

Bevrijd de woningmarkt

De woningmarkt zit op slot en het kabinet heeft de sleutel weggegooid. IMF, OESO, CPB, CSED (SER), VROM-raad en KVS mogen zeggen wat ze willen, maar Mark, Maxime en Geert bieden de kiezer zekerheid: aan de hypotheekrenteaftrek wordt niet getornd en voor huishoudens met een inkomen tot € 43.000 stijgen de huren met niet méér dan de inflatie. Intussen is de eigen woning voor Henk en Ingrid onbetaalbaar geworden, staan mensen die willen huren zes jaar of langer op een wachtlijst en zijn de belastinguitgaven en (impliciete) subsidies opgelopen tot € 29 miljard per jaar (Donders et al., 2010). Dat het huidige beleid slecht is voor de dynamiek op de woningmarkt, de arbeidsmobiliteit, de overheidsfinanciën en de macro-economische stabiliteit, daar is vrijwel elke econoom het over eens, maar hoe kom je tot iets beters waar kiezers niet voor terugschrikken en politici mee de boer op kunnen gaan?

Een hervorming van het woonbeleid zal in elk geval vier elementen moeten omvatten. Ten eerste het geleidelijk afbouwen van de vraagsubsidiëring, zowel in de koop- als in de huursector. Grootscheepse subsidiëring van de vraag terwijl het aanbod van woningen beperkt blijft wegens gebrek aan nieuwbouwlocaties en andere restricties leidt alleen maar tot prijsstijgingen. Huizenprijzen zijn in Nederland, in verhouding tot het gemiddelde inkomen, even hoog als in New York.

Ten tweede zullen huren marktconform moeten worden. Kunstmatig lage huren door huurprijsregulering en verkapte subsidies via woningcorporaties zorgen ervoor dat vraag en aanbod elkaar niet vinden. Lange wachtlijsten, scheefwonen en illegale onderverhuur zijn het onvermijdelijke gevolg.

Ten derde woontoeslagen om te waarborgen dat ook huishoudens met lage inkomens betaalbaar kunnen wonen. Woontoeslagen gebaseerd op inkomen in plaats van woonconsumptie zijn doelmatiger dan de huidige huurtoeslagen. Daarbij is er geen reden om onderscheid te maken tussen kopers en huurders. Dit helpt om barrières tussen de koop- en huursector te slechten.

Ten slotte zal het aanbod van woningen beter moeten aansluiten op de vraag. Door het restrictieve ruimtelijkeordeningsbeleid, averechtse prikkels bij corporaties en onderhandelingen tussen gemeenten en projectontwikkelaars waarbij de consument buitenspel staat, is de aanbodelasticiteit vrijwel nul. Een betere werking van de woningmarkt vraagt ook aanpassingen in het ruimtelijkeordeningsbeleid en op de grondmarkt.

Zo'n ingrijpende verandering realiseer je niet van de ene dag op de andere. Een lange overgangstermijn is nodig om de hypotheekrenteaftrek stapsgewijs af te bouwen naar nul en huren op te trekken naar marktconform niveau. Zo kunnen vermogens- en vertrouwensschokken worden voorkomen die de woningmarkt verder zouden ontwrichten. Een lange transitieperiode wil niet zeggen dat er onduidelijkheid is over het einddoel. Integendeel, het einddoel moet volstrekt helder zijn, zodat iedereen die als particulier, ondernemer of overheid op de woningmarkt actief is, daar zijn lange termijn beslissingen op kan afstemmen.

Voorts moet er duidelijkheid zijn over de inkomens- en vermogenseffecten en hoe die worden gecompenseerd. Zowel kopers als huurders vrezen fors hogere woonlasten als

de hypotheekrenteaf trek sneuvelt en huren stijgen naar marktniveau. Als 90% van de kiezers schade denkt te lijden, maken hervormingen weinig kans. De mediane kiezer ziet over het hoofd dat hij als belastingbetaler zelf het kostbare subsidie circuit financiert, plus een opslag voor de kosten van het rondpompen. Afschaffing van de woonsubsidies waarbij de inkomensderving volledig en inkomensneutraal wordt gecompenseerd door afschaffing van de overdrachtsbelasting en verlaging van de loon- en inkomstenbelasting, levert volgens het CPB een welvaartswinst van € 7,4 miljard per jaar op (prijspeil 2005) (Donders et al., 2010). De marginale lastendruk op arbeid wordt minder, mensen komen sneller terecht in banen die beter bij hen passen en huishoudens krijgen meer keus op de woonmarkt. Het milieu profiteert door minder congestie en woonwerkverkeer en riskante prikkels om de eigen woning met schuld te overladen, verdwijnen. Per saldo gaat een gemiddeld huishouden er na aftrek van woonlasten zo'n € 500 per jaar op vooruit. Schade is er voor huizenbezitters die een deel van hun overwinst zien verdampen door de te verwachten daling van de huizenprijzen.

Belangrijker dan het financiële voordeel is dat een hervormde woningmarkt huishoudens beter in staat stelt om in te spelen op economische en demografische ontwikkelingen, zoals concentratie van de groei in steden, toenemende regionale verschillen (krimp versus groei), vergrijzing en de sterke groei van het aantal alleenstaanden. Hervormingen zijn niet alleen nodig om woningtekorten te laten verdwijnen, maar ook om veel meer flexibiliteit en variëteit in woonvormen mogelijk te maken waardoor beter aan uiteenlopende woonwensen tegemoet kan worden gekomen.

Het kabinet-Rutte heeft hervormingen op de woningmarkt in de ban gedaan uit angst dat Henk en Ingrid daar niet blij mee zouden zijn. De adempauze moet worden benut om aan te tonen dat Henk, Ingrid en hun kinderen beter af zijn met een woonmarkt die niet op slot zit, maar keuze en kwaliteit biedt voor een betaalbare prijs.

Leo van der Geest

Directeur van economisch onderzoeksbureau NYFER

Literatuur

Donders, J., M. van Dijk en G. Romijn (2010) *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*. Den Haag: Centraal Planbureau