

Voer de regie over de woningmarkt niet alleen voor de korte termijn

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening stelt het hernemen vanuit het Rijk van de regie in de woningmarkt centraal, om tot meer woningbouw en een versnelde verduurzaming te komen. Het is goed dat de minister focust op deze kortetermijn-uitdagingen, maar uitdagingen op de lange termijn moeten niet worden vergeten.

IN HET KORT

- De ambitie is duidelijk, maar de visie op hoe de regie zal worden gevoerd moet nog nader worden uitgewerkt.
- Er is ook aandacht nodig voor de hoe de cycliciteit van de woningmarkt op langere termijn kan worden beperkt.
- Er moet gestuurd worden op meer samenhang tussen private en publieke investeringen in de woningmarkt.

ARJEN GIELEN
Bestuursvoorzitter
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting
Nederlandse
gemeenten (SVN)

De woningmarkt in Nederland is sterk oververhit en kent daarom een schrijnend tekort aan betaalbare woningen. Daarnaast gaat de verduurzaming van bestaande woningen erg langzaam, terwijl de urgentie ervan sterk toeneemt.

Het woonbeleid van het vorige kabinet was er al op gericht om deze problematiek aan te pakken. Het huidige kabinet bouwt daarop nu voort, en wil versnellen met een extra inzet van middelen – met name gericht op meer woningbouw en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft een agenda geformuleerd die in de komende maanden zal worden uitgewerkt (BZK, 2022a; 2022b). Het meest opvallend daarin is de keuze van het kabinet en de minister voor meer landelijke

regie in de woningmarkt. Die keuze lijkt een breuk te zijn met de nadruk op decentralisatie naar lokale overheden en de benutting van marktwerking in de afgelopen decennia.

Het hernemen van de landelijke regie roept veel reacties op. Die regie kan het verschil maken vanwege de complexiteit en vaak landelijke samenhang van de vele problemen die zich op de woningmarkt opstapelen (Boelhouwer en van der Heijden, 2022 en Verdaas, 2022). Tegelijkertijd is er ook kritiek te horen omdat het ook weer erg ver gaat om nu ineens alle heil van landelijke actie te verwachten (zie bijvoorbeeld VNG, 2022).

De komende maanden zal de sturingsfilosofie achter het hernemen van regie nog uitgewerkt moeten gaan worden, stel ik in dit artikel: hoe worden verantwoordelijkheden en bevoegdheden van gemeenten, provincies en het rijk verdeeld? En hoe verhoudt de regie zich ten aanzien van marktpartijen? Bovendien is er een langetermijnblik nodig om de regie ook echt te laten werken.

Bouw verder aan visievorming

Zonder een integrale landelijke visie is er weinig versnelling te boeken wat betreft de woningbouw en -verduurzaming. We leven in een complexe samenleving met uiteenlopende ruimteclaims, en met vele private en publieke belanghebbenden. Regie voorkomt dat deelbelangen de boventoon voeren boven het algemene belang.

Nu er een aanzet voor een dergelijke visie op landelijk niveau ligt, zullen ook de visies op lokaal en regionaal niveau op het gebied van zowel de ruimtelijke inrichting als de energietransitie en het klimaat (die er grotendeels al zijn) integraal met de landelijke visie moeten worden doorontwikkeld. In samenhang met prestatieafspraken en inzet van de landelijke financiële



middelen bieden dergelijke visies houvast voor de verschillende overheden wat betreft de onderlinge coördinatie en samenwerking.

Verder is het noodzakelijk dat de minister een landelijke visie ontwikkelt op hoe om te gaan met marktpartijen. Binnen de kaders van wetgeving kan regie ruimte geven aan het ondernemerschap van de verschillende marktpartijen en de concurrentie ertussen, onder meer op het terrein van het combineren van wonen en zorg voor senioren, maar ook bij de verduurzaming van de woningvoorraad.

