

Boos over de financialisering van het wonen [Bespreking van: Hans de Geus (2021) Hoe ik toch huisjesmelker werd: over woonarmoede en ongelijkheid]

Author(s)

Majoor, Stan

Publication date

2021

Document Version

Final published version

Published in

Rooilijn

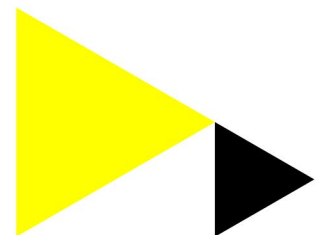
License

CC BY-NC-ND

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Majoor, S. (2021). Boos over de financialisering van het wonen [Bespreking van: Hans de Geus (2021) Hoe ik toch huisjesmelker werd: over woonarmoede en ongelijkheid]. *Rooilijn*. Advance online publication. <https://www.rooilijn.nl/publicaties/ho-ik-toch-huisjesmelker-werd-over-woonarmoede-en-ongelijkheid/>

**General rights**

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please contact the library: <https://www.amsterdamuas.com/library/contact/questions>, or send a letter to: University Library (Library of the University of Amsterdam and Amsterdam University of Applied Sciences), Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

Rooilijn

Hoe ik toch huisjesmelker werd: over woonarmoede en ongelijkheid

rooilijn.nl/publicaties/hoe-ik-toch-huisjesmelker-werd-over-woonarmoede-en-ongelijkheid

Boos over de financialisering van het wonen

Recensie

10 mei 2021

Door: Stan Majoor

Hans de Geus (2021)



Hoe ik toch huisjesmelker werd: over woonarmoede en ongelijkheid

Wereldbibliotheek, Amsterdam

288 p.

ISBN 978-90-284-5146-9

€ 20

Waarom is wonen, vooral voor starters, zo duur geworden? Met deze simpele en belangrijke vraag neemt econoom en journalist Hans de Geus de lezers mee via een negental vlot geschreven hoofdstukken in dit populair geschreven boek waarin analyse en opinie verweven wordt.

Recent staat vooral het beperkte aanbod van woningen centraal in politieke discussies als oorzaak van de ontspoorde woningmarkt. Alle politieke partijen (en de hele bouwsector uiteraard, merkt de Geus fijntjes op) zijn voor bouwen-bouwen-bouwen. Toch verklaart de auteur het dure (starters)wonen niet vanuit dit aanbodperspectief. Er zijn meer woningen per gezin dan ooit en uit onderzoek blijkt dat woningprijzen in steden die veel bijbouwen juist extra stegen (p. 118-120). Het antwoord op zijn centrale vraag is toch vooral de enorme beschikbaarheid van goedkope woningfinanciering.

In het eerste deel van het boek legt hij fijntjes uit hoe de ongelijkheid op de woningmarkt enorm is toegenomen, waarbij vooral jongeren/starters de pineut zijn. De problemen zijn het meest zichtbaar op populaire plekken: in of dichtbij steden. Daar grijpen ook beleggers hun kans. Op zoek naar rendement concurreren zij met starters aan wie zij die zelfde woningen dan weer duur kunnen verhuren. Het lastige is dat in principe velen welvaren bij deze ontwikkeling: gemeenten die door de hoge woningprijzen grondwaarden hebben zien stijgen, makelaars met hun courtages gebaseerd op de verkoopprijs, gelukkige bezitters van koopwoningen die hun overwaarde (in bakstenen) hebben zien stijgen en banken met steeds grotere hypotheek Nederlanders over het algemeen iedere maand netjes betalen. Het is ook kassa voor vastgoedbeleggers en hun vaak achterliggende pensioenfondsen, die niet alleen meeprofiteren van de waardestijgingen, maar die ook arme starters uitmelken voor hoge huren in de ongereguleerde particuliere sector. Het zijn deze starters op de woningmarkt, vooral die met onzekere inkomens en weinig vermogen van ouders, die lijden. Sociale woningbouw is in de meeste populaire gebieden namelijk nauwelijks beschikbaar of men komt er niet voor in aanmerking. Kopen gaat alleen met veel pijn en moeite: een maximale hypotheek op twee inkomens en een ouderlijke schenking zijn bijna noodzakelijke voorwaarden geworden. En of er nu gekocht of gehuurd wordt, een groot deel van het inkomen gaat op aan woonlasten.

Wat in Nederland gebeurt, is onderdeel van een internationale ontwikkeling. Het tweede deel van het boek gaat over dit bredere economisch en maatschappelijk perspectief. De politieke dominantie van (neo)liberaal beleid van de laatste decennia wordt erbij gehaald. Dan gaat het boek soms ook met grote stappen: een steeds minder regulerende overheid, een afbrokkelende verzorgingsstaat, machtige multinationals, lonen en baan zekerheid die sterk onder druk staan. Hiermee schetst hij een guur decor van winnaars en verliezers waarbinnen ongelijkheid in het algemeen en woonarmoede specifiek toeneemt.

