

Krokodillentranen in het woningdossier

In deze perspectiefbijdrage op basis van zijn afscheidscollege behandelt Peter van Gool de wooncrisis en het woonprotest. Hij constateert dat de politiek meer belang heeft bij het pampieren van de insiders – de zittende bewoners – dan het oplossen van de problemen van de outsiders, de woningzoekenden. De kans dat overheidsbeleid bijdraagt aan het slagvaardig oplossen van het woningtekort is volgens hem daarmee klein.

Peter van Gool

DE WOONCRISIS

Wij leven helaas in boze tijden. Er is sprake van een opeenstapeling van crises. De ene crisis is nog niet voorbij, als de volgende zich alweer aandient. Daarbij is de afschuwelijke oorlog in Oekraïne nu het ergst. Maar hiervoor was er de coronacrisis, die overigens nog steeds zijn tol eist. En dáárvoor sprak men over de KOLOSSALE wooncrisis.¹ Over deze wooncrisis wil ik het hebben.

VALT ER WEL TE SPREKEN VAN EEN CRISIS?

In colleges heb ik aan studenten gevraagd of je wel kunt spreken van een crisis. Ik uitte daarbij twijfel. Want een crisis is te beschrijven als “een zware noodsituatie waarin het functioneren van een stelsel ernstig verstoord raakt”. Hiervan is geen sprake, toch? Want de woonproblematiek is er al heel lang. Maar alleen al het stellen van de vraag, kwam mij op veel kritiek te staan: “U woont vast heel ruim en mooi, maar mensen die geen huis kunnen vinden en noodgedwongen bij ouders inwonen, of mensen die met kleine kinderen op één kamer bivakkeren, zijn wel degelijk in een crisis”, zo werd mij te verstaan gegeven. Oké, oké, crisis-situaties kunnen natuurlijk micro of macro zijn.

WAT ZIJN DE CRISISVERSCHIJNSELEN?

Het blijkt dat men bij de wooncrisis verschillende verschijnselen voor ogen heeft. Genoemd wordt het volgende.

- Sterke woonprijsstijgingen;
- Sterke huurprijsstijgingen;
- Veel mensen, onder wie starters, kunnen geen woning kopen of huren (toegankelijkheid);
- Woningen zijn ‘onbetaalbaar’ geworden;

- Er is meer ongelijkheid ontstaan;
- Het woningtekort is verder toegenomen;
- De wachttijden voor sociale woningen zijn nog langer geworden;
- Andere problemen, waaronder meer daklozen, langer thuis wonen, discriminatie en segregatie.

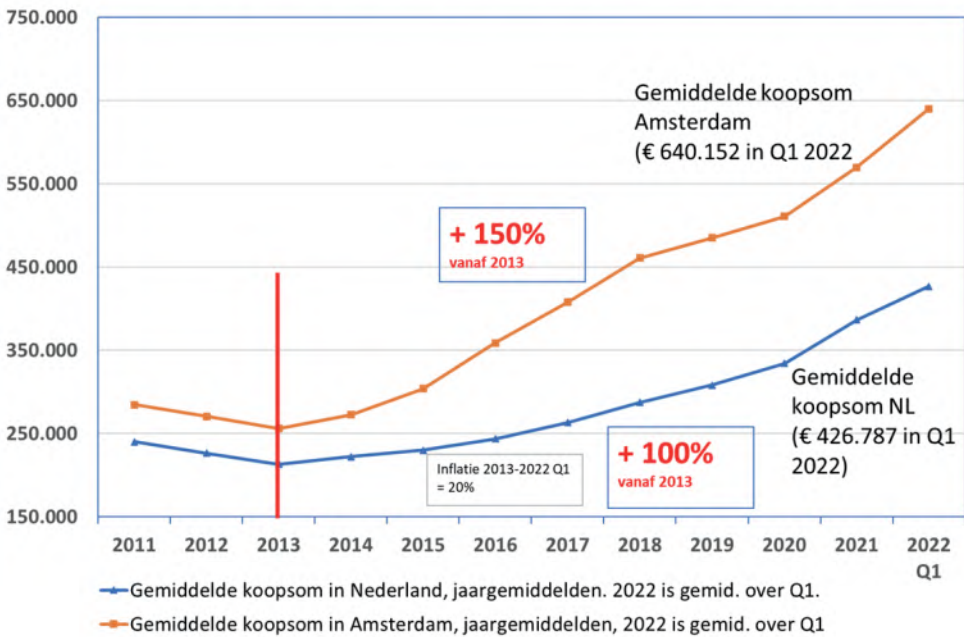
DOEN DEZE CRISISVERSCHIJNSELEN ZICH OOK ECHT VOOR?

