

Wat scheelt er aan de woningmarkt?

Een huis “is de sleutel naar een zelfstandig en fijn leven. Een betaalbare woning is voor veel mensen in Nederland echter geen vanzelfsprekendheid meer. (...) De afgelopen jaren zijn er te weinig nieuwe woningen gebouwd.” Het nieuwe coalitieakkoord van D66, VVD, en CDA windt er geen doekjes om. En inderdaad, veel Nederlanders beschouwen de woningmarkt als het grootste probleem. Woningen zijn onbetaalbaar. Er moet meer worden gebouwd, zo is al jaren de gedachte. Dat wil echter maar niet lukken. Veel politici, journalisten, consultants en ook economen concluderen hieruit dat de markt heeft gefaald. Die diagnose is echter twijfelachtig. Wie wil dat er meer gebouwd wordt, zal de huidige huizenprijzen in grote lijnen als een gegeven moeten accepteren. Op de meeste locaties zijn die namelijk ongeveer gelijk aan de bouwkosten. Niet de markt, maar de overheid heeft gefaald. Door ondoordacht beleid zit de huurmarkt op slot. Mensen zonder eigen vermogen of rijke ouders, die dus van de huurmarkt afhankelijk zijn, worden op achterstand gezet. Strikte regelgeving en vergunningseisen van de overheid hebben de bouwkosten verder opgedreven. Gelukkig is er ook goed nieuws: deze diagnose wordt gedeeld in het nieuwe coalitieakkoord. Dat opent het perspectief op een meer realistisch woningmarktbeleid.

Coen Teulings

In dit artikel zal ik deze diagnose uitwerken. In paragraaf 1 laat ik zien dat bij de huidige bouwkosten in grote delen van Nederland de woningmarkt redelijk in evenwicht is. Paragraaf 2 gaat vervolgens in op de fiscale behandeling van woningen. De belastingdruk op huurwoningen is vele malen hoger dan op koopwoningen. Huurders zijn daardoor anderhalf keer zo duur uit als kopers. In paragraaf 3 ga ik in op de financiering van de bouwopgave. Voor de gewenste nieuwbouw zijn in de komende jaren honderden miljarden nodig. Waar kan dat kapitaal worden gevonden? In de conclusies vraag ik me tot slot af hoe we in deze situatie zijn terechtgekomen. Nederland zal vrede moeten sluiten met de kapitaalmarkt, want zonder kapitaal worden er geen woningen gebouwd.

1 NIEUWBOUW LOONT NIET

In Nederland wordt de situatie op de huizenmarkt meestal afgemeten aan het woningtekort. Dat zou nu ongeveer 400.000 zijn. Voor een economie is dit een merkwaardig vertrekpunt. Die begint bij de prijs van een woning. Wanneer die hoger is dan de bouwkosten, moet er worden bijgebouwd, tot op het punt waar prijzen en bouwkosten gelijk zijn. De markt werkt dus goed zolang

op geschikte bouwlocaties de bouwkosten en huizenprijzen niet te ver uiteenlopen.

Waar leidt deze lakmoesproef toe? De Hypotheekster publiceert een lijstje van de 25 goedkoopste en duurste gemeenten in Nederland¹, stand 1 februari 2026. In de 25 goedkoopste gemeenten variëren de woningprijzen tussen 2.000 en 2.500 euro per m²; voor nieuwbouwwoningen geldt meestal een opslag van rond 5%, zie Van Dijk en Francke (2018), wat leidt tot een marktprijs voor nieuwe woningen van 2.100 tot 2.600 euro per m². De gemeenten op dit lijstje zijn niet alleen kleine gehuchten. Ook steden als Almelo, Emmen, Terneuzen of Harlingen staan erop. Een informele enquête onder projectontwikkelaars en andere deskundigen leidt tot bouwkosten van een simpele grondgebonden rijtjeswoning van twee hoog met kap van 2.500 euro per m², inclusief btw en overige kosten zoals architect, leges, etc., maar exclusief grond; www.bouwkostenkompas.nl/nl komt voor geschakelde tweelaags seriebouw met een gemiddelde opslag voor overige kosten van 24% in Oostelijk Nederland lager uit: 2.000 euro. Nieuwbouw is in de 25 goedkoopste gemeenten van Nederland dus niet of nauwelijks rendabel.

Aan de andere kant van het spectrum liggen de 25 duurste gemeenten. Die liggen bijna allemaal rond Amsterdam (17 gemeenten) en Utrecht (3); de andere vijf liggen langs de Noordzeekust. Amsterdam voert de lijst met kop en schouders aan met een woningprijs van 7.200 euro per m². Ik bespreek het geval van Amsterdam in detail, omdat de relevante mechanismen daar het beste zichtbaar zijn, enerzijds omdat de huizenprijzen daar het hoogst zijn en anderzijds omdat dit geval het best gedocumenteerd is.

In Amsterdam liggen de bouwkosten voor geschakelde tweelaags seriebouw volgens www.bouwkostenkompas.nl/nl 15% hoger: 2.300 euro per m². Hoewel de gemiddelde huizenprijzen in Amsterdam ruimschoots boven de bouwkosten van dit type woning liggen, betekent dat niet dat de bouwkosten daar veel lager zijn dan de woningprijzen. De gemeente Amsterdam publiceert prachtige kaartjes met de prijzen van koopwoningen per m² per buurt.² Binnen de ring A10 variëren de prijzen in 2024 tussen 8.000 en 12.000 euro. Talloze mensen willen daar dolgraag wonen en dus zijn de prijzen hoog. Nagenoeg elke vierkante meter is bebouwd. Huizen worden onderkelderde en zolderverdiepingen bewoonbaar gemaakt. De laatste vrije meters worden nu ontwikkeld, vooral langs het IJ in Amsterdam-Noord en de Houthavens, in Oostenburg en in Over-Amstel, precies zoals je bij een goed werkende markt zou verwachten.

Die centrumlocaties hebben een schaarstepremie, dus is de grondprijs daar hoog. Dat is geen marktfalen, dat zijn de wetten van vraag en aanbod. De hoge grondprijs daar heeft bovendien een belangrijke economische functie: hij zorgt ervoor dat grondintensieve activiteiten elders worden uitgevoerd en dat mensen met kleinere kavels genoeg nemen, zodat in de stadscentra meer activiteiten kunnen plaatsvinden en er meer mensen kunnen worden gehuisvest om van de voordelen van die locaties te profiteren. De hoge bevolkings- en activiteitendichtheid die daaruit voortvloeit, is juist de

bron van dit locatievoordeel van steden; die hoge dichtheid creëert het economische draagvlak voor al die voorzieningen die deze locaties zo aantrekkelijk maken: veel klanten, ruime beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel, etc.

Dit staat in de literatuur bekend als het agglomeratievoordeel van steden. Agglomeratievoordelen leiden tot positieve externe effecten op andere bewoners en gebruikers in de omgeving. Externe effecten zijn een bron van marktfalen. Hoewel de dichtheid in stadscentra al erg hoog is, is zij vanuit maatschappelijk oogpunt feitelijk nog te laag. Dat geldt ook voor de woningprijzen: ze zijn in stadscentra al hoog, maar ze zouden vanuit maatschappelijk oogpunt eerder hoger moeten zijn om de externe effecten van een hogere dichtheid te verdisconteren, zie de studie 'Stad en Land' van het CPB (De Groot e.a., 2010, hoofdstuk 6). Met behulp van een vergelijking van Amerikaanse regio's laten Chen en Teulings (2025) zien dat deze agglomeratievoordelen worden versterkt door een hoogopgeleide bevolking. De Amsterdamse bevolking is goed opgeleid: 49% van de bevolking is hoger opgeleid, binnen de ring A10 zelfs 60%, tegen 33% gemiddeld voor Nederland. De toename van het opleidingsniveau van de Nederlandse bevolking vergroot agglomeratievoordelen in steden en is daarmee een zelfstandige factor in de stijging van huizenprijzen, net zoals in succesvolle steden elders in de wereld.

Langs de randen van de stad, de Bijlmermeer, Osdorp, Geuzenveld of Landelijk Noord, waar nog grond voor nieuwbouw beschikbaar is (rond Buitenveldert is geen vrije bouwgrond beschikbaar), zijn de woningprijzen een stuk lager: 5.000 euro per m². Op het eerste gezicht zijn de woningprijzen daar dus hoger dan de bouwkosten. Die conclusie is echter onjuist, vanwege drie redenen.

