

De woningmarkt bestaat niet

Op dit moment woedt er een intensief debat over de woningmarkt. Alle partijen in de sector wonen roepen om het hardst dat er een ‘integrale visie’ nodig is en dat de overheid een onsamenhangend beleid voert. Zo doet het ministerie van VROM aan huurtoeslagen voor huurders en het ministerie van Financiën aan fiscale steun voor eigenaar-bewoners. Een nieuw kabinet, in welke samenstelling dan ook, zal een route moeten uitzetten die leidt tot aanpassing van het overheidsbeleid inzake de woningmarkt. Daarbij is de rol van marktwerking op de woningmarkt een voornaam punt. Is er wel zoiets als ‘de woningmarkt’?

VINCENT SMIT

Eind 2003 nam de Tweede Kamer de motie-Giskes aan waarin het kabinet werd gevraagd een integrale visie op de woningmarkt te ontwikkelen. Van de uitvoering van deze motie kwam in 2004 en 2005 niet bepaald veel terecht. De motie was geparkeerd bij het ministerie van Financiën die er geen hoge prioriteit aan gaf. Het ministerie van VROM was druk met de positie van de woningcorporaties, het huurbeleid en de stedelijke vernieuwing en met het realiseren van de taakstelling in de bezuinigingen. Nu, aan het einde van deze kabinetsperiode mag gesteld worden dat de — niet ingevulde — bezuinigingspost van 250 miljoen euro die VROM in 2003 werd opgelegd het beleid sterk heeft gestuurd. Deze post kon niet op de huursubsidie worden verhaald, want daar was al een flinke korting gaande, en

ook niet (verder) bij de stedelijke vernieuwing, omdat een nog sterkere korting op dat budget de positie van VROM ten opzichte van de grote steden verregaand zou uithollen. Men zou kunnen zeggen dat VROM beleidsmatig toegezogen werd naar de huursector, omdat alleen daar de taakstelling aan bezuinigingen kon worden gehaald, en weggehouden werd van de koopsector, waar het ministerie van Financiën heerst. Het beleid mikte voor deze taakstelling daarom maar op de vermogens van de woningcorporaties, maar daar was uiteraard wel hun medewerking voor nodig. Dit heeft geleid tot een arrangement tussen VROM en de vereniging van woningcorporaties, Aedes. De afspraak was dat corporaties in de toekomst meer vrijheidsgraden zouden krijgen in het huurbeleid, mits er tot 2010 voldoende gebouwd zou worden. In ruil daarvoor zouden de corporaties bijdragen aan de huurtoeslag, de Wet Betaalbaarheidshoefting.

Maar daarmee is er natuurlijk nog geen integrale visie. Het dogma van het kabinet dat aan

Over de auteur Vincent Smit is lector grootstedelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool en project-leider bij de VROM-raad. Het artikel is geschreven op persoonlijke titel

de hypotheekrenteaftrek niet 'gemorreld' kan worden, heeft bij VROM het denken over een integrale visie en een integrale aanpak van de woningmarkt evenmin bevorderd. Keer op keer werd de beantwoording van de motie-Giskes uitgesteld.

In juni 2006 was het dan toch zover: minister Dekker presenteerde de nota *Ruimte geven, bescherming bieden*. De lezer treft hierin een

Niet alleen de woningvoorziening maar ook de politiek beweegt mee met de conjunctuur

analyse aan van de woningmarkt alsmede een aantal beleidsvoorstellen. Opvallend is dat grote hervormingen uitblijven. De grote verschillen in de behandeling van de huur- en de koopsector blijven bestaan. Onder het motto dat de woningmarkt een 'vertrouwensmarkt' is, blijft de fiscale ondersteuning van de koopsector intact.

Drie jaar na de motie beschikken we dus over een nota, maar wel één die de bestaande arrangementen conserveert onder het mom van 'vertrouwen'. Zo schiet het niet erg op.

EVEN TERUG

Inmiddels is het al weer vijftien jaar geleden dat de rol van marktwerking in het woonbeleid werd versterkt. Na de zogenaamde nota-Heerma, de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, werden de objectsubsidies afgeschaft, werden de woningcorporaties verzelfstandigd en werd in de programmering van de nieuwbouw uitgegaan van 70 procent woningen in de marktsector. Het Rijk stuurde vooral via het ruimtelijk beleid (VINEX) en via het instrument van de huursubsidie.

