

Gezonde woningmarkt vergt regulering

Met een nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en een opdracht van bouwen, bouwen, bouwen, komt er een einde aan het tijdperk waarin we geloofden dat de markt zou zorgen voor voldoende woningen. Dat tijdperk begon met de nota-Heerma (1989). Deze nota zorgde voor een fundamentele verandering in het denken over het sterk gereguleerde Nederlandse volkshuisvestingssysteem. Minder subsidies, minder regels en financieel zelfstandige woningcorporaties die marktgericht werkten, waren het doel. Dat zou tot meer marktwerking en daarmee meer efficiency leiden, zo was de gedachte. Nederland deed aanvankelijk voorzichtig, maar later hartstochtelijk mee aan de globale trend van ‘meer markt’.

In de decennia volgend op de nota lag het accent op deregulering van de woningmarkt en verzelfstandiging van sociale verhuurders. Maar recentelijk is daarbij het accent komen te liggen op stimulering van de particuliere huursector, en werd de Nederlandse markt als buitenkansje gepresenteerd aan buitenlandse investeerders. Langzaam maar zeker werd het ‘meer marktwerking’ vervangen door ‘meer commercie’. De regelgeving moest verminderd worden om zowel investeerders als speculeerders te behagen.

‘Meer markt’ blijkt echter het woonprobleem niet op te lossen. De aannames die gelden in een perfecte markt, gaan niet op voor de verre van perfecte woningmarkt. Deze is niet homogeen, niet transparant en de aanbod-elasticiteit ervan is laag. Bovendien hebben mensen niet de keuze om zich te onttrekken aan de woningmarkt. Ofewel ‘de markt’ lost het woonprobleem niet op; eenvoudigweg omdat mensen die een huis het meeste nodig hebben, geen prijs kunnen betalen die geschikte woningen voor de investeerder renderend maakt.

Juist omdat de markt het woonprobleem niet oplost, is de zorg voor wonen ook verankerd in artikel 22 van de Nederlandse Grondwet: “*Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.*” Marktwerking zou daarom geen doel op zich moeten zijn, maar een middel om aanbod en vraag zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.



MARJA ELSINGA

Hoogleraar aan de TU Delft

De nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening kan die uitdaging goed oppakken. Er zijn miljoenen beschikbaar om een productie van 100.000 woningen per jaar te halen. In plaats van die te pompen in een dolgedraaide speculatiemarkt, dient hij regulering te implementeren voor de optimalisering van een gezonde woningmarkt.

Zo'n gezonde woningmarkt vergt heldere uitgangspunten voor de lange termijn: bestrijd de speculatie, en denk bij de bouwambities voorbij Rutte IV. Deze uitgangspunten moeten verbonden worden met geschikte beleidsinstrumenten en bouwimpulsen.

Focus ten eerste niet alleen op één miljoen nieuwbouw en de korte termijn, maar op kwaliteit en het langetermijnperspectief voor vragers en aanbieders.

Ten tweede: maak onderscheid tussen investeerders, in ‘bouwers voor toekomst’, en in speculeerders ofwel ‘de plukkers van de toekomst’. Neem ESG (*environmental, social & governance*) als richtlijn voor investeerders in de huursector, en schep met huurregulering en fiscaal beleid een langetermijnperspectief. Belast winst op schaarste, dus voer vermogenswinstbelasting in voor eigenaarsbewoners, om de speculatie aan banden te leggen.

Ten derde: bied woningcorporaties een langetermijnperspectief voor lokaal maatwerk, om op duurzame wijze te kunnen voorzien in een basisbehoefte. Het zijn cruciale spelers in zowel de wooncrisis als de energietransitie.

En ten vierde: zorg dat bewoners kunnen meebewegen met de dynamiek van de samenleving, en dat ze een woning kunnen delen. Verwijder perverse regelgeving zoals ‘boetes’ op samenwonen in de Participatiewet en de Pensioenwet (Eichholtz et al., 2022).

En hopelijk zal dan op termijn de trendbreuk van 2022 de weg vrij blijken te maken naar een gezonde woningmarkt die bijdraagt aan welzijn, omgeving en economie.

Literatuur

Eichholtz, P., L. Kattenberg en N. Kok (2022) Neem prikkels tegen samenwonen weg om het woningtekort te verkleinen. *ESB*, 107(4809S), 46–50.

Heerma, P.E. (1989) Volkshuisvesting in de jaren '90. Nota.