

Moment voor nieuw beleid woningmarkt

De totstandkoming van een nieuw kabinet en regeerakkoord gaat weliswaar gestaag, maar of en in hoeverre de belangen van een transparante en efficiënt functionerende woningmarkt daar ook serieus bij betrokken worden is volstrekt onduidelijk. Juist tijdens de formatie moet toch de politieke basis voor een noodzakelijk vernieuwd volkshuisvestingsbeleid worden gelegd.

De woningmarkt zit al geruime tijd op slot. Vraag en aanbod zijn niet goed op elkaar afgestemd. Lange wachttijden voor een huurwoning, beperkte doorstroming, scheefwoningers, onbereikbare en dure koopwoningen zijn negatieve effecten. Het zijn bekende kwalificaties die de de bouw - zeker in tijden van financiële crisis - rechtstreeks treffen. Naar de opvatting van vele organisaties, zoals het stedelijk netwerk G32, moet dan ook eindelijk iets veranderen. Het gaat zeker niet alleen over afschaffen van de hypotheekrenteaftrek, maar bijvoorbeeld ook van de huurliberalisatie, inclusief eventuele aanvullende maatregelen rondom overdrachtsbelasting en eigenwoningforfait. Zowel afbouw van hypotheekrenteaftrek als huurliberalisatie kan echter niet op zichzelf staand als beleidsmaatregel worden doorgevoerd. Gebeurt dat wel dan worden sommige gemeenten en burgers onherroepelijk de dupe. Het doel van structuurwijzigingen in de woningmarkt moet zijn het verhogen van efficiëntie, keuzevrijheid en marktdynamiek. Daardoor komen meer mensen in een beter

passende woning terecht. Dit levert per saldo welvaartswinst op voor de BV Nederland, iets wat voor de formatie een belangrijke overweging moet zijn. Die politieke afweging moet plaatsvinden tegen een achtergrond waarbij een nieuwe woningmarkt huishoudinkomsten en -uitgaven en overheidsinkomsten en -uitgaven in hun structuur blijvend veranderen.

Vertrouwen

Om nadelige gevolgen voor zwakere bevolkingsgroepen en wijken bij een structuurwijziging van de woningmarkt te beperken, is een set aan compenserende en mitigerende maatregelen noodzakelijk. Het betreft het waarborgen van de betaalbaarheid van (huur)woningen, geleidelijke en gesegmenteerde invoering en juiste timing. Ook het verder flexibiliseren van de woningmarkt door bevorderen van de omzetting van koop naar huur speelt een rol. Deze randvoorwaarden zijn belangrijk voor het in stand houden van het vertrouwen van kopers en woningeigenaren en daarmee de waarde van vastgoed. Omdat niet alle woningmarkten aan elkaar gelijk zijn, dreigt door de mogelijke structuurwijziging ongelijkheid te ontstaan. In sommige woonsteden overstijgt de vraag nu al het aanbod, elders is de vraag echter kleiner. Daar stijgen de prijzen nauwelijks of kennen zelfs een lichte daling. Het gevolg is een prijseffect van de afschaffing van hypotheekrenteaftrek boven de autonome prijsdaling. De prijzen van koopwoningen in dit soort steden dalen dus sterker dan in populaire woonsteden. Het effect van huurliberalisatie in dergelijke woongebieden is dan ook groter dan in steden met een zwakke vraag naar (huur-)woningen. Als meer

keuzevrijheid en dus meer marktdynamiek wordt ingevoerd zal het onderling concurrerend vermogen van woningen en woonmilieus meer bepalend worden voor de woningkeuze van consumenten. Een efficiëntere woningmarkt heeft ook effect op gemeentelijke inkomsten uit grondverkoop en onroerend zakenbelasting (ozb) doordat de relatieve prijs van huurwoningen zal stijgen ten opzichte van de relatieve prijs van koopwoningen. Dit vertaalt zich in andere gemeentelijke grondprijzen en minder hard stijgende inkomsten vanuit de ozb.

Verhouding

Bij stedelijke vernieuwing worden uit hogere grondprijzen essentiële maatschappelijke voorzieningen en sociale woningbouw betaald. Doordat enerzijds de woningprijzen en anderzijds de grondprijzen onder druk staan neemt bijvoorbeeld de financiering van stedelijke vernieuwing door de gemeente af. Het belang van een adequate verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is duidelijk. Waar veel schaarste is, is enerzijds een prijsopdrijving te zien, anderzijds wordt de einddoelstelling om de keuzevrijheid/marktdynamiek te vergroten bemoeilijkt. Dit benadrukt de noodzaak voor voldoende (voortgang in) woningbouwproductie, die door de economische crisis ingestort is, en een creatief politiek klimaat dat zich actief gaat bezighouden met de noodzakelijke randvoorwaarden voor een duurzamer woningmarkt.

Drs. Robbert Coops

Sociaal-geograaf en strategisch adviseur bij Schuttelaar & Partners, rcoops@schuttelaar.nl

