

## Menno Tamminga: In geouwehoer kun je niet wonen. Maar in maakbaarheid en wensdenken ook niet



Door [Menno Tamminga](#) - 3 december 2024

Geplaatst in [Mona Keijzer](#) - [Wonen](#)

Het beste citaat over woningbouw is van Jan Schaefer (1940-1994), staatssecretaris van Volkshuisvesting in het kabinet-Den Uyl en daarna wethouder in Amsterdam: 'In geouwehoer kun je niet wonen'.

Schaefer was een volkshuisvester in de traditie van stadgenoot Floor Wibaut. De sociaaldemocraten van de vooroorlogse SDAP voerden de leus 'Wie bouwt? Wibaut!'

Vandaag is het vertrouwen in het woonbeleid tanende. In augustus rekende een kwart van de burgers erop dat het kabinet-Schoof veel meer woningen zou gaan bouwen. In september was dat gedaald tot 19 procent, zo blijkt uit een peiling van Ipsos.

### Gaat het Mona Keijzer wél lukken?

Dus zijn alle ogen gericht op minister Mona Keijzer (BBB) van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zij houdt op 11 december een zogeheten Woontop. Ze wil zaken doen. Jaarlijks 100.000 nieuwe woningen, een aantal dat tot nog toe niet is gehaald. Gaat dat haar wél lukken?

Dat is twijfelachtig omdat de overheid geen gelegenheid voorbij laat gaan om regulerend op te treden. Dus is de vraag: wat wil de burger? Laten we eens kijken hoe wonen in Nederland zich verhoudt tot andere Europese landen. Wat leert het *European Housing* rapport van Eurostat, het Europees statistiekbureau?

## Menno Tamminga: In geouwehoer kun je niet wonen. Maar in maakbaarheid en wensdenken ook niet

Eén kenmerk van Nederland valt meteen op. Bijna 71 procent van de bevolking bewoont volgens Eurostat een koopwoning. Best veel? Nee. Nederland scoort iets boven het Europees gemiddelde (69 procent), maar blijft ver achter bij Polen (87 procent), Portugal (78 procent) en Spanje (76 procent).

Het tweede dat opvalt: we wonen ruim met 2,1 kamers tot onze beschikking (evenals de Belgen). Het Europees gemiddeld is 1,6.

Derde constatering: de huizenprijzen stijgen harder dan het Europees gemiddelde. Nederland plus 183 procent tussen 2010 en 2024. Het Europees gemiddelde was 148 procent. Uitschieter is Hongarije met 272 procent. België en Frankrijk zijn achterblijvers.

De conclusie is duidelijk. De Nederlandse woningconsument heeft een voorkeur voor een eigen woning, met wat extra beenruimte en is bereid om de portemonnee te trekken.

Wordt aan deze woonwensen voldaan?

Op het eerste gezicht wel. Het aantal koophuizen en -appartementen is tussen 1986 en 2021 meer dan verdubbeld tot 4,6 miljoen, blijkt uit het meest recente (2021) driejaarlijkse WoonOnderzoek Nederland (WoON). Hopelijk is de editie 2024 tijdig gereed voor Keijzers Woontop.

## Corporaties zijn al groot

Het aantal huurwoningen (huizen en appartementen) is tussen 1986 en 2021 minimaal gestegen (4 procent). Niet vreemd. De woningcorporaties verkochten huizen aan huurders. Ze bouwden minder vanwege extra belastingen (verhuurdersheffing). De sociale huursector is al een van de grootste, zo niet de grootste in Europa.

Uit de cijfers van WoON 2021 blijkt dat 60 procent van de huishoudens een koophuis- of appartement heeft. Dat wijkt af van het Eurostatcijfer, dat niet over huishoudens, maar over de totale bevolking gaat. De 60 procent onderstreept dat er nog genoeg potentiële huizenbezitters zijn. Genoeg markt. Maar komt dat ook van de grond?

Nee. Beleidsambtenaren en planners kijken bijvoorbeeld met hoge verwachtingen naar de ouderen die een groot koophuis 'bezet' houden. Ouderen moeten langer thuis wonen, meende de overheid. Maar toch liever niet in hun oude huis...

De hoop op verhuizende ouderen is wensdenken dat de psychologie van de vergrijzing negeert. Jongeren zoeken op de woningmarkt hun 'droomhuis' en gaan erop vooruit (ruimer, dicht bij werk). Ouderen weten echter dat ze er bij verhuizing op áchteruitgaan: kleiner, spullen wegdoen, andere buurt, gaten in hun sociale netwerk. Zij zijn een wezenlijk andere doelgroep dan starters of doorstromers.

Nog een reden dat de overheid de hoge verwachtingen niet waarmaakt is de overheid zelf. Juist de laatste jaren zie je, met dank aan CDA-minister Hugo de Jonge, een overvloed aan maatregelen die

## Menno Tamminga: In geouwehoer kun je niet wonen. Maar in maakbaarheid en wensdenken ook niet

voor verwarring en onrust zorgen en beleggers en bouwers ontmoedigen.

Toch ageert het publieke sentiment voor méér overheidsingrijpen. Was het aparte ministerie met de naam Volkshuisvesting maar nooit afgeschaft: in 2012, door VVD-minister Stef Blok.

### Verlangen naar regulering

Het verlangen naar regulering zit diep. Het Centraal Planbureau pleitte onlangs voor de snelle bouw van veel kleine woningen, precies wat de doorsnee consument niet wil.

Je ziet dat gemeenten om 'iets' te doen alvast hun probleem van de toekomst creëren. Flexwoningen neerzetten in een tijdelijk wijkje klinkt daadkrachtig, maar hoe ziet dat er over tien jaar uit? Dat geldt ook voor versnelde plannen waarin zoveel mogelijk doelgroepen (statushouders, jongeren, koopstarters) een plaats moeten krijgen. Is dat een duurzame combinatie van leefvormen?

Ook marktwerking moet het regelmatig ontgelden, terwijl de woningmarkt een van de meest gereguleerde van Nederland is. Van gemeentelijke bestemmingsplannen tot wettelijke huurplafonds en van invoering van vaste huurcontracten tot fiscale wetgeving over overdrachtsbelasting en aftrek van hypotheekrente.

### Morrelen is niet altijd slim

Minister Keijzer morrelt in de aanloop naar de Woontop aan regels en voorschriften. Soms is dat niet slim, zoals het terugdraaien van verplichte ruimte in nieuwbouw voor vogelnesten. Een groenere wijk met meer biodiversiteit komt leefbaarheid én huizenprijzen ten goede.

Keijzer morrelt terecht aan het politieke kader dat twee derde van de nieuwbouw 'betaalbaar' moet zijn. Alsof bouwers en beleggers verder massaal onbetaalbare huizen (laten) bouwen. De betaalbaarheidsnorm is in wezen een prijsplafond. Precies wat je níet moet doen om het aanbod van huizen te verruimen.

Maakbaarheid en wensdenken kenmerken de overheidsbemoeyenis op de woningmarkt. Wat mensen móeten willen staat centraal, niet wat mensen willen. Maar in maakbaarheid en wensdenken kun je niet wonen.

*[Menno Tamminga](#) is economisch columnist van Wynia's Week. Eerder was hij redacteur en columnist van Het Financieele Dagblad en van NRC Handelsblad.*

***Wynia's Week** verschijnt drie keer per week, **156 keer per jaar** met even onafhankelijke als broodnodige artikelen en columns, video's en podcasts. U maakt dat samen met de andere donateurs mogelijk. Doet u weer mee, [ook in het nieuwe jaar 2025](#)? Hartelijk dank!*