Ad a. Zeker, er was sprake van sterke woningprijsstijgingen. Zo is de gemiddelde koopsom in Nederland na 2013 – die in dat jaar na de financiële crisis in 2008 een dieptepunt bereikte – verdubbeld naar zo’n 425.000 euro eind 2021 (zie figuur 1). In Amsterdam stegen de gemiddelde prijzen zelfs met 150 procent naar bijna 6,5 ton.

Ad b. De gemiddelde woninghuren zijn ook nominaal gestegen, zij het minder dan de woningprijzen. Zo zijn de corporatiehuren amper meer gestegen dan de inflatie, mede door huurprijzbevrozingen en aftoppingen van de huurgroei. Zo mogen de corporatiehuren per 1 juli 2022 maar met 2,3 procent omhoog (afgezien van extra stijgingen voor huishoudens met een hoger inkomen), bij een inflatie van zo’n 9 procent. Maar dit geldt alleen voor de zittende bewoners. Starters worden wel degelijk geconfronteerd met hoge huurprijzen.

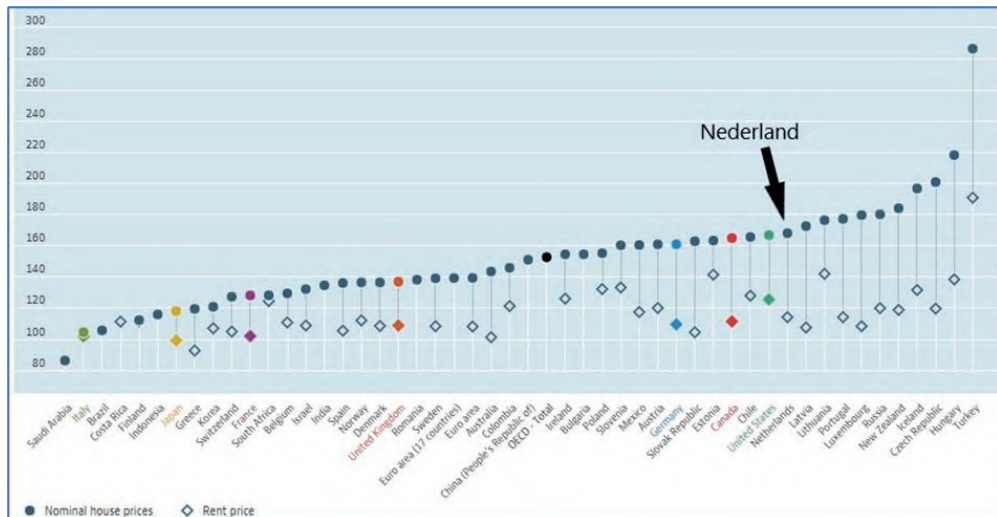
Beide ontwikkelingen doen zich overigens ook voor in het buitenland. Relatief gezien zit Nederland met de woningprijsstijgingen in de bovenste helft van alle in beschouwing genomen landen (zie figuur 2). Maar er zijn ook landen waar de woning-

FIGUUR 1 ▶ ONTWIKKELING GEMIDDELDE KOOPSONNEN VAN VERKOCHTE KOOPWONINGEN IN NEDERLAND EN IN AMSTERDAM IN PERIODE 2011 – 2022 Q1, IN EURO



