

Woningmarktbeleid moet integraal worden hervormd

Piet Eichholtz

1 Inleiding

De woningmarkt krijgt in de politiek een steeds belangrijker plek. Recente opiniepeilingen geven aan dat de problemen op de woningmarkt voor de Nederlandse burgers een grote zorg zijn. En die problemen zijn dan ook serieus: de wachttijden voor huurwoningen zijn buitensporig hoog, een eigen woning is voor starters vrijwel onbereikbaar (Brounen en Neuteboom, 2006), de doorstroom in de markt is zwak en er worden veel minder woningen gebouwd dan Nederland nodig heeft (Buiter e.a., 2006).

De overheid zit niet stil en er worden tal van initiatieven en hervormingen gelanceerd om de problemen te lijf te gaan. Helaas gaat het daarbij meestal om reparatieoplossingen die binnen de bestaande systemen blijven, zonder dat er fundamenteel naar de systemen zelf wordt gekeken. Op die manier lossen we de problemen niet op. Bovendien komen veel van die hervormingen niet verder dan voorstellen.

Het probleem is dat voorstellen voor hervorming van de woningmarkt bijna altijd gaan over één aspect van die markt, zoals huurliberalisering, of hypotheekrenteaftrek, of de positie van de woningcorporaties. Op zich zijn de voorstellen vaak goed, maar omdat het gaat over één aspect, zijn er moeilijk politieke compromissen te sluiten waar iedereen beter van wordt. Er zijn vooral win-win situaties te creëren als er veel onderwerpen tegelijk ter tafel liggen en het wordt dus tijd om de woningmarkt in zijn geheel te bezien en alle vormen van subsidie, bescherming, fiscaal voordeel en ander overheidsingrepen in de markt, tegelijk ter discussie te stellen. Op die manier kunnen we belangen

tegen elkaar uitruilen en een brede maatschappelijke coalitie vormen om de woningmarkt vlot te trekken.

Om die discussie te ondersteunen wil ik in deze bijdrage een aantal beleidsinstrumenten bespreken en concrete suggesties doen voor integrale hervorming van het woningmarktbeleid. Daarbij staan loskoppeling van inkomenspolitiek en woningmarktbeleid, grotere keuzevrijheid en een flexibelere woningmarkt centraal. Ik zal in paragraaf 2 beginnen met een beschouwing van huur- en koopsubsidies en vervolgens in paragraaf 3 ingaan op de hypotheekrenteaftrek. In paragraaf 4 zal ik pleiten voor afschaffing van de huurbescherming, maar om dat met succes te kunnen doen is flexibilisering van het aanbod nodig, wat dan ook het onderwerp is van paragraaf 5. De corporaties, die voor het aanbod van woningen nog steeds een cruciale rol vervullen, komen aan de orde in paragraaf 6. Paragraaf 7 geeft conclusies en aanbevelingen voor beleid.

2 Huur- en koopsubsidies zijn niet doelmatig

Hoeksteen van de Nederlandse volkshuisvesting is de individuele huursubsidie. Dit is primair een instrument waarmee inkomenspolitiek wordt gevoerd, maar het is daarin ondoelmatig en verstoort de woningmarkt. De ondoelmatigheid zit in de inkomensgroepen die de maatregel bereikt. Ruim drie miljoen huishoudens hebben recht op huursubsidie, maar circa 400.000 daarvan gebruiken dat recht niet (VROM, 2004a). Daarbij gaat het vooral om huishoudens met een inkomen beneden het minimumloon (circa 275.000) en bovendien veelal om 65-plussers (circa 150.000). Kortom, vooral de laagstbetaalden maken er te weinig gebruik van. De overheid is zich daarvan bewust en heeft in het verleden talloze acties ondernomen om hier wat aan te doen, maar dat heeft geen succes opgeleverd. We mogen dus concluderen dat de huursubsidie structureel niet in staat is om de economisch zwaksten in de samenleving te bereiken. Dat is op zichzelf al een zeer gegronde reden om de maatregel af te schaffen en te vervangen door een doelmatiger systeem.

