



Hypotheekvisie?

Auteur(s):

Reitsma, A.M.

Verschenen in:

ESB, 85e jaargang, nr. 4250, pagina 277, 7 april 2000

Rubriek:

Van de redactie

Trefwoord(en):

De gemeente Amsterdam gaat middeninkomens financieel ondersteunen bij de aankoop van een nieuwbouwwoning¹. Gedurende vier jaar worden vijfhonderd huishoudens met een inkomen tussen de f 45.000 en f 85.000 in staat gesteld een bedrag te lenen bovenop hetgeen ze zelf kunnen financieren. De woningen - tussen f 247.500 en f 380.000 vrij op naam - worden wel tegen marktwaarde gekocht. De lening bestaat uit een rentedragend deel en een renteloos, aflossingsvrij gedeelte. Afhankelijk van het inkomen wordt bepaald welk deel rentedragend is en welk deel renteloos. Dat deel bedraagt maximaal een ton. Dat bedrag moet bij verkoop van de woning, of na dertig jaar, aan de gemeente worden terugbetaald. Iedere drie jaar wordt aan de hand van het inkomen van de eigenaar-bewoner getoetst in hoeverre het renteloze hypotheekdeel kan worden omgezet in een rentedragend deel. Tenslotte zal de regeling, als het aan de gemeente ligt, bestemd zijn voor mensen die al geruime tijd in de stad wonen of economisch gebonden zijn.

Menig econoom zal bij lezing van dit bericht de wenkbrauwen gefronst hebben. Als positieve externe effecten ontbreken is het welvaartseffect van subsidies (in casu de rentebetaling door de gemeente) immers doorgaans negatief. En zijn bemoeigoed-argumenten in het spel, dan waagt de econoom zich niet eens aan een oordeel over de resulterende welvaart. Bovendien verstoren subsidies de vraag- en aanbodverhoudingen.

Van de subsidie kunnen echter wel positieve externe effecten verwacht worden. Allereerst wil Amsterdam de bevolking zo breed mogelijk houden. Momenteel slagen middeninkomens er door de prijsontwikkeling op de huizenmarkt vaak niet meer in een huis te kopen. Als hun huidige woning niet meer aan de wensen voldoet dreigen zij daardoor weg te trekken naar randgemeenten. Er ontstaat dan een bevolking van uitsluitend lage inkomens in oudere woningen, en hoge inkomens in dure woningen. Bij de sociale problematiek die in sommige wijken toch al bestaat, kan dat de schisma's vergroten. Dit effect zal echter gering zijn. De belangrijker doelstelling om via nieuwbouw in achterstandswijken, verpaupering en gettovorming tegen te gaan en aldus kosten te besparen, wordt door de koopdrang van de hogere inkomens ook zonder subsidie al gerealiseerd.

Ten tweede maakt 'hulp bij aankoop' het voor middeninkomens makkelijker om door te stromen naar een duurdere woning. Daardoor past de inkomensverdeling beter op het woningaanbod en ontstaat er ruimte voor lagere inkomens. Dat is nodig omdat veel van hen nu geen passende woning kunnen vinden of noodgedwongen te duur wonen, hetgeen tot hogere huursubsidies noodzaakt. Ook hier wordt het externe effect echter reeds zonder beleid deels bereikt, doordat in dat geval de hogere inkomens de nieuwbouw betrekken en zo woningen voor de middeninkomens achterlaten.²

Het - nog voorlopige - besluit van de gemeente moet dan ook vooral gezien worden in het licht van de uitdrukkelijke wens ook middeninkomens in staat te stellen hun woonwensen in Amsterdam te realiseren: een bemoeigoed argument. Daarbij is er nog een, pikant, argument: de gemeente wil 25 procent van de woningen reserveren voor politiepersoneel, onderwijzend en verzorgend personeel. Of zij van mening is dat het centraal overeen gekomen loon voor deze ambtenaren te laag is, of dat zij vreest dat deze lieden voor de Amsterdamse arbeidsmarkt verloren gaan, blijft gissen. Een ingreep in de Amsterdamse woningmarkt om deze reden is echter, op zijn zachtst gezegd, merkwaardig.

Al met al is er voor de econoom dus weinig reden om zijn aarzeling over de subsidie opzij te zetten. Geldt dat ook voor de te verwachten invloed op de marktverhoudingen?

Met de subsidie draagt de gemeente bij aan het vergroten van de vraag naar nieuwbouwwoningen. Dit kan een prijsopdrijvend effect hebben, wat onwenselijk is. De middeninkomens zullen het dan immers alleen maar moeilijker krijgen een koopwoning te betrekken en dat noopt de gemeente over vier jaar haar subsidiebeleid even vrolijk voort te zetten. Niet duidelijk is echter hoe groot het prijseffect is. Het te subsidiëren aantal woningen vormt twaalf tot zestien procent van de jaarlijkse nieuwbouw in dit segment. De extra vraag is vrij marginaal bovenop de grote overschotvraag die er toch al is. Daarbij zal, met de realisatie van IJburg, het aanbod in 2003, als het laatste jaar van de subsidieregeling ingaat, fors toenemen.

Ook verdringing kan optreden: voor elke woning die met subsidie wordt betrokken, staat een ander huishouden in de kou. Deze huishoudens worden ontmoedigd of zijn gedwongen het in een duurder segment te zoeken, waar aldus ook de prijzen zullen stijgen. Is daar iets mis mee? Niet als die verdringing bijdraagt aan het verder optimaliseren van de spreiding van inkomens over de beschikbare woonruimte: hogere inkomens betrekken duurdere huizen. Wel als het effect is dat nu ook hogere inkomens geen woning meer kunnen kopen omdat de prijzen te ver stijgen. De subsidieregeling moet dan van lieverlee nog worden uitgebreid. Alles is afhankelijk van de invloed van deze druppel op de heftig gloeiende Amsterdamse woningplaat.

Bij zo'n onzeker antwoord, rest de vraag of de gemeente het anders had kunnen doen. Te stellen dat de gewenste uitkomsten beter hadden kunnen worden bewerkstelligd door vergroting van het aanbod, dan door subsidies, is te makkelijk. Op dit gebied wordt reeds een inhaalslag gemaakt. Bovendien is de ruimte in Amsterdam gerantsoeneerd. Meer woningen kunnen alleen worden gebouwd door een grotere dichtheid te realiseren. Maar dat vermindert de aantrekkingskracht van het wonen sterk. De Bijlmer heeft ons wat dat betreft een harde les geleerd.

Zo rest de econoom slechts een schouderophalen

1 *Het Financieele Dagblad*, 29 maart. Zie ook: <http://www.amsterdam.nl/nieuwsactueel/2000/pb/pb-023a.htm>

2 Merk op dat het in dit licht wenselijk is de subsidie primair te bestemmen voor degenen die al aan Amsterdam gebonden zijn. Zou deze ook voor 'mensen van buiten' gelden, dan zal slechts een deel van de doorstroom gerealiseerd kunnen worden en is het positieve effect kleiner.