

De markt voor koopwoningen en het volkshuisvestingsprobleem

DRS. ING. R. K. A. LANGEJAN

Inleiding

In hun dubbelartikel „Een beleidsperspectief voor de markt van koopwoningen” in *ESB* van 2 en 9 juni 1982, behandelen de heren Van Dongen, Poeth, en De Groot aspecten van produktie, financiering en verdeling van woonruimte in zowel de koop- als de huursector. Deze integrale behandeling van de woningmarkt is te waarderen. Er blijkt uit dat de auteurs oog hebben voor de interdependentie van de verschillende deelmarkten op volkshuisvestingsgebied, en de verwevenheid van de bouw- en woningsector onderling en met de rest van de economie.

Toch zit er iets eigenaardigs in het artikel. Ik doel hier op de oproep aan alle bij de bouw- en woonmarkt betrokken groeperingen de afzonderlijke deelbelangen opzij te zetten en eensgezind een gezamenlijke doelstelling na te streven. De auteurs stellen op blz. 583 bij voorbeeld: „... dat mensen van organisaties die bij het probleem zijn betrokken de ernst van de situatie onder ogen zien, zich het lot van de gedupeerden aantrekken, zich persoonlijk ertoe verbinden om tot een oplossing te komen, het met elkaar eens worden, en de overeengekomen afspraken met volledige toewijding uitvoeren. De hier behandelde problematiek is echter slechts één aspect van een groot aantal zaken in ons maatschappelijk bestel. De auteurs vragen een „grüne Welle” met absolute voorrang voor ons probleemgebied. Hoe schrijnend de huidige situatie ook is voor een aantal groeperingen, het lijkt gerechtvaardigd te twijfelen of een dergelijke voorkeursbehandeling binnen onze volkshuishouding bereikbaar is. Juist het ontbreken van een duidelijke prioriteitenstelling tussen belangrijke maatschappelijke doelstellingen als volledige werkgelegenheid, een aanvaardbare inkomensverdeling, een juist loon- en prijsniveau en een goede huisvesting kan als oorzaak worden aangewezen dat we op het laatste gebied nog steeds diep in de problemen zitten. Nadat hieromtrent meer duidelijkheid is geschapen, kan dan worden nagegaan waar in de huidige organisatie van het voortbrengingsproces van woonruimte en het aansluitende ruilproces knelpunten en barrières zitten die het bereiken van de gekozen doelen tegenwerken en hoe deze kunnen worden opgeruimd.

Vele van de mogelijke knelpunten en barrières worden door de auteurs genoemd. Ik mis echter het accent van het verbindende element van de *marktwerking* welke er

onder andere voor zorgt dat vergelijkbare problemen niet bestaan met koelkasten, personenauto's, computers of pinda's. Toegegeven, de markt heeft zijn beperkingen, misschien wel het meest bij investeringsgoederen met zo'n lange levensduur als woningen, maar niet-marktconforme (overheids)regelingen hebben deze ook. Onder erkenning van een beperkte merit-gedachte (een minimale huisvesting dient bereikbaar te zijn voor de minst-draagkrachtigen) moet het toch mogelijk zijn om van het marktmechanisme gebruik te maken. Immers, voor een goed werkend produkt-, proces- en organisatie-innovatiebeleid op bedrijfs(tak)niveau is een voortrollende lange-termijnplanning gestoeld op een goed marktonderzoek met regelmatige terugkoppeling onontbeerlijk. Een overheid die zich met een steeds wisselend beleid nadrukkelijk opstelt *tussen* de aanbieders en de gebruikers, werkt als stoorzender in het noodzakelijke communicatieproces op grond waarvan behoeften in mensen, en mogelijkheden in produkten worden omgezet. De voorstellen van Van Dongen, Poeth, en De Groot die betrekking hebben op de koopwoningensector houden daarmee onvoldoende rekening. Zij vergroten juist de bestaande distorsies en plaatsen deze markt in een groeiend isolement ten opzichte van de rest van de economie.