De parolen waren deregulering, decentralisatie en verzelfstandiging. Er moesten nieuwe verhoudingen tussen het Rijk, gemeenten, corporaties en marktpartijen gevonden worden.

Dit gaat en ging niet zonder slag of stoot. In deze jaren ging elk congres over ordening in de volkshuisvesting.

In dezelfde nota Volkshuisvesting was vastgesteld dat er in principe genoeg goedkope woningen waren, maar dat een deel hiervan bewoond werd door huishoudens buiten de geformuleerde doelgroep, de zogenaamde 'scheefwoners'. Met dit begrip werd de bestaande verdeling van de woningvoorraad geproblematiseerd en de programmering van de nieuwbouw in het teken van het bevorderen van de doorstroming gezet: van huur naar koop, van goedkoop naar middelduur/duur. Door het bouwen van markt woningen zouden op de huurmarkt voor de doelgroep goedkope huurwoningen vrijkomen.

Begin jaren negentig werd een forse stimulans aan de vraag naar koopwoningen gegeven door het invoeren van forse huurverhogingen: tot zelfs 5,1 procent tijdens het kabinet Lubbers-Kok.

De jaren negentig waren jaren van forse economische groei. Het aantal tweeverdieners nam sterk toe, de banken verruimden hun leningsvoorwaarden en er trad een groeispurt op in het hypothecair krediet. De waardevermeerdering van de woning lokte veel oversluitingen van hypotheekleningen uit ten behoeve van dakkapellen, waarbij *en passant* kon worden omgeschakeld naar fiscaal gunstiger hypotheekleningen, zoals beleggingshypotheekleningen, spaarhypotheekleningen en aflossingsvrije hypotheekleningen.

De betekenis en het beslag van de hypotheekrenteaftrek werd hierdoor vele malen groter. In zo'n tijdsgewricht kan het bijna niet anders dan dat onder kwaliteit automatisch 'duur' en 'koop' werd verstaan. De scherpe toename van het eigenwoningbezit ging gelijk op met een selectieve afkalving van de huursector. Veel huishoudens met een middeninkomen stapten over van huur naar koop, veel dure huurwoningen werden omgezet in koopwoningen.

Het systeem van bouwen en programmeren was gebaseerd op de verwachting van waardevermeerdering en werd gevoed door de opgaande conjunctuur. Daardoor kwamen de procyclische effecten harder dan ooit door

in de woningvoorziening: de koopkrachtige vraag nam sterk toe, sterker dan het aanbod kon bijhouden. Hierdoor stegen de prijzen sterk. Voor veel huishoudens waren deze juist door de gestegen kredietfaciliteiten op te brengen, dus werden deze prijzen betaald. Dat hierdoor de verhouding tussen prijs en kwaliteit verslechterde, was een bijeffect dat weinig aandacht trok.

De economische terugslag aan het begin van deze eeuw liet de woningmarkt niet onberoerd. Er traden afzetproblemen op, de vraag naar huurwoningen nam sterk toe, veel wensverhuizers slikten hun verhuishwens in. Bouwers stelden hun bouwplannen uit en de productie daalde. De prijzen in de koopsector stegen dan wel niet zo sterk meer, maar bleven hoog. De lage rente en het opgelopen woningtekort waren en bleven de fundamenteën van het hoge prijsniveau. Ook gedragseffecten speelden een rol: huizenbezitters verkopen hun huis liever niet tegen een prijs die lager ligt dan die waarvoor zij het gekocht hebben. Alle partijen reageerden strategisch op de nieuwe situatie en de economische neergang droeg bij aan de stagnatie op de woningmarkt: in het bouwen, in het verhuizen. Pas laat reageerden Rijk en gemeenten met de stelling dat er meer huurwoningen gebouwd moesten worden. Zei de staatssecretaris van Paars II nog dat corporaties 500.000 sociale huurwoningen moesten verkopen en dat de bouw van sociale huurwoningen vermeden moest worden, latere bewindslieden riepen de corporaties op te gaan bouwen en te blijven bouwen. Het kan verkeren. Zo beweegt niet alleen de woningvoorziening maar ook de politiek mee met de conjunctuur.