Daar komt nog bij dat de huursubsidie ingrijpt in de beslissing of een huishouden een woning huurt of koopt. Men kan zich afvragen of de overheid zich überhaupt met deze beslissing moet bemoeien, maar een van de andere hoekstenen van het woningmarktbeleid is het bevoorde-

ren van het eigen woningbezit, en dan vooral onder lage inkomensgroepen. Daartoe is zelfs een individuele koopsubsidie in het leven geroepen. De onderbenutting daarvan is echter nog veel dramatischer dan die van de huursubsidie: volgens plan zouden er jaarlijks 20.000 van deze subsidies worden verdeeld, maar in de eerste tweeënhalf jaar na introductie van de regeling zijn er in totaal slechts 649 verstrekt (VROM, 2004b). Dat lage gebruik is ook niet verwonderlijk, want de huursubsidie vormt een dusdanig sterke prikkel om te huren, dat de koopsubsidie daar niet tegenop kan. Ook dat is ondoelmatig.

Het is dus veel beter om de huursubsidie af te schaffen en de gewenste inkomenspolitiek te voeren via de belastingen. Dat kan bijvoorbeeld gebeuren door een verhoging van de belastingvrije voet. Voor de alleraagst betaalden, die een inkomen hebben dat nu al onder de belastingvrije voet ligt, kan de huursubsidie worden vervangen door de invoering van een negatieve inkomstenbelasting. Deze maatregel is veel eerlijker dan de huursubsidie, omdat ook de laagstbetaalden ervan profiteren. Bovendien is het een volkomen automatisch systeem, waar een distributieapparaat niet voor nodig is, wat veel doelmatiger is dan de huursubsidie. Ten slotte levert het geen prikkel voor huren of voor welke woonvorm dan ook en laat het de burgers wat dat betreft volkomen de vrije keus.

3 Hypotheekrenteaftrek afschaffen

Een integrale aanpak van het woningmarktbeleid kan niet zonder een grondige herziening van de aftrekbaarheid van hypotheekrente. Internationale vergelijking van huur- en koopgedrag laat zien dat hypotheekrenteaftrek het eigen woningbezit niet of nauwelijks stimuleert. Nederland en Zweden, de landen waar eigen woningbezit traditioneel het meest fiscaal is gestimuleerd, zitten wat dat betreft onder het Europees gemiddelde. Zelfs voor de hoogste inkomensdecielen is er geen zichtbaar verband tussen renteaftrek en eigen woningbezit, want dat is in Europa grofweg tussen vijfenzeventig procent en negentig procent, met Zweden en Nederland opnieuw onder het Europese gemiddelde. (Eichholtz, 2002). In de huidige Nederlandse marktverhoudingen werkt de hypotheekrenteaftrek vooral hogere woningprijzen in de hand. Voor een omvangrijke groep Nederlandse burgers beperkt de hypo-

theekrenteaftrek zelfs het eigen woningbezit: moslims. Zoals bekend verbiedt de Koran het betalen en ontvangen van rente, maar er bestaan al hypotheeklen die Koranproof zijn. De financieringslasten daarvan zijn geen rente, zodat ze niet fiscaal aftrekbaar zijn. Als gevolg daarvan zijn koopwoningen voor moslims veel duurder dan voor andere burgers. Voor huren geldt dat verschil niet en het is dan ook niet vreemd dat het eigenwoningbezit onder moslims laag blijft: onder ingezetenen van Marokkaanse en Turkse afkomst was het eigen woningbezit in 2002 respectievelijk acht procent en twintig procent, tegenover een gemiddelde van 54 procent voor Nederland als geheel (VROM, 2004a, 2005). Voor een deel is dat lage eigenwoningbezit te verklaren uit relatief lage inkomens, maar wanneer daarvoor wordt gecorrigeerd blijft het woningbezit veel lager dan onder autochtonen. Ook culturele gebruiken kunnen de oorzaak niet zijn, want het eigenwoningbezit in Marokko en Turkije is veel hoger dan in Nederland (Eichholtz, 2006).