De hypotheekrente-pensioenkoppeling

De voorgestelde maatregelen voor de koopsector zijn erop gericht verbetering te brengen in de situatie van de groep eigenwoningbezitters. Vooral voor die eigenwoningbezitters die zich op de golven van de zorg-dat-je-de-boot-niet-mist-psychose in de periode 1975-1978 in te dure huizen hebben laten lokken, welke zij met relatief hoge hypotheekrenten hebben gefinancierd, kan de situatie benard worden genoemd. Vanuit een statisch wereldbeeld geredeneerd, is het mogelijk maatregelen te bedenken die nauwkeurig zijn afgestemd op deze ongewenste situatie. In onze gedecentraliseerde economie zal dit soort maatregelen echter ook ongewenste neveneffecten hebben. Aangezien ik elders op een meer op de onroerend-goedwereld afgestemde wijze ben ingegaan op de onbedoelde effecten welke hiervan het gevolg kunnen zijn¹⁾, beperk ik mij hier tot de door de auteurs voorgestelde „hypotheekrente-pensioenkoppeling”.

Het voorstel om een lage hypotheekren-

te *nu* af te spreken met het eigen pensioenfonds in ruil voor een lager pensioen *later*, lijkt sympathiek; zeker in die gevallen waarin hierdoor een faillissement of een executieverkoop voorkomen kan worden. Hierbij dient echter te worden bedacht dat de ruimte zeer wel benut kan worden voor: a) een duurder huis met hoge hypotheek, ofwel hogere woonconsumptie of; b) een hogere hypotheek voor hetzelfde huis waarbij het extra bedrag wordt benut voor luxe (duurzame) consumptiegoederen als een tweede huis, een boot of het maken van reizen. Het feit dat de ruimte benut *kan* worden voor een vervroegde of verhoogde aflossing biedt immers geen enkele garantie dat dit ook *zal* gebeuren. De noodzakelijkheid van een hernieuwde reddingsoperatie, over zeg twintig jaar wanneer de eerste mensen in de narigheid komen met een te laag pensioen omdat door een zorgeloos „steeds voor het heden kiezen” er van het opbouwen van een pensioenvoorziening in eigen beheer niets is terechtgekomen, ligt mogelijk al in deze regeling besloten.

Marktprijs en kostprijs

Zoals bekend ligt het huidige marktprijsniveau voor bestaande en nieuwe vrije-sectorwoningen aanzienlijk lager dan de lange-termijnkostprijs voor vergelijkbare nieuwbouw. Door een aantal specifieke eigenschappen is dit een situatie die bij onroerende goederen enige tijd kan bestaan zonder dat door onhoudbare tekorttoestanden op de woonmarkt de prijzen weer worden opgeduwd tot het minimale niveau waarbij lonend nieuw kan worden gebouwd. Voor de bouwmarkt, en daarmee voor de rest van de economie, is het echter beter dat de situatie zo kort mogelijk duurt. Vanuit dit gezichtspunt kunnen de voorgestelde maatregelen inderdaad een gunstige uitwerking hebben op méér dan alleen de betrokken sector van de woningmarkt. Hierbij bestaat echter het gevaar dat het prijsniveau opnieuw doorschiet.

De bestaande discrepantie tussen marktprijsniveau en lange-termijnkostprijs kan behalve door het opdrukken van de marktprijzen ook door het neerdrukken van de kostprijs worden opgeheven. De auteurs hebben in eerste instantie voor het eerste gekozen. De tweede mogelijkheid ligt echter meer voor de hand. Zoals zij zelf aangeven kan de bouwnijverheid op veel punten haar prestaties aanzienlijk verbeteren en kan de overheid hieraan, vooral door het slopen van door *haarzelf* opgeworpen barrières, meewerken. Natuurlijk, de opzet is dat de kloof van beide kanten uit wordt gedicht. Maar het is gezien de ervaringen uit het verleden de vraag of wij nog veel van de inventiviteit van de ondernemers mogen verwachten als door een opgekrikte marktprijs de harde noodzaak tot extra inspanning ontbreekt.

1) R. K. A. Langejan, Volkshuisvesting en marktwerking, *Vastgoed*, 56, oktober 1982, nr. 10, blz. 296-300.

Het komt mij voor dat fundamentele vernieuwingen in de productie, financiering en verdeling van woonruimte slechts onder aanhoudende grote druk een kans maken tot stand te komen. Het richten van alle inspanning op het laten dalen van de reële bouwkosten heeft in elk geval het voordeel dat elk succesje meehelpt onze nationale woonkosten in een redelijker verhouding te brengen tot ons nationale inkomen.