18

Het huidige debat over de woningmarkt vindt dus plaats in een context waarin (1) de conjuncturele afhankelijkheid in het wonen groot is, (2) de koopsector in prijs en kwaliteit 'gedemeerd' is van de huursector, waardoor er veel niemandslaan tussen huur en koop ontstaan is, (3) de grote hypothecaire schuldenlast een risico vormt voor huishouden en samenleving en (4) de vraag niet alleen kwalitatief is, maar ook kwantitatief.

De opgave voor de toekomst is een verhoging van de marktstabiliteit en een verlaging van de kwetsbaarheid. Scherpe pieken en dalen in de markt zijn een probleem, de grote afhankelijkheid van huishoudens van geleend geld en vreemd vermogen is niet zonder risico. Een kwantitatief en kwalitatief betrouwbaarder systeem in de woningvoorziening maakt gebruik van marktwerking als middel, maar zal de woningvoorziening nooit geheel en al afhankelijk maken van de marktfluctuaties. Het is dus niet 'meer markt, minder overheid', het is 'markt als middel bij een andere overheid'.

IEDEREEN DENKT MEE

Het kabinet kan niet beweren dat er vanuit de samenleving niet wordt meegedacht over de woningmarkt. Partijen als de NEPROM, Vereniging Eigen Huis, Aedes, NVM, NVB, de banken, Bouwend Nederland en de Woonbond laten regelmatig hun visies horen. Deze lopen op tal van punten uiteen. Maar opvallend is wel dat ieder van mening is dat er een samenhangend beleid moet komen en dat dit nu ontbreekt. Er is min of meer consensus dat discussies over de huur- en koopsector in samenhang gevoerd moeten worden. Het politiek gevoelige punt van de hypotheekrenteaftrek komt dan vanzelf op de agenda. En er wordt aangedrongen op duidelijkheid en houdbaarheid. Waar zijn we aan toe? 'Als de hypotheekrenteaftrek dan toch moet veranderen, maak dan duidelijk hoe en met welke termijn'.

Ook diverse adviesorganen hebben een bijdrage geleverd. Ik noem hier het advies *Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland van de VROM-raad uit 2004* en het advies *Over goede intenties en de wetten van de woningmarkt* van de Raad van Economische Adviseurs (REA) uit 2006. De VROM-raad meent dat er voldoende reden is om aan te nemen dat de burger de voordelen van het eigen-woningbezit beseft. Algemene bevordering van het eigen-woningbezit is in een situatie dat ruim de helft van de woningen een eigen woning is, niet meer nodig. Er is ook geen reden om van overheidswege te sturen op een kwan-

titatieve doelstelling van 65 procent eigenwoningbezit in 2010. De afweging tussen huren en kopen ligt niet bij de overheid, maar bij de burger. Het beleid moet neutraal zijn ten aanzien van huren en kopen: 'sectorneutraliteit'. Daarom hoeft de overheid de vraag naar eigenwoningbezit niet langer in generieke zin te stimuleren. Er is wel reden om specifiek woningaanbod in de koopsector te stimuleren: bijvoorbeeld in stadswijken of een specifiek aanbod voor lagere inkomensgroepen. Ook moet het sparen meer, en het lenen minder bevorderd worden. Dit vergt een omvorming van de generiek werkende hypotheekrenteaftrek naar een specifieke vraagondersteuning voor lagere inkomensgroepen.

Ook de REA is voorstander van sectorneutraliteit, maar ziet deze alleen gerealiseerd als de subsidies en de fiscale steun aan de vragers naar huur en koop worden opgeheven en de huurprijsregulering en de huurbescherming vervallen. Door de sturing in het huurbeleid zouden ontwikkelaars minder geneigd zijn te bouwen, waardoor de huidige schaarste blijft bestaan. Bij voldoende woningen zullen er evenwichtige marktverhoudingen zijn en zullen de prijzen gaan dalen. De REA beveelt ook aan dat corporaties een fors deel van hun bezit verkopen: dat is 'niet nodig voor de sociale taak, dit is het huisvesten van de doelgroep van lage inkomens'. De opbrengsten kunnen dan worden afgeroomd door de overheid. Per saldo worden corporaties kleiner en specifiekier.