Kortom, stimulering van het eigen woningbezit is geen argument om de hypotheekrenteaftrek te behouden. Het CPB (2006) heeft daarnaast laten zien dat afschaffing de marginale belastingtarieven kan verlagen, wat leidt tot welvaartswinst en grotere werkgelegenheid. Zelfs de Nederlandse Vereniging van Banken pleitte begin dit jaar voor geleidelijke afschaffing van de hypotheekrenteaftrek en ook de politiek leek langzaam rijp voor de confrontatie met het H-woord. Met de verkiezingen in aantocht is die politieke moed bijna helemaal verdwenen, maar gelukkig staan de Raad voor Economisch Adviseurs (Buiten e.a., 2006) en het Centraal Planbureau (2006) pal voor de goede zaak. Ondanks de politieke gevaren lijkt afschaffing van de hypotheekrenteaftrek onvermijdelijk. Het Centraal Planbureau (2006) geeft aan dat afschaffing onvermijdelijk gepaard gaat met inkomenseffecten en lagere huizenprijzen. De recente ervaringen in Zweden, waar de aftrek 'cold-turkey' werd opgeheven, bevestigen dit en laten zien dat een schoksgewijze aanpak op de korte termijn nadelige macro-economische effecten kan hebben. De weg van de geleidelijkheid is hier dan ook de enig juiste weg: op die manier kunnen de nadelige vermogens-effecten worden uitgesmeerd over meerdere jaren en geheel of gedeeltelijk worden weggepoetst door de 'natuurlijke' jaarlijkse stijging van de woningprijzen.

Er zijn in het verleden verschillende methoden voorgesteld om de aftrek op te heffen, zoals het maximeren van de aftrek op een nu nog hoge woningprijs. Op die manier verdwijnt de aftrek door de stijgende woningprijzen langzamerhand. Een andere mogelijkheid is om nu wetelijk vast te leggen de aftrek over pakweg vijftien jaar in één keer op te heffen. Dit leidt tegen die tijd tot scherp hogere netto woonlasten, maar de huidige contante waarde daarvan is gering en zal ieder jaar zo geleidelijk toenemen dat er door de jaarlijkse woningprijsstijgingen weinig meer van te merken zal zijn. Er zijn nog meer varianten te bedenken, maar in ieder geval moet er een goudgerande garantie komen dat de aldus ontvangen hogere belastingen in de vorm van lagere tarieven worden teruggegeven aan de burger.

4 Huurliberalisatie echt doorvoeren

In Nederland bemoeit de overheid zich al sinds de oorlog met het niveau van de woninghuren. Ook in het buitenland is huurbescherming een veelgebruikt instrument, meestal bedoeld om de huren goedkoop te houden, maar de vraag is of het daar werkelijk in slaagt.

Zoals bekend mag een eigenaar in het Nederlandse systeem een huur vaststellen in overeenkomst met de dan geldende markthuur als een woning vrijkomt, terwijl voor zittende huurders de huren zijn gebonden aan maxima die door de overheid worden bepaald. In zo'n systeem ontstaat de perverse situatie dat eigenaren een voorkeur hebben voor huurders die snel weer vertrekken: vaste klanten betalen immers een lage huur en trekken daarmee een toenemend aandeel in het economisch eigendom van de woning naar zich toe.

De gevolgen hiervan zijn veelzijdig, maar vrijwel allemaal negatief. Ten eerste is het slecht voor de mobiliteit op de arbeidsmarkt. Ault, Jackson en Saba (1994) en Nagy (1995, 1997) hebben empirisch aangetoond dat huurders in steden met huurbescherming minder verhuizen en langer in één woning blijven dan in steden waar die bescherming ontbreekt. Dat is niet zo gek, want door huurbescherming nemen de transactiekosten van verhuizen sterk toe. De transactiekosten van verhuizen zijn voor huurders in de niet-geliberaliseerde markt zelfs aanmerkelijk groter dan voor kopers. Een grote Nederlandse institutionele woningbeleg-

ger schat dat de werkelijk ontvangen huren in zijn portefeuille circa twintig procent lager liggen dan de markthuren en dat betekent impliciete gemiddelde transactiekosten van twintig procent van de contante waarde van de huursom. Dat betekent dat de arbeidsmarktmobilitéit voor de laag betaalden het meest wordt beperkt. Dat is juist het deel van de arbeidsmarkt waar de problemen het grootst zijn en mobiliteit het hardst nodig.

