

## De woningmarkt als topic in de verkiezingsstrijd

woensdag 25 oktober 2006

Beiden zijn ze ontevreden over de wijze waarop de woonconsument aan zijn trekken komt. En beiden hekelen ze het gebrek aan lef om te gaan voor een integrale oplossing van de problemen op de woningmarkt. Frank van Loon van Vereniging Eigen Huis en Mária van Veen van de Nederlandse Woonbond over de combinatie politiek en wonen in de aanloop naar de verkiezingen van 2006.

Iedere politieke partij kaart in haar verkiezingsprogramma wel onderwerpen aan die op een of andere manier betrekking hebben op de woningmarkt, constateert Frank van Loon. 'Maar de samenhang en de integraliteit, waar Vereniging Eigen Huis en ook andere organisaties toch al geruime tijd voor pleiten, ontbreken volledig.'

Als dat al geen bewijs is van politiek opportunisme, dan is het toch in ieder geval kortzichtig te noemen. 'Waarom? Omdat de problemen waarmee de woningmarkt op dit moment kampt behoorlijk groot zijn. Dat kan inmiddels toch niemand meer ontkennen. Het aantal instituties dat kanttekeningen plaatst bij de houdbaarheid van het systeem wat we nu in Nederland hebben neemt dan ook alleen maar toe. Er moet echt een keer goed worden gekeken naar enerzijds de mogelijkheden om het aanbod te vergroten en anderzijds de wijze waarop wij de vraag op de woningmarkt ondersteunen. Want die vraagondersteuning is buitengewoon kostbaar en niet echt effectief. Daar nemen dus steeds meer mensen stelling tegen. Wie het goed voor heeft met de woningmarkt, koerst aan op een duurzaam stabiele woningmarkt. Als je door speculatie gedreven prijsstijgingen wilt tegengaan, en tegelijkertijd wilt voorkomen dat de woningprijzen onnodig in een vrije val belanden, is het noodzakelijk dat je zorgt voor een goed functionerende markt en daar ook beleid op formuleert.'

### Gebrek aan visie

Alle partijen vertonen in dat opzicht een gebrek aan visie. 'We hebben alle programma's beoordeeld en er is er bijvoorbeeld geen één die de fiscaliteit verbindt met het kleiner maken van de kloof tussen koop en huur. Een favoriete thema waarmee partijen zich wél willen onderscheiden zijn de starters. En dat is overigens ook terecht. Ander terugkerend thema is het opvoeren van de nieuwbouwproductie, wat voor ons ook een buitengewoon belangrijk punt is. Als het gaat om de fiscaliteit, inclusief de hypotheekrenteaftrek, houdt een aantal partijen vast aan de huidige status quo en wil een aantal andere partijen experimenteren met aanpassing van het systeem, bijvoorbeeld door maximering van de aftrek. Maar al die voorstellen maken nergens onderdeel uit van een integrale visie op de woningmarkt. Er liggen argumenten aan ten grondslag als rechtvaardigheid en herverdeling van inkomen maar dat heeft allemaal niets met de woningmarkt te maken. En dat is gewoon slecht.'

Natuurlijk zijn er ook positieve kanttekeningen te plaatsen. 'Wat er bijvoorbeeld uitspringt, in ieder geval bij de grote partijen, is de urgentie die ze zien in het stimuleren van de kwaliteit van wijken. Daar zijn wij het buitengewoon mee eens. En een opvallend punt bij de PvdA, waar we ook positief tegenover staan, is dat deze partij de grondpolitiek wil vernieuwen en in dat kader onder andere denkt aan het afschaffen van het zelfrealisatiebeginsel. De PvdA gaat daar veel verder in dan andere partijen, ook met als doel om de keuzevrijheid van mensen te vergroten en ze in staat te stellen zelf te bouwen. De VVD signaleert dat ook, maar komt niet verder dan die constatering. Wij vinden dat je alleen verder komt met particulier opdrachtgeverschap als je de markt anders ordent. En de PvdA is de enige partij die daar serieus werk van maakt en een oplossingsrichting kiest die op termijn wel eens zou kunnen gaan werken.'

### Programma-analyse

De vraag is hoe de gemiddelde eigenaar-bewoner op basis van de verkiezingsprogramma's nu kan bepalen welke partij voor hem het beste is. Van Loon: 'We proberen onze leden daarbij te helpen. Op een speciaal deel van onze website ([www.eigenhuis.nl/verkiezingen2006](http://www.eigenhuis.nl/verkiezingen2006)) staat alle informatie verzameld over wat de politieke partijen te melden hebben over de woningmarkt. We hebben de diverse verkiezingsprogramma's van de politieke partijen zelf beoordeeld op zeven thema's die voor ons van wezenlijk belang zijn. En per eind oktober is er op de site een stemwijzer te vinden, waar de kiezer zijn eigen voorkeuren op deze zeven thema's kan vergelijken met de standpunten van de politieke partijen.'