Vriend en vijand zijn het er over eens dat er van transparantie en evenwicht op de woningmarkt geen sprake is

Ook het dit jaar verschenen rapport *Een nieuw fundament. Borging van publieke belangen op de woningmarkt* van Stichting Economisch Onderzoek (SEO) zet sterk in op loslaten van overheidssturing. Met het afschaffen van de vraagondersteu-

ning en de huurprijsregulering worden de prijzen volgens SEO marktconform. De middelen kunnen worden ingezet voor lagere belastingen, waardoor de burgers zelf kunnen uitmaken hoe zij hun geld besteden. Dit levert, aldus dit rapport, welvaartswinst en een hogere arbeidsmobiliteit op.

De twee laatstgenoemde rapporten weerspiegelen een economisch getinte lijn waarin als oplossing een sterke reductie van overheidsbeleid wordt bepleit en ruimere mogelijkheden voor het spel van vraag en aanbod. Huurprijsregulering, vraagondersteuning, ruimtelijk beleid en de 'brede' positie van de woningcorporaties worden gezien als struikelblok.

HET BIJZONDERE VAN DE WONING

Een dergelijke puur-economische visie schiet echter tekort. Dé woningmarkt bestaat niet en het is zeker niet één markt. Op zijn best is er een groot aantal deelmarkten te vinden: de huurmarkt, de koopmarkt, regionale markten. Op al deze deelmarkten is ook wel enige marktwerking te vinden. Maar vriend en vijand zijn het er over eens dat er van transparantie en evenwicht op de woningmarkt geen sprake is. De markt zit 'vast', zo heet het. Starters lopen tegen een lange wachtlijst op, doorstromers tegen hoge prijzen en onvoldoende alternatieven.

Op de woningmarkt zal bovendien nooit van volledige marktwerking sprake kunnen zijn. Het product op deze markt is namelijk zeer bijzonder. Het is grondgebonden, dus niet verplaatsbaar en daarmee afhankelijk van het grondbeleid, een zaak die altijd onderdeel van publiek beleid is. De woningmarkt is ook kapitaalintensief: deze vergt hoge investeringen en dus een lange looptijd om het terug te verdienen. Daarnaast is het product op deze markt niet reproduceerbaar en daardoor altijd uniek. Het feit dat de woningmarkt een voorraadmarkt is leidt ertoe dat het aanbod altijd relatief traag zal reageren op veranderingen in de vraag. Ook zien we dat een consument die niet tevreden is met de woning oploopt tegen hoge sociale en financiële transactiekosten. Maar de

belangrijkste reden is dat het een maatschappelijk goed is: niemand kan zonder dit product. De consument kan niet van wonen afzien en de producent weet dat. Er zal daarom altijd reden zijn om via kaders, wetgeving of anderszins de markt te reguleren. De zorg voor wonen maakt vanwege het hoge maatschappelijke belang deel uit van de grondwettelijke verantwoordelijkheid van de overheid voor haar burgers. Dat er in theoretische zin 'marktimperfecties' op de woningmarkt bestaan, is dus niet bijzonder. Het gaat om een goede balans tussen sturing en markt. Het gaat niet om 'keuzevrijheid of politieke sturing' zoals de titel van een Aedes-debat in oktober 2006 luidde, maar om sturing ten behoeve van keuzevrijheid.

BELEMMERINGEN?

De keuzevrijheid is al vergroot sinds de nota *Ruimte*. Er is meer ruimte voor gemeenten om voor hun bevolking te bouwen, er is een kleinere afhankelijkheid van een beperkt aantal grote bouwlocaties. Op dit moment lijkt daarom niet het ruimtelijk beleid de grootste blokkade te vormen.

Dat er door het 'stringente' huurbeleid weinig gebouwd wordt door particuliere ontwikkelaars en woningcorporaties, is een aanneme die evenmin onderbouwd kan worden. In het huidige huurbeleid is al veel ruimte voor corporaties om delen van hun bestand in huurprijs te verhogen, bijvoorbeeld het optrekken van de huur naar maximaal redelijke huur en huurharmonisatie, mits het totaal past in de huursombenadering. Veel corporaties zeggen zelf ook dat zij hogere huurinkomsten niet echt nodig hebben en in de huidige marktverhoudingen niet altijd kunnen realiseren. Velen zijn ook niet echt blij met de betaalbaarheidsheffing.

