

Hoe is het mogelijk dat dit voorstel überhaupt ontstaat?

Na een overduidelijk rapport van DNB, waarin vrij duidelijk het verband tussen huizenprijzen en leenruimte wordt gelegd, is het toch ondenkbaar dat een dergelijke maatregel verzonnen wordt?

<https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archieef/dnbulletin-2020/dnb389563.jsp>

Volgens mij heeft Kees Verhoeven van D66 in de Commissie Woningmarkt, slechts 7 jaar geleden, al eenzelfde conclusie getrokken. Waarom doet dit kabinet daar niks mee?

Het verruimen van de leennormen lost helemaal niks op. Omdat er een huizentekort is (dan doet het er niet toe of er 1% of 4% tekort is) zullen starters altijd tegen elkaar maximaal uitbieden. Omdat alle starters meer mogen lenen, zullen ze opnieuw tot het maximale gaan waartot ze mogen gaan.

Op de volgende pagina zal ik samenvatten welke gevolgen deze regelgeving kent voor starters, doorstromers, de economie en de economische gevolgen op lange termijn.

## Effecten van deze regelgeving:

### Effecten voor starters

Met dus als gevolg dat starters nog steeds dezelfde concurrentie kennen op de woningmarkt. Zij maken NIET meer kans op een woning. Ze betalen alleen meer geld voor precies dezelfde woning. Dit is grofweg wat het DNB-artikel hierboven beschrijft.

### Effecten voor doorstromers

Ook doorstromers hebben hier niks aan. Of zij nou 50.000 euro of 200.000 euro overwaarde hebben: uiteindelijk hebben meerdere doorstromers ditzelfde besteedbare budget, en gaan ook zij tot het uiterste van wat men mag financieren.

Dit zou enkel nut hebben als doorstromers hierdoor meer geld hebben en dat geld aan nieuwbouw uitgeven. Echter: dit gebeurt niet, want de nieuwbouw ligt volledig op z'n gat. Bovendien bouw je daarmee kostbare grond vol met dure woningen in de prijsklasse 500k-1m, terwijl er juist kwantiteit nodig is en grond schaars is.

### Macro-economische effecten

Macro-economisch heeft dit tot gevolg dat mensen een steeds groter aandeel van hun besteedbaar inkomen aan stenen uitgeven. Waardoor men steeds minder en minder geld uit kan geven aan de daadwerkelijke economie. Dit lijkt me zeer onwenselijk.

### Lange termijn effecten

Op lange termijn is het verruimen en verruimen van de leennormen **desastreus**. Er komt een moment dat de rente niet meer lager kan en dat de leennormen niet meer ruimer kunnen. Dan pas blijkt hoeveel lucht er in de markt zit.

Als dan de rente stijgt, bijvoorbeeld door economische onrust, dan zit een complete generatie woningstarters met een gigantische restschuld.

En dat terwijl we hier in Nederland al een enorm hoge private schuld kennen;

<https://data.oecd.org/hha/household-debt.htm>

## Samengevat

Deze regelgeving legt alleen maar nog meer risico bij koopstarters, en niemand wordt er beter van. Ja: de (veelal oudere) woningbezitters die de boel verkopen en gaan rentenieren aan de Middellandse Zee. Daar is Nederland zelf niks mee geholpen.

## Wat kan de politiek wel doen

Het lijkt me goed dat de politiek streeft naar een houdbare woningmarkt op de lange termijn. Een aantal willekeurige ideeën voor de heer Hoekstra en mevrouw Ollongren:

- Verlaag de leenruimte van het tweede inkomen zo ver mogelijk. Onder de streep wordt Nederland niks beter van meer en meer vermogen in stilstaande stenen. Het beperkt ook het vermogen wat in de vergroening van woningen gestoken kan worden.
- Bouwen is niet duur. De grond is duur. Haal de perverse prikkel bij gemeenten weg waardoor ze zoveel mogelijk moeten verdienen aan bouwgrond, een prikkel die meegroeit met de verruiming van leennormen. Hierdoor wordt de private schuld enkel hoger, terwijl de gemeente eigenlijk een publieke begroting probeert te dichten. De bijdrage aan de gemeentemiddelen zou mijn inziens eerlijk verdeeld mogen worden over alle inwoners van de gemeente.
- Schaf verhuurdersheffing af zodat corporaties meer woningen kunnen bouwen.
- Zorg voor betaalbare huurwoningen voor jongeren. Zij zitten na afronding van hun studie met een hoge schuld, maar hebben nergens in Nederland woonruimte. Verdien je net onder modaal, dan mag je niet sociaal huren door de wachtlijsten. Verdien je erboven, dan moet je in de vrije sector huren, waar vrijwel geen aanbod is onder de 1000 euro per maand, wat exorbitant veel is.
- Zorg dat de huursector werkt. Zelfs 'middeldure' huur tussen de 700 euro en 1000 euro per maand is ontzettend veel geld voor een modaal inkomen wat tegelijkertijd ook nog een studieschuld moet aflossen. In onze buurlanden België en Duitsland kan een starter een studiotje vinden voor rond de 600 euro per maand, zelfs in steden. In Nederland kan je, zelfs buiten de randstad, vrijwel nergens meer iets vinden voor 50% meer.
- Stroomlijn de woningbouw. Het is echt onbegrijpelijk dat nadat uit rapport na rapport blijkt dat er veel te weinig woningen zijn, dit kabinet blijft vasthouden aan de extreem voorzichtige 75.000 woningen per jaar. Een doelstelling die al jaren niet wordt gehaald. Dit jaar en volgend jaar lijkt het opnieuw niet te lukken. Hoe kan het dat er niet meer gas gegeven wordt?
- Los het taxatie-probleem op, waardoor de LTV feitelijk onbestaand is geworden in Nederland: <https://www.nrc.nl/nieuws/2020/07/20/ho-taxaties-de-prijzen-op-de-woningmarkt-opdrijven-a4006408>

Wanneer starters een eerlijke kans maken op een betaalbare woning en enige spaarruimte kunnen permitteren kan er dan eindelijk gestreefd worden naar een wens die DNB al jaren uitspreekt: het langzaam verlagen van de LTI-grens. Dat zal op lange termijn de Nederlandse economie versterken, omdat de afhankelijk van de woningmarkt verminderd wordt.

Het alternatief is precies wat hier gebeurt: voor eeuwig de leennormen verruimen, alsof de woningmarkt 1 groot piramidespel is (ondanks dat deze primaire levensbehoefte in de grondwet staat!). Met meer en meer risico voor iedere nieuwe generatie die moet beginnen, opdat men ooit niet meer kan financieren: de piramide stort dan in.