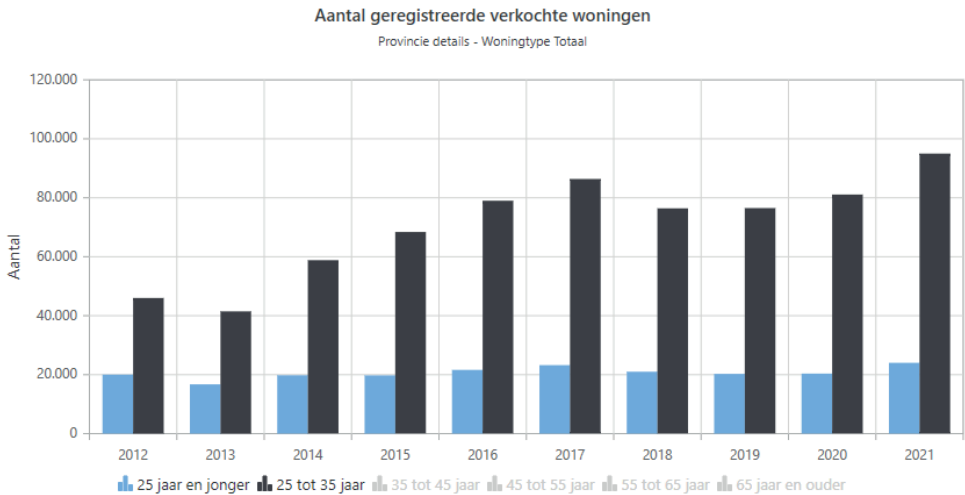
Bron: Kadaster; vastgoeddashboard

FIGUUR 2 ▶ INTERNATIONALE STIJGING WONINGPRIJZEN EN HUURPRIJZEN IN PERIODE 2015 – 2022 Q1 (OF LAATST BEKEND)



Bron: OECD 2022, Data, housing prices

FIGUUR 3 ▶ AANTAL VERKOCHTE WONINGEN AAN JONGEREN TOT 35 JAAR (ALLE SOORTEN WONINGEN)



Publicatiedatum: 22-4-2022

Bron: Kadaster, vastgoeddashboard

prijzen meer zijn gestegen. Het is dus geen typisch Nederlands, maar een internationaal probleem. Dat betekent dat de oorzaken niet alleen binnen onze landsgrenzen moeten worden gezocht. Internationaal gezien valt ook op dat de woninghuren in ons land maar beperkt zijn gestegen.

Ad c. En hoe zit het met de toegankelijkheid van de woningmarkt? Kunnen mensen inderdaad geen woning meer kopen of huren? Starters hebben het moeilijk. “Gewone” starters hebben nauwelijks meer toegang tot de sociale huur, vooral door de vele groepen die inmiddels voorrang krijgen, onder wie mensen met sleutelberoepen, statushouders enz. Maar vreemd genoeg zijn starters wél blijven kopen. Het aantal starters dat in de afgelopen jaren een woning kocht, is namelijk over de jaren heen redelijk stabiel gebleven en in 2020 en 2021 zelfs opgelopen.

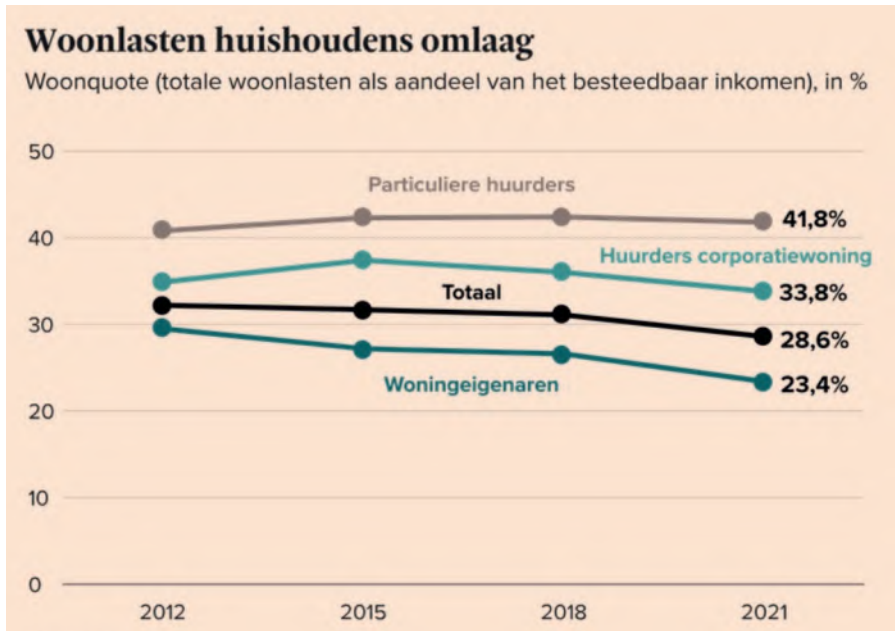
Zo hebben jongeren tot 35 jaar in de afgelopen jaren bijna 50% van alle woningaankopen voor hun rekening genomen, met zelfs een toename in 2021 (zie figuur 3). Van de ongeveer 119.000 jongeren onder de 35 jaar die in 2021 een woning kochten, zouden er ongeveer 80.000 koopstarters zijn

geweest. Dat is ongeveer 35% van alle transacties (226.087) in 2021. Jongeren en vermoedelijk ook starters blijken dus gewoon door te gaan met kopen! Wel zijn er vermoedelijk meer potentiële koopstarters dan geslaagde koopstarters gekomen. Ook is niet bekend in hoeverre de starters steun van familie hebben gekregen. Makelaars zeggen dat dit toch vaak het geval is, waarbij vaak van de jubelton gebruik wordt gemaakt.