Ten eerste moet er als gevolg van het agglomeratievoordeel in de buurt van steden in hoge dichtheid gebouwd worden. Grond is daar schaars en dus moeten er geen grondgebonden

rijtjeswoningen worden gebouwd, maar meer verdichte woningbouw, gestapelde appartementen, vier of vijf hoog met trappenhuis en lift, zoals nu in Amsterdam-Noord, Oostenburg, en Over-Amstel gebeurt. Daar wordt nu acht hoog of zelfs hoger gebouwd. Dergelijke dichtheden waren ook in het centrum van Amsterdam voorheen ondenkbaar. De bouwkosten daarvoor zijn echter aanzienlijk hoger, 3.000 euro per m² inclusief btw en overige kosten, zie www.bouwkosten-kompas.nl/nl.

De tweede reden is de Wet versterking regie volkshuisvesting, die eist dat 66% van de nieuwgebouwde woningen 'betaalbaar' moet zijn. In Amsterdam wordt een nog striktere betaalbaarheidseis gehanteerd van 80%. Deze 'betaalbare huurwoningen' worden ruwweg voor de helft van de marktwaarde verhuurd. De andere helft van de bouwkosten moet een projectontwikkelaar terugverdienen op de verkoop van de resterende 20% van de nieuwe woningen. Rekening houdend met het feit dat 'betaalbare woningen' kleiner zijn dan gemiddeld en dat de lagere huur-opbrengst deels wordt gecompenseerd door de lagere grondkosten die de gemeente Amsterdam voor deze woningen in rekening brengt, komt de kostprijs voor de resterende woningen hierdoor maar minimaal 20% hoger uit: niet 3.000, maar 3.600 euro per m². De wens om sommige woningen 'betaalbaar' te maken is een impliciete belasting op woningen die niet aan de betaalbaarheidseis voldoen. Deze impliciete belasting vertraagt de nieuwbouw, omdat woningprijzen verder moeten stijgen voordat nieuwbouw rendabel wordt. De projectontwikkelaar moet die woningen met 20% opslag op de bouwkosten immers wel op de markt kunnen slijten. Hoe meer woningen betaalbaar moeten zijn, des te hoger deze impliciete belasting en des te groter dus de vertraging. De politieke druk om meer betaalbare woningen te bouwen heeft de woningbouw in grote steden met hoge woningprijzen dus het meest vertraagd.

De derde reden is dat grond rond Almelo ruim beschikbaar is en dus nagenoeg gratis is. Rond

Amsterdam is grond echter schaars en duur, zelfs aan de stadsrand. Je kunt de grond maar één keer volbouwen. Lege grond heeft daardoor een hoge optiewaarde, de optie om er later iets beters mee te doen. Uitstel is dan niet alleen goed voor de grondeigenaar, die zo een hogere opbrengst realiseert, maar ook voor de maatschappij als geheel. Tel de grondkosten bij de kosten van 3.600 euro per m², en de bouwkosten zijn redelijk in evenwicht met de woningprijzen aan de stadsrand van Amsterdam.

Ook hier geldt Adam Smiths onzichtbare hand: het eigenbelang van de grondeigenaar leidt meestal tot een redelijke afweging van maatschappelijke belangen van snel bouwen versus de optie om er later iets beters mee te doen. Eerder heb ik met Rutger Jan Lange in dit tijdschrift betoogd dat grondeigenaren vermoedelijk eerder te vroeg dan te laat hun grond volbouwen, zie Lange en Teulings (2022). Deze gedachte lag ten grondslag aan het beleid van het toenmalige ministerie van VROM, dat het volbouwen van open ruimten zoals het Groene Hart doelbewust vertraagde. De laatste uitwerking van deze gedachte waren de rode en groene contouren uit de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, die echter nooit is geïmplementeerd.

Ook rond Amsterdam zijn woningprijzen en bouwkosten dus redelijk in evenwicht. Bovendien wordt in Amsterdam in relatief hoog tempo bijgebouwd: 8.000 woningen, ofwel 1,5% per jaar, bijna dubbel zo veel als het landelijk gemiddelde, precies zoals je zou verwachten in een regio waar de woningprijzen hoog zijn. Rekening houdend met het remmende effect van de Wet versterking regie volkshuisvesting op nieuwbouw op dure locaties is de markt voor nieuwbouw voor zowel de goedkoopste als de duurste gemeenten dus redelijk in evenwicht. Er is geen reden te veronderstellen dat dit in een gemeente in het tussenliggende prijsbereik wezenlijk anders is.