Zo zou het sterk zijn als de visie van het Rijk ook expliciet aandacht besteedt aan hoe de landelijke markt voor verduurzaming kan worden opgeschaald. Integrale verduurzaming van woningen en hele wijken vergt een heldere normstelling. Daarmee kan er, vanuit de markt voor bouw en renovatie, worden gewerkt aan concepten die voor grote aantallen woningen toe te passen zijn.

In de regie van de minister vereist opschaling van de markt voor verduurzaming een visie op de rolverdeling tussen lokale verduurzaming van wijken waarbij de gemeenten aan zet zijn, en de algemene normstelling vanuit het Rijk. En tegelijkertijd een visie op de rolverdeling van marktpartijen en overheden, om dit zowel gericht op de ontzorging van bewoners als structureel te kunnen aanbieden.

Er is goede hoop dat de marktpartijen in de bouw- en renovatiemarkt in staat zullen zijn om op te schalen, in een tijd van nijpende arbeidsmarkttekorten en stijgen-

de kosten van energie en materiaal, maar daaraan zal een actieve regievorming vanuit de minister moeten bijdragen, zodat er een landelijke markt voor verduurzaming ontstaat, waarbij er ruimte is voor de benodigde innovatie en opschaling.

Oog voor structurele cycliciteit

In de agenda van de minister wordt niet veel aandacht besteed aan het feit dat het tekort uiteindelijk is veroorzaakt door het inherent cyclische karakter van de woningmarkt: tijdens de laagconjunctuur in het afgelopen decennium is er te weinig gebouwd, waardoor we nu tijdens de hoogconjunctuur een tekort hebben (Boelhouwer et al., 2022). In de brief van de vorige minister voor wonen werden alle aspecten van de cycliciteit verkend, en werden handvatten geboden voor het oplossen van die problematiek (BZK, 2020). Onderdeel daarvan betreft, aan de vraagkant, het mogelijk hervormen van de fiscale behandeling van de eigen woning, en het goed herbezielen van de macro-prudentiële regelgeving bij hypotheek. Op deze terreinen worden er door de huidige minister geen hervormingen aangekondigd.

Maar ook zonder grote hervormingen aan de vraagkant zou de minister – binnen de door hem gekozen focus op versnelling van woningbouw en het inzetten van regie daarop – expliciet aandacht kunnen geven aan hoe ook voor de langere termijn het structurele reactievermogen van het woningaanbod kan worden versterkt. In dit verband is het goed om de werking van

relevante markten – zoals die van de bouw en ontwikkeling, als ook de markt voor woningbouwgrond – expliciet te bezien. Zo is het interessant om het nu lopende onderzoek naar de werking van de grondmarkt, dat in opdracht van de ACM (2021) wordt uitgevoerd, mee te nemen in de uitwerking van de regie op de woningmarkt.

Tot slot zal er, vanuit het oogpunt van de cycliciteit, ook bewust dienen te worden omgegaan met de maatregelen gericht op toegang voor jongeren en starters tot de woningmarkt. Generieke verruiming van leenruimte hebben de bekende risico's van een verdere prijsopdrijving (BZK, 2020). Deze risico's moeten worden afgewogen tegen de beoogde toegang voor de specifieke doelgroepen. Mogelijk zijn algemene prijseffecten te vermijden als de verruiming gekoppeld worden aan het toewijzen van woningen aan de specifieke doelgroepen.

Samenhang publieke en private financiering

In een visie op landelijke regie zal ook moeten worden aangegeven hoe de landelijke inzet van financiële middelen het behalen van resultaten bevorderen. Er is op dit moment geen gebrek aan geld, noch privaat noch publiek, om op de woningmarkt de belangrijkste doelen te kunnen bereiken (Lukkezen, 2022).

Het is vooral een uitdaging om de ruim beschikbare publieke én private middelen structureel goed in te zetten voor de beoogde resultaten (Kleinknecht, 2022; Ter Haar, 2022). De vraag is hoe fondsen waarin publiek en privaat geld samen komen om publieke belangen te borgen, zoals het Nationaal Warmtefonds, doeltreffend kunnen worden ingezet, en hoe daarover helder verantwoording is af te leggen.