Een argument voor de liberalisatie van de huren is dat 95 procent van de huurwoningen gereguleerd is en dat het voor de marktwerking beter is als bij zo'n 20 procent de huren worden vrijgegeven — mits er tot 2010 voldoende gebouwd is en dan alleen voor nieuwe huurders.

Maar hoe stringent is de huidige huurprijsregulering precies? Deze houdt niet in dat de minister de huurprijs van elke huurwoning vaststelt. Het gaat om globale kaders en in het debat is de verstikkende werking ervan niet bepaald duidelijk gemaakt. De discussie over huurbeleid lijkt dus niet zozeer over huren te gaan, maar over de mate waarin ontwikkelaars en corporaties vrij zijn om een eigen beleid te voeren.

*Zal het dagelijks met klem
beweren dat er niet 'gemorrel'd
wordt aan het H-woord het
vertrouwen in dit instrument
bevorderen?*

Maar ook de vrijheid van de huurder kan verruimd worden. Het nadeel van de individuele huursubsidie, nu 'huurtoeslag' geheten, is de gedetailleerde, inkomensafhankelijke invulling. De subsidie is wel 'precies' en gericht op de lage inkomensgroepen, maar bij een inkomenstoenamen verdwijnt — een deel van — de subsidie, de zogenaamde armoedeval. De subsidie is nu gekoppeld aan de woning en in het debat wordt door diverse partijen gepleit voor steun voor alle lagere inkomensgroepen zonder directe koppeling aan de woning. Met een systeem van vouchers voor wonen kan meer keuzevrijheid geboden worden. Dit is een goed voorstel met tenminste één complicatie. We moeten ons wel bedenken dat de doelgroep van ontvangers in dat geval ruimschoots zal verdubbelen van 1 naar ruim 2 miljoen gebruikers. Wie voorstander is van vouchers, zal daarom al snel pleiten voor verdubbeling van het budget. Omzetten van huursubsidie in vouchers in een budgetneutrale operatie, leidt tot halvering van de subsidie voor de huidige gebruikers. Bewoners zullen de stedelijke vernieuwing in dat geval niet meer ondersteunen.

In de koopsector is de vraagondersteuning veel minder doelmatig. Het budget voor de hy-

potheekrenteaftrek is het veelvoudige van dat van de huursubsidie en slaat neer in de hoge woningprijzen, hoge leningen en profijt bij de hogere inkomensgroepen. Het heeft bijgedragen aan het uit elkaar trekken van de woningmarkt. Daar doen de overdrachtsbelasting, het eigenwoningforfait en de ozb niets aan af. Zoals eerder gezegd moet in de visie van het huidige kabinet deze fiscale steun blijven omdat de woningmarkt een 'vertrouwensmarkt' is. Maar zal het dagelijks met klem beweren dat er niet 'gemorrel'd wordt aan het H-woord het vertrouwen in dit instrument bevorderen? Hoe vaker dit geroepen wordt, hoe duidelijker het is dat er op termijn iets gaat veranderen. Ook voetbaltrainers horen niet graag dat het bestuur 'nog steeds en onverkort alle vertrouwen' in de trainer heeft. Het probleem is de langjarige verslaving, waar-

Het bijzondere maatschappelijk belang van wonen en het bijzondere product 'woning' nopen tot sturing vanuit het publieke domein

door alleen een zeer gelijke ontwenning denkbaar is. Een afbouw van de hypotheekrenteaftrek vindt idealiter plaats in tijden van opgaande conjunctuur. Daarbij is het belangrijk eerst een helder perspectief te schetsen waaruit de vraagondersteuning in de koopsector in de toekomst nog bestaat. Ik denk dan aan specifieke steun voor lagere inkomensgroepen om een woning te kopen, aan steun voor kwaliteitsinvesteringen en aan steun voor het aflossen van de lening in plaats van het aangaan of verhogen van de lening. De eigen woning kan verdwijnen uit box-1 en ondergebracht worden in box-3, waarbij een bepaalde vrijstelling afgesproken kan worden van de vermogensrendementsheffing. Als overgangsmaatregel kan gedacht worden aan een maatregel waarbij de fiscus 'forfaitair' uitgaat

van lineaire of annuitaire aflossingsschema's en niet langer de spaar-, beleggings- of aflossingsvrije hypotheeken als grondslag van belastingteruggave hanteert. Dit is een minder willekeurige overgangsmaatregel dan een cijfermatige grens op basis van een lening of belastingsschijf.