Ten tweede leidt huurbescherming tot hogere prijzen in de rest van de woningmarkt. Early en Phelps (1999) schatten op basis van Amerikaanse gegevens dat huurbescherming de huren in de vrije markt met bijna vijftien procent verhoogt. Voor Nederland zou dit effect wel eens aanmerkelijk hoger kunnen zijn, omdat het aandeel huurwoningen met huurbescherming hier veel hoger is dan in de Amerikaanse steden die zij gebruiken als basis voor hun onderzoek.

Ten derde zorgt huurbescherming voor misallocatie van woningen. Glaeser en Luttmer (2003) betogen dat huurbescherming niet alleen leidt tot een beperking van het aanbod van woningen, maar ook tot gevolg heeft dat de woningen niet in handen komen van de burgers die deze woningen het hardst nodig hebben. Zonder huurbescherming zouden deze burgers bereid zijn meer te betalen dan burgers die de woning minder nodig hebben, maar door het ingrijpen in het prijsmechanisme werkt deze optimale allocatie niet meer. Glaeser en Luttmer laten met behulp van een theoretisch model zien dat het welvaartsverlies door de misallocatie groter kan zijn dan dat de aanbodbeperking die huurbescherming ook veroorzaakt.

Ten slotte is er een moreel bezwaar verbonden aan huurbescherming, namelijk dat het niet de zwaksten op de woningmarkt beschermt, maar de sterkeren. Huurbescherming ondersteunt zittende huurders ten koste van mensen die (nog) geen woning hebben gevonden, terwijl juist die laatste groep aandacht van de overheid nodig heeft. Huurbescherming werkt op twee niveaus. Ten eerste geeft het huurders een sterke onderhandelingspositie tegenover verhuurders en maakt het plotselinge willekeurige huurverhogingen onmogelijk. Ten tweede beschermt het zittende huurders tegen stijgingen in de markthuurl. Dat laatste doet de vraag rijzen waarom de ene groep burgers (de

woningzoekers) moet blootstaan aan de grillen van de markt, terwijl de andere groep (de zittende huurders) daarvoor wordt beschermd. Huurbescherming verscherpt de tweedeling tussen woningzoekenden en huurders, ofwel tussen outsiders en insiders (Buiter e.a., 2006).

De negatieve effecten van huurbescherming zijn dus dermate groot en goed gedocumenteerd dat afschaffing een goed idee lijkt. De vraag is echter of dit inderdaad zal leiden tot meer en beter aanbod van woningen of dat er juist sprake zal zijn van grote huurstijgingen, waar de burger de dupe van wordt. Gelukkig is Nederland wat dit betreft geen gidsland en zijn anderen ons al voorgegaan bij het afschaffen van huurbescherming, zodat we van hun lessen kunnen leren. Een goed gedocumenteerd voorbeeld daarvan is Cambridge in de Verenigde Staten. Pollakowski (2003) heeft een uitgebreid empirisch onderzoek gedaan naar de effecten van het opheffen van huurbescherming die daar in 1994 plaatsvond. Zijn belangrijkste bevinding is dat de investeringen in woningen blijvend met circa twintig procent stegen.

Ook is het niet evident dat de huren zullen stijgen als de huurbescherming wordt afgeschaft. Hard empirisch bewijs is wat dat betreft moeilijk te vinden, maar we hebben wel indirecte aanwijzingen. Zo is daar het verloop van Nederlandse woningmarkthuren in de eeuwen voordat de huurbescherming werd ingevoerd. Eichholtz en Theebe (2006) hebben een jaarlijkse index van Amsterdamse woninghuren ontwikkeld die teruggaat tot 1550 en die loopt tot en met 1850. Gecorrigeerd voor inflatie zijn die huren over de lange termijn opmerkelijk stabiel geweest: de index begint op honderd in 1550 en eindigt op 99,4 in 1850¹.