Een kanttekening bij de ruime beschikbaarheid van publieke middelen is bovendien dat die beschikbaarheid in de toekomst wel eens tegen kan gaan vallen, zowel door nieuwe kortetermijnuitdagingen als door de houdbaarheid van de overheidsfinanciën op langere termijn. En, omdat effecten op de woningmarkt een lange adem vergen, is het van belang dat beleidsmakers zich niet rijk rekenen, en daarmee rekening houden bij de financiering van de doelen op de woningmarkt. De minister zou, aan de hand van het rapport van de Rekenkamer over revolverende fondsen (ARK, 2019), zich hier een duidelijke visie op kunnen vormen en deze hanteren als uitgangspunt bij de inzet van middelen via de publiek-private financiering.

Tot slot kunnen private partijen geprikkeld worden om verantwoording af te leggen over hun uitgaven in lijn

met de doelen op de woningmarkt. Een voorbeeld is hoe De Nederlandsche Bank het beheersen van duurzaamheidsrisico's voor de balansen van financiële instellingen onderdeel wil maken van haar toezichtbeleid (DNB, 2021). Voor de minister is het zaak om ook een visie te ontwikkelen op hoe private partijen op de woningmarkt te prikkelen zijn om met het beleid mee te bewegen.

Conclusies

Met de keuze voor het versnellen van de bouw van nieuwe woningen en het verduurzamen van bestaande woningen brengt de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een heldere focus aan. De inzet op landelijke regie lijkt geschikt te zijn om de versnelling ook waar te kunnen maken.

Bij de nadere uitwerking en uitvoering van de agenda is er dan wel aandacht nodig voor de lange termijn. Indien er specifiek aandacht wordt gegeven aan de visie op de rollen van mede-overheden en marktpartijen, de langetermijncycliciteit van de woningmarkt, én aan de borging van de onderlinge versterking van de publieke en private financiering, dan zou men de regie ook toekomstbestendig kunnen gaan invullen en uitvoeren.

Literatuur

- ACM (2021) *De werking van de grondmarkt: gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt*. ACM Rapport, oktober.
- ARK (2019) *Zicht op revolverende fondsen van het Rijk*. Algemene Rekenkamer Rapport, 16 april. Te vinden op www.rekenkamer.nl.
- Boelhauer, P.J. en H.M.H. van der Heijden (2022) *De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief: achtergronden en oplossingen*. *Bestuurskunde*, 31(1), 19-33.
- BZK (2020) *Kamerbrief bij rapport cycliciteit van de woningmarkt*. Ministerie van BZK, 20 mei. Te vinden op www.rijksoverheid.nl.
- BZK (2022a) *Algemene beleidsbrief portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*. Ministerie van BZK, 14 februari. Te vinden op www.rijksoverheid.nl.
- BZK (2022b) *Nationale Woon- en Bouwagenda*. Ministerie van BZK, Rapport, 11 maart. Te vinden op www.rijksoverheid.nl.
- DNB (2021) *Op weg naar een duurzame balans: integratie van duurzaamheidsrisico's in de kernprocessen van de financiële sector*. DNB Rapport, 7 december.
- Haar, B. ter (2022) *Programmatische aanpak ontbreekt bij welkome investeringen Rutte IV*. ESB, 107(4807), 114-117.
- Kleinknecht, R. (2022) *Extra publieke investeringen vereisen visie*. ESB, 107(4807), 102-103.
- Lukkezen, J. (2022) *Regie broodnodig op de woningmarkt, geld in mindere mate*. ESB, 107(4805), 28-29.
- Verdaas, C. (2022) *3 adviezen aan Hugo de Jonge om van ambities naar uitvoering te komen*. Te vinden op www.gebiedsontwikkeling.nu.
- VNG (2022) *Regie op de woningmarkt*. Brief aan de minister, 28 februari. Te vinden op www.vng.nl.