POSITIE WONINGCORPORATIES

In een brief van de minister van 12 december 2005 worden de woningcorporaties terecht als brede maatschappelijke ondernemers in het wonen gepositioneerd. De hybride positie tussen overheid en markt leidt wel tot discussie met de Europese Commissie, maar deze discussie kan worden opgelost door boven een bepaalde grens gelijke concurrentie, een zogenaamd *level playing field* tussen corporaties en marktpartijen af te spreken. Maar onder de huurgrens van (zeg) 600 euro bestaat er zowel in kwantiteit als in kwaliteit een grote maatschappelijke opgave wat betreft het wonen en de woonomgeving. Hier is de financiële en strategische inzet van de corporaties van groot maatschappelijk belang. Daarbij kan het schaalvoordeel benut worden en de rol van corporaties als marktstabilisator met hun huizenvoorraad als bufferfunctie. Zij hebben ook de mogelijkheid om af te zien van risicoselectie. Dit zijn grote voordelen die niet onderschat moeten worden. Vooral in de oudere stadswijken ligt er voor deze actoren veel werk. Met name de laatste jaren dringt de verbinding van fysieke investeringen met sociale en economische investeringen zich op. In veel wijken gaan corporaties de breedte in.

Gegeven deze belangrijke functies van corporaties zal een harde krimp en een vermarkting van het betere deel van hun bezit meer problemen dan oplossingen opleveren. Middengroepen zullen voor zwaardere lasten komen te staan, steden en wijken zullen een scherpere scheiding tussen arm en rijk, tussen wit en zwart zien. Kortom de segregatie zal toenemen. De overheid kan dankzij het maatschappelijk ondernemerschap van de woningcorporaties vele doelen bereiken. Daarvoor is enerzijds helderheid nodig

21

over wat van hen verwacht wordt door het stellen van kaders, het afkondigen van een nieuw Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), en het houden van toezicht. Anderzijds moeten zij geprikkeld worden om het omvangrijke vermogen in te zetten voor maatschappelijke doelen. Immers, de tijd van vrijblijvendheid in het investeringsgedrag van corporaties is voorbij. Een publiekrechtelijk *matchingsinstrumentarium* zou nuttig zijn, bijvoorbeeld een heffing via het Centraal Fonds Volkshuisvesting ten behoeve van investeringen in het wonen, ten laste van corporaties die weinig investeren. Dit laatste is géén afkomen van vermogen, maar het activeren ervan voor de maatschappelijke opgave.

DOELGROEP

Een ander belangrijk onderwerp betreft de strakke definitie van de doelgroep van beleid — ook wel ‘aandachtsgroep’ of BBSH-doelgroep genaamd — die lang heeft stand gehouden. Doordat de definitie van de doelgroep niet meegroeide met de algemene economische ontwikkeling, werd deze groep in de loop van de tijd kleiner. Zij besloeg in 2002 zo’n 2,2 miljoen huishoudens. Maar het aantal huishoudens dat steun nodig heeft op de woningmarkt, is veel groter. In 2005 schreef de minister dat de oude ziekenfondsgrens van 33.000 euro gezien mocht worden als relevante grens van de doelgroep. Daarmee is het aantal relevante klanten voor de corporatiesector op ruim 3 miljoen huishoudens gesteld. Hoe uiteenlopend deze ook zijn, de bewering dat Nederland lijdt aan een overmaat aan sociale woningen, mist elke grond. De route is daarom niet krimp maar differentiatie van de sociale sector naar een huursector, koopsector en varianten daarvan.

Bijkomend effect van de ruimere definitie van de doelgroep is dat het traditionele scheefheidsdebat wordt gerelativeerd. In dit debat wordt gesuggereerd dat huishoudens buiten de oude doelgroepgrens te goedkoop en ten onrechte in een goedkope sociale huurwoning verblijven. Maar de realiteit is dat ruim de helft van

deze groep scheefwoners een inkomen onder de ziekenfondsgrens heeft en daarom ook geen bijzonder lage huurquote. Dit laatste komt slechts voor bij huishoudens boven de 40.000 euro in een goedkope sociale huurwoning. Dit is ongeveer een kwart van de officiële goedkope scheefheid, kortom een betrekkelijk kleine groep. In de woningmarktvisie van het huidige kabinet is de consequentie van de verruiming van de doelgroep niet getrokken en is dit scheefheidsdenken vreemd genoeg nog niet verdwenen. Wel is de toonzetting ten aanzien van deze groep al wat milder en vriendelijker uitgevallen: ‘Ze kunnen het ook niet helpen.’