R. K. A. Langejan

Naschrift

Als we Langejan goed hebben begrepen, dan interpreteert hij onze analyse en beleidsvoorstellen vanuit zijn a priori-diagnose van de problematiek (de overheid als stoorzender in het marktproces, ontoereikende prestaties van de bouwnijverheid en de negatieve reële-inkomensontwikkeling), het door hem verwachte scenario (geen specifieke beleidsmaatregelen voor de koopsector van de woningmarkt, een krimpend woningbouwvolume), en de daarop door hem geënte receptuur (herstel van de marktwerking via het elimineren van versturende overheidsregulering en het verbeteren van de prestaties van de bouwnijverheid, waarbij de langdurige stagnatie onontbeerlijk is ten einde een aanhoudende grote druk op de overheid en de bouw uit te kunnen oefenen). Langejan wijst de specifiek op de koopsector gerichte maatregelen af omdat het gevaar van het opnieuw doorschieten van het prijsniveau zijns inziens te groot is. Dit is echter moeilijk te rijmen met zijn diagnose (negatieve inkomensontwikkeling). De context is sterk veranderd ten opzichte van de hausseperiode. Bovendien hebben marktpartijen lering getrokken uit de door de hausse en de door de veranderde context gegenereerde problematiek. Door het lichtvaardig afwijzen van de specifieke maatregelen voor de koopsector blijft de oplossing van de woningmarktproblematiek gekoppeld aan de geaggregeerde economische problematiek en het daarop gebaseerde macro-economische beleid. Dit betekent dat de markt voor koopwoningen pas weer kan aantrekken nadat de economie in zijn geheel weer gaat groeien en de werkgelegenheid zich herstelt op basis van het beleid gericht op loonmatiging en inflatiebestrijding. Zo houdt hij een dilemma in stand, brengt een prioriteitstelling aan, en maakt daarbij de huisvestingsproblematiek ondergeschikt aan het werkgelegenheids-, inkomens-, en loon- en prijsbeleid. Dit mondt uit in een „krimp“-scenario. Van deze problematiek probeert hij dan maar het beste te maken. De naar zijn verwachting langdurig aanhoudende stagnatie herdefinieert hij als remedie. Dit „paardemiddel“ moet de bouwnijverheid en de overheid onder druk zetten en houden om haar prestaties te verbeteren, respectievelijk haar marktversturende regulering op te heffen.

In onze benadering wordt de woningmarktproblematiek gedesaggregeerd, er worden nauwkeuriger op de problematiek af-

gestemde deeloplossingen ontwikkeld, welke tot een consistent beleid worden geïntegreerd. Zodoende wordt de woningmarktproblematiek losgekoppeld van geaggregeerde economische problemen en de daarop gebaseerde macro-economische oplossingen.

We zullen de hoofdlijnen van het commentaar van Langejan analyseren, waarbij onze volgorde van behandeling enigszins afwijkt van de door hem gehanteerde volgorde.

Gegeven de talrijke interdependenties met andere marktsectoren is het niet alleen verhelderend, maar zelfs noodzakelijk dat we ons bij de analyse niet tot de markt voor koopwoningen sec beperken. Dit is ook van belang met betrekking tot zijn stelling dat deelbelangen van afzonderlijke marktpartijen het tot stand komen van samenwerking verhinderen. Het probleem is dat marktpartijen onvoldoende oog hebben voor de interdependenties en de problematiek binnen een te smal kader definiëren vanuit hun eigen roloptiek. Inderdaad is het noodzakelijk de communicatie tussen marktpartijen te verbeteren. Het is in hun welbegrepen eigenbelang dat er overleg en samenwerking tot stand komt om de neerwaartse spiraal te doorbreken welke voor alle betrokkenen omvangrijke verliezen genereert.

Langejan stemt in grote lijnen in met onze diagnose. Zijn bezwaren hebben voornamelijk betrekking op de door ons voorgestelde oplossingen voor de koopsector van de woningmarkt. In de huidige situatie is er, ondanks de rentedaling en de afnemende bouwkostenstijging, nog steeds sprake van een kloof tussen de marktwaarde en de nieuwbouwprijs. Zo lang dit het geval is stagneert de nieuwbouw van koopwoningen in de vrije sector. De centrale variabele is het (gebrek aan) vertrouwen in de toekomst. Momenteel zijn potentiële woningkopers geneigd hun risico te minimaliseren, en geven er vooralsnog de voorkeur aan om te huren, of niet door te stromen naar een duurdere prijsklasse, ook al is dit voor hen financieel haalbaar. De onzekerheid ten aanzien van de inkomensontwikkeling op langere termijn, een eventuele nieuwe rente-explosie, en de onzekerheid ten aanzien van de verkoopbaarheid en waarde-ontwikkeling van het eigen huis in de toekomst spelen hier een rol. Daarnaast werkt een meer algemeen gebrek aan vertrouwen in de toekomst door op de vraag naar koopwoningen. Ten slotte vormen de financiële problemen van de haussekopers en de vermogensverliezen ten gevolge van de waardedaling welke, in geval van negatieve eigen vermogens, in een verhuisklokade kunnen resulteren, een afschrikwekkend voorbeeld.

