

Saskia Noort

Ooit waren feiten nog gewoon feiten

Saskia Noort schrijft op deze plek wekelijks over nieuws dat haar raakt.

Op social media heb ik steeds vaker discussies over de waarheid. Dat gaat meestal zo: iemand post dat de politie heeft bevestigd dat er eigenlijk 250.000 mensen in Amsterdam liepen te demonstrenen tegen de coronamaatregelen, maar dat de mainstream media dit weigeren af te drukken. Ik reageer dan met mijn eigen observatie als grachtengordelgeuf zijnde, namelijk dat het er inderdaad veel waren, maar zeker geen 250.000. Niet dat ik ze stuk voor stuk geteld heb, maar de hele stad was ontvriucht ware het er 250.000 geweest. Bovendien, waarom zouden de mainstream media dat niet vermelden en waar is die bevestiging door de politie precies? Het antwoord is voorspelbaar. 'Tja, jij hebt jouw waarheid, en ik de mijne. Ik hoop voor je dat je op een dag ook wakker wordt.'

Dat verdomde coronavirus heeft ook een pandemie aan dooddoeners veroorzaakt. Zijn er van de waarheid twee, drie of wie weet ontelbaar veel versies? Nee natuurlijk niet. Het is godsonmogelijk dat er zowel 20.000 als 250.000 demonstranten door Amsterdam lopen. Of dat corona wel én niet bestaat. Dat het vaccin levens redt en de enige uitweg uit deze crisis is én vele doden en onvruchtbaren veroorzaakt plus een sg-chip in je aderen zet. Klimaatverandering kan niet zowel echt als nep zijn.

'Maar wie bepaalt jouw waarheid?' vragen de Facebookwijzen, want zij die in de alternatieve waarheid geloven zijn er meestal als de kippen bij, alsof ze nooit iets anders te doen hebben dan op comments reageren. Dit is



waar het *gaslighten* begint. Tornen aan de waarheid die ik ken, die gebaseerd is op feiten. Maar wie heeft dan deze feiten bepaald? Wetenschappers, artsen, journalisten, statistieken, waarheidsvinders, rechters, de politie? Tot voor kort waren feiten gewoon feiten, en statistieken statistieken. Inmiddels wantrouwt een groeiende groep mensen alles wat aan de basis van onze democratie staat, en ook aan onze democratie zelf. De feiten zijn dat we mogen stemmen, mogen schrijven en zeggen wat we willen, mogen demonstrenen ook, de spot mogen drijven met de Jodenvervolging, gratis bescherming tegen het coronavirus mogen

weigeren. Ongevaccineerd verplegend personeel mag mensen met een zeer kwetsbare gezondheid verplegen, waar deze kwetsbare patiënt niet mag weten of zijn/haar verzorger gevaccineerd is.

En toch, in hun waarheid zuchten we onder een dictatuur en staan ze al met een been in het wappie-concentratiekamp. Hele families en vriendengroepen vallen uit elkaar door de op angst gebaseerde wanen die gezien worden als 'kritisch denken' en 'ontwaken'. Kinderen laten zich stiekem vaccineren, en worden bij ontdekking de deur uitgezet. Liever nemen deze vrijheidsstrijders het levensgevaarlijke ivermectine, een middel dat parasieten bij dieren bestrijdt, of het hartritmestoornissen veroorzakende hydroxychloroquine. Dat de ernstig zieken op de ic nu vooral bestaan uit de wakkeren onder ons, maakt het allemaal ontzettend verdrietig. Want eenmaal daar, in de kunstmatige coma aan de beademing, wordt pas duidelijk dat er maar een waarheid is, gebaseerd op feiten, en dat je leven gered moet worden door de schapen die je zo hartgrondig bestrijdt.



ILLUSTRATIE MATHIEU SCHELLEKENS

Dierenmens

Meestal gaat de krant over mensen. Annemarie Haverkamp schrijft over dieren met een verhaal.

De zeearend van de prins



De opgezette Afrikaanse zeearend arriveerde in een houten kist. Op het bijgevoegde briefje stond alleen 'met vriendelijke groet, Zijne Koninklijke Hoogheid Prins Bernhard'. Daar moesten ze het maar mee doen.

BERNARDS ADELAAR

Soort:
Afrikaanse zeearend
Woonplaats:
Holten
Bijzonderheid:
staat in een depot

van de oprichters van het World Wildlife Fund (WWF) en tot zijn dood bleef hij voorzitter van de Nederlandse tak, het Wereld Natuur Fonds. Niet zo wonderlijk dus dat hij een Afrikaanse adelaar in zijn bezit had. Misschien heeft hij hem speciaal voor het museum laten opzetten, kan ook.