Op dezelfde manier kun je kijken naar de verandering in woningprijzen en bouwkosten in de afgelopen twee decennia. Als de markt goed func-

tionneert, zouden beide zich langs de bouwrand parallel moeten ontwikkelen. De kaarten met de woningprijzen per m² van de gemeente Amsterdam³, wijzen uit dat de woningprijzen in Amsterdam tussen 2002 en 2024 in de meeste buurten 50% harder stegen dan de algemene inflatie; alleen in de grachtengordel zijn de prijzen 20% minder gestegen, terwijl in de wijken rondom de grachtengordel (de Staatsliedenbuurt, de Kinkerbuurt, de Pijp, Oosterpark en de Indische Buurt) en rondom de Zuidas de prijzen juist 40% meer zijn gestegen, als gevolg van de verschuiving van het economische stadscentrum van het Centraal Station naar de Zuidas. Waar de huizenprijzen in Amsterdam dus met 50% zijn gestegen, zijn de bouwkosten in die periode maar 10% sneller gestegen dan de inflatie. Dit suggereert dat de effectieve bouwkosten 35% harder zijn gestegen, mogelijk als gevolg van hogere kwaliteitseisen en toegenomen vergunningsverplichtingen. Een deel van die kostenstijging is waarschijnlijk onvermijdelijk, maar voor een ander deel zou een kritische evaluatie van de regeldruk en vergunningsprocedures de effectieve bouwkosten kunnen drukken. Verder onderzoek is hier gewenst.

2 WONINGMARKT EN FISCALITEIT

Sinds jaar en dag wordt in Nederland de huurder die geen recht heeft op de schaarse 'betaalbare woningen' in de corporatiesector door het volkshuisvestingsbeleid als een stiefkind behandeld. Vooral door de ondoordachte uitspraak van de Hoge Raad over de vermogensbelasting in box 3, zie Teulings (2022), is het belastingtarief over huurwoningen gestegen van 1,2% naar ruim 2% per jaar, ofwel 36% van een fictief rendement van 6%. De beste manier om het gecumuleerde negatieve effect voor huurders in beeld te brengen, is het met elkaar vergelijken van de financieringskosten van koop- en huurwoningen.

Veronderstel dat iemand vermogen wil beleggen in de woningmarkt. Dat kan door het vermogen op een bankdeposito te zetten. De bank kan dat vermogen vervolgens als hypotheek beschikbaar stellen aan een koper van een woning. De totale belasting die daarover door de vermogensver-

schaffer en de bewoner wordt betaald is negatief: 0,4% box 3-heffing voor de vermogensbezitter (36% van 1% forfaitair rendement voor deposito's) min 1,5% hypotheekrenteaftrek (37% van 4% rente) plus 0,1% eigenwoningforfait (37% van 0,35% forfait) is gelijk aan 1% belastingsubsidie per jaar. Een alternatief is het vermogen investeren in een huurwoning. In dat geval is de totale belasting voor de vermogensverschaffer en de bewoner de eerder genoemde 2% per jaar. Het verschil is dus 3 procentpunt van de woningwaarde per jaar ten nadele van verhuur.

Voor een woningzoekende die vrij kan kiezen tussen huur of koop is de keus dus helder: kopen is fiscaal veel voordeliger. Dit verklaart de populariteit van kopen boven huren in Nederland, zie Van Dijk en Van Rooij (2023). Voor deze massale versterking van de woningmarkt is geen legitimatie. Echter, niet alle woningzoekenden hebben een vrije keuze. Wie geen eigen geld heeft of geen rijke ouders die dat kunnen financieren, kan niet kopen en is aangewezen op de huurmarkt. Deze groep wordt dus door de huidige belastingwetgeving op achterstand gezet.

Deze vergelijking geldt voor woningen met een marktwaarde van minder dan 1,3 miljoen euro. Voor de woningwaarde boven die grens geldt de zogenaamde villabelasting, waarvoor het eigenwoningforfait niet 0,1% is, maar 1,2%. Dan valt de vergelijking tussen huur en koop minder nadelig uit voor de huurder. Voor dit deel van de woningwaarde valt de hypotheekrenteaftrek ongeveer weg tegen het eigenwoningforfait. Kopen is dus ook voor deze kleine groep huizenbezitters aantrekkelijker dan huren, zij het dat het voordeel minder groot is.

