

Wacht maar, ook deze bubbel spat uiteen

Huizenbezitters denken opnieuw slapend rijk te worden. Erik Ooms slaat de euforie op de woningmarkt met verbazing gade. Heeft dan niemand geleerd van de economische crisis?

27 augustus 2017



Foto Koen Suyk/ANP

Erik Ooms is adviseur Europese ruimtelijke ordening in Berlijn. Hij heeft ook in België en Zweden gewerkt.

Van slavernij en tulpenbollen tot brievenbusfirma's en Airbnb. Onze handelsgeest zorgt er al eeuwen voor dat verdienen op de korte termijn het wint van rechtvaardigere oplossingen voor de lange termijn. De negatieve gevolgen zijn voor anderen of toekomstige generaties. In de handel geldt immers het recht van de sluwste, zeker in de woningmarkt.

Huizen kopen en daarmee zoveel mogelijk verdienen is hét gesprek op verjaardagen. Het ene huis is al twintig procent meer waard geworden in één jaar, en dat van de ander nog meer. Over de ellende van de ingestorte huizenmarkt enkele jaren geleden heeft niemand het meer. Nee, vanaf nu kunnen de huizen alleen maar meer waard worden. Slapend rijk! Niemand verliest, iedereen wint.

Hoe huisvesting, één van de basisbehoeften van de mens, zó is doorgeschoten naar winstbejag, vindt zijn oorsprong in de Nederlandse handelsbenadering. Terwijl andere landen in de jaren tachtig de stimuleringsmaatregelen voor huizenbezit afschaften ([hypotheekrenteaftrek](#)) om rechtvaardig beleid te voeren, werden deze in Nederland alleen maar vergroot.

De laatste kabinetten voerden [de meest onnozele maatregelen](#) door om de huizen crisis te verminderen, met lobbyisten als Bouwend Nederland en Vereniging Eigen Huis hijgend in hun nek.

En dat terwijl toenemend huizenbezit juist nadelig is voor de samenleving. Minder duurzaam, meer onderhoud, minder sociale buurten, schulden bij scheiding, appeltje voor de dorst van gepensioneerden betaald door nieuwe generatie, kapotte huurmarkt, thuiswonende studenten, et cetera. Maar onze handelsgeest blijft: liever zelf veel verdienen met je eigen huis, dan een duurzame, rechtvaardige woningmarkt voor iedereen.

Een fiscaal gestimuleerde koopmarkt zorgt voor speculatie en bubbels, met enorme groei, maar ook enorme krimp. Zoals de tulpenmanie in de Gouden Eeuw, zo leven we nu in de huizenbezitmania. Zonder iets te doen wordt je bezit vanzelf meer waard. Als je het echt wilt weten: eigenlijk is jouw huis van drie ton, zonder alle belastingvoordelen en speculatie, waarschijnlijk maar twee ton waard. Dat betekent één ton lucht.

Elk jaar wijzen [ECB](#), IMF en OESO de politiek op de hoge private hypotheekschuld van de Nederlanders en de gevolgen voor de economische groei, de financiële kwetsbaarheid en de ongelijkheid. Maar met onze kortetermijnhandelsgeest houden we liever de oogkleppen op. En de politiek, die het moet hebben van populisme en eenvoud, speelt er slim op in.

De huizenmarkt is sterk verweven met de economie. Dat maakt het plaatje zo zorgelijk. De bubbel die op dit moment van de huizenmarkt wordt geblazen, zorgt voor enorme economische groei, meer dan 2 procent in 2017. De groei komt dus niet voort uit structurele economische maatregelen, zoals onderwijs of innovatie, maar uit de huizenmarkt-bubbel. Ook in andere landen waar huizenmarkt-bubbels normaal zijn, zoals Spanje (meer dan 3 procent in 2017), Ierland en China trekt deze de economie mee. Maar je hoeft geen genie te zijn om te begrijpen wat dit betekent voor de toekomst als de bubbel inzakt. En gezien de enorme groei van de private schuld zal de volgende crisis een grotere impact hebben dan de vorige.

Lees hier een column van Menno Tamminga over de huizenhousse: [Dansen op de vulkaan, of party like it's 1999?](#)

Stel, je vraagt op de verjaardag in 2027 aan de gasten van 2017 hoe het met ze gaat. Alles goed waarschijnlijk, maar de kersverse crisis, die ze in 2017 nog niet aan zagen komen, heeft wederom voor veel werkloosheid gezorgd, vooral onder laagopgeleiden, maar ook bij hen. Enkelen zijn gescheiden en hebben moeite hun huis te verkopen. Ze raken in de schulden. De buurten waren de laatste jaren ongezelliger geworden, volksbuurtmensen moesten verhuizen. Helaas konden ook de kinderen niet op kamers. Te duur, en te weinig studentenwoningen. Ook hun huis was niet echt duurzaam vernieuwd, dat merkten ze in de nieuwe oliecrisis.

Lees hier wat starters op de woningmarkt kunnen doen: [Kun je geen huis kopen? Probeer deze vier alternatieven](#)

‘Gelukkig’, zo stel ik me voor, gaat de overheid dan een nieuw pakket maatregelen invoeren: iedere Nederlander mag 500.000 euro belastingvrij schenken voor het kopen van een huis en makelaars worden 100 procent vergoed. Alles om de huizenmarkt weer ‘uit het slop te halen’. En dan begint het weer van voren af aan. Of gaan we ooit nog eens iets van een crisis leren?