Conservator Van Beek strijkt met een ganzenveer over het verenkleed van de zeearend. „Zo doen we dat”, zegt hij, „als we een

Op een oude foto zien we de prins voldaan rondkijken

vogel een beetje willen fatsoeneren.” Hij blaast wat stof tussen de poten van de Afrikaanse zeearend is een achterneef van de beroemde bald eagle, sinds 1782 het patriottistische symbool van de Verenigde Staten. Het Afrikaanse familielid is de luidruchtigste van alle zeearenden en roept *fiwie-jaa jo-jo-jo* als hij zich laat drijven op de wind. Hij komt voor in het zuiden van Afrika, en dus als museumstuk in het Nederlandse Holten sinds 1988.

Bernhards verdwaalde roofvogel is vooral een mooie kapstok voor een charmant en succesvol museum. Zoals gezegd begon natuurkenner Piet Bos, die ook met een uitklapbare kist vol opgezette dieren door het land reisde,

ermee in 1938. Hij maakte vier levensechte wildtafelen die hij achter glas plaatste en openstelde voor publiek. Vader Piet droeg zijn liefde voor de natuur over op zoon Kees, die hij als kleine jongen al in een rugzak meedroeg over de Holterberg. Hij leerde zijn kinderen op de grond te liggen tussen de bomen en het bos te ruiken. Kees, die het museum in 1963 overnam, herkende alle wilde reeën er aan hun gezicht. Hij timmerde een stoel in een boom van waaruit hij duizenden uren filmde.

Kees prepareerde alle opgezette dieren zelf door het skelet in een houding te zetten, er dan de contouren van het beest omheen te kleien, daar een gipsafdruk van te maken en die dan te bekleden met de gelooide huid. Kees had kunstacademie gedaan, dus schilderde hij ook alle achtergronden van de diorama's zelf. Hij breidde het museum – zonder een cent subsidie – uit met nieuwe zalen en collecties. Voor het jubileum nodigde hij hoogstpersoonlijk prins Bernhard uit. En hij kwam nog ook! De prins opende een diorama van 'Holterberg 15.000 jaar geleden', toen hier nog rendieren en sneeuwhoenders voorkwamen. Waarschijnlijk moest hij een knop indrukken waarmee het licht aanging, dat weet Anton van Beek niet helemaal zeker omdat hij hier toen nog niet werkte. Op een oude krantenfoto zien we de prins – anjer op het revers en de handen in de zakken – voldaan rondkijken. Misschien dacht hij op dat moment wel aan die Afrikaanse zeearend die hij thuis nog ergens op de schoorsteenmantel had staan.

■ Heeft u een suggestie voor een dier met een verhaal? Mail annemarie.haverkamp@persgroep.net

Experts: Alleen meer huizen bouwen is niet het antwoord



De huizenprijzen blijven maar stijgen, maar de meeste woningen worden in mum van tijd verkocht. FOTO HH / LAURENS VAN PUTTEN

Wooncrisis: dit zijn de échte oplossingen

Veertig jaar geleden ging Nederland massaal de straat op om te protesteren tegen het woonbeleid. Morgen is het weer zover, tijdens het Woonprotest in Amsterdam. Drie experts laten zien wat er écht aan schort en adviseren demonstranten wat er op hun spandoek moet staan.

STEFAN TEN TEIJE

Zeg eerlijk, hoe vaak denkt u als huiseigenaar niet: 'Dat is goed voor de waarde van mijn huis!' Waarmee u dan niet bedoelt dat u prettiger woont, maar vooral dat er een fijne bak met geld in het verschiet ligt. Als huurder denkt u misschien juist: had ik maar een eigen woning. Je wordt er momenteel rijker van dan van werken.

De woningmarkt, is de analyse van deskundigen Maartje Martens, Jasper Du Pont en Hans de Geus, heeft tegenwoordig bijna alles te maken met geld verdienen en beleggen, en bijna niks met huisvesting. Hun conclusie was lange tijd radicaal, maar begint voeten aan de grond te krijgen onder economen en in de media.

De drie experts treffen elkaar voor dit artikel op een symbolische locatie: Beursplein 5 in Amsterdam, waar een van de oudste financiële handelsbeurzen van de wereld is gevestigd. Het gebouw ligt op steenworp afstand van de Dam, waar morgen aanvankelijk de

grote woondemonstratie zou plaatsvinden. Vanwege de te verwachten drukte is die verplaatst naar het Westerpark. 165 organisaties, van bewonersgroepen tot vakbonden en politieke afdelingen, doen mee aan de actie die 'een ommekeer in beleid moet forceren'.