BESLUIT

In het debat over de woningmarkt wordt ons wel eens voorgespiegeld dat op deze markt de marktwerking volledig buitenspel is gezet en dat het overheidsbeleid een centraal dirigistische operatie is. Dit zijn twee betreutswaardige misverstanden. Er is zeker marktwerking, maar ten gevolge van markt- en overheidsfalen is er geen goede woningvoorziening.

Daarnaast is marktwerking geen doel op zich zelf. In de woningvoorziening is het een nuttig en noodzakelijk instrument. Het bijzondere maatschappelijk belang van wonen en het bijzondere product ‘woning’ nopen tot sturing vanuit het publieke domein. Daarbij zou deze sturing kaders moeten geven om de markt beter te laten werken. Het gaat dus om sturing ten behoeve van de keuzevrijheid van de burger: het creëren van evenwicht tussen vraag en aanbod, het tegengaan van monopolies aan de aanbodkant, het versterken van de stabiliteit van de markt, het reduceren van de kwetsbaarheid en het ondersteunen van de niet-koopkrachtige vraag.

De route van hervorming loopt niet via eenzijdig vermarkten en liberaliseren, ook niet via handhaving van verkeerde impulsen als de hypotheekrenteaftrek. In het toekomstige woonbeleid kunnen we een paar fixaties achter ons laten:

- > de bevordering van het eigen-woningbezit, inclusief de generieke hypotheekrenteaftrek;
- > het probleem van de goedkope scheefheid;
- > rigide stelsels van of huur of koop met vaste exploitatietermijnen en aannames over levensduur.

In plaats hiervan kan aan een stelsel gewerkt worden met de volgende uitgangspunten:

- > Neutrale behandeling van het eigen-woningbezit, huur en varianten daarop: geen vooringenomen overheidsvoorkeur: de burger kiest
- > Vraagondersteuning richten op de niet-koopkrachtige vraag. Gezien de huidige prijzen is dit een redelijk omvangrijke doelgroep die loopt tot modaal/anderhalf maal modaal. Daarbij moet een route uitgezet worden voor de omvorming

van huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek naar een woontoeslag voor de huur- en koopsector.

- > Het benutten van maatschappelijk ondernemerschap van de woningcorporatie als brede sociaal gerichte instelling die kan en moet investeren in de maatschappelijke opgave van wonen. Dus ruimte geven voor brede doelgroepen en brede investeringen. De vermogens activeren via een publiek arrangement van matching van taken en middelen, niet bezwijken voor de verleiding van afkomen van overheidswege.
- > In het woningaanbod en in de stedelijke vernieuwing sturen op flexibiliteit en 'onbestemd bouwen': dit geeft meer ruimte om in te spelen op veranderingen in de toekomst.

Literatuur

Christen Democratische Verkenningen, De vergeten woningmarkt. Den Haag, Wetenschappelijk Instituut voor het CDA. Lente 2006

Ministerie vrom, Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt. Den Haag, Ministerie vrom, 2006

Partij van de Arbeid, Goed wonen: voor iedereen, van iedereen. Amsterdam, Partij van de Arbeid, eindrapport projectgroep wonen, 2005

Priemus, H., Onvoldragen REA-advies over woningmarktbeleid.

Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2006, nr. 3, p. 32-35

Raad van Economische Adviseurs (REA), Over goede intenties en de harde wetten van de woningmarkt. Den Haag 2006

Schaar, J. van der, Huurbeleid als maatschappelijk ondernemerschap. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2006. nr. 4, p. 6-11.

SEO, Een nieuw fundament. Boring van publieke belangen op de woningmarkt. Amsterdam, Stichting Economisch Onderzoek, 2006

Smit, V. en S. Kessels, Betere marktwerking door minder overheid?

Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2005, nr. 6, p. 26-29

vrom-raad, Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland. Den Haag, vrom-raad, 2004

vrom-raad, Voorbij of vooruit? Woningcorporaties aan zet. Den Haag, vrom-raad, 2005