3 WIE GAAT DAT BETALEN?

Als Nederland er de komende tien jaar in slaagt om 100.000 woningen per jaar te bouwen met een gemiddelde waarde van vier ton, dan is de totale financieringsbehoefte 400 miljard euro, het equivalent van 80% van de Nederlandse staatsschuld. Welke partijen zijn bereid zoveel vermogen op tafel te leggen?

In het coalitieakkoord wordt hiervoor 6 miljard euro geserveerd, echter alleen na afloop van de huidige kabinetsperiode (1 miljard euro van 2029 tot 2035). Gezien de totale financieringslast is deze bijdrage vooral symbolisch. Zeker gezien de noodzakelijke verhoging van de defensie-uitgaven was het hoe dan ook ondenkbaar dat de overheid een groot deel van deze honderden miljarden voor zijn rekening zou nemen. De ruime subsidies voor woningbouw uit de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn voltooid verleden tijd. Voor die subsidies is ook geen aanleiding. Wonen is duur, maar dat is een gegeven, geen marktfalen. Er is geen reden voor grootschalig overheidsingrijpen. Door de burger als belastingbetaler in plaats van als huurder of koper voor woonlasten te laten betalen, worden de problemen eerder groter dan kleiner, omdat marktprikkels leiden tot een betere benutting van de schaarse beschikbare woningruimte.

Doordat een gemiddelde woning decennia meegaat, vertaalt een stijging van de rente zich nageen een-op-een in de woonkosten. Die zijn de afgelopen jaren verder opgelopen door de stijging van de risicovrije rente met 3 procentpunt, van nul in 2019 naar 3% nu. Het brutoaanvangsrendement (ook wel BAR = jaarhuur/woningprijs) in Amsterdam is, voordat die stijging begon, tussen 2017 en 2022 gedaald van 7 naar 5%, zie figuur 3 in Rouwendal en Lankhuizen (2020). Buiten Amsterdam ligt het BAR snel 1 procentpunt hoger door een lagere verwachte stijging van de huizenprijzen. De risicovrije rente is de afgelopen jaren echter met 3%-punt gestegen. De komende tien jaar zal die rentestijging zich vertalen in een stijging van het BAR van 5% nu naar straks 8%, ofwel een huurstijging van 60%. De betaalbaarheid van wonen zal dus alleen maar verder verslechteren.

Vaak wordt gesuggereerd dat een hogere rente wonen goedkoper maakt, doordat het de huizenprijzen onder druk zet. Dit is echter onjuist. Een hogere rente leidt juist tot hogere woonlasten. De daling van de huizenprijzen als gevolg van de rentestijging wordt louter veroorzaakt door de afnemende vraag, anders gezegd, doordat een

deel van de woningzoekenden door de hogere woonlasten moet afhaken. Voor degenen die zich de hogere rentelasten kunnen veroorloven, nemen voor kopers de rentelasten toe door de hogere hypotheekrente en voor huurders de huren door de stijging van het BAR. Vooral dat laatste mechanisme werkt met grote vertraging, zoals de analyse van Rouwendal en Lankhuizen (2020) laat zien, doordat de huurbescherming die huurders genieten een snelle aanpassing van de huren voorkomt.

Uitgaande van het huidige BAR van 5% en de eerder besproken woningprijzen is de huur per vierkante meter van een woning in 25 de goedkoopste gemeenten dus 10 euro per maand. Voor een woning met een 'middenhuur' van 1000 euro is een marktconforme woonoppervlakte dus 100 m². Aan de bouwrand van Amsterdam is de huurprijs 20 euro per maand en is een 'middenhuurwoning' 50 m² groot; binnen de ring A10 is de huurprijs 33 euro en de bijbehorende woonoppervlakte 30 m². 'Middenhuurwoningen' zijn dus nergens groter dan 100 m², en in de grote steden zelfs veel kleiner. Deze bedragen komen overeen met wat op de huurwebsite Pararius wordt aangegeven, zie pararius.nl. Huren sluiten dus aan bij de woningprijzen, conform de conclusie van Rouwendal en Lankhuizen (2020).