Daarnaast is er door Basu en Emerson (2000) recent een belangrijk theoretisch resultaat geboekt op dit terrein. Zij geven een theoretische

¹ Uiteraard moet daarbij worden aangetekend dat het aanbod van nieuwe woningen in die tijd over het algemeen flexibeler was dan nu. Er waren echter ook lange perioden waarin het aanbod zeer rigide was, bijvoorbeeld aan het eind van de 16e en het begin van de 17e eeuw, toen de Amsterdamse stadsmuren nog een belangrijke defensieve rol hadden en een grote beperking oplegden voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. De reële huren groeiden in die periode zeer hard.

analyse van het type huurbescherming dat we ook in Nederland kennen en laten zien dat afschaffing hiervan zelfs kan leiden tot een daling van de huren.

De vraag is hoe de huurbescherming zodanig kan worden hervormd dat de nadelen worden vermeden, terwijl er toch voldoende bescherming overblijft voor de zwakkeren. Het ligt voor de hand om de ongelijke behandeling in de huurbescherming op te heffen door niemand meer te beschermen tegen fluctuaties in de markthuur, maar alleen nog in te grijpen in de structureel zwakke onderhandelingspositie van individuele huurders ten opzichte van verhuurders, die Mulder (2006) overtuigend laat zien. Dit kan eenvoudig worden bewerkstelligd door de huren in het niet-geliberaliseerde deel van de markt te laten stijgen met de vrije markthuur van het jaar daarvoor. Op die manier worden woningzoekenden niet meer gediscrimineerd ten opzichte van zittende huurders, terwijl die laatsten wel worden beschermd tegen de eventuele grillen van verhuurders.

5 Knelpunten in het aanbod snel oplossen

Of huurliberalisatie leidt tot hogere huren zal vooral afhangen van de vraag of het aanbod van nieuwe (huur)woningen in Nederland bij hervorming van huurbescherming flexibel op de nieuwe situatie kan reageren. Als dat niet het geval is, dan zullen de huren stijgen, maar het aanbod niet. Daarom kan een discussie over het liberaliseren van de huursector niet zonder een analyse van de rigiditeit van het aanbod.

Om de woningmarkt echt goed op gang te krijgen is een flexibel aanbod nodig, maar Nederland wordt juist gekenmerkt door een zeer rigide aanbod. Dol en Van der Heijden (2005) hebben recent een enquête gehouden onder ontwikkelaars en gemeenten, waarin werd gevraagd naar de grootste knelpunten die zij ondervinden bij het creëren van woonruimte. Verrassend genoeg waren de antwoorden behoorlijk eensluidend. Lokale besluitvorming stond voor beide partijen hoog op de lijst en dat gold ook voor bezwaarprocedures voor burgers en voor procedures van bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Verder zagen de woningontwikkelaars gebrek aan deskundigheid en menskracht bij gemeenten als een belangrijk knelpunt. Daar waren de

gemeenten het niet helemaal mee eens, maar zij zagen op hun beurt veel tijd verloren gaan in onderhandelingen met marktpartijen over grondkosten. Gemeenten en ontwikkelaars waren het er weer wel over eens dat de hoogte van de hypotheekrente onbelangrijk was voor het aanbod van woningen.

Deze resultaten geven hoop, want de procedurele knelpunten waarover iedereen het eens is, zijn in principe met doortastende wetgeving op te lossen. Aan de andere kant heeft de 'Heroverwegingswerkgroep wettelijke voorschriften in verband met de economische ontwikkeling' al in 1982 tevergeefs concrete voorstellen gedaan om de bouwprocedures te stroomlijnen en te versoepelen, dus blijktbaar is de materie taaier dan hij lijkt. Desalniettemin is zo'n versoepeling van procedures cruciaal om het aanbod van woningen flexibeler te maken.

Inspraak is belangrijk, zeker in een dichtbevolkt land als Nederland, maar procedures kunnen worden versneld zonder het wezen van die inspraak al te sterk aan te tasten. Zo zijn voor (woning)ontwikkelingen, vooral binnenstedelijk, vaak vergunningen nodig op veel terreinen. Een standaard rijtje omvat sloopvergunning, kapvergunning, milieuvergunning, toestemming bestemmingswijziging en bouwvergunning. In de huidige situatie worden de procedures hiervoor apart en vaak volgtijdelijk gevoerd, zodat op elk afzonderlijk onderdeel tijdroevende inspraak mogelijk is, inclusief beroepsmogelijkheden. Het ligt voor de hand om hiervan af te stappen en al deze zaken te combineren in één aanvraag, met één inspraakprocedure.