Onze voorstellen met betrekking tot de koopsector zijn er dan ook op gericht eigenaren in staat te stellen zich uit de financiële moeilijkheden te werken, en de condities te scheppen waaronder het risico voor potentiële woningkopers weer aanvaardbaar wordt (een draaglijke vaste rente via de „pensioenruil“, fiscale aftrekbaarheid van de aflossing van de hypothecaire schuld boven de waarde in bewoonde staat,

en de bodemprijsgarantie). Hierdoor wordt de vraag naar koopwoningen versterkt en de kloof tussen marktwaarde en nieuwbouwprijs gedicht, zodat de woningbouw in de vrije sector weer op gang kan komen. De kloof kan ook door het drukken van de nieuwbouwprijs door middel van opvoering van produktiviteit (industrialisatie, rationalisatie) worden gedicht. Echter, deze aanpak is niet toereikend om de kloof op korte termijn te dichten aangezien de marktwaarde circa 20% beneden de nieuwbouwprijs ligt. Voor de korte termijn is herstel van de vraag noodzakelijk.

Langejan wijst onze voorstellen voor de koopsector van de hand. Zijns inziens vergroten deze maatregelen de bestaande distorsies en plaatsen ze deze markt in een groeiend isolement ten opzichte van de rest van de economie. Verder voorziet hij dat het prijsniveau opnieuw zal doorschieten. Hij verwacht misbruik van het „pensioenruil“-voorstel. Ten slotte ontnemt een „opgekrikte“ marktprijs hem het drukmiddel dat hij denkt nodig te hebben om de bouwnijverheid ertoe te bewegen haar prestaties te verbeteren en om de overheid ertoe aan te zetten de door haarzelf opgeworpen barrières te slopen.

Doordat de prijs van een woning in verhouding tot een jaarinkomen een groot bedrag is, wordt het eigen huis veelal met vreemd vermogen gefinancierd. Dit resulteert in langlopende financiële verplichtingen. Gezien de lange levensduur van een huis is er sprake van een omvangrijke voorraadmarkt. Dit geeft de markt voor woondiensten een specifiek karakter in vergelijking tot markten voor andere producten en diensten, welke door gezinshuishoudens worden gekocht. Door onze voorstellen wordt dit isolement van de markt voor koopwoningen ten opzichte van de rest van de economie verminderd. De markt wordt minder afhankelijk van een abnormale ontwikkeling van de rentestand en van onzekerheden ten aanzien van de lange-termijnontwikkeling van inkomens.

Langejan heeft het over een zorg-dat-jede-boot-niet-mist-psychose, waardoor mensen zich in te dure huizen hebben laten lokken. Elders spreekt hij over het gevaar van het opnieuw doorschieten van het prijsniveau. Hierbij dient te worden aangekend dat het om een gedeelde verantwoordelijkheid van de woningkopers en van de financiers gaat. Beide categorieën hebben wellicht ondoordacht gehandeld tijdens de hausse van 1976-1978. Het is echter duidelijk dat dit een leereffect heeft gegeven. Momenteel is het probleem veel eerder dat de balans van de te optimistische hausse-optiek is doorgeslagen naar een te pessimistische stagnatie-optiek. Gezien het leerproces en de veranderde economische context is het onwaarschijnlijk dat het prijsniveau opnieuw zal doorschieten. In het voorstel van een bodemprijsgarantie komt de medeverantwoordelijkheid van de financier tot uitdrukking. In de Verenigde Staten gaat de federale „Bankruptcy Reform Act of 1978“ zelfs verder 1). Een de-

1) Zie *The American way of debt*, *Time*, 31 mei 1982, blz. 56.

biteur die in betalingsmoeilijkheden is geraakt, heeft daar het recht om tot \$ 7.500 van het in zijn huis geïnvesteerde eigen vermogen te behouden. De financier draagt mede de verantwoordelijkheid om overkreditering te voorkomen.

