011. [link](#)

in 2015 de minister (zonder portefeuille⁵⁰) voor Wonen en Rijksdienst Stef Blok, de mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten van twee jaar in (waardoor verhuurders elke twee jaar hun huur konden verhogen), werd het puntensysteem praktisch afgeschaft en werd de campagne “Invest in Dutch Housing” opgezet om buitenlandse investeerders op de woningmarkt aan te trekken.⁵¹ Andere programma’s zoals de in 2017 ingevoerde “jubbelton” waarin ouders 100.000 euro belastingvrij aan hun kinderen mochten schenken en het verruimen van de leennormen in 2021 en 2022 stuwden de huizenprijzen verder op.⁵² Het is dan ook niet verwonderlijk dat het percentage sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad in de afgelopen 10 jaar afgenomen zijn van 37 naar 34 procent, terwijl de vrije huursector juist toenam van 4 naar 8 procent (zie figuur 6).⁵³ De gemiddelde wachttijd voor sociale huur is zeven jaar, en op veel plekken wacht je zeker ruim tien jaar.⁵⁴

Het liberaliseren van de verhuurmarkt en het opheffen van het controlerende en coördinerende ministerie van Volkshuisvesting (VROM) heeft geleid tot de nog steeds stijgende huurprijzen in de vrije huursector. Tegelijkertijd is de sociale woningbouw verder aan banden gelegd. De liberalisatie van de sector in de jaren ‘90 leidde tot corruptie en schandalen binnen woningbouwcorporaties. Als sanctie voor deze excessen werden alleen op corporaties de verhuurderheffing ingevoerd. Als gevolg hebben woningbouwcorporaties inherent hogere kosten dan vrije sector-verhuurders. De balans schoof zowel economisch als cultureel naar het ondersteunen van vrije sector verhuur en huurders. Door de invoering van de inkomensgrens werd volkshuisvesting op kostprijs niet meer een recht voor iedereen. Als reactie op een krappe sociale woningsector en stijgende huren werden “scheefhuurders” (mensen met met een “te hoog” inkomen voor de sociale huursector) aangepakt, zonder de oorzaken van onvoldoende betaalbare woningen aan te pakken.

⁵⁰ Zonder portefeuille oftewel zonder eigen ministerie. Het ministerie voor volkshuisvesting was immers in 2010 opgeheven.

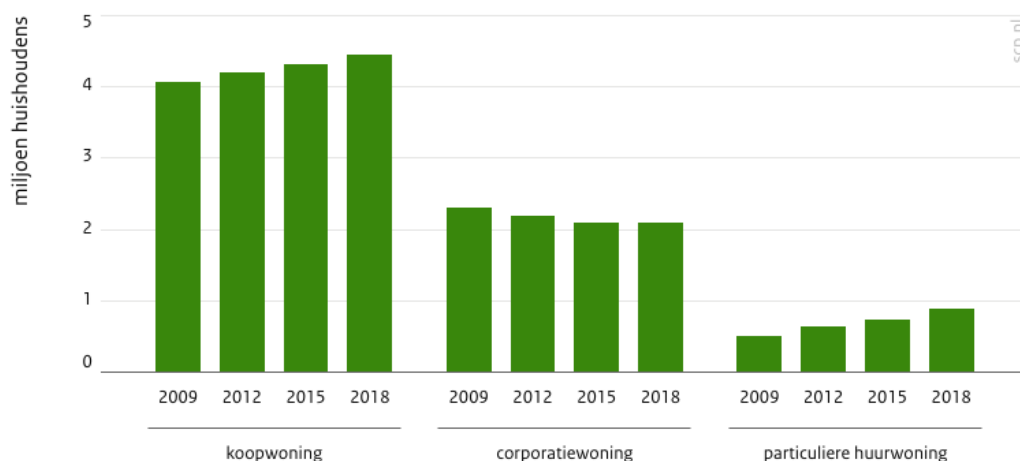
⁵¹ Hochstenbach, *Uitgewoond*, p. 288

⁵² Vastgoed Actueel, “ChristenUnie wil einde aan versoepelen leennormen tweeverdieners”, 9-3-2022. [link](#).