Nederland is hierbij enerzijds nog redelijk egalitair, bijvoorbeeld door de progressieve inkomstenbelasting en een stelsel van sociale zekerheid, maar anderzijds één van de koplopers in de lijstjes van vermogensongelijkheid. De huizenmarkt is daarbij een belangrijke versneller. Eigenaren, die al voordeel hebben van de hypotheekrenteaftrek, krijgen de kans om belastingvrij vermogen op te bouwen in box 1, terwijl huurders die vermogen opbouwen in box 3 vermogensrendementsheffing betalen. Woningbeleggers ontvangen huurinkomsten onbelast, terwijl ondernemers die in box 2 vallen al helemaal

fiscaal bevoordeeld worden. Tot afgrijzen van De Geus is de erfbelasting in Nederland zo laag dat ongelijkheid gemakkelijk over generaties wordt doorgegeven en daarmee versterkt.

Juist ook omdat velen profiteren van dure huizen is een structurele oplossing politiek en financieel zo lastig. Het boek is hier helaas kort over. De kern – al vaak aangegeven door vooraanstaande economen, talloze adviesorganen en de Nederlandse Bank – is het beperken van de financierbaarheid van woningen en het fiscaal gelijktrekken van kopen en huren. Na decennia politiek geworstel zijn wel enkele stappen gezet in de afbouw van de hypotheekrenteaftrek, de koppeling van de hypotheek aan de taxatiewaarde en de verplichting hypotheeklen ook af te lossen. Beleggers betalen sinds begin dit jaar meer overdrachtsbelasting. Tegelijkertijd zijn leennormen voor tweeverdieners onlangs weer verruimd, terwijl voor koopstarters de overdrachtsbelasting werd geschrapt voor woningen onder de vier ton. Het zou dan ook niemand verbazen dat deze maatregelen, die de financierbaarheid van woningen hebben vergroot, er de afgelopen periode wederom aan hebben bijgedragen dat de huizenprijzen in Nederland weer spectaculair zijn gestegen. De structureel lage rente versterkt dit effect nog eens.

Hoewel de analyse economisch breder is, blijft de uitwerking in dit boek behoorlijk (hoofd)stedelijk gericht. Wat ik mis, is een meer regionale dimensie, die ook met corona actueel is. Waarom is een woning per vierkante meter in Amsterdam gemiddeld zoveel duurder dan in Assendelft of Doetinchem? Maar ook meer ruimtelijk-sociologische vragen dringen zich op: wat doen hoge huizenprijzen (koop en huur) met de (instroom van) bevolking van de stad? Zijn steden definitief niet meer de emancipatiemachines die ze eeuwenlang waren en wat is het effect daarvan? Wat voor andere gevolgen zijn er naast de hoge prijs die betaald wordt door starters: de (verborgen) kosten van onzekerheid en stress of het uitstellen van gezinsvorming? En wat zijn de effecten op wijkniveau: dure particuliere huurwoningen lijken vaker een doorgangshuis dan een plek om te settelen en zich aan een buurt te binden. Juist omdat het probleem van het dure wonen niet makkelijk te tackelen is, verdienen ook deze vragen aandacht.

De Geus begint het verhaal heel persoonlijk als hij uitlegt dat hij bij de bank geen hypotheek kan krijgen om zelf een koopwoning in Amsterdam te financieren. Wel was het mogelijk een hypotheek te krijgen om een aantal beleggingswoningen te kopen, vandaar de bijzondere titel. Met een wrang gevoel voor humor neemt de auteur uiteindelijk deze persoonlijke stap, vooral om niet de boot te missen en voor zijn kinderen iets na te laten. Huisjesmelker De Geus is kritisch op zichzelf: hij ziet hoe hij als belegger met een veel langere financiële polsstok de concurrentieslag wint van het gezin dat ook zo graag zou willen kopen. Maar toch doet hij liever mee aan dit spel dan er zelf de dupe van te worden. Huurders betalen al snel over de 1.000 euro per maand, maar hebben vaak te weinig (zeker) inkomen om een veel lagere maandlast als koper te betalen. Het is de wrange realiteit van de stad van tegenwoordig.

Hoe het precies verder loopt met zijn plannen als huisjesmelker en lokale projectontwikkelaar blijft ongewis, maar dat wil zeker niet zeggen dat zijn persoonlijkheid wegvalt in de loop van het boek. Hij is op een missie en mensen die het 'niet goed hebben begrepen' – en dat zijn er nogal wat – krijgen dat onverbloemd te horen. We leren

ook dat hij een hekel heeft aan rijke mensen en hun soms potsierlijke gedrag en uiterlijke vertoon. Boosheid en humor versterken elkaar hier. Maar de hoofdboodschap is en blijft ernstig: we hebben het op het gebied van wonen de afgelopen decennia verpest voor de starters op de woningmarkt en de oplossing is niet makkelijk te realiseren.



Stan Majoor

Stan is lector Coördinatie Grootstedelijke Vraagstukken aan de Hogeschool van Amsterdam (Speerpunt Urban Governance and Social Innovation).

Recensie gegevens:

Auteur(s): Stan Majoor

10 mei 2021

De tekst en tabellen in deze bijdrage zijn gepubliceerd onder een CC-BY-SA-ND licentie. Voor hergebruik van foto's en illustraties dient u contact op te nemen met Rooilijn.