Ad d. Zijn woningen onbetaalbaar geworden? Dat valt voor zittende bewoners mee. Woonquotes (woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen) zijn soms zelf gedaald, zie figuur 4. Voor woningeigenaren vooral door de gedaalde rente. Voor zittende huurders door huurbevrozingen en aftoppingen van de huurstijgingen. Wel zijn er problemen voor starters en mensen met een niet geïndexeerd inkomen. Die kennen hoge woonquotes.

Ad e. Is er meer ongelijkheid ontstaan? Welnu, er is zeker meer vermogensongelijkheid, vooral tussen woningeigenaren en huurders. Woningeigenaren zijn vaak veel rijker geworden, maar dit geldt ook voor beleggers in aandelen of obligaties. Ook zij

FIGUUR 4 ▶ ONTWIKKELING WOONQUOTES VOOR VERSCHILLENDE SOORTEN HUURDERS EN WONINGEIGENAREN



Bron: FD, 10 juni pagina 9

hebben ‘windfall profits’ gerealiseerd. Huurders die niet beleggen hebben deze gemist.

Adftot h. En hoe zit het met de overige genoemde problemen, zijn die er ook? Dat blijkt maar ten dele het geval. Zo zou het woningtekort in 2021 zelfs zijn gedaald volgens ABF research.² Maar de berekening van het tekort is omstreden en houdt weinig rekening met regionale preferenties. Meer recente berekeningen door een andere partij zouden juist op een veel hoger tekort wijzen.³ Het woningtekort moet vooral worden gezien als een indicator en niet als een absolute grootheid. Wachtlijnen voor sociale woningen geven ook geen duidelijk beeld. In Amsterdam zijn ze in 2021 zelfs gedaald⁴, maar dit zegt niet zoveel. Woningzoekenden schrijven zich inmiddels niet meer in. Natuurlijk zijn er ook nog andere problemen, waaronder meer daklozen en meer kinderen die langer thuis wonen. Maar hiervoor zijn ook andere oorzaken aan te wijzen. Het blijkt dus, dat lang niet alle genoemde crisisverschijnselen zich ook echt voordoen. Velen spreken elkaar na zonder eerst naar de feiten te

kijken. Maar dat weerhoudt de politiek en de media er niet van om schulddigen van de wooncrisis aan te wijzen.

WIE ZIJN SCHULDIG AAN DE WONINGCRISIS?

De media en ook de politiek zijn hierover volstrekt duidelijk. De hoofdschuldigen zijn de particuliere woningbeleggers, met Prins Bernard jr. als boegbeeld van het kwaad, als het “nationaal symbool van het grote graaien”.⁵ Anderen, waaronder de Nederlandsche Bank (DNB), wijzen vooral op de hypotheekrenteaf trek en meer algemeen de gunstige fiscale behandeling van de eigen woning. Ook zou het woningtekort de prijsstijgingen hebben veroorzaakt, maar daarover zijn deskundigen het niet eens. Verder zouden makelaars en taxateurs schuldig aan de prijsstijgingen, volgens DNB. Dit door hun opbodpraktijken en te hoge taxaties (op of boven de koopsom). En tenslotte zijn ouderen schuldig. Die blijven ruim wonen, ook nadat de kinderen zijn vertrokken. Die oude poep!

MAAR KLOPPEN DEZE BESCHULDIGINGEN WEL?

Het schuldig verklaren van particuliere beleggers moet worden genuanceerd. Zeker, beleggers zijn actiever geworden door de rentedaling en het zoeken naar beleggingsalternatieven, vooral in jaren tot en met 2020.⁶ In 2019 hebben ze ongeveer 33.000 keep-to-let-transacties verricht. Het gaat dan om het kopen van een ander huis, waarbij de huidige woning niet wordt verkocht, maar verhuurd. Vooral jongeren met geld doen dat. Ook zijn er in 2019 29.000 buy-to-let-aankopen geweest, het kopen van een woning om die te verhuren.⁷ Ook is het zo dat particuliere beleggers her en der starters uit de markt bieden en dat is voor die koopstarters natuurlijk ergerlijk. Maar onderzoek hiernaar laat geen grote en/of aan die beleggers toe te schrijven prijseffecten zien.⁸ Evenwel is er per saldo meer geld van beleggers naar de woningmarkt gestroomd, wat zeker effect zal hebben gehad. Toch zijn de aankopen en het bezit van particuliere beleggers op de totalen bescheiden. Misstanden in de particuliere huur lijken een goede reden om deze schurken te verketteren en ze meteen maar van álles de schuld te geven.