⁵³ NOS, “Minder huizen in de sociale huur, vrije sector groeit juist”, 20-10-2022. [link](#)

⁵⁴ NOS, “Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar”, 24-4-2021. [link](#)

Figuur 6: De hoeveelheid corporatiewoningen nemen af, terwijl particuliere huurwoningen en koopwoningen zijn toegenomen. ⁵⁵



3.4 De stand van de Nederlandse huizenmarkt in 2022

Aan de hand van deze historische reconstructie zien we dat huisvesting is getransformeerd van een goed functionerende staatsgeleide sociale woningbouw naar een falende geliberaliseerde woningmarkt. Zo is duidelijk geworden hoe de woningcrisis van vandaag de dag zich heeft kunnen manifesteren. De woningmarkt heeft niet kunnen zorgen voor goede en betaalbare huisvesting, wat aansluit op de in deel 1 beschreven theoretische problemen die komen kijken bij huizen als marktproduct. Nederland is langzamerhand een land geworden van huizenbezitters en huisjesmelkers, waar je als buitenstaander tot vrije sector huren bent veroordeeld. Dit heeft geresulteerd in gigantische wachtrijen voor de sociale huur (die langzaam alleen maar bedoeld is voor de allerarmsten) en enorme huurstijgingen in de vrije sector. Het is de middenklasse waarvan de jongeren de hoogste woonlasten sinds generaties hebben zonder de mogelijkheid om te kunnen huren bij organisaties die geen winstoogmerk hebben. Een visie voor een alternatief is nodig, een visie die volgens ons te vinden is onze traditie van Volkshuisvesting.

⁵⁵Sociaal en cultureel planbureau, *De staat van Nederland 2020*, [link](#)

4 - Geen functionerende markt in theorie of praktijk: de huizenmarkt heeft gefaald en we hebben corporaties nodig

Zoals uitgebreid is beschreven, is er sprake van een woningcrisis anno 2022. Huizenprijzen en huurprijzen zijn disproportioneel gestegen; winsten van verhuurders zijn hoger dan ooit; veel mensen kunnen niet aan een (betaalbaar) huis komen en tegelijkertijd wordt er nauwelijks bijgebouwd. Deze crisissituatie staat in scherp contrast met huisvesting eind jaren '80, toen er voor iedereen een betaalbaar huis leek te zijn. In dit essay hebben we aan de hand van een economisch-historische analyse geprobeerd duidelijkheid te scheppen over hoe het zo ver heeft kunnen komen.

Ten eerste voldoet een huis als product simpelweg niet aan de voorwaarden van een goed functionerende markt. Het behandelen van huisvesting als huizenmarkt levert dus problemen op. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat er een gebrek is aan prijselasticiteit, zowel aan vraag- als aan aanbodzijde. Aan de vraagzijde is er weinig elasticiteit, omdat mensen huizen gewoon nodig hebben en dat een hogere prijs amper tot minder vraag leidt. Je kunt immers niet gemakkelijk overstappen naar een alternatief product dat wél betaalbaar is of helemaal geen huisvesting meer nodig hebben. Aan de aanbodzijde is er ook weinig elasticiteit, omdat grond zeer schaars is, en het bovendien voor private investeerders niet interessant is om huizen te bouwen. Aan bouwen zit veel risico en tijd verbonden, waardoor investeerders veel liever speculeren op het al bestaande huizenaanbod: het zogenaamde *rent seeking*. Prijzen schieten op die manier de lucht in, en zijn veel hoger dan de daadwerkelijke kosten voor het bouwen van een huis en de waarde van een huis voor de economie. Al het geld dat boven deze grens wordt bijbetaald gaat eigenlijk naar iets niet-productiefs: het uitbuiten van de huurder en het leegtrekken van inkomens van economisch productieve individuen.

