



## HOOGGEACHTE MEVROUW DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING

DOOR JEPPE DE BOER

**I**k loop wat op de zaken vooruit, maar ik denk dat u gaat bestaan. Ook verwacht ik dat u een vrouw wordt. Met Rutte als premier en Koolmees op financiën, moeten meer van de overige posten naar vrouwen gaan. Een derde verwachting is dat u van een progressieve partij bent. Dat zit zo: straks worden eerst de grote posten verdeeld. Daarna gaat de VVD defensie en infrastructuur claimen. Niemand wil zich branden aan landbouw, dus dat eindigt bij het CDA. De minister van Volkshuisvesting komt dus waarschijnlijk van D66 of verder van links.

Wees eerlijk: u bent hier niet vanwege uw kennis van de woningmarkt. Deze post hebt u verdiend met loyale inzet voor de partij. Uw praktische ervaring met volkshuisvesting reikt niet veel verder dan uw eigen woning. Het klinkt raar, maar uw gebrek aan ervaring kan een groot voordeel zijn. U brengt een frisse wind en staat los van partijdogma's. Uw partijgenoten roepen om minder markt en meer overheidsregie, maar op de woningmarkt is de overheid al overal aanwezig. Denk aan de enorme gereguleerde huursector, aan huursubsidies en hypotheekrenteaftrek. Denk aan grondbeleid, gemeentelijke erfpacht, ruimtelijk orderingsbeleid en bouwvoorschriften. U staat dus voor een fundamentele vraag: loopt de markt vast ondanks de grote rol van overheden of juist dóór de enorme rol van overheden?

Voordat u zich ingraaft in uw nieuwe rol, gaat u hopelijk leren van ervaringen bij onze buurlanden. In Duitsland zult u bijvoorbeeld zien dat het bevriezen van Berlijnse huren nu leidt tot dramatische marktverstoringen. Breng daarom alstublieft ook een paar weken door bij uw collega's in Vlaanderen. Op het eerste gezicht wordt dit een rare markt voor u. Zo is het percentage sociale huurwoningen maar 5% van het totaal – u vindt 34% in Nederland al te weinig. Gemeentelijke erfpacht bestaat niet. De meeste grond in Antwerpen en Gent is gewoon in handen van particulieren. Ondanks de dominantie van de markt lijken woningen zeer betaalbaar. Een

ruim huis in een leuke buurt van Antwerpen kost nauwelijks meer dan twee ton ([www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)). Moderne tweekamerappartementen staan te huur voor zo'n € 800 per maand ([www.demeester.eu](http://www.demeester.eu)). Tijdens uw Vlaamse stage zult u ontdekken dat onze zuiderburen enorm veel woningen bouwen: de afgelopen jaren zo'n 40.000 per jaar. Onze Nederlandse woningproductie van 70.000 per jaar steekt hier wat mager bij af. Onze bevolking is immers bijna drie keer zo groot als die van Vlaanderen. Ik hoop dat u erachter komt wat die Belgen beter doen. Zelf weet ik te weinig van de Vlaamse markt, maar ik heb wel een vermoeden. Vorige week nog sprak ik een Antwerpse ontwikkelaar. Ik was verbaasd over het relatieve gemak waarmee hij nieuwe bouwlocaties kan verwerven. Meer markt en minder regelgeving zou het geheim van Vlaanderen kunnen zijn.

U staat straks voor een lastig vraagstuk. U bent niet voor niets minister geworden, dus u weet binnenkort dondersgoed hoe we snel meer woningen kunnen bouwen: minder invloed van provincies, minder onwerkbaar eisen voor ontwikkelaars, minder micro-management door gemeenten, meer bouwen in de groene randen rond de steden, meer vertrouwen in de markt. Deze aanpak gaat gegarandeerd botsen met veel ideeën van uw progressieve partijgenoten. Ik geef het u te doen.

Ook als u niet kiest voor bovenstaande aanpak krijgt u mijn begrip, zolang als u eerlijk bent over de gevolgen. Regeren is immers keuzes maken, en niet iedereen wil Belgische toestanden. Een nog krappere woningmarkt, in ruil voor groene ruimte, is een keuze die wij als maatschappij kunnen maken. Bij deze keuze hoort echter een minister die straks uitlegt aan jonge mensen dat woningen schaars en duur zijn vanwege bewuste politieke keuzes en niet vanwege een slecht werkende markt.

*Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam*