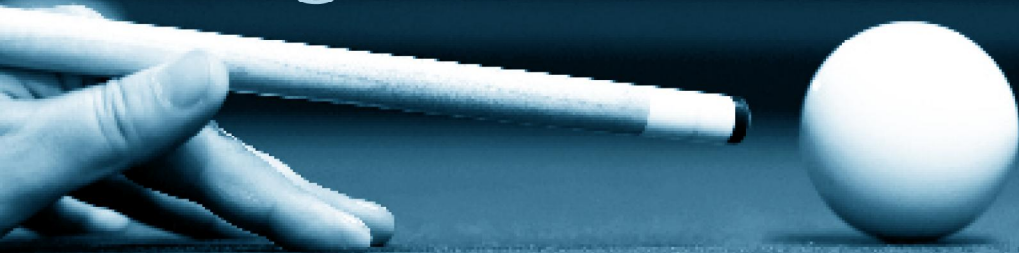


Nudge voor beleid



Bevrijd de woningmarkt...

De woningmarkt zit op slot en het kabinet heeft de sleutel weggegooid. IMF, OESO, CPB, SER, VROM-raad en KVS mogen zeggen wat ze willen, maar Mark, Maxime en Geert bieden de kiezer zekerheid: aan de hypotheekrenteaftrek wordt niet getornd en voor huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro stijgen de huren met niet méér dan de inflatie. Intussen is de eigen woning voor Henk en Ingrid onbetaalbaar geworden, staan mensen die willen huren zes jaar of langer op een wachtlijst en zijn de belastinguitgaven en (impliciete) subsidies opgelopen tot 29 miljard euro per jaar (Donders *et al.*, 2010). Dat het huidige beleid slecht is voor de dynamiek op de woningmarkt, de arbeidsmobiliteit, de overheidsfinanciën en de macro-economische stabiliteit, daar is vrijwel elke econoom het mee eens, maar hoe kom je tot iets beters waar kiezers niet voor terugschrikken en politici mee de boer op kunnen gaan?

Een hervorming van het woonbeleid zal in elk geval vier elementen moeten omvatten. Ten eerste het geleidelijk afbouwen van de vraagsubsidiëring, zowel in de koop- als in de huursector. Groot-scheepse subsidiëring van de vraag terwijl het aanbod van woningen beperkt blijft wegens gebrek aan nieuwbouwlocaties en andere restricties leidt alleen maar tot prijsstijgingen.

Huizenprijzen zijn in Nederland, in verhouding tot het gemiddelde inkomen, even hoog als in New York.

Ten tweede zullen huren marktconform moeten worden.

Kunstmatig lage huren door huurprijsregulering en verkapte subsidies via woningcorporaties zorgen ervoor dat vraag en aanbod elkaar niet vinden. Lange wachtlijsten, scheefwonen en illegale onderverhuur zijn het onvermijdelijke gevolg.

Ten derde woontoeslagen om te waarborgen dat ook huishoudens met lage inkomens betaalbaar kunnen wonen. Woontoeslagen gebaseerd op inkomen in plaats van woonconsumptie zijn doelmatiger dan de huidige huurtoeslagen. Daarbij is er geen reden om onderscheid te maken tussen kopers en huurders. Dit helpt om barrières tussen de koop- en huursector te slechten.

Ten slotte zal het aanbod van woningen beter moeten aansluiten op de vraag. Door het restrictieve ruimtelijkeorderingsbeleid, averechtse prikkels bij corporaties en onderhandelingen tussen gemeenten en projectontwikkelaars waarbij de consument buitenspel staat, is de aanbodelasticiteit vrijwel nul. Een betere werking van de woningmarkt vraagt ook aanpassingen in het ruimtelijke orderingsbeleid en op de grondmarkt.

Zo'n ingrijpende verandering realiseer je niet van de ene dag op de andere. Een lange overgangstermijn is nodig om de hypotheekrenteaftrek stapsgewijs af te bouwen naar nul en huren op te trekken naar marktconform niveau. Zo kunnen vermogens- en vertrouwensschokken worden voorkomen die de woningmarkt verder zouden

ontwrichten. Een lange transitieperiode wil niet zeggen dat er onduidelijkheid is over het einddoel.

Integendeel, het einddoel moet

volstrekt helder zijn, zodat iedereen die als particulier, ondernemer of overheid op de woningmarkt actief is, daar zijn investeringsbeslissingen voor de lange termijn op kan afstemmen.