Langejan heeft twijfels over het met de „pensioenruil” te bereiken resultaat. Het is echter een feit dat een dergelijke constructie in Singapore met succes wordt toegepast²⁾. De concrete invulling voor de Nederlandse situatie wordt momenteel door ons nog uitgewerkt. Het door Langejan geanticiperde „potverteer”-gedrag is niet in overeenstemming met ervaringen uit het verleden waaruit blijkt dat mensen naarmate zij hun pensioengerechtigde leeftijd naderen, het niveau van hun woonlasten sterk reduceren³⁾. De vrees dat er niets terecht zal komen van het opbouwen van een pensioen in eigen beheer is dan ook ongegrond.

De stagnatie op de woningmarkt en in de woningbouw heeft ertoe bijgedragen dat er meer aandacht is ontstaan voor het verbeteren van de prestaties van de bouwnijverheid en het opheffen van contra-productieve regelgeving door de overheid. Langejan stelt in dit verband dat fundamentele vernieuwingen in de productie, financiering, en de verdeling van woonruimte slechts onder een aanhoudend grote druk een kans maken tot stand te komen. Voor zover hij onder aanhoudend grote druk verstaat een langdurige stagnatie van de woningmarkt en -bouw is dit een gevaarlijk uitgangspunt. Het uitoefenen van druk kan heilzaam werken. Echter, een te grote druk kan fataal worden. Een „krimp”-scenario resulteert in een afbraak van wat er tot dusver aan industriële productiecapaciteit is opgebouwd. Wil men komen tot een verbetering van de prestaties van de bouwnijverheid, dan zal er voor de bouw toch voldoende „adem” moeten zijn (in de vorm van een toereikende afzet en „cash flow”) om hieraan te kunnen werken. Om te kunnen investeren in industriële productiecapaciteit dienen de afzetperspectieven ook voor de lange termijn te zijn gewaarborgd.

Door het pakket van maatregelen voor de koopsector af te wijzen, maakt Langejan de ontwikkeling op deze markt volledig afhankelijk van de geaggregeerde economische problemen en het daaraan gekoppelde macro-economische beleid. Er ontstaat dan een dilemma van reële inkomensgroei ten behoeve van de woningmarkt versus loonmatiging ten behoeve van herstel van werkgelegenheid. Hij stelt de prioriteit bij het macro gedefinieerde werkgelegenheids-, inkomens-, en loon- en prijsbeleid, en maakt de huisvestingsproblematiek daaraan ondergeschikt. Wanneer het pakket van specifieke maatregelen voor de koopsector van de woningmarkt wordt aangewend, dan is er geen sprake van een dilemma. Woningbouw is een motor van de economische groei door het „pull”-effect enerzijds (productie en inkomensvorming die resulteren uit het bouwen van een huis), en door het „push”-effect anderzijds (productie en inkomensvorming ten gevolge van bestedingen, welke zijn gekoppeld aan het in gebruik nemen en houden van

nieuwe woningen). Herstel van de koopsector van de woningmarkt betekent een herstel van werkgelegenheid en van groei van het nationaal inkomen. Dit gaat niet ten koste van andere sectoren van de economie. Mobilisering van de woningmarkt betekent dat besparingen niet langer worden aangewend voor verliesfinanciering, maar voor bestedingen die toegevoegde waarde en inkomen genereren. Voor de overheid ontstaan baten (in de vorm van extra belastingopbrengsten en besparingen op bijstandsuitkeringen en op de financiering van verliezen uit gemeentegaranties en gemeentelijk grondbezit) die voor de kosten (in de vorm van belastingderving ten gevolge van fiscale aftrekposten) uitgaan. Het financieringstekort loopt erdoor terug. Voor zover hypothecair krediet door banken wordt verstrekt, gaat de kredietverlening ten behoeve van woningbouw niet ten koste van de kredietverlening aan andere sectoren. Immers, met de kredietverlening groeien de rekening-courantsaldi, en een bouwimpuls genereert nieuwe besparingen. Door aflossing van hypothecair krediet komen weer financiële middelen vrij. Dit kan men zien als een vorm van sparen achteraf. In die zin nemen de besparingen toe door versnelde aflossing. Dit kan leiden tot een verdere daling van de rentestand. Ook de beperking van verliescreatie en -financiering ten gevolge van een bouwimpuls draagt bij tot een rentedaling. Tevens resulteert dit in een sterkere groei van het eigen vermogen van banken, waardoor de kredietverleningscapaciteit toeneemt.