Du Pont, De Geus en Martens denken graag mee met die ommekeer. De oplossing van de nijpende woonproblemen, concluderen zij, ligt niet in het bijbouwen van alleen maar meer woningen, een denkrichting waar vrijwel alle politieke partijen hun hoop op hebben gevestigd.

Waar zit dan wel een opening? In het reguleren van de huren, het inperken van de mogelijkheden om een hypotheek te krijgen en het belasten van huurinkomsten en verkoopwinsten, aldus de deskundigen.



Jasper Du Pont (43)
Data-analist en eigenaar van Twitteraccount Woningnieuws



Hans de Geus (53)
Journalist en beurscommentator RTL Z, schrijver van boek *Hoe ik toch huisjesmelker werd* (2021)



Maartje Martens (67)
Onderzoeker internationale koopwoningmarkten

Wie zijn deze woningmarktdeskundigen? Jasper Du Pont is data-analist en luis in de pels. Op zijn Twitteraccount Woningnieuws bekritiseert hij niet alleen politieke keuzes, hij is ook streng op instituties die volgens hem verre van onafhankelijk zijn. „Het is mij allemaal te toevallig dat ingenieursbureau's onderzoeken presenteren waaruit blijkt dat bouwregels huizen te duur maken. En dat makelaars melding maken van de trek naar bepaalde gebieden waar net discussie is over nieuwbouwplannen. Zelfs hoogleraren lijken meer bezig met specifieke bouwlocaties dan met abstract onderzoek naar het functioneren van de markt.”

Journalist en beurscommentator bij RTLZ Hans de Geus noemt Jasper Du Pont een van de zeldzame, broodnodige, zelfstandige denkers. „Hij vraagt zich telkens af wat er écht aan de hand is op de woningmarkt. Als je simpel denkt, zie je dertig mensen in de rij staan voor één huis en zeg je: er zijn te weinig huizen. De boodschap wordt dan 'bouwen, bouwen, bouwen'. Dat is veel makkelijker voor het voetlicht te brengen dan wat Jasper goed in de gaten heeft, namelijk dat een complex systeem ervoor zorgt dat zo veel mensen willen verhuizen. En

De kloof tussen starters en doorstromers kan krimpen door

VERVOLG VAN PAGINA 3

dat er een fuik is gecreëerd waarbij dit alleen maar kan als er meer geld in de woningmarkt wordt gepompt – wat dan telkens gebeurt en de ongelijkheid vergroot.”

De Geus publiceerde dit jaar het boek *Hoe ik toch huisesmelker werd*, waarin hij het systeem blootlegt. „Als zzp'er kocht ik een appartement voor de verhuur om zo mijn pensioen veilig te stellen. Mij is duidelijk geworden hoe scheef de verhoudingen zijn. Ik betaal nauwelijks belasting over de huurinkomsten, terwijl huurders een steeds groter deel van hun inkomen aan wonen moeten besteden. Je wordt als huizenbezitter rijker met nietsdoen dan met werken. Geld vlucht van de reële economie naar het vastgoed, waardoor prijs en kwaliteit uit verhouding raken.”

Doorstroming

Du Pont en De Geus zien in woningmarktonderzoeker Maartje Martens een scherpe analist die bovenop de vorige crisis zat. „Zij was een van de weinige wetenschappers die zag aankomen dat de huizenprijzen fors zouden dalen doordat de doorstroming stagneerde”, zegt Du Pont. „Iedereen is nu vergeten dat de huizenprijs met 23 procent daalde, want opnieuw wordt gedaan alsof die alleen maar omhoog kan gaan.”

Martens zelf ziet het ook weer fout gaan. „Als we doorgaan op deze weg, kan het nog een paar jaar goed gaan. Maar het gaat een keer imploderen. Nu ingrijpen kan pijn doen, maar dan kun je het in ieder geval sturen.”

Op basis van een rondetafelge-



‘Meer geld naar de starters maakt de problemen alleen maar groter’

spreek met deze krant komt het trio met drie ideeën die volgens hen scherp in het vizier moeten komen van de demonstranten die morgen de straat opgaan. „Ik ben een bang dat wanneer ze focussen op de problemen en niet op de oplossingen, de verkeerde partijen met de demonstratie aan de haal gaan”, zegt Du Pont. „Dat weer wordt gezegd: er moet meer geld naar de starter zodat die een hogere hypotheek kan krijgen. Maar meer geld gaat niet helpen. Dat vergroot zelfs het probleem.”