Voorts moet er duidelijkheid zijn over de inkomens- en vermogens-effecten en hoe die worden gecompenseerd. Zowel kopers als huurders vrezen fors hogere woonlasten als de hypotheekrenteaftrek sneuvelt en huren stijgen naar marktniveau. Als negentig procent van de kiezers schade denkt te lijden, maken hervormingen weinig kans. De mediane kiezer ziet over het hoofd dat hij als belastingbetaler zelf het kostbare subsidiecircuït financiert, plus een opslag voor de kosten van het rondpompen. Afschaffing van de woonsubsidies waarbij de inkomensderving volledig en inkomensneutraal wordt gecompenseerd door afschaffing van de overdrachtsbelasting en verlaging van de loon- en inkomstenbelasting, levert volgens het CPB een welvaartswinst van 7,4 miljard euro per jaar op, op basis van het prijspeil in 2005 (Donders *et al.*, 2010). De marginale lastendruk op arbeid wordt minder, mensen komen sneller terecht in banen die beter bij hen passen en huishoudens krijgen meer keus op de woonmarkt. Het milieu profiteert door minder congestie en minder woon-werkverkeer en riskante prikkels om de eigen woning met schuld te overladen, verdwijnen. Per saldo gaat een gemiddeld huishouden er na aftrek van woonlasten zo'n 500 euro per jaar op vooruit. Schade is er voor huizenbezitters die een deel van hun overwinst zien verdampen door de te verwachten daling van de huizenprijzen.

Belangrijker dan het financiële voordeel is dat een hervormde woningmarkt huishoudens beter in staat stelt om in te spelen op economische en demografische ontwikkelingen, zoals concentratie van de groei in steden, toenemende regionale verschillen (krimp versus groei), vergrijzing en de sterke groei van het aantal alleenstaanden. Hervormingen zijn niet alleen nodig om woningtekorten te laten verdwijnen, maar ook om veel meer flexibiliteit en variëteit in woonvormen mogelijk te maken waardoor beter aan uiteenlopende woonwensen tegemoet kan worden gekomen.

Het kabinet-Rutte heeft hervormingen op de woningmarkt in de ban gedaan uit angst dat Henk en Ingrid daar niet blij mee zouden zijn. De adempauze moet worden benut om aan te tonen dat Henk, Ingrid en hun kinderen beter af zijn met een woonmarkt die niet op slot zit, maar keuze en kwaliteit biedt voor een betaalbare prijs.

LITERATUUR

Donders, J., M. van Dijk en G. Romijn (2010) *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*. Den Haag: Centraal Planbureau.



LEO VAN DER GEEST
Directeur van economisch
onderzoeksbureau NYFER



BAS JAN VAN BOCHOVE
Tweede Kamerlid CDA

...De deur klemt.

De deur naar een eigen huis op de Nederlandse woningmarkt klemt behoorlijk. Het CDA wil onnodige belemmeringen wegnemen door structureel onderhoud, zonder het forceren van de deur. Het coalitieakkoord voorziet in afspraken om wachtlijsten voor groepen, die zich niet zelfstandig kunnen redden, terug te dringen. Zonder draagvlak en steun van andere spelers op het gebied van de woningmarkt, waaronder banken, beleggers, woningcorporaties en bouwbedrijven, kan de overheid echter weinig. De economische situatie demonstreert de structurele onvolkomenheden in de volkshuisvesting nog duidelijker. Sommige zaken zijn door starre regelgeving en een te sterke focus op planmatige kwantitatieve doelstellingen scheef gegroeid. Vooral het gebrek aan prikkels om door te stromen belemmert met name starters de mogelijkheid om het gewenste huis te bewonen. In de studie naar beleidsvarianten heeft het Economisch Instituut voor de Bouw in juli 2010 opgemerkt dat juist de strikte huurprijsregulering de meest versturende factor is op de huidige Nederlandse woningmarkt (EIB, 2010). Doordat kwaliteit niet tot uiting komt in de huurprijs, blijven huurders zitten. Een beter alternatief dan de goedkope sociale huurwoning is er niet.