Bevordering van schuldsanering door middel van het aftrekbaar maken van de aflossing van de schuld boven de waarde in bewoende staat impliceert een toename van het sparen achteraf. Door het vrijkomen van extra financiële middelen kan de rentestand dalen. Belastingderving door rente-aftrek gedurende een lange reeks van jaren neemt erdoor af (de aftrek wordt in de tijd gezien naar voren gehaald). De autonomie van huishoudens en van het bankwezen wordt erdoor versterkt. De verliesfinanciering door het bankwezen en de overheid neemt af. Ten slotte wordt het door potentiële woningkopers gepercipieerde risico erdoor verminderd.

De interventies van de overheid in het huisvestingsgebied zijn talrijk. Veel regelingen blokkeren doorstroming en nieuwbouw. Dit betekent echter nog niet dat een overheidsbeleid van non-interventie de gewenste resultaten oplevert. Veeleer is het noodzakelijk de taak van de overheid te herdefiniëren van regulering naar het scheppen van condities op basis waarvan huishoudens en bedrijven in onderlinge samenwerking problemen op kunnen lossen en conflicten kunnen hanteren. Als één van de oplossingen om het overheidsoptreden adequater te doen worden, wordt gedacht aan decentralisatie van bestuur. Het is echter de vraag wat dit betekent voor de autonomie, dan wel afhankelijkheid van bedrijven en huishoudens.

Decentralisatie kan, in strijd met het beoogde effect, resulteren in een verlies van autonomie voor bedrijven en huishoudens.

bij voorbeeld omdat op het decentrale niveau sterk regulerend wordt opgetreden, of omdat de voor een juiste interventie benodigde middelen op het decentrale niveau niet beschikbaar zijn. Ten einde de autonomie van huishoudens en bedrijven te waarborgen, zou men bij voorbeeld op centraal niveau vast kunnen stellen wat op het decentraal niveau beter niet kan worden geregeld. Ook kan er op het centrale niveau een reservoir van kennis worden gecreëerd, waardoor het decentrale niveau beter kan functioneren. Het is dus van belang de verschillende domeinen goed in te vullen. Er kunnen zich ontegenzeggelijk belangentegenstellingen voordoen. Op het niveau van beleidsbepaling dient echter niet zozeer te worden aangegeven welke oplossingen moeten worden gekozen, als wel op welke wijze problemen en conflicten hanteerbaar kunnen worden gemaakt.

Overigens is het nog maar de vraag of er sprake zou zijn van een vrije markt wanneer de overheid niet meer zou interveniëren. Gelet op de sterke en toenemende concentratie in het bankwezen, en de eenvoudigheid in procedures en aanpak van de bureaucratische methode die ook in het bankwezen wordt gehanteerd, kan men stellen dat er ook in de koopsector van de woningmarkt sprake is van een centraal geleid stelsel.

Langejan stelt dat onze analyse wordt gekenmerkt door een statisch wereldbeeld. Het tegendeel is het geval. De analyse van de marktontwikkeling, de omslag in het prijsverloop en in de volume-ontwikkeling, is gerelateerd aan de verandering van de economische context. Doorstroming, woningbouw, en de financiering daarvan zijn geanalyseerd in termen van knelpunten, die de interactie in het totale circuit van gekoppelde activiteiten blokkeren, met als resultaat een neerwaartse spiraalbeweging. Het pakket van beleidsmaatregelen is erop gericht knelpunten weg te nemen en de woningbouw, welke een motor is voor de economische groei, te mobiliseren.

Desaggregatie van problemen, analyse in termen van ketens van gekoppelde activiteiten en interdependenties, het elimineren van knelpunten en het scheppen van condities waardoor herstel van activiteit mogelijk wordt, is een aanpak van problemen die nieuwe perspectieven biedt. In dit verband is een „grüne Welle” voor de woningmarkt- en woningbouwproblematiek een goede gedachte. Wordt deze problematiek op de geschetste wijze opgelost, dan herstelt zich het vertrouwen in het vermogen om maatschappelijke problemen op te lossen, en komt er een leerproces op gang dat ertoe kan bijdragen dat ook andere maatschappelijke problemen oplosbaar worden.

H. J. van Dongen
G. G. J. M. Poeth
R. W. de Groot

2) R. Hofheinz jr. en K. E. Calder, *The east Asia edge*, Basic Books, New York, 1982, blz. 142.

3) CBS, *Sociale Maandstatistiek*, mei 1980, blz. 53.