OPLOSSING 1

Huren moet even aantrekkelijk worden als een huis kopen

Het puntensysteem dat nu alleen geldt voor sociale huurhuizen – waarbij de maximale huurprijs wordt vastgesteld op basis van bepaalde kenmerken – gold tot 1995 voor alle huizen. Dit betekende een beschermde status voor de huurder en een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit. Huren moet weer net zo aantrekkelijk worden als kopen. Om te beginnen kan de ondergrens voor de vrije sector worden opgeschoven, waardoor mensen met een huur tot 1000 of zelfs 1500 euro per maand worden beschermd.

Het plan dat al bij de Tweede Kamer op de plank ligt om de WOZ-waarde van een huis nog maar voor 33 procent te laten meewegen in het puntensysteem, moet worden uitgevoerd. Nu heeft de kopersmarkt te veel invloed op de huurdersmarkt. Hoe duurder de koopwoning, des te hoger ook de WOZ-waarde die de huurder

moet betalen. En dankzij de lage rente en concurrentie tussen beleggers schieten de prijzen omhoog. Hierdoor vallen zelfs kleine oude appartementen in populaire wijken ineens boven de grens waarop huursubsidie aangevraagd kan worden. Huizen die voorheen door starters werden gekocht, zijn ineens aantrekkelijk voor beleggers. Zij bieden meer dan starters, waarna starters geen andere keuze hebben dan duur te gaan huren. Verhuurders mogen de huurprijs vragen die de gek ervoor geeft. De vrije sector zou juist een aantrekkelijk alternatief voor koopwoningen moeten zijn.

Voor beleggers is vastgoed een veel te aantrekkelijke plek geworden om geld te stallen. Zou het geld worden ingezet voor woningbouw, dan is er niks aan de hand. Dan voegt een belegger daadwerkelijk waarde toe aan de economie en aan de samenleving. Maar nu vloeit het geld naar een bestaande stapel stenen en de reden dat het gebeurt is logisch. Vastgoed kent een zeer prettig verdienmodel aangezien huurinkomen niet wordt belast als inkomen of winst. Verhuurders hoeven de inkomsten niet op te geven bij de Belastingdienst en ook als de waarde van het pand stijgt, hoeft over de winst niets te worden afgedragen. Beleggers worden slapend rijk. Belast het vermogen en belast de verkoopwinst, waardoor het opkopen van bestaande woningen veel minder aantrekkelijk wordt. Dat is effectiever en minder ingewikkeld dan een opkoopverbod waar nu op wordt aangedrongen.

GELIJKE WOONKANSEN voor iedereen

woningen veel minder aantrekkelijk wordt. Dat is effectiever en minder ingewikkeld dan een opkoopverbod waar nu op wordt aangedrongen.

belasten van verkoopwinst

OPLOSSING 2

Verklein het gat tussen de starter en de profiterende doorstroomer

Iedere keer weer zijn er omstandigheden gecreëerd waarin de huizenprijzen omhoog gaan. Ook nu wordt er nog geregeld gepleit voor bijvoorbeeld een hypotheek voor jongeren die duur huren, zodat ook zij een koophuis kunnen bemachtigen. De studieschuld zou niet mee mogen tellen zodat jongeren makkelijker een hypotheek krijgen. Er wordt zelfs openlijk gefantaseerd over een hypotheek die je in veertig jaar aflost in plaats van dertig jaar. Het zijn prijsopdrijvende maatregelen waar, let op, de doorstroomer het meest van profiteert. Zo ontstaat een doorstromersmarkt. De doorstroomer koopt telkens een groter huis voor vergelijkbare maandlasten. Koopstarters gaan juist steeds kleiner en duurder wonen. Vervolgens worden ze in dat segment ook nog eens overboden door beleggers en groeit de vraag naar huurwoningen, omdat er geen alternatief is voor starters. Waarna de huizenprijzen verder stijgen omdat beleggers meer geld over hebben voor een huis.

vraag naar woningen is in principe oneindig en het aanbod kan dat nooit bijhouden omdat ruimte schaars is. Makelaars zien een rij ontstaan en constateren dat er te weinig woningen zijn, maar er is te veel geld.

Verhoog de overdrachtsbelasting. En laat mensen maximaal 80 procent van de waarde van een woning financieren. Nu is dat nog 100 procent. Belast ook de verkoopwinst, waardoor de winsten niet worden rondgepompt en elders weer voor nieuwe winsten zorgen. Dat kan niet goed blijven gaan. Huizenverkopers krijgen de verkoopwinst nu netto gestort voor de aankoop van hun volgende huis, en in sommige gevallen gewoon voor leuke dingen. Het gat met huurders groeit, zelfs bij mensen die hetzelfde inkomen hebben. Dat is onrechtvaardig en vergroot on-

gelijkheid van kansen.

