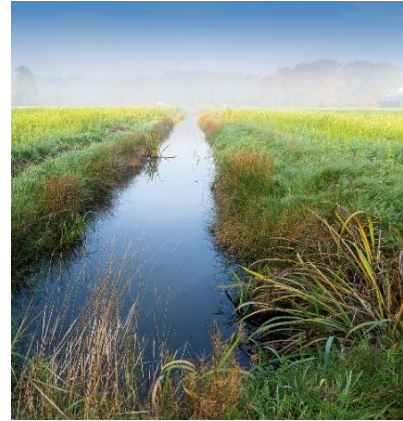


## Verhelp de woningcrisis, bouw niets bij

---

**Misschien herkent u het gevoel: Je doet de kast open, en hoewel die van onder tot boven gevuld is met kleren, denk je: ik heb niks om aan te trekken, ik moet nodig iets nieuws kopen.**

**Met de woningmarkt is iets vergelijkbaars aan de hand. Per huishouden zijn er nog nooit zoveel woningen geweest als nu, en toch ervaren we nijpende schaarste.**



In het geval van mijn kledingkast heb ik daar iets op gevonden: opruimen. Dan weet je weer wat je hebt, wat er hersteld moet worden en wat er nog ontbreekt. Voor de woningmarkt zou dat ook heel behulpzaam kunnen zijn. Laten we eerst kijken of er echt nieuwe woningen nodig zijn voordat we gaan bouwen. Want er zijn voldoende redenen om met bijbouwen heel terughoudend te zijn.

### **Woningtekort?**

Ik hoop dat u, net als ik, af en toe iets leest. Een krant bijvoorbeeld, of een boek of tijdschrift. Dat helpt enorm bij het vormen van een mening. Vooral als dat blad of boek geschreven is door een onafhankelijke journalist of wetenschapper, die grondig onderzoek heeft gedaan. Graag verwijs ik hier naar het werk van Hans de Geus en Cody Hochstenbach.

Hoe ernstig is het woningtekort nu eigenlijk? Voorafgaand aan de laatste verkiezingen waren de meeste partijen het erover eens: er moet gebouwd worden. Elk jaar 100.000 woningen erbij, tot en met 2030. Dit zou nodig zijn om het huidige tekort van 390.000 woningen, en het verwachte toekomstige tekort, te verhelpen.

Maar wie de boeken van genoemde auteurs leest, weet dat er op die cijfers van alles af te dingen is. Vooral de prognoses voor de komende jaren hangen van aannames aan elkaar. Een kwantitatief tekort is helemaal niet vast te stellen.

### **Regelgeving en subsidies**

Wat is er dan wel aan de hand? Waarom komen starters slecht aan bod op de woningmarkt, zijn mensen een steeds groter deel van hun inkomen aan wonen kwijt, en groeit de ongelijkheid tussen huurders en woningbezitters?

De Geus toont aan dat niet de beschikbaarheid van woningen, maar de beschikbaarheid van kapitaal de vraag naar woningen bepaalt. Een financiële crisis, een hoge rente of het afschaffen van een belastingvoordeel kan de vraag naar woningen doen slinken of zelfs verdwijnen. Ga maar na: In bijvoorbeeld 2012 was er officieel geen sprake van woningschaarste. Hoewel er toen niet substantieel minder huishoudens waren dan nu, en ook zeker niet meer woningen.

### **Beperk het bouwen**

Er is nog een goede reden om niet lukraak te gaan bouwen. We weten dat de draagkracht van de aarde, en van ons land, op veel punten al overschreden wordt. De natuur staat er allerberoerdst voor.

We zullen iets slimmere dingen moeten verzinnen dan woningen bijbouwen. Het aanpakken van regelgeving veroorzaakt weinig schade, en levert misschien zelfs geld op.

En voor wie het bouwen niet kan laten: het verbeteren van de bestaande voorraad, of het aanleggen van warmtenetten, blijft toegestaan.

### **Opruimen**

Als minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zou ik graag een start willen maken met het opruimen van de regelgeving die de woningmarkt frustreert. Maar maakt u zich niet ongerust, de positie van minister ambieer ik, na die van vrachtwagenchauffeur, het minst.

Ik wens de nieuwe minister dan ook alle wijsheid toe, en bedank haar bij voorbaat voor haar inzet voor ons land. En hopelijk brengt deze serie artikelen u op ideeën.

---

*Nienke Ris, 10-01-2024*