Ook blijkt de hypotheekrenteaftrek geen oorzaak van de woningprijsstijgingen. Want ook in andere landen zijn er immers sterke woningprijsstijgingen en die kennen al lang geen renteaftrek meer. Er is ook al jaren sprake van een afbouw van de aftrek, terwijl toen juist de woningprijzen stegen. Maar de hypotheekrenteaftrek heeft er wel toe geleid dat de woningmarkt veel schulden kent en derhalve relatief rentegevoelig is.

En wat betreft het woningtekort als oorzaak? Te constateren valt dat er geen duidelijke relatie is tussen het woningtekort en de woningprijzen.

En hoe zit het met de makelaars en taxateurs? Hun gedrag helpt de markt zeker niet af te koelen, maar het zijn naar mijn oordeel eerder reflecties van een gespannen markt dan de oorzaak daarvan. En dan komen wij tenslotte uit bij de ouderen als schulden. Welnu, die zitten ook vaak klem en hun invloed is vermoedelijk klein.

MAAR WAT ZIJN DAN WÈL DE OORZAKEN VAN DE WONINGCRISIS?

Het zal sommigen voldoening geven dat er duidelijke schulden zijn aangewezen, al blijken die het slechts ten dele te zijn. Maar wie zijn het dan wel? Dan komt snel de vergrote leen- en financieringsruimte voor woningkopers in het vizier. Kopers die 'dure' woningen kopen, financieren zich immers. Een andere belangrijke oorzaak is het averechts werkend populistisch overheidsbeleid, waarover de overheid nu krokodillentranen plengt. En ten slotte was en is er ook nog een onvoldoende snel bijbouwen ten opzichte van de bevolkingsgroei, die elke keer hoger blijkt dan geraamd.

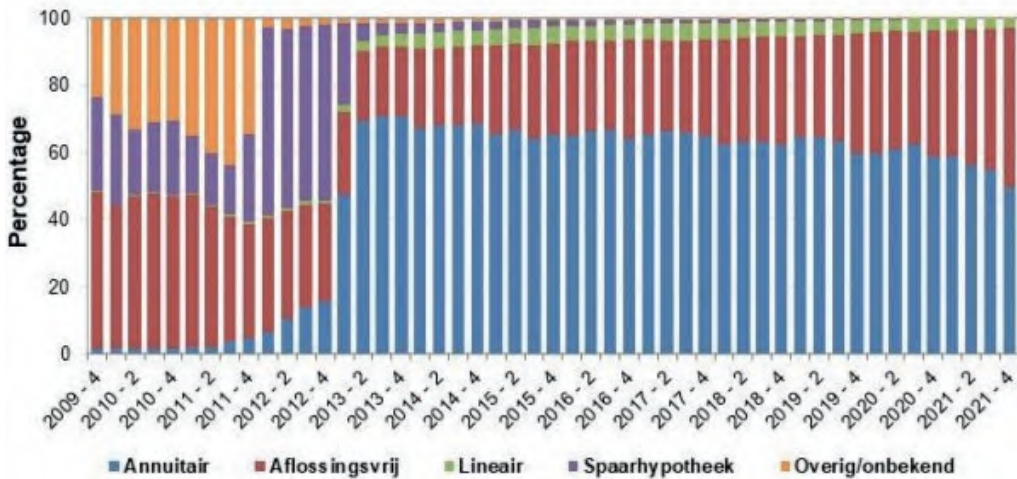
Voor de vergrote leen- en financieringsruimte was de sterke rentedaling erg belangrijk. Zo is de hypotheekrente gedaald van 5 procent in 2011 naar onder de 1 procent eind vorig jaar, om overigens nu weer snel op te lopen. Die daling gaf woningkopers meer financiële armslag. De rentedaling was mede het gevolg van het ruime geldbeleid van centrale banken, waaronder de Europese Centrale Bank (ECB). Daarbij heeft de ECB in het kader van dit beleid tot en met oktober 2022 voor maar liefst 7,1 biljoen euro aan schuldpapier gekocht, ofwel 2,2 keer de waarde van alle Nederlandse woningen. Dat is geen kattenpis. Een en ander heeft geleid tot een sterke vermogensinflatie, waardoor woningen, aandelen en obligaties sterk in waarde gestegen. Dit noemt DNB niet vaak, maar als onderdeel van de ECB is DNB hiervoor medeverantwoordelijk. Maar ja, dan is het makkelijker om andere schulden aan te wijzen, onder wie taxateurs en makelaars. Krokodillentranen!