Maar deze neiging tot marktfalen was al rond 1900 bekend. Vandaar hebben onze voorouders de huizenmarkt waarin wij zijn opgegroeid ook niet via de markt ingericht. Naoorlogse huisvesting werd namelijk vooral gerealiseerd door woningcorporaties zonder winstoogmerk, en dus niet door de markt. Door de massale organisatie en lange investeringshorizon werden betaalbare, kwalitatieve huurwoningen gerealiseerd. Om deze redenen hadden corporaties niet te maken met de problemen die bestonden in de markt zoals monopolisatie en *rent seeking*. De naoorlogse sociale huisvesting was ook bedoeld voor de middenklasse, en verschilt daarin van de huidige sociale huurwoningen die echt gericht zijn op de laagste inkomens. Vanaf de jaren '80 werd een neoliberale koers ingezet, waarbij voorop werd gesteld dat de overheid inefficiënt was en het aan de markt was om huizen te leveren. Veel sociale huurwoningen werden verkocht, waardoor ze op de markt verschenen. Veel mensen konden door dit tijdelijke grote aanbod op de markt nu goedkoop een woning kopen. Sindsdien hebben huizenbezitters de prijs van hun huis omhoog zien gaan. Nieuwbouw en de voorraad van verkoopbare sociale woningen droogde zo goed als op. Woningbouwcorporaties werden commerciëler en sociale huur werd gedegradeerd naar een klein aanbod voor de allerarmsten met forse wachttijden. De inherente ongeschiktheid van huisvesting als markt werd steeds beter zichtbaar. De markt is er niet in geslaagd om huisvesting op een betaalbare manier te realiseren. Helaas bleken deze problemen voor de Nederlandse overheid niet in de weg te staan van een transformatie naar een constante stimulans van een 'huizenmarkt'.

De lessen uit de economische theorie en historische context zijn duidelijk: voor het realiseren van betaalbare huisvesting zijn niet-commerciële woningbouwcorporaties gesteund door de overheid véél geschikter dan de markt. De sector moet langere investeringshorizonten aanhouden, zodat bouwkosten over een langere termijn uitgespreid worden, en de maandlasten laag blijven. Een ruim aanbod aan woningen tegen kostprijs duwt de marktprijs van woningen op de vrije sector bovendien ook omlaag. Hierdoor zou de wens van de jaren 80', namelijk dat huizen meer moesten voldoen aan de wensen van mensen, ook beter tot stand komen omdat de markt gedwongen wordt te concurreren met volkshuisvesting. Iedereen zou moeten kunnen kiezen voor sociale huur, zoals dat 50 jaar geleden ook het geval was. Op deze manier stoppen we de oneerlijke uitbuiting door sommige partijen op de huizenmarkt en kunnen we een essentieel goed voor iedereen beschikbaar en betaalbaar maken. Hieronder hebben we een aantal concrete voorstellen opgeschreven die voortvloeien uit de analyses en conclusies van dit essay. Het is belangrijk om erbij stil te staan dat de meeste van deze voorstellen enkel een goed plan zijn wanneer ze gezamenlijk worden uitgevoerd.

Voorstellen

Om volkshuisvesting mogelijk te maken stellen we een aantal beleidsveranderingen voor:

1. *Verhoog de inkomensgrens voor volkshuisvesting*

Hierdoor kan ook de middenklasse toegang krijgen tot woningen tegen kostprijs. Op deze manier moet de dure middenhuur concurreren met de lage prijzen van de (voormalige) sociale huursector. Dit is alleen mogelijk als de totale hoeveelheid sociale huurwoningen uitgebreid wordt zodat de ondergroepen niet benadeeld worden.

2. *Breng corporaties opnieuw onder toezicht/controle van het ministerie van Volkshuisvesting*

De verzelfstandigde corporaties hebben bewezen dat zij net als de vrije sector zich misdragen en aan wanbeleid doen zonder staats-toezicht. De nieuwe rechten en vrijstellingen voor corporaties zullen alleen efficiënt ingevoerd worden en tot de gewenste resultaten leiden als er streng overheidstoezicht is. Er dient overzicht te komen op zaken zoals aanbestedingen, lonen, kwaliteit van bouwen, onderhoud en het correct herinvesteren van winsten. Om dit mogelijk te maken zal het ministerie van Volkshuisvesting opnieuw opgericht moeten worden.

3. *Geef de overheid opnieuw de mogelijkheid om grond aan te kopen tegen een schadeloosstelling*

Grond dient voor de economische waarde opgekocht te kunnen worden. Zoals Adam Smith al opmerkte, zijn grondbezitters monopolisten, waardoor er geen goed functionerende grondmarkt mogelijk is. Grondspectatie is een groot probleem bij het ontwikkelen van nieuwe bouwprojecten en dat wordt door vorderingen voorkomen. Verdergaande hervormingen op het gebied van grondeigendom (als inherent problematisch privaat product) kunnen de situatie ook verbeteren, denk hierbij aan het voorstellen geïnspireerd

door 'georgism'.⁵⁶ Een directe oplossing zou kunnen zijn een formule voor grondprijzen waarin de historische ontwikkeling van vergelijkbare landprijzen meegenomen wordt plus een extra percentuele bonus als schadeloosstelling.