Waar dit soort huurprijzen voor de 25 goedkoopste gemeenten redelijk inpasbaar zijn in de Wet betaalbare huur en het daarin verwerkte amendement-Nijboer voor een beperking van de huurindexatie, lukt dat in Amsterdam van geen kanten. De lobby van projectontwikkelaars heeft in overleg met het ministerie van VRO gelukkig de scherpste kantjes van die wet gevijld. Omdat verhuurbare nieuwe woningen in Amsterdam redelijk klein moeten zijn (zie boven) en omdat per woning een vast aantal punten mag worden bijgeteld voor een energielabel A+, laat deze wet voor nieuwbouw in de hoofdstad nog een redelijke, marktconforme huurprijs toe. Dat komt doordat de vaste bijtelling per woning voor het label A+ per vierkante meter flink doortelt. Voor wat oudere woningen die geen label A+ hebben,

is de wet onwerkbaar. Dus worden die huurwoningen massaal uitgepand. Dit verklaart waarom projectontwikkelaars na deze aanpassing de Wet betaalbare huur het liefst ongewijzigd willen laten, zie het Financieel Dagblad (2025): de wet verlaagt de concurrentie met hun nieuwgebouwde huurwoningen door huurwoningen uit de bestaande woningvoorraad. Het valt te hopen dat het ministerie van VRO deze redenering doorziet en deze onzalige wet alsnog verder aan de realiteit zal aanpassen, zodat in Amsterdam ook oudere woningen voor mensen zonder eigen geld als huurwoning beschikbaar blijven.

Het BAR van 5% geeft ook inzicht in het effect van de 3% fiscale benadeling van huren tegenover koop voor de woonlasten van huurders. Voor particuliere box 3-beleggers stijgt het noodzakelijke BAR daardoor 3 procentpunt, ofwel met 60% van het BAR. Voor zover deze belasting kan worden doorberekend aan de huurder, stijgen haar lasten dus met 60% tegenover de lasten van een koper. Als dat niet mogelijk is, bijvoorbeeld doordat de Wet betaalbare huur dat verbiedt, worden huurwoningen uitgepand, omdat andere vermogenscategorieën een hoger verwacht rendement bieden.

Gelukkig geldt deze extreme situatie alleen voor huurwoningen in eigendom van box 3-beleggers. Dat is een relatief klein segment, dat vooral voor huurwoningen in binnensteden relevant is. Voor institutionele beleggers geldt een ander fiscaal regime met een andere vergelijking met het rendement op alternatieve beleggingscategorieën. Voor hen is het instrument van een Fiscale Beleggingsinstelling (fbi) relevant. Dit instrument is recent veranderd. Voor een goed inzicht in de mogelijkheden om de toekomstige woningbouw te financieren, is verder onderzoek naar deze regimes nodig.

De Wet betaalbare huur heeft de reputatie van Nederland onder (internationale) beleggers beschadigd. De Nederlandse politiek heeft zich hier bezondigd aan een van de belangrijkste vormen van marktfalen, namelijk het niet nakomen van

eerdere afspraken, zie Teulings en Huysmans (2025, hoofdstuk 2). In een goed functionerende rechtsstaat had de rechter hier paal en perk aan gesteld. Zoals het nu is gegaan, zijn investeerders in huurwoningen benadeeld, met een blijvend reputatieverlies voor Nederland en daardoor hogere kapitaalkosten voor de financiering van huurwoningen als gevolg.

Reputatie komt te voet, maar gaat te paard. Het recente coalitieakkoord erkent dat belastingklimaat en betaalbaarheidseisen de financiering van nieuwbouw hebben belemmerd: “Lange procedures, vergunningstrajecten, (lokale) regulering, betaalbaarheidseisen en het belastingklimaat zorgen ervoor dat een nieuwbouwproject jaren op zich laat wachten.” Dat is winst. Beleggers, zowel binnen als buiten Nederland, hebben echter een olifantengeheugen. Als de overheid de financiering van de woningbouw wil vlot trekken, zal de nieuwe minister parlement, rechtspraak en samenleving hiervoor op een lijn moeten krijgen. Alleen dan kunnen beleggers erop vertrouwen dat dit bij een volgende gelegenheid niet opnieuw gebeurt. Zonder een stabiel wettelijk regime voor huurniveaus en huurindexatie komt er geen nieuwbouw.