Wat betreft het grotere gebruik van aflossingsvrije hypotheekleningen valt op dat die hypotheekleningen inmiddels al bijna de helft van het aantal hypotheekaanvragen uitmaken; zie figuur 5

HET AVERECHTS WERKEND OVERHEIDSBELEID

Hierbij moeten wij vooral denken aan het afknijpen en beknotten in hun mogelijkheden van woningcorporaties. Denk hierbij aan de verhuurdersheffing. Dit heeft er mede toe geleid dat het aantal sociale corporatiewoningen is teruggelopen. Maar

FIGUUR 5 ▶ AANTAL HYPOTHEEKAANVRAGEN NAAR HYPOTHEEKVORM, OP KWARTAALBASIS, IN DE PERIODE 4E KWARTAAL 2009 – 4E KWARTAAL 2021



Bron: TU Delft, Monitor koopwoningmarkt vierde kwartaal 2021, 2022.
De gegevens zijn ontleend aan het Hypotheken Data Netwerk (HDN)

belangrijker is misschien nog wel geweest de introductie van de marktwaarde bij de vaststelling van de maximaal te vragen huren in de sociale sector. Dit betreft de zogeheten WOZ-punten. Dit heeft ertoe geleid dat in dure gebieden heel veel kleinere woningen konden worden geliberaliseerd, met forse huurprijsstijgingen als gevolg. En daarboven gooide de overheid olie op het vuur door een verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen van 6 procent naar 2 procent in 2011, door een vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor jongeren en door introductie van de 'jubelton'. Het betreft soms zeer sympathieke ingrepen, maar ze werkten prijsverhogend, zoals overigens ook was voorspeld.

ZIJN ER OOK NOG ANDERE OORZAKEN VAN DE STERKE WONINGPRIJSSTIJGINGEN?

Jazeker, denk aan de inkomensgroei, aan de groei van het aantal huishoudens, aan de hogere immigratie dan werd verwacht en een verdere urbanisatie. Dit betreft vooral trendmatige ontwikkelingen, die de sterke woningprijsstijgingen niet goed kunnen verklaren. En ook zou de nieuwbouw sterk zijn teruggevallen. Dat valt echter wel mee, want die is tot nu toe redelijk op niveau gebleven. In Amsterdam werd in 2021 bovendien het meest gebouwd

en juist daar zijn de woningprijzen sterk gestegen. Is er nog een andere onderbelichte oorzaak? Jazeker. Bezien is wie de gemiddelde woningprijs eind 2021 in Nederland van bijna 400.000 euro wel en niet konden betalen. Dan blijkt dat alleenstaande starters met een modaal inkomen in beginsel kansloos zijn. Maar starters zijn blijven kopen, zoals eerder is betoogd, maar dan vaak met hulp van familie, waarbij de jubelton ook een rol speelt. Opvallend is het echter dat doorstromers de woningprijs goed kunnen betalen, door inzet van eerder gerealiseerde verkoopwinsten en door deels gebruik te maken van een aflossingsvrije hypotheek. Vooral de inzet van de eigenwoningreserve geeft doorstromers veel meer financiële slagkracht. Er is dus een zichzelf versterkend prijsstijgingseffect ontstaan.

En dan komen wij nu bij het gevoerde overheidsbeleid tegen de wooncrisis.

WAARUIT BESTAAT HET OVERHEIDSBELEID TEGEN DE WOONCRISIS?

Er is ineens heel veel beleid. Want bijna elke week komt de minister met een nieuw beleidsvoornemen. Er zijn inmiddels zo'n 40 verschillende, grotendeels nieuwe plannen gelanceerd. Die plannen

hebben betrekking op verschillende terreinen, waaronder het tegengaan van particuliere beleggers en de vrije huursector. Maar ook zijn er tal van plannen op andere terreinen. Denk dan aan het beperken van huurprijsstijgingen, aan andere verdelingsregels, aan het toch wat verlagen van fiscale voordelen, aan wat veranderingen in de woningfinanciering en aan het stimuleren van de nieuwbouw. Daarnaast is er veel divers gemeentelijk beleid. Het regent woonplannen.

