



Een wirwar aan bouwstijlen domineert het straatbeeld in Luik. beeld: ANP

Hoe lossen 'buren' hun huizen crisis op?

ACHTERGROND In Nederland lijkt de woningmarkt compleet te zijn vastgelopen. Wat kan ons land leren van de huizenmarkt van onze buurlanden? 'Duitsers kopen pas een huis als ze zich definitief ergens vestigen.'

Jan Blacquièr
Amersfoort

■ De een wil tien nieuwe steden bouwen, de ander wil 100.000 nieuwe woningen per jaar. De ambities van D66 en CDA op het gebied van wonen zijn groot. Volgens verkenners Wouter Koolmees heeft 'het aanpakken van het woningtekort' dan ook de prioriteit van de twee partijen. Het Nederlandse tekort aan huizen is niet uniek, want overal in de Europese Unie hebben mensen moeite met het vinden van een woning. Sterker, wie de Europese woningmarkten gaat vergelijken, ontdekt dat een Nederlands huis nog relatief betaalbaar is. Bovendien zijn Nederlandse huizen relatief ruim, van goede kwaliteit en voldoende geïsoleerd. Tussen 2010 en 2023 steeg de reële prijs van een huis in de EU gemiddeld met 48 procent. Nederland zit precies op dat gemiddelde, zo blijkt uit cijfers van het Europese statistiekbureau Eurostat. In landen als Portugal en Hongarije stegen de huizenprijzen bijna twee keer zo hard. Maar in de buurlanden België (stijging van 6,8 procent) en Duitsland (14,1 procent) stegen de prijzen veel minder. Hoe kan dat? 'Het Belgische woonbeleid heeft twee grote ver-

schillen ten opzichte van Nederland', zegt Matthijs Korevaar, universitair hoofddocent economie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. De Belgen hebben een minder strak georganiseerde bouwsector en stellen minder eisen aan de publieke ruimte, zegt Korevaar. 'Daardoor is het voor particulieren makkelijker om te bouwen.' Een nadeel is er ook: een wirwar aan bouwstijlen domineert het Belgische straatbeeld. Een ander verschil is dat de Belgische huurmarkt veel liberaler is, zegt Korevaar. De Belgische huursector wordt gedomineerd door particuliere investeerders, terwijl in Nederland woningcorporaties de huursector bepalen. 'In Nederland heb je daardoor vrij veel woningen met lage huren, maar ontbreekt het aan een stevig middensegment. De vrije sector is voor veel mensen weer te duur.' In België zouden de meeste huurwoningen naar Nederlandse maatstaven een 'middenhuur' woning zijn. Daardoor is het in België makkelijker om een betaalbare huurwoning te vinden, maar de Nederlandse corporatiewoning wint het qua kwaliteit.

Kampioen woonsubsidie
De verschillen tussen Europese landen op de woningmarkt worden

niet veroorzaakt door bevolkingsgroei of -krimp. Dat blijkt uit onderzoek van Mike Langen, econoom voor ABN Amro. Het woningaanbod groeit of krimpt volgens hem mee met de bevolkingsomvang. Wat wel invloed heeft op de huizenprijs, zijn onder andere inkomensgroei, dalende rentes en woonsubsidies zoals de hypotheekrenteaftrek. Welke invloed inkomensgroei heeft, wordt duidelijk in Oost-Europese landen. In Bulgarije bijvoorbeeld steeg het netto-huishoudinkomen de afgelopen tien jaar met meer dan 140 procent. De huizenprijzen verdubbelden in dezelfde periode. Ook fiscale regelingen die de leencapaciteit bevorderen, zoals de hypotheekrenteaftrek, stuwden de huizenprijzen. Nederland besteedde in 2022 bijna 1,2 procent van het

■ **'De Belgen hebben een minder strak georganiseerde bouwsector en stellen minder eisen aan de publieke ruimte.'**

bruto binnenlands product aan steunmaatregelen voor huiseigenaren en kopers. Dat is bijna drie keer zoveel als Zweden, de nummer twee in de EU.

Duitsland, huurland
Welke gevolgen dit beleid heeft, wordt duidelijk in Duitsland. Waar in Nederland bijna zeven op de tien inwoners in een koophuis wonen, is dat in Duitsland minder dan de helft. Alleen in Zwitserland wonen minder mensen in een koophuis. 'Het fiscale klimaat voor koopwoningen is in Duitsland fundamenteel anders dan in Nederland', zegt Korevaar. Zo kent Duitsland bijvoorbeeld geen hypotheekrenteaftrek en een hoge overdrachtsbelasting, waardoor mensen langer moeten sparen voor een koophuis. Ook is er meer ruimte voor marktwerking in de huursector – met goede huurbescherming – waardoor zowel particuliere verhuurders als grote wooncoöperaties verhuren. 'Waar we in Nederland geloven dat iedereen zo snel mogelijk een koophuis moet hebben, kopen Duitsers pas een huis als ze zich definitief vestigen in een plaats.'

Stop met zwalken
Wat kan Nederland leren van dit alles? Dat hangt af van ieders poli-

tieke voorkeur, zegt hoogleraar Korevaar. Zo is het een politieke keuze om de markt meer vrijheid te geven of de regie van huisvesting juist in Den Haag te leggen. Maar waar het misgaat, volgens hem, is dat de Nederlandse overheid nu noch de markt, noch zichzelf de regie geeft om de woningnood aan te pakken. Zo verstoort de overheid de markt door een regeling – Korevaar noemt de verhuurderheffing ter illustratie – na een paar jaar weer op te heffen. Eerder dit jaar riepen enkele hoogleraren de overheid op om 'koersvast' beleid te maken en te stoppen met 'zwalkende' regelingen.

Bijbouwen of boete
Een andere tip kijkt Korevaar af bij Frankrijk. Daar zijn gemeenten sinds 2001 verplicht om minimaal een kwart van de huizen sociale huurwoningen te laten zijn. Gemeenten die daar niet aan voldoen, moeten bijbouwen of een boete betalen. De Nederlandse Wet versterking regie volkshuisvesting, die sterk lijkt op het Franse model, ligt momenteel bij de Eerste Kamer. 'In Frankrijk blijkt dat het werkt', zegt Korevaar. 'Gemeenten bouwen meer huurwoningen óf betalen de boete. Maar dan betalen ze in ieder geval een prijs voor hun beleid.'