Een andere overweging zou kunnen zijn om een autoriteit, bijvoorbeeld burgermeester, gedeputeerde, of minister, een doorbrekende bevoegdheid te geven om inspraak te negeren en bepaalde ontwikkelingen, die cruciaal zijn voor de gemeenschap, door te zetten. De inspraak heeft immers vaak een hoog '*not in my backyard*' gehalte en in de afweging tussen het gemeenschapsbelang en het individueel belang zou het eerste op deze manier hogere prioriteit krijgen. Ook kan worden overwogen om de termijnen van inspraak, beroep en de reacties daarop te verkorten.

De gevolgen van dit alles zijn niet zeker, maar enig idee over het effect van vrije marktwerking kan worden ontleend aan de Nederlandse markt

voor bedrijfspanden. Prijzen en huren op die markt komen tot stand in een bijna helemaal vrije markt, waarin de overheid zich veel minder restrictief opstelt als het om nieuw aanbod gaat dan in de woningmarkt. Het aanbod kan dan ook veel gemakkelijker op de vraag reageren en daar zelfs op vooruit lopen. Dit wordt geïllustreerd door de sterke samenhang tussen de Nederlandse economische groei en de nieuwbouw van bedrijfsruimte (NVB, 2006): de cijfers sinds 1990 vertonen een correlatie van 0,8. De gevolgen daarvan zijn spectaculair. Sinds 1990 zijn de gemiddelde huurprijzen van bedrijfsruimte slechts met circa vijftientig procent gestegen, terwijl de gemiddelde woningprijsstijging in diezelfde tijd ruim tweehonderd procent bedroeg.

6 Verbeter de prestaties van woningcorporaties

De corporaties blijven voorlopig dominante partijen op de woningmarkt en veel van de gewenste ontwikkelingen in het aanbod zullen door hen moeten worden gedragen of zelfs geëntameerd. Helaas is hun productie van nieuwe woningen het laatste decennium nog harder gedaald dan die van de marktpartijen: in 1996 leverden zij nog ruim 31.000 woningen op, maar dat was in 2002 gedaald tot minder dan 13.500 stuks (VROM, 2004a). In principe is er vermogen genoeg om de investeringen te doen die de woningmarkt nodig heeft. Buiten e.a. (2006) berekenen een totale stille reserve van 227 miljard euro. Probleem is echter dat dit vermogen niet liquide is en onder de huidige regels en financieringsarrangementen moeilijk liquide gemaakt kan worden. Bovendien hebben corporatiebestuurders geen goede prikkels om vol aan de bak te gaan om die investeringen ook daadwerkelijk te verwezenlijken. Het aanbod van nieuwe woningen staat of valt met de goede wil van de bestuurders. Die is er vaak wel, maar men kan zich afvragen of dat voldoende waarborg biedt voor optimaal presteren. Bovendien biedt het ministerie van VROM lang niet altijd de ondersteuning die ondernemende bestuurders nodig hebben.

De financiering van de investeringsprogramma's van de corporaties vindt nu vrijwel geheel plaats onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het algemeen is dat een goed idee, want geborgd krediet is zeer goedkoop. Nadeel is echter dat deze borging zware beperkingen oplegt voor het aantrekken van krediet, wat de

investeringsprogramma's onnodig beperkt en vertraagt. Wanneer daarentegen krediet zonder borging wordt aangetrokken, dan is veel ruimere kredietverlening mogelijk en dus een veel effectievere aanwending van het buffervermogen waarover corporaties beschikken. Weliswaar zal die plaatsvinden tegen een hogere rente, maar het kapitaal aanbod is tegenwoordig zo ruim, dat die renteverhoging niet veel voorstelt. Het aantrekken van niet-geborgd krediet verhoogt dus de liquide investeringscapaciteit van de corporaties tegen relatief lage kosten (Heijndael en Koedijk, 2006).