Het aantal plannen is inmiddels te groot om op te noemen. Maar laten wij toch even kijken naar het beleid om de particuliere belegger te ontmoedigen en om de vrije huursector te reguleren. Daartoe zijn inmiddels door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (MZZ) en de minister van VROM zo'n 10 verschillende maatregelen bedacht en doorgevoerd⁹, waaronder de volgende:

- De invoering van de Wet opkoopbescherming begin 2022;
- Invoering van een zelfbewoningsplicht (ook voor bestaande koopwoningen);
- Het verder verhogen van de overdrachtsbelasting voor beleggers van 2 procent naar 8 procent, naar 9 procent en in 2023 naar 10,4 procent;
- Het zwaarder belasten van beleggingswoningen in box 3;
- Het invoeren van verhuurdersvergunningen;
- Het maximeren (op 33 procent) van het WOZ-aandeel bij huurprijsvaststelling;
- Een regulering van het middenhuursegment, met een vaststellen van aanvangshuren volgens een puntensysteem;
- Het invoeren van de Wet goed verhuurderschap en het invoeren van een huurregister;
- Het bestrijden van korte huurcontracten;
- Een verhuurverbod voor slecht geïsoleerde huizen (ook voor corporaties).

De wet opkoopbescherming zegt dat gekochte woningen onder een bepaalde prijs en in bepaalde wijken niet mogen worden verhuurd, maar bestemd zijn voor zelfbewoning. Los daarvan wil men ook een bredere zelfbewoningsplicht. Be-

langrijk is ook het plan het middenhuursegment te gaan reguleren met een vaststellen van de aanvangshuur volgens een puntensysteem. Daarbij zouden de huurprijzen dan in veel gebieden onder de markthuren komen te liggen. Want dat zijn 'woekerhuren' volgens de minister. Verder zijn er nog verschillende andere maatregelen in voorbereiding.

HEEFT HET VELE OVERHEIDSBELEID GERICHT TEGEN DE WOONCRISIS ZIN?

Natuurlijk is het goed weer een minister van Volkshuisvesting te hebben. En mogelijk kan er ook meer regie komen, ook ten aanzien van de verschillende belangen van provincies en gemeenten. En ten dele zijn het ook zinvolle plannen, naar mijn mening. Wel is het demoniseren van particuliere beleggers onterecht, al is het natuurlijk wel gemakkelijk een duidelijke zondebok aan te aanwijzen. Verder is het zo dat veel beleid neerkomt op meer regulering, het anders verdelen van de schaarste en het verder uitschakelen van het marktmechanisme. Dat werkt naar mijn mening uiteindelijk averechts. Zo klinkt het invoeren van een zelfbewoningsplicht en het verlagen van middenhuren sympathiek. Maar waarom moeten beleggers - uiteindelijk vaak gepensioneerden via hun pensioenfonds in woningen beleggen - huursubsidie geven aan huurders in die sector? Beleggers zullen uitponden en niet meer bijbouwen. En straks ontstaan er ook nog wachttijden en toewijzingsproblemen in de middenhuursector. Want als schaarse goederen worden aangeboden onder de marktprijs, leidt dat tot wachttijden. Belangrijker is evenwel: wie gaat de tsunami aan beleidsmaatregelen uitvoeren? Nu al hebben gemeenten geen menskracht om toezicht op de woningmarkt te houden.

WAT MOET ER DAN WÈL WORDEN GEDAAN AAN DE WOONCRISIS?

De echte oplossingen moeten worden gezocht bij de echte oorzaken. Dat is om te beginnen de rentedaling. Welnu, die is voorbij. De rente stijgt weer, dankzij hoge inflatie, de oorlog en Covid-problemen in China. Ook valt te denken aan het volgen-

- Het verder terugdringen van woningprijsoptijdrijvende condities door het verder beperken van de hypotheekrenteaftrek, het verlagen van de LTV en het beperken van het gebruik van aflossingsvrije hypotheeken;
- Het sneller terugdraaien van averechts werkend overheidsbeleid¹⁰, door onder meer het stoppen met aankoopsubsidies en door de WOZ-punten weer uit te faseren (meer dan nu het plan is);
- Het weer verruimen van de speelruimte van corporaties (afschaffen verhuurdersheffing, maar zonder de compenserende maatregelen die nu zijn bedacht¹¹);
- Door scherpere keuzes te maken in de sociale huursector in plaats van steeds meer groepen toe te laten en voorrang te geven. Dit zou moeten neerkomen op 'dure scheefwoners erin' en 'goedkope scheefwoners er snel uit', bijvoorbeeld door het invoeren van inkomensafhankelijke huren.¹²
- Het versnellen van de nieuwbouw.

