

Inleiding: Ontwikkeling in de woningmarkt

Frank van Oort, Wolter Hassink en Jan Rouwendal

Dit themanummer brengt een aantal artikelen samen dat ingaat op de recente financiële crisis in relatie tot de woningmarkt en de vastgoedmarkt. Het merendeel van deze artikelen is in eerdere vorm gepresenteerd op de zogenaamde voorjaarsdag van de Regional Science Association Nederland¹ (Utrecht, 22 april 2010). De woning-, grond- en vastgoedmarkten zijn de laatste jaren sterk in discussie. Slechts twee jaar na de Agenda van de Woningmarkt van Henk Don, staat de in dat overzicht nog staande politieke afspraak om wijzigingen in de fiscale behandeling van het eigen huis niet voor te bereiden of te onderzoeken (Don 2008) door de huidige crisis volledig op losse schroeven. Op de huurmarkt is de relatie van woningbouwcorporaties met de beleidsmatige aanpak van probleembuurten al enige tijd onderwerp van discussie. Maar naast de herstructurering van de woningmarkt staan na het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB 2008) ook de kwantiteit, kwaliteit en herstructureeringsopgave van de commerciële vastgoedmarkt en de markt voor bedrijfslocaties prominent op de agenda. De vraag in alle drie de dossiers is of wijzigingen in de regulering van deze markten bij kan dragen aan het bespoedigen van crisisherstel. Voor de beantwoording van deze vraag is wetenschappelijk en beleidsgericht inzicht nodig in de werking van de woning-, grond- en vastgoedmarkten in de huidige crisistijd. Zes inhoudelijke bijdragen worden in dit themanummer gepresenteerd.

In de bijdrage van Ingrid Ooms, Michiel Ras en Evelien Eggink wordt een inschatting gemaakt van de financiële risico's van huishoudens, en wordt gekeken of dit door de crisis substantieel is gewijzigd. Hoewel de analyse laat zien dat er ook zonder crisis een groep huishoudens is met mogelijke betalings- en verkoopproblemen op de koopwoningmarkt, zal

¹ De Regional Science Association Nederland is een stichting die zich bezighoudt met onderzoek en beleid op het gebied van regionale en stedelijke economische vraagstukken, met 180 leden in wetenschappelijke en beleidskringen. Voor informatie zie www.rsanederland.nl.

het aantal huishoudens met zowel een hoge woonquote als een problematische restschuld volgens de auteurs verdubbelen bij een forse verdieping van de crisis. Dat is een serieus effect, maar minder ernstig dan wat er bij de vorige woningmarktcrisis gebeurde. Het cruciale verschil is dat een minder grote prijsdaling van woningen wordt verwacht dan in de vorige crisis.

De bijdrage van Pierre Koning en Michiel van Leuvensteijn stelt dat woningcorporaties niet de meest aangewezen partij zijn om de publieke doelstellingen van het sociale huurbeleid te bereiken. Het Rijk en gemeenten lijken daarvoor eerder en prominenter aan de lat te staan. Het artikel presenteert drie mogelijke beleidsrichtingen waarmee de sturingskracht van de overheid op de corporaties bij het huurbeleid vergroot zou kunnen worden: strakker toezicht op de corporaties, beperking van het taakveld van corporaties en meer directe sturing door de overheid en verkleining van de corporatiesector door uittreding.

Han Olden geeft in de derde bijdrage overtuigend aan dat gemeenten bij de aanleg van bedrijventerreinen onvoldoende rekening houden met de feitelijke vraag. Uitgangspunt voor de planning en programmering van bedrijventerreinen in Nederland is maximaal reserveren; naar behoefte aanleggen. Gezien de onzekerheden die zijn verbonden aan economische prognoses mogen ruimtereserveringen voor de lange termijn reservecapaciteit bevatten. Maar van aanleggen naar behoefte is volgens Olden geen sprake. De planologische realisatie is gebaseerd op de vaak ruime planingsopgave voor de lange termijn. Hierdoor is een omvangrijk aanbod aan bouwrijpe grond ontstaan, dat in de huidige periode van laagconjunctuur moeilijk afzetbaar is.

Kees Goudswaard, Alexandra van Selm, Niels Achterberg en Henriëtte ten Berge bediscussiëren de hervormingen van de woningmarkt voor zowel koopmarkt, huurmarkt als woningcorporaties zoals geformuleerd in het recente rapport van de Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (CSED 2010). Doel van deze hervormingen is om huishoudens meer vrijheid in de woningkeuze te bieden en de financiële risico's van huishoudens en overheid te beperken. Doorrekening van de voorstellen laat zien dat de positieve welvaartseffecten substantieel zijn en de koopkrachteffecten voor vrijwel alle huishoudens licht positief (uitgaande van budgettaire neutraliteit). Gesteld wordt verder dat een succesvolle uitvoering van de hervormingsagenda voor de woningmarkt veel aandacht vereist voor het politiek-bestuurlijke krachtenveld. De onzekerheid die is ontstaan door de financiële crisis is naast voldoende ruime overgangsregelingen ook juist gebaat bij duidelijkheid over de richting van de hervormingen.

Mark Thissen, Martijn Burger en Frank van Oort presenteren in hun artikel een model dat huizenprijzen koppelt aan de grootte van een stad en de

verwachte toekomstige groei van de vraag naar woningen. Het model biedt een verklaring voor de meest recente huizenbubbel in de Verenigde Staten. Hun analyses tonen aan dat het model een betere verklaring voor de recente luchtbel geeft dan een inelastisch huizenaanbod, dat eerdere luchtbellens adequaat leek te verklaren. De Nederlandse situatie blijkt minder eenduidig te vatten in een dergelijk model vanwege de policentrische stedelijke structuur en meer stabiele woonlasten door de jaren heen.

Gerard Marlet zoekt op lager schaalniveau ten slotte mogelijke werkbare praktijken voor (her)nieuwe economische groei. Zijn onderzoek suggereert dat mogelijke positieve effecten van gestimuleerde bedrijvigheid in probleemwijken op leefbaarheid maar mondjesmaat zijn aan te tonen. Extra werk in de wijk heeft geen effect op de werkloosheid in die wijk zelf, en daardoor ook niet op de leefbaarheid. Een lagere werkloosheid is wel gunstig voor de leefbaarheid, maar daarvoor is geen extra werk in de wijk nodig. Alleen van de sociale controle die uitgaat van kleine ondernemers en winkeliers in de wijk gaat naar verwachting een gunstig effect uit op de leefbaarheid in die wijk. Het stimuleren van het ondernemerschap onder de inwoners van een probleemwijk is waarschijnlijk dan ook het enige middel uit het omvangrijke pakket maatregelen uit de pijler wijkeconomie, dat maatschappelijk zinvol is.

Literatuur

- CSED, 2010, Naar een integrale hervorming van de woningmarkt. Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, Sociaal-Economische Raad, Den Haag.
- Don, H., 2008, Agenda voor de woningmarkt, *Preadviezen van de Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde 2008*, KVS, Amsterdam.
- THB, 2008, Kansen voor kwaliteit. Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen, Ministerie van VROM, Den Haag.