Schaf verder ook direct de jubelton af, de belastingvrije schenking van maximaal 100.000 euro die huizenkopers kunnen ontvangen. Die vergroot ook weer de ongelijkheid tussen simpel gezegd mensen met ouders die een eigen huis hebben en mensen die ouders hebben die huren. Verder moet de hypotheekrenteaftrek verder worden afgevoerd. De subsidie van momenteel zo'n 8 miljard euro per jaar verdwijnt nog altijd grotendeels naar Nederlanders met de duurste huizen.

De lage rente heeft natuurlijk de grootste impact gehad op de huizenprijzen. Om de economie aan te jagen, verlagen centrale banken de rente. Helaas vloeit het extra geld naar hogere hypotheeken (schulden) en omdat grote spaarders geen rente meer ontvangen, kopen ze huizen op. Het huis als spaarpot van de rijken. Waarvoorheen spaargeld gebruikte kon worden voor investeringen in de economie, zit het nu vast in de stenen en wordt de 'rente' betaald door huurders, die ironisch genoeg zelf niet meer kunnen sparen omdat ze zulke hoge woonlasten hebben. Bovenstaande maatregelen moeten wel stap voor stap gebeuren, om de markt niet in een klap totaal te ontregelen.

Stop de ONGELIJKHEID, weg met de jubelton

Hier komt een cruciaal punt: de vraag naar woningen gaat niet alleen omhoog omdat er te veel mensen zijn – of huishoudens – ten opzichte van de hoeveelheid woningen. Maar die gaat veel sneller omhoog als er meer geld in de zakken wordt gestopt van mensen die daardoor koopwoede krijgen. De

OPLOSSING 3

Maak een einde aan de grondspeculaties

Rijshuizen die in 1930 voor een paar duizend gulden zijn gebouwd, zijn nu op sommige plekken in Nederland 800.000 euro waard. Het is duidelijk dat de toegenomen waarde niets met het materiaal te maken heeft, maar met de hoge waarde van de grond. Toch moet je één ding begrijpen over de positie van grondwaarde in de huizenmarkt: de waarde van grond is een afgeleide van de huizenprijzen en niet andersom. Wat betekent dat? Als wij Nederlanders allemaal veel geld krijgen toegestopt voor een huis, dan gaat de prijs van grond waar huizen op staan of waar huizen op mogen worden gebouwd, omhoog. Dat maakt grond geweldig voor speculatie. Grote stukken grond zijn in bezit van eigenaren die hopen dat die een woonbestemming krijgt. Bouw je de rol van 'financialisering' af, waardoor huizenprijzen en dus grondprijzen dalen, dan wordt grondspeculatie minder interessant.

Gemeenten en corporaties zouden daar niet door in het nauw moeten komen. Bij corporaties zou het al helpen als ze niet zoveel belasting (verhuurderheffing: 1,7 miljard euro per jaar) zouden moeten betalen. Bovenal moet er

democratische grip komen op de inrichting van de publieke ruimte. Financiële belangen van grondspeculanten zouden daarbij geen rol moeten spelen en gemeenten moeten minder afhankelijk worden van de baten van hun grondbedrijf. Nu ontstaan er perverse prikkels die ertoe leiden dat in tijden van crisis minder wordt gebouwd. Daarna ontstaat een lobby dat bouwen goedkoper moet en liever zo min mogelijk sociale huur, zodat de grond maximale winst oplevert. Terwijl kwalitatief en duurzaam bouwen juist uitstekende uitgangspunten zijn.

In de huidige situatie hebben grond- en huizenbezitters er baat bij dat de huizenprijzen stijgen en dat raakt aan de crux van waarom er niet wordt ingegrepen. Aangezien meer dan de helft van de Nederlanders een eigen huis heeft, is het politiek onaantrekkelijk om de huizenprijzen te laten zakken. Daarmee is de huizenmarkt een democratisch probleem geworden, want wat moet gebeuren om ongelijkheid te verkleinen is niet in het voordeel van de meerderheid. Het punt is: stuur je niet aan op lagere grond- en huizenprijzen, dan laat je het gebeuren in een volgende crisis.

Laat beleggers woningen **BOUWEN**, niet opkopen



Gemeenten maken soms miljoenen winst op de ontwikkeling van bouwgrond, zoals hier in Zwolle.

FOTO FRANS PAALMAN