

De woningmarkt heeft niets aan stokpaardjes

Nu het reces voorbij is komen de verschillende politieke partijen met ideeën om meer woningen te creëren. De een is voor afschaffing van de hypotheekrenteaftrek of juist voor behoud ervan, andere hebben plannen om nieuwe steden te bouwen of volledig nieuw land aan te leggen om in de woningbehoefte te voorzien. Zij vergeten echter dat de woningmarkt is opgebouwd uit verschillende deelterreinen en dat op al deze deelterreinen actie moet worden ondernomen om de woningmarkt uit het slob te trekken.

Een integrale aanpak is nodig voor een gezonde woningmarkt.

Vorig jaar heeft de TeldersStichting met een aantal deskundigen onder leiding van Bert Wijbenga een liberale visie op de woningmarkt uitgebracht. Met mensen uit het veld, de politiek en de wetenschap is er gekeken naar de huidige woningmarkt en zijn er liberale antwoorden gezocht voor het oplossen van de huidige tekorten en beperkte betaalbaarheid van woningen.

Wat opvalt bij de woningmarkt is de hoge mate aan complexiteit. Door de eigenaardigheid van het product ‘wonen’ zijn er voor deze markt andere regels nodig om deze goed te laten functioneren. Waar bij andere producten extra grondstoffen verbouwd kunnen worden, zoals graan voor brood, of er alternatieve grondstoffen aanwezig zijn (cassave of aardappelen zijn ook prima voedingsmiddelen), blijft een huis een huis en wordt het Nederlandse grondoppervlak (over het algemeen) niet groter. Tegelijkertijd kan er eigenlijk niet gesproken worden van één woningmarkt. Er is een markt voor huur, koop en sociale woningbouw. Al deze markten hebben hun eigen regels, hun eigen interne werking en hun eigen invloed op elkaar. Hierdoor is het mogelijk dat regelgeving ten aanzien van sociale huurwoningen invloed heeft op de vrije huurwoningen en vice versa.

Om tot oplossingen te komen moeten álle terreinen worden aangepakt. Ten eerste wordt de vraag naar woningen direct beïnvloed door de omvang van de bevolking en de groepen mensen die een woning zoeken op de woningmarkt. Zo blijven door beleidskeuzes nu meer ouderen in hun eigen woning wonen en kan de verwachte bevolkingsgroei plotseling veranderen door een economische crisis of het uitbreken van een oorlog. Zo kan niet alleen de asielmigratie, maar ook de studie- of arbeidsmigratie anders uitvallen. Hierdoor heeft de groei van het aantal woningen de groei van het aantal huishoudens niet kunnen bijbenen. Tevens verschilt de vraag naar type woning bij iedere groep die een woning zoekt.



Daarnaast wordt vraag en aanbod op de verschillende woningmarkten gestuurd door overheidsbeleid. Niet alleen via de hypotheekrenteaftrek, maar ook via toeslagen of geborgde financiering van corporaties. Aan de wil om geld uit te geven aan woningbouw is dus geen gebrek. Wat we wel merken is dat dit geld nergens naartoe kan. De overheid ondersteunt de bouw van woningen enkel indirect en er zijn verschillende regelingen die de bouw van nieuwe woningen beperken. Daarbij valt te denken aan beperkte gronduitgifte, ruimtelijke ordeningsvoorschriften en de eisen die gemeenten stellen aan bouwprojecten waardoor het bouwen van woningen voor ontwikkelaars niet meer rendabel is.

Al deze onderdelen hebben impact op de deelmarkten van woningen en beïnvloeden elkaar wederzijds. Actie ondernemen op één enkel deelterrein doet de markt, en daarmee de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, niet goed. Willen we echt weer een gezonde woningmarkt ontwikkelen, dan heeft het nemen van losse maatregelen geen zin. De sleutel is juist te vinden in een samenhangend pakket van maatregelen ten aanzien van de ruimtelijke ordening, financieel beleid én in het maken van demografische keuzes.

[Meta van der Starren](#)

Wetenschappelijk medewerker

Geïnteresseerd in de *woningmarkt*?

[Lees hier meer over WoningMarktMeester.](#)

[«Symposium 'Een Weerbaar Westen in een Woelige Wereld' \(...](#)

[Een digitaal bewapenende staat: vriend of vijand?»](#)

Neem contact met ons op

Word abonnee

[ANBI](#)

[Onze privacyverklaring](#)

Prof.mr. B.M. TeldersStichting

Mauritskade 21 2514 HD

Den Haag +31 (0) 70 3631948

info@teldersstichting.nl

© 2025 TeldersStichting



Member of
European Liberal
Forum