Om dit te faciliteren hoeft de overheid niet veel te doen. Ze dient slechts de corporaties in staat te stellen en vervolgens te stimuleren om het bezit dat ze zonder borging willen financieren onder te brengen in volledige dochters, om die vervolgens de status van Fiscale Beleggingsinstelling te geven. Alleen op die manier leidt alternatieve financiering tot meer kredietruimte en dus tot meer investeringen door de woningcorporaties (Rötscheid, 2006). Deze aanpak heeft tevens tot gevolg dat de activiteiten in deze dochters geen bevoordeling meer kennen ten opzichte van marktpartijen, zodat ze volledig 'Europaproof' zijn.

Niet alleen aan de kredietkant kan er ruimer worden gefinancierd; ook kan er naar de kapitaalmarkt worden gekeken voor risicodragend vermogen. Gerenommeerde institutionele pensioenbeleggers als het ABP en PGGM hebben te kennen gegeven meer te willen investeren in alternatieve (vastgoed)beleggingen. Daarbij gaat het om infrastructuur, maar ook om zorgvastgoed en andere typen vastgoed die vroeger vastlagen in het domein van de overheid. Corporatiewoningen zouden wat betreft rendement- en risicoprofiel ook uitstekend in deze pensioenportefeuilles passen. Door hier openingen te creëren voor de institutionele pensioenbeleggers slaan we twee belangrijke maatschappelijke vliegen in één klap: corporaties maken hiermee hun stille reserves liquide en vergroten dus op korte termijn hun investeringsmogelijkheden, terwijl pensioenfondsen beter in staat worden gesteld hun pensioenbeloftes te vervullen. Er zijn corporaties die met dit soort nieuwe financieringsmogelijkheden aan de slag willen, maar die worden tegengehouden door de huidige regelgeving. Het verkopen van woningcomplexen aan institutionele beleggers is omgeven met zulke irreële eisen dat hiervan nauwelijks sprake is.

Het ministerie van VROM is wat betreft het toezicht op corporaties te weinig kaderstellend en te veel bezig met micromanagement. Nieuwe financieringsvormen, die aantoonbaar resultaat kunnen opleveren voor een ruimer aanbod van nieuwe woningen, worden niet omarmd maar juist tegengewerkt omdat men bang is de controle over de investeringsbeslissingen te verliezen. Het is tijd voor nieuwe regels, die ondernemerschap belonen en niet afstraffen.

7 Conclusies en aanbevelingen

Om de Nederlandse woningmarkt echt op gang te krijgen is integrale hervorming van het beleid nodig. Het huidige beleid richt zich vrijwel geheel op vraagstimulering, terwijl het aanbod zeer sterk wordt geremd. Op die manier stuwen we alleen de prijzen op, maar bereiken we niets. Bovendien wordt er stelselmatig inkomenspolitiek gevoerd via de woningmarkt met als (onbedoeld) gevolg dat we laagbetaalden subsidiëren om te huren en hoger betaalden om te kopen. Het is heel wel mogelijk dat ze dat zonder die subsidies ook zouden doen.

Kernwoorden in de nodige hervorming zijn keuzevrijheid, bescherming van de echte zwakken en flexibilisering van het aanbod. De keus tussen koop en huur moet worden gemaakt door de burgers zelf en de overheid zou zich daarin terughoudend moeten opstellen. Dat geldt ook voor de vraag hoeveel geld huishoudens besteden aan wonen. Een loskoppeling tussen inkomenspolitiek en woningmarktbeleid is dringend gewenst.

Evenwichtig woningmarktbeleid begint met een aanbod dat flexibeler aansluit op de vraag. Daarvoor is een vereenvoudiging van procedures nodig en een versnelling van de inspraak. Bovendien moeten corporaties in staat worden gesteld en geprikkeld om hun vermogen productiever in te zetten voor nieuwbouw en herstructurering. Op de kapitaalmarkten zijn de financiële middelen om met de corporaties mee te investeren in ruime mate voorhanden, dus een grotere rol voor institutionele beleggers en financiers ligt voor de hand. Als de aanbodbeperkingen worden aangepakt, dan kan de huurbescherming worden beperkt of afgeschaft zonder dat de huren hoeven te stijgen. Ten slotte kunnen huursubsidie, koopsubsidie en hypotheekrenteaftrek alle drie

verdwijnen. Dat alles zal voor Nederland een structureel evenwichtiger woningmarkt opleveren, met een lagere belastingdruk en meer keuzevrijheid voor alle burgers.