HET VERSNELLEN VAN DE NIEUWBOUW

Wat dit versnellen betreft, is er op zich ruimte genoeg, maar dan moet wel het verzet van de omwonenden (de insiders) worden weerstaan. Daarvoor zouden inspraak en regelgeving moeten worden verminderd door het belang van de insiders (de zittende bewoners) minder te laten wegen ten opzichte van dat van de outsiders (de woningzoekenden) en het algemeen belang. De YIMBY-beweging (Yes, in my backyard) zou moeten worden ondersteund. Dus geen ikke, ikke en de starter kan stikken. Een goed voorbeeld hiervan zou zijn het bouwen van stukken brede (snel)wegen die nooit die functie hebben gekregen, zoals bijvoorbeeld op de Europaboulevard in Amsterdam, waar alleen al zo'n 2.000 woningen kunnen worden gebouwd. Daar kan in beginsel morgen al worden begonnen. Dat is niet het geval in de meeste aangewezen, grootschalige nieuwbouwggebieden, zoals de zeehavens in Amsterdam-West. Daar moeten eerst havenbedrijven worden verplaatst en dan moeten de diepe havens nog worden gedempt. Maar die havengebieden hebben wel het politieke voordeel dat daar nu nauwelijks bewoners zijn die dwars kunnen liggen.

OVER DE AUTEUR

Op 21 juni 2022 hield **prof. dr. Peter van Gool FRICS** zijn afscheidscollege in de Oude Lutherse Kerk, de aula van de Universiteit van Amsterdam. Dit artikel bevat de toen uitgesproken tekst. De volledige tekst met bronvermelding, statistische gegevens, onderzoeksuitkomsten en dankbetuigingen is te vinden op de website van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE)..

VOETNOTEN

- 1 De protestgroep Het Woonprotest, die vanaf 12 september 2021 verschillende bijeenkomsten in het land heeft georganiseerd, sprak in dit kader op hun website over de KOLOSSALE wooncrisis.
- 2 Zie: Kadaster, Primos en ABF research / L. Groenemeijer, K. Gopal, M. Stuart-Fox, G. van Leeuwen en D. Omtzigt (2021). Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningen, prognose en scenario's 2021-2035. p. 17.
- 3 Zo heeft het bureau Atlas Research op basis van een nieuwe rekenmethode een woningtekort berekend van 390.000 woningen, ruim 110.000 meer dan het woningtekort dat het ministerie van Binnenlandse Zaken hanteert.
- 4 Zie: NOS / L. Kraniotis en W. de Jong (2021). Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar, 24 april, website. Zie ook: Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFW) (2021). Jaarverslag 2020.
- 5 Volgens de Groene Amsterdammer (2021). Bernhard van Oranje, prins in zaken. Nationaal symbool van het grote graaien. No. 14, 7 april. In dit kader wilde de PvdA zelfs een Prins Bernard-belasting invoeren.
- 6 Zie: Kadaster / P. de Vries en L. Hans (2022). Investeerders kochten minder, koopstarters meer. Website, 26 oktober 2022. Hierin staat dat het aantal woningen dat alle beleggers kochten, verdubbelde tussen 2010 en 2020 naar 88.000 woningen. Het aantal daalde vervolgens naar 51.000 in 2021, vooral vanwege de gestegen overdrachtsbelasting voor beleggers.
- 7 Blijje, B., J. Conijn en T. Kleinepier (2021). De positie van koopstarters op de woningmarkt. In: Wonen en Ruimte, 103 (3), p. 66-75. Anderen komen overigens bij andere definities en meetmethoden tot andere getallen; zie: Kadaster / H. Wisman, 2021.
- 8 Zie hiervoor o.a. Kadaster (2021b). Iets meer woningen vastgehouden als belegging. Website, 6 juli, p. 4 en Kadaster / L. Prins en P. de Vries (2019). Koopstarters en particuliere investeerders in studentensteden, mei.
- 9 Voor een groot deel ontleend aan: MBZ / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2022). Programma betaalbaar wonen, mei, alsmede MBZ / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2022). Nationale woning, woon- en bouwagenda. Maart. Zie ook MBZ (2022). Kamerbrief over programma 'Een thuis voor iedereen'. 11 mei, alsmede MBZ (2022). Meer betaalbare woningen voor middeninkomens. Nieuwsbericht, 19 mei. Zie verder Minister van Financiën (2022). Voorjaarsnota 2022. 10 mei, p. 15.
- 10 Het gaat hier dus vooral om het terugdraaien van neoliberale maatregelen van minister Blok, die in het kabinet-Rutte II minister voor Wonen en Rijksdienst was.
- 11 Zo is in het coalitieakkoord opgenomen dat het kabinet bindende prestatieafspraken gaat maken met woningcorporaties over het investeren in de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en de leefbaarheid van wijken.
- 12 Dit is iets anders dan het huidige inkomensafhankelijke huurverhogingsbeleid.