Het beginpunt van een goed doordacht en uitgevoerd beleid moet, zoals Leo van der Geest terecht stelt, de positie van Henk en Ingrid zijn – een doorsnee huishouden. Omdat een mens niet zonder een dak boven zijn hoofd kan, is de “bevordering van voldoende woonruimte een voorwerp van zorg van de overheid”, zoals artikel 22 lid 2 van de Grondwet het stelt. Het vinden van een woning, de veiligheid en kwaliteit ervan en de leefomgeving zijn belangrijk. Daarnaast zijn er economische gevolgen, als de gemiddelde waarde van de woning niet in verhouding staat tot het inkomen. Door een te harde stijging van de woonlasten kan er indirect een loon-prijsspiraal optreden met bovengemiddelde inflatie tot gevolg. Een gematigde ontwikkeling van de huurlasten en van de koopprijzen is daarom zowel voor de burger, de overheid als het bedrijfsleven van groot belang.

Bij de heldere analyse en de voorgestelde maatregelen geeft Van der Geest helaas geen antwoord op de geschetste tegenstelling. Enerzijds stelt hij dat het begrijpelijk is dat de burgers zekerheid wensen: zowel kopers als huurders vrezen fors hogere woonlasten. Anderzijds stelt hij vast dat er een omvangrijk hervormingsplan moet komen. Het vertrouwen in politici en in de voorspellende gaven van economen is afgenomen.

Het CDA wil zekerheid bieden. De aftrekbaarheid van de hypotheekrente geeft voor veel mensen in Nederland de zekerheid dat renteschommelingen deels worden opgevangen. Hoe lang een transitieperiode ook duurt, meerdere economen hebben aangegeven

dat het afschaffen van de renteaftrek direct leidt tot een prijscorrectie. Immers, de bank leent geld uit op basis van de toekomstige waarde van het onderpand en de toekomstige fiscale situatie. Het is belangrijk om bij alle maatregelen te bedenken dat de huizenmarkt een voorraadmarkt is. Het baart het CDA net als Van der Geest zorgen dat in de afgelopen jaren de aanbodelasticiteit vrijwel nul is. Met de stappen die, dankzij het CDA, in het coalitieakkoord staan, zorgt de regering ervoor dat het aanbod beter aansluit op de vraag. Het is zorgwekkend dat er nog steeds overheden en marktpartijen zijn die uitgaan van een hoge opbrengst van de grondexploitatie of hun bedrijfsvoering slechts richten op groot-schalige planontwikkeling. Slechts subsidiëren van nieuw aanbod, op basis van kwantitatieve doelstellingen, is ongewenst. Om een paradigmawisseling te entameren heeft het CDA de minister opgeroepen om te zorgen dat alle partijen hun verantwoordelijkheid nemen. Het zou prachtig zijn als een woonakkoord de basis wordt van een gedeelde woonvisie. Bouwbedrijven, projectontwikkelaars, pensioenfondsen, de corporaties en gemeenten moeten zich richten op de heterogene vraag van woonconsumenten. Het toevoegen van een groot aantal standaardwoningen verspreid over Nederland is geen oplossing, want de marktsituatie is anders in Limburg dan in Amsterdam. Ook wenst een afgestudeerde student een andere woning dan een gepensioneerde die zijn afgeloste gezinswoning wil inwisselen voor een woning zonder drempels en met de nodige domotica voor een goede oude dag. Het CDA zet zich de komende periode in om het aanbod aan geschikte, goede huurwoningen te vergroten. Dit is een grote uitdaging, waarvoor de overheid slechts de randvoorwaarden kan bieden. Ondanks het hoge gemiddelde prijspeil en een stabiele inkomensontwikkeling blijven investeerders weg van de Nederlandse woningmarkt. Gelukkig komt er een denkomslag bij woningcorporaties op gang, nu ze hun succes gaan afmeten aan het behalen van kwalitatieve volkshuisvestelijke doelstellingen. Het is wenselijk dat meer partners zich aansluiten bij een samenhangende visie waarbij de wens van Hans en Ingrid centraal staat. De politiek moet dan immers wel belemmeringen wegnemen die de deur laten klemmen. Met het bieden van zekerheid en een redelijk rendement moet het toch mogelijk zijn dat beleggers de lege kantoormarkt verruilen voor investeringen in de huizenmarkt? Het CDA kiest voor een geleidelijke benadering om stapsgewijs de belangrijkste belemmeringen op de woningmarkt te verminderen, opdat de deur minder gaat klemmen.

LITERATUUR

EIB (2010) *Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector. Gevolgen voor woningmarkt en bouwproductie*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.