Ook woningcorporaties kunnen bijdragen aan de financiering van nieuwbouw. Hoewel het mechanisme anders is, is er ook voor hen een afweging tussen het huurniveau en nieuwbouw: hoe lager de huren, hoe minder middelen er over schieten voor de financiering van nieuwbouw. Dat leidt voor corporatiebestuurders tot een spanning tussen de belangen van huidige en toekomstige huurders. Afgaande op wat woningcorporaties de afgelopen jaren hebben gebouwd, zullen ze echter op zijn hoogst 30% van de financiering van nieuwe huurwoningen voor hun rekening kunnen nemen. Corporaties vormen dus geen alternatief om onder de rendementseisen van de kapitaalmarkt uit te komen.

Tot slot bespreek ik de vaak opgebrachte kwestie of de kosten van nieuwbouw niet kunstmatig hoog zijn door monopolieposities in het grond-

bezit. Van der Krabben (2021) wijst in zijn studie voor de ACM op een cruciaal mechanisme: de bestaande woningen zijn een geduchte concurrent voor nieuwbouw. Voor nieuwgebouwde woningen net buiten de bestaande stadsrand zijn bestaande woningen net binnen die stadsrand een bijna perfect substituuut. Dus zijn de marktprijzen voor beide woningtypen nagenoeg gelijk.

Zoals hiervoor besproken leiden de locatievoor- delen van stadscentra daar tot hogere grond- prijzen. Dit is een voorbeeld van het bekende dictum van de negentiende-eeuwse Engelse econoom David Ricardo (1830): “Corn is not high because a rent is paid, but a rent is paid because corn is high.” Vrij vertaald naar het onderwerp van dit paper: huren zijn niet hoog omdat een grondprijs wordt betaald; de grondprijs wordt betaald omdat de huren hoog zijn. Deze theore- tische conclusie is het equivalent van wat in de ruimtelijke ordening bekendstaat als de residuele grondwaarde.

Zoals eerder besproken worden 'betaalbare wo- ningen' onder de markthuur aangeboden. Daar- door neemt de contante waarde van de huur- opbrengst af, wat dus de grondwaarde verlaagt. Bij de eerder besproken lagere erfpacht in Am- sterdam voor 'betaalbare woningen' komt die lagere grondprijs ten laste van de overheid, in dit geval de gemeente Amsterdam. Andere grondei- genaren dan de overheid zullen reageren door hun grond voor andere doeleinden te gebruiken of door bebouwing uit te stellen. In feite komt dit soort pogingen om de kosten van nieuwbouw te beperken door lagere grondprijzen neer op de min of meer willekeurige onteigening van grond- bezitters (in veel gevallen zijn dat gemeenten). Voor zover dit juridisch standhoudt, komt dit in de praktijk vaak neer op het om zeep helpen van marktwerking. Afgezien van voorstellen voor een planbatenheffing waarbij grondeigenaren moe- ten bijdragen aan de noodzakelijke infrastructuur voor de realisatie van nieuwe woningbouw, is daar geen basis voor.

4 FALENDE PUBLIEKE MENINGSVORMING

Veel politici, journalisten, consultants en zelfs economen houden Nederland een worst voor. De markt heeft volgens veel van hen gefaald. Als we dat marktfalen oplossen en 100.000 wonin- gen per jaar bouwen, dan zou wonen weer goed- koper worden. Die redenering is onjuist. De markt werkt prima. Wonen is simpelweg duur, omdat de bouwkosten hoog zijn en omdat veel mensen willen wonen op een paar aantrekkelijke locaties in stadscentra. De paradox is dat die locaties zo aantrekkelijk zijn, juist doordat er zoveel mensen wonen, zodat tal van aantrekkelijke voorzieningen juist daar voldoende economisch draagvlak heb- ben om te overleven. Wonen zal duur blijven, ze- ker in die stadscentra, wat opinieleiders ons ook beloven.

Nederland moet kiezen. Ofwel: we accepteren dat wonen duur is en blijft en we zorgen ervoor dat er desondanks meer woningen worden ge- bouwd. Dan kan iedereen die bereid is de markt- prijs te betalen in ieder geval wonen waar hij of zij zich het meest op zijn plaats voelt. Voor een gelij- ke behandeling van huur en koop zullen eigena- ren dan wel fors meer moeten gaan betalen, ten bate van huurders. Ofwel, we accepteren dat niet en laten de wetgever met zijn vuist op tafel slaan: een aangescherpte Wet betaalbare huur, nog meer regie via de Wet versterking regie volkshuis- vesting door een verhoging van het opgelegde percentage “betaalbare woningen”. Dan worden de huidige huurwoningen versneld uitgepon- en zal de nieuwbouw stilvallen.

Het is de laatste jaren goed gebruik om de te- kortschietende nieuwbouw te willen oplossen met gemeenplaatsen zoals: “wonen is te veel woningmarkt en te weinig volkshuisvesting ge- worden.” Alsof woningbouw goedkoper wordt als het wordt gezien als volkshuisvestelijk in plaats van een woningmarktprobleem. Of: “wonen moet geen verdienmodel zijn”. Inderdaad, net als de zorg een verdienmodel is voor verplegers en artsen, onderwijs een verdienmodel is voor onderwijzers en leraren en veiligheid een verdien- model is voor politieagenten, zo is woningbouw

een verdienmodel voor bouwvakkers en project-ontwikkelaars. Je kunt het ook verwoorden zoals oud-parlementariër Jan Schaeffer dat deed, met

excuus voor zijn soms wat onparlementaire taalgebruik: "In geluk kun je niet wonen".

OVER DE AUTEUR

Prof. dr. Coen Teulings (1958) is universiteitshoogleraar aan de Universiteit Utrecht. Van 2006 tot 2013 was hij directeur van het Centraal Plan Bureau (CPB) en daarvoor directeur van SEO Economic Research in Amsterdam.

De auteur dankt Jan Rouwendal, Dorinth van Dijk en Huub Ploegmakers voor hun vruchtbare input en literatuursuggesties.

VOETNOTEN

- 1 zie: <https://www.hypotheek.nl/actueel/huizenprijzen-per-m2-per-gemeente/>.
- 2 zie: <https://maps.amsterdam.nl/woningwaarde/>
- 3 zie: <https://maps.amsterdam.nl/woningwaarde/>

BIBLIOGRAFIE

- Chen, Yujiang River, and Coen N. Teulings. "House prices in big cities cannot be expected to come down any time soon." *VoxEU*, 16-12-2025 (2025).
- Dijk, Dorinth W. van, en Marc K. Francke. "Internet search behavior, liquidity and prices in the housing market." *Real Estate Economics* 46.2 (2018): 368-403.
- Dijk, Dorinth van, en Maarten van Rooij. "Mismatch woningmarkt voor 1, 8 miljoen huishoudens." *ESB*, 108(4828), 21-12-2023 (2023) www.esb.nu/wp-content/uploads/2023/12/552-554.-vDijkvRooij2.pdf
- Financieel Dagblad. "Laat huurwet ongemoeid, zeggen grote beleggers en ontwikkelaars", *Het Financieel Dagblad*, 25-2-2025 (2025). <https://fd.nl/bedrijfsleven/1546408/laat-huurwet-ongemoeid-zeggen-grote-beleggers-en-ontwikkelaars>
- De Groot, Henri, Gerard Marlet, Coen Teulings en Wouter Vermeulen. "Stad en land", *CPB* (2010). <https://www.cpb.nl/publicatie/stad-en-land>
- Krabben, Erwin van der. "De werking van de grondmarkt." *Autoriteit Consument en Markt, Den Haag* (2021). <https://www.acm.nl/nl/publicaties/de-werking-van-de-grondmarkt-gevolgen-voor-woningbouw-en-woningmarkt>
- Lange, Rutger-Jan en Coen Teulings. "Uitstel is niet altijd afstel: Stijgende huizenprijzen leiden tot uitstel van nieuwbouw en dat is maar goed ook." *Real Estate Research Quarterly* 21.2 (2022). www.coenteulings.com/wp-content/uploads/2023/01/RERQ_VOGON_artikel.pdf
- Rouwendal, Jan, en Maureen Lankhuizen. "Prijsonwikkeling en rendement in de particuliere huursector." *Real Estate Research Quarterly* 19.10 (2020). <https://www.vogon.nl/prijsonwikkeling-en-rendement-in-de-particuliere-huursector/>
- Teulings, Coen. "Box 3-uitspraak Hoge Raad vergroot rechtsonzekerheid." *MeJudice* (2022). www.coenteulings.com/wp-content/uploads/2022/04/MeJudice-Box-3-uitspraak-Hoge-Raad.pdf
- Teulings, Coen, and Martijn Huysmans. "The Microeconomics of Market Failures and Institutions." *Springer Books* (2025).