4. *Trek woningbouwcorporaties voor in aanwijzing bouwgrond*

Deze voormalige wetgeving uit 1969 dient geherintroduceerd te worden. De vrije sector kan en moet hierin benadeeld worden. Het is immers gebleken dat in andere gevallen vooral dure woningbouw wordt gerealiseerd of dat grond voor speculatie wordt gebruikt.

5. *Voer belastingvoordelen voor woningcorporaties in*

Waar op dit moment de vrije sector minder belasting betaalt dan corporaties, dient dit omgekeerd te zijn. Woningproductie en beheer zonder winstoogmerk moet gestimuleerd worden met belastingvoordelen. We vinden betaalbare woningen voor iedereen immers belangrijker dan dure woningen voor rijken.

6. *Woningbouwcorporaties zouden voordelig via de staat moeten kunnen lenen*

Tussen 1901 en 1995 konden woningbouwcorporaties via de staat leningen krijgen. Aangezien de Nederlandse staat tegen zeer voordelige tarieven kan lenen betekent dit dat woningbouwcorporaties nog goedkoper kunnen lenen en dus bouwen en verhuren. Door de heroprichting van een controlerend ministerie van volkshuisvesting zal misbruik voorkomen worden

7. *Een puntensysteem voor de vrije sector*

Het puntensysteem is nu alleen maar geldig voor de sociale huursector. Om nu tijdelijk de prijzen te drukken voordat de corporaties bij hebben gebouwd dient het puntensysteem de grootste excessen te voorkomen door huurders meer rechten te geven. Eveneens zal dit de huizenprijzen laten dalen doordat het potentiële rendement op huisjesmelken verlaagd wordt.

8. *Behandel de sociale woningsector als een cruciale stabiliserende factor op de huizenmarkt voor iedereen in plaats van voor slechts de armen.*

Dit is meer een oproep tot een verandering van perspectief om de achterliggende visie op huisvesting te veranderen. De grote veranderingen in huizen- en huurprijzen zijn zeer schadelijk voor de economie en zorgen voor bubbelvorming. Door een grote en vrij toegankelijke sector van corporatieve huurwoningen te hebben, is er altijd een alternatief voor bewoners. Hierdoor zullen huurprijzen minder snel onredelijk hoog worden. Ook zal kopen niet meer zo aantrekkelijk zijn, wat de huizenprijzen drukt.

⁵⁶ Een belangrijk idee van het georgism is dat grond, anders dan andere soorten eigendom, aan alle mensen toebehoren (let op: dit is een heel andere visie dan de promotie van staats-eigendom). Middels een belasting op de waarde van grond is het de bedoeling dat enkel de waarde die niet door de mens zelf is toegevoegd, gemeenschappelijk is en dus belast moet worden. Zie: Henry George, *Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth, the Remedy*. 1879. p 299-300.

Literatuurlijst:

- Couperus, Stefan, *Het bewoonbare land: Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland*, 2013.
- George, Henry, *Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth, the Remedy*. 1879.
- Geus, Hans de, *Hoe ik toch huishouding werd: Over woon armoede en ongelijkheid* 2021.
- Hochstenbach, Cody, *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*, Das Mag uitgeverij 2022, 377.
- Mazzucato, Marianne. *The Value Of Everything: Making and taking in the global economy*. Penguin random house UK, 2018,
- Mellink, Bram en Merijn Oudenampsen, *Neoliberalisme: Een Nederlandse geschiedenis*, Amsterdam 2022.
- Smith, Adam. *The Wealth of Nations: An inquiry into the nature and causes of the Wealth of Nations*. Harriman House Limited, 2010

Rapporten & academische papers:

- Buitelaar, Edwin en Maarten van Schie, "Bouwen niet verboden: Een onderzoek naar onbenutte plancapaciteit voor woningbouw", *Planbureau voor de leefomgeving*, 2018. [link](#)
- Chiara Cavalleri, Maria, Boris Cournède and Ezgi Özsögüt, "How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1589, 2019.
- Dabla-Norris, Era and Paul Wade, "Rent seeking and endogenous income inequality." *IMF working paper* no. 01/15, 2001 [link](#).
- Hammond, Peter J. "The efficiency theorems and market failure." in *Elements of General Equilibrium Analysis*, 199
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, "Staat van de Woningmarkt", 2021. [link](#)
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *VOLKSHUISVESTING: Een institutioneel onderzoek naar het beleidsterrein, volkshuisvesting over de jaren 1945-1994*, PIVOT rapport, 2003. [link](#)
- Michielsen, Thomas, Stefan Groot en Joost Veenstra. "Het Bouwproces van nieuwe woningen. CPB Boek (2019). [link](#)
- Michielsen, T., S. Groot en R. van Maarseveen, "Prijselasticiteit van het woningaanbod." *CPB Notitie* (2017). [link](#)
- Ryand, Rob, ed. *Economic psychology*. 2017.
- Sociaal en Cultureel Planbureau, *De staat van Nederland 2020*, [link](#)
- VROM-raad, *Voorbij of vooruit: woningcorporaties aan zet*. Den Haag, 2005.

Nieuwsberichten en data:

- Bos, Richard, "Woningcorporaties: Geen winst, wel steeds meer winstbelasting", *Aedes persbericht 3 december 2021*. [link](#)
- Boxmeer, Josta van, "De stille bondgenoot van rechts? Je woont erin", *De correspondent 5 maart 2021*. [link](#)
- CBS, "Aandeel woonlasten in inkomen gedaald in 2021", *CBS nieuws 9-6-2022*. [link](#)
- CBS, "Hypotheekschuld huishoudens blijft sterk groeien". *CBS nieuwsbericht 21-11-2006*. [link](#)
- CBS, "Vermogen huishoudens bijna 10 procent hoger in 2016", *CBS nieuws 7-2-2018*. [link](#).
- CBS, "Voorraad woningen: Eigendom, type verhuurder, bewoning, regio", *CBS cijfers*, versie 7-11-2022. [link](#)

- CBS, “woonuitgaven”, *CBS statline*, 2002. [link](#)
- Centraal Planbureau, “Bewegingen op de woningmarkt: Prijzen en volumes”, *CPB notitie*, 2022. [link](#)
- Centraal Planbureau, “Grootste prijsstijging bestaande koopwoningen in 21 jaar”, 24-1-2022. [link](#)
- Centraal Planbureau, “Kleinste huurstijging sinds 1960”, 6-9-2021, [link](#).
- De Hypotheekster, “Historische hypotheekrente”. [link](#)
- Deloitte, “CFO Survey: Looking Beyond the clouds” *Deloitte survey Q3*, 2014. [link](#)
- Douwes, Douwe en Ron Meerhof, “Ineens verdween een heel ministerie”, *Volkscrant* 14-05-2011. [link](#)
- Geus, Hans de, “Hogere huren stimuleren geen extra woningbouw en vergroten de ongelijkheid”, *ESB Dossier Regie op wonen*, 2022. [link](#)
- Gielen, Arjen, “Voer de regie over de woningmarkt in niet alleen in voor de korte termijn”, *ESB 107*, 2022. [link](#)
- Groot, Stefan en Carola de Groot, “Ook dit jaar dubbele groeicijfers huizenmarkt ondanks toegenomen onzekerheid: Kwartaalbericht Woningmarkt”, in *Raboresearch - Economisch Onderzoek*, 15 maart 2022.
- Hilbers, Paul en Carlijn Eijking, “Star aanbod en stimulering van vraag stuwen huizenprijzen in Nederland op”, *ESB 107*, 2022. [link](#)
- KRO Pointer, “Projectontwikkelaar verhoogt huurprijzen in Utrecht”, 25 april 2021. [link](#)
- OECD, “Financial sector must promote inclusive growth”. [link](#)
- NOS, “Minder huizen in de sociale huur, vrije sector groeit juist”, 20-10-2022. [link](#)
- NOS, “Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar”, 24-4-2021. [link](#)
- Paul Hilbers en Carlijn Eijking, “Star aanbod en stimulering van vraag stuwen huizenprijzen in Nederland op”, *Economische en Statistische Berichten 107*, 2022.
- Vastgoed Actueel, “ChristenUnie wil einde aan versoepelen leennormen tweeverdieners”, 9-3-2022. [link](#).
- Witjes, Bob, “Toewijzingsregels veranderen per 1 januari 2022”, *Aedes publicatie wet en regelgeving 3 november 2021*. [link](#)