

Het saldo van de bruterling

Zou de volkshuisvesting al door het project 'Marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit' ontdekt zijn? Er liggen hier toch gouden kansen. Van marktwerking is in de sociale huursector immers geen sprake, van regulering des te meer. Het aanbod is allerminst vrij. Wie zich met de verhuur van sociale woningen mogen bezig houden (meestal woningcorporaties) en onder welke voorwaarden, is wettelijk vastgelegd. Daarbij komt dat de overheid de bouw van sociale huurwoningen subsidieert. Ook de vraagzijde van de markt is niet vrij. Gemeenten kunnen eisen stellen aan huurders ten aanzien van inkomen of economische binding. Ten slotte grijpt de overheid in in de prijsvorming. Zo wordt de jaarlijkse huurverhoging door het parlement vastgesteld, en komen bewoners met een laag inkomen in aanmerking voor huursubsidie. De rol van het prijsmechanisme bij het bij elkaar brengen van vraag en aanbod is minimaal.

Deze inrichting van de volkshuisvesting heeft er in ieder geval voor gezorgd dat Nederland een grote en kwalitatief goede sociale huursector heeft, denk alleen maar aan de stadsvernieuwing in de grote steden. Toch is er ontevredenheid. Ten eerste bij huurders, of zij die het willen worden: voor aantrekkelijke woningen moet men vaak lang wachten. Wachttijden fungeren als schaduw prijzen voor schaarste die niet in de huurprijs tot uitdrukking komt. Ondertussen wordt bij de overheid met scheve ogen gekeken naar het geld dat naar de volkshuisvesting vloeit, temeer omdat dit niet altijd terecht komt bij mensen met de laagste inkomens. Stimulering van de doorstroming werd gezien als een manier om beide problemen op te lossen. Als mensen met een hoog inkomen hun huurwoning zouden verlaten voor een duurder huurwoning of een koopwoning, zouden er meer woningen vrij komen voor lage inkomens. Versnelde huurverhoging voor woningen met een lage prijs/kwaliteitsverhouding was hier een middel toe.

In de komende periode gebeurt er echter meer in de volkshuisvesting; ook hier wordt gedereguleerd. De woningcorporaties zullen meer dan vroeger zelf de financiële verantwoordelijkheid voor de exploitatie van woningen gaan dragen. Het tegen elkaar wegstrepen van leningen en subsidies (bruterling) maakt deel uit van de verzelfstandiging. Zo moeten de corporaties meer vrijheid krijgen om 'marktgericht' te gaan werken, terwijl de invloed van de overheid zich gaat concentreren aan de vraagzijde, net als in vele andere beleidsvelden. De huursubsidie moet er voor zorgen dat de woonlasten voor huurders met een laag inkomen betaalbaar blijven. Verder blijven er voorlopig richtlijnen voor de gemiddelde en maximale huurverhoging, en eenmalige subsidies voor de bouw van sociale huurwoningen.

De corporaties worden dus zelfstandiger en zullen marktgericht gaan werken, overigens met behoud van hun sociale doelstelling. Aan welke prik-

kels komt een 'marktgerichte' corporatie bloot te staan? Zolang de overheid de gemiddelde huurverhoging blijft vaststellen, zullen de huren niet al te sterk kunnen stijgen. Wel komen er meer mogelijkheden om de huurverhoging te differentiëren. Met name voor corporaties met woningen die slecht verhuurbaar zijn, is het aantrekkelijk om deze woningen minder duurder te maken, en andere juist méér. Deze strategie kan men overigens niet onbegrensd voeren. Ten eerste stelt de overheid een maximaal toegestane huurstijging vast, ten tweede mag de huur nooit hoger worden dan volgens het huurpunten-waarderings-systeem 'maximaal redelijk' is. Onder meer dat laatste leidt er toe dat soms verkoop van huurwoningen gunstig zal zijn. Dat geldt bij voorbeeld voor woningen op zeer aantrekkelijke locaties, waar de huuropbrengsten altijd laag zullen blijven ten opzichte van de verkoopwaarde omdat de kwaliteit van de locatie relatief weinig punten oplevert.

De eigen verantwoordelijkheid voor het exploitatieresultaat zal de corporaties zeer voorzichtig maken bij het ontwikkelen van nieuwe projecten. Enerzijds moeten de huren hoog genoeg zijn om de kosten te dekken, anderzijds mogen de huren niet zó hoog zijn dat kopen aantrekkelijker is, en dus leegstand dreigt. Het 'optimum' zou wel eens kunnen liggen bij woningen met een huur tegen de huursubsidiegrens, zo'n 700 gulden. Daarbij zal het aanbod in zeer populaire wijken niet gauw toenemen, immers, het huurpunten-systeem belet dat de hoge grondprijzen hier in de huren doorberekend worden. Ook de bouw van goedkope, kleine woningen, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen, wordt niet gestimuleerd. Hoewel zulke woningen geschikt zouden zijn om aan de groeiende behoefte van jongeren en ouderen om zelfstandig te wonen te voldoen, is het rendement op grotere en luxere woningen al gauw hoger omdat huurders hiervoor een bijdrage in de vorm van huursubsidie kunnen krijgen.

Zelfstandiging van woningcorporaties houdt in dat zij meer gaan reageren op prijssignalen, maar die geven niet altijd goed weer wat de huurders willen. De prijzen worden sterk door verschillende overheidsregelingen beïnvloed. Zou een meer marktconforme prijsvorming niet wenselijker zijn? Waarschijnlijk niet. Wanneer schaduw prijzen echte prijzen worden, houden bewoners en bestuurders in de steden hun hart vast. Dat zal namelijk niet alleen leiden tot hogere woonlasten voor mensen met een laag inkomen, het zal ook bevorderen dat deze groepen geconcentreerd raken in bepaalde, minder aantrekkelijke wijken. Dit proces van segregatie wordt alom gezien als een bedreiging voor de sociale en economische vitaliteit van de stad. Het is een 'extern effect' van meer marktwerking in de volkshuisvesting, reden om hier zeer voorzichtig mee te zijn.

E.S. Pelle