

COLUMN – Zaterdag Live 22 februari 2020 - Columnist: Henny van der Most

Stijgende woningprijzen

Wonen, alles begint met een woning, een betaalbare woning.

Of deze woning nu in eigendom of in huur is maakt niet uit. Wonen is een mensenrecht. Toch staat dit recht meer en meer onder druk. Zeker ook in Den Haag.

In Den Haag stijgen de prijzen van koopwoningen harder dan in de rest van Nederland. Voor bestaande huiseigenaren lijkt dit leuk maar je hebt er pas iets aan als je je woning verkoopt en dan sta je met beide benen in de dure woningmarkt want je hebt toch weer onderdak nodig. Voor iedereen die zich nu op de woningmarkt begeeft is het een ramp, koop is onbetaalbaar, huur is onbereikbaar. Met de stijgende koopmarkt stijgen de huren, zeker in de particuliere sector, hand in hand mee.

Den Haag heeft heel lang een unieke positie ingenomen in Nederland. Er bestond een grote particuliere huurmarkt met relatief lage huren. Met het aantrekken van de woningmarkt en de bijbehorende waardestijging hebben veel eigenaren hun huis verkocht met veel winst. De nieuwe beleggers waaronder een groot aantal huisjesmelkers verbouwden en verhuurden de woningen in kleinere units of kamers die voor hoge huurprijzen gevuld werden met mensen die geen andere keuze hadden om een dak boven het hoofd te krijgen. Den Haag neemt opnieuw een unieke positie in, de stad met de grootste huisjesmelkersmarkt van Nederland.

Starters op de woningmarkt worden gedwongen langer thuis te blijven wonen omdat er voor hen geen betaalbare woning te vinden is, noch koop, noch huur.

Kopers zien zich overboden door beleggers en huisjesmelkers. Huurders lopen aan tegen exorbitant hoge huurprijzen die dezelfde beleggers en huisjesmelkers voor de net verworven woning vragen.

Maatschappelijk gezien is het een sociaal economische ramp. Huishoudens zullen een steeds groter deel van het inkomen kwijt zijn aan huur of hypotheek. Dat geld wordt niet uitgegeven in de rest van de economie. De huidige oververhitting op de woningmarkt zorgt ervoor dat banken investeren in bestaand vastgoed omdat het een veilige haven is voor hun geld. In gebieden met sterk stijgende vastgoedprijzen wisselen banken hun leningen aan bedrijven in voor hypotheek. Logisch, want daar staat onderpand tegenover, dus dat is veiliger. Het gebrek aan investering in bedrijven zorgt echter voor vertraging van de economische groei.

Ik maak een uitstapje naar Piketty:

Wat Piketty vooral toevoegde, was een ijzeren logica: wanneer het rendement op vermogen hoger is dan de jaarlijkse groei van de economie, neemt de ongelijkheid vanzelf toe.

Wie nauwelijks iets bezit, heeft al snel het idee niet betrokken te zijn bij het reilen en zeilen van de economie', zei hij. 'Er is een groot gevoel van onteigening, mensen hebben het idee dat ze economisch aan de zijlijn staan.' Bezit is meer dan cijfers op een banksaldo of stenen om je heen, was Piketty's punt.

Zaterdag Live, elke zaterdag live van 11.00 – 13.00 uur op Den Haag TV
Escampjournaal, elke zondagavond vanaf 19.00 tot 04.00 uur in carousel op Den Haag TV
(kanalen van de diverse providers te vinden op www.rtvdiscus.nl)

Studio: De Dreef 247 - Den Haag
Tel: 070 - 380 44 01 - 06 - 508 62 26 6

Een samenleving die een groot deel van haar leden uitsluit van bezit, laat de toekomst over aan de selecte groep die wel vermogend is. En dat is een scenario voor grotere sociale ongelijkheid en onrust.

We dreigen te veranderen in een economie van renteniers. En een economie van renteniers is stilstaand, stervend. Tot zover Piketty.

De economie van renteniers bestaat niet alleen uit beleggers, huisjesmelkers en banken, ook de overheid wordt slapend rijk. Gemeenten door hogere WOZ opbrengsten, andere overheden omdat de WOZ wordt gebruikt voor het bepalen van de hoogte van enkele belastingen. Het eigenwoningforfait, vermogensrendementsheffing, erfbelasting en schenkbelasting en bij de waterschappen is het een heffingsmaatstaf voor de watersysteemheffing.

Stijgende huizenprijzen, zeker als de prijzen van huizen exploderen zoals op het moment gaande is, zijn een gevaar voor onze samenleving, een recept voor ongelijkheid en verval. Uiteindelijk spat die huizenzeepbel uiteen, met leegstand, werkloosheid, schulden en een extra diepe recessie tot gevolg. We hebben het eerder gezien o.a. begin jaren 80.

Kunnen we de hype keren? Een van de instrumenten die de overheid in handen heeft is een heel simpele, effectieve maatregel: Zelfbewoningsplicht, hiermee gaat de deur voor huisjesmelkers en beleggers grotendeels dicht. Een overheid die zorg draagt voor zijn inwoners, waar een dak boven het hoofd een eerste voorwaarde voor is laat dit instrument niet liggen. Een overheid die verantwoordelijkheid neemt voor zijn inwoners zet hen niet buiten spel, ontdaan van een mensenrecht, een betaalbare woning. Want alles begint met een woning.

Zaterdag Live, elke zaterdag live van 11.00 – 13.00 uur op Den Haag TV
Escampjournaal, elke zondagavond vanaf 19.00 tot 04.00 uur in carousel op Den Haag TV
(kanalen van de diverse providers te vinden op www.rtvdiscus.nl)

Studio: De Dreef 247 - Den Haag
Tel: 070 - 380 44 01 - 06 - 508 62 26 6