Auteur

Piet Eichholtz is als hoogleraar Vastgoedfinanciering verbonden aan de Faculteit der Economische Wetenschappen en Bedrijfskunde van de Universiteit Maastricht. E-mail: P.Eichholtz@FINANCE.unimaas.nl.

Literatuur

- Ault, R., J. Jackson en R. Saba, 'The Effect of Long-term Rent Control on Tenant Mobility', *Journal of Urban Economics* 35, 1994, pp 140-58.
- Basu, K. en P.M. Emerson, 'The Economics of Tenancy Rent Control', *The Economic Journal* 110, October 2000.
- Brounen, D. en P. Neuteboom, 'De veranderende positie van de starter op de Nederlandse koopwoningmarkt', *Tijdschrift voor Politieke Economie*, 27 (6), 2006, pp. 108-125.
- Buiter W.H, H.P. van Dalen, S.C.W. Eijffinger, C.G. Koedijk, C.N. Teulings en A. van Witteloostuijn, 'Over goede intenties en de harde wetten van de woningmarkt', *Tijdschrift voor Politieke Economie*, 27 (6), 2006, pp. 20-42.
- Centraal Planbureau, Woningmarkteffecten van hervorming van de fiscale behandeling van de eigen woning, 2006.
- Dol, K en H. van der Heijden, *Knelpuntenmonitor Woningproductie 2005*, OTB, TU Delft, 2005.
- Early, D.W. en J.T. Phelps, 'Rent Regulation's Pricing Effect in the Uncontrolled Sector: An Empirical Investigation', *Journal of Housing Research* 10:2, 1999.
- Eichholtz, P., 'Iedereen een eigen huis', in H. van Dalen en F. Kalshoven, *Meesters van de Welvaart*, Uitgeverij Balans, 2002.
- Eichholtz, P., 'Dirigistisch woningmarktbeleid moet op de schop', *Christen Democratische Verkenningen*, 2006.
- Eichholtz, P. en M. Theebe, *Housing Market Rents in the Long Run*; Amsterdam 1550-1850, Maastricht University Working Paper, juni 2006.
- Glaeser, E.L. en E.F.P. Luttmer, 'The Misallocation of Housing Under Rent Control', *The American Economic Review* 93:4, November 2003, pp. 1027-1046.
- Heroverwegingswerkgroep Wettelijke voorschriften in verband met de economische ontwikkeling, *Regulering en deregulering*, 1982.
- Heijndael, Th. en C.G. Koedijk, 'Vluchten kan niet meer; Ambities en financiering van de maatschappelijk ondernemende corporatie', *Finance Ideas*, 2006.

- Mulder, M., 'Huur(de)regulering: lavenen tussen marktwerking en politieke sturing', *Tijdschrift voor Politieke Economie*, 27 (6), 2006, pp. 95-107.
- Nagy, J., 'Increased Duration and Sample Attrition in New York City's Rent Controlled Sector', *Journal of Urban Economics* 38, 1995, pp 127-37.
- Nagy, J., 'Do Vacancy Decontrol Provisions Undo Rent Control?', *Journal of Urban Economics* 42, 1997, pp. 64-78.
- NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers, *Thermometer Bedrijfsruimten, Voorjaar 2006*.
- Pollakowski, H., *Rent Control and Housing Investment: Evidence from Deregulation in Cambridge, Massachusetts*, Manhattan Institute for Policy Research, 2003.
- Rötscheid, R., 'Financieren van woningcorporaties nu en in de toekomst', *Vastgoed Fiscaal*, 2006.
- VROM, *Een gekleurd beeld van wonen; De woonsituatie van niet-westerse allochtonen in Nederland*, 2005.
- VROM, *Betaalbaarheid van het wonen*, 2004a.
- VROM, *Evaluatie Wet Bevordering Eigen Woningbezit*, 2004b.