Het zijn wat de Vereniging Eigen Huis omschrijft als 'bouwstenen voor een duurzame en goed functionerende woningmarkt'. Dan gaat het in de eerste plaats om beheersbare woonlasten. De woonlasten van huiseigenaren mogen niet plotseling stijgen door fiscale maatregelen. De hypotheekrenteaftrek mag niet ondoordacht worden beperkt en al helemaal niet verdwijnen. Een eventuele aanpassing van de renteaftrek is alleen denkbaar als het negatieve effect van een dergelijke ingreep wordt gecompenseerd door verlaging van andere belastingen die zijn verbonden aan het eigenwoningbezit.

De tweede bouwsteen is een eerlijk grondbeleid. De overheid moet onder meer zorgen voor voldoende en betaalbare bouwgrond, vooral voor particulieren die een kavel willen kopen om een eigen huis te kunnen bouwen, de bouwproductie stimuleren door een concurrerende grondprijs af te dwingen, grondspeculatie tegengaan door onafhankelijk toezicht in te stellen, en het aanbod van bouwgrond inzichtelijk maken met een Kavelbank die voor iedereen te raadplegen is.

Ten derde moet de nieuwbouwproductie worden gestimuleerd. Het tempo kan worden versneld door het inperken van

regelgeving, het versnellen van procedures en de terugdringing van bouwbureaucratie. De prijs/kwaliteitsverhouding van nieuwbouwwoningen moet worden verbeterd door meer concurrentie tussen bouwers. En de kosten van advies en bouwbegeleiding moeten bij particulier opdrachtgeverschap fiscaal aftrekbaar worden gemaakt.

Vierde bouwsteen: bescherm de waarde van het eigen huis. Door de juiste nieuwbouwwoningen te bouwen, door een krachtige stimulans te geven aan de stedelijke vernieuwing, door woningbouwcorporaties te verplichten een veel groter aantal huurwoningen aan hun huurders te verkopen, en door onderhoud en verbetering van de eigen woning te stimuleren. &lsquo;Erken de waarde van het eigenwoningbezit voor de samenleving en het individu, waardoor stimulering van het eigenwoningbezit gerechtvaardigd blijft&rsquo;; aldus de Vereniging Eigen Huis.

Andere bouwstenen zijn meer zeggenschap voor (aspirant)woningbezitters, het wegnemen van de drempels voor koopstarters en het stimuleren van energiebesparende maatregelen.

### Schuttersputje

&lsquo;We hebben deze bouwstenen van tevoren aan de politieke partijen meegegeven, met de mededeling: daar gaan wij de programma&rsquo;s op toetsen. Met daaraan gekoppeld de vraag: kom nu eens met een samenhangend plan waar de burger vertrouwen aan kan ontleen. Maar het resultaat van die exercitie kan toch wel als zeer teleurstellend worden getypeerd. Er wordt een aantal krenten uit de pap gepikt, die politiek goed uitkomen. Maar om echt een slag te kunnen maken, zijn er ook ingrepen nodig die bij sommige groepen van kiezers misschien niet even goed worden ontvangen. En daar zijn ze maar wat bang voor. Het dichten van de kloof tussen huren en kopen is een van de drie pijlers in de woonvisie van minister Dekker. Een prangend probleem dat moet worden opgelost. Als je dan vervolgens kijkt wat daarvan overblijft in de partijprogramma&rsquo;s en wat de bereidheid is om op dat dossier richting te kiezen, kun je niet anders dan concluderen dat men er liever met een hele grote boog omheen gaat. Alle partijen, en dat geldt dus ook voor eigenaar-bewoners en huurders, zullen toch echt uit hun schuttersputjes moeten komen en bereidheid moeten tonen om samen te kijken hoe we tot een systeem kunnen komen dat effectiever is en misschien ook wel goedkoper kan. We weten allemaal dat daar volop mogelijkheden toe zijn. De bereidheid bij instituties om uit dat schuttersputje te komen neemt ook toe. Maar dat wordt politiek absoluut niet opgepikt. Dus wat dat betreft lopen de belangorganisaties voorop.&rsquo;

Vereniging Eigen Huis was bijvoorbeeld een van de eerste die zo openlijk de hypotheekrenteaftrek ter discussie stelde. &lsquo;Let wel: wij pleiten nadrukkelijk niet voor afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Maar wij realiseren ons wel donders goed dat je daarover moet durven praten als je streeft naar een goed woningmarktbeleid, dat kansen biedt voor iedereen en waardebehoud en betaalbaarheid op de langere termijn garandeert. Overdrachtsbelasting is bijvoorbeeld de verhuisboete bij uitstek die de hele markt frustreert. Maar als je stelt dat die weg moet, is het niet meer dan logisch om ook aan het systeem van de hypotheekrenteaftrek te sleutelen. We hebben wel ideeën hoe je het systeem veel beter kunt laten functioneren.&rsquo; Ook voor de discussie daarover is een aparte website ingericht: [www.eigenhuis.nl/hypotheekrenteaftrek](http://www.eigenhuis.nl/hypotheekrenteaftrek).

### Verhuisbeweging

Van Loon vervolgt: &lsquo;De uitdaging voor de overheid is eigenlijk om een woningmarkt te creëren waarbij het aantal kooptransacties in de bestaande bouw, dat nu op 200.000 per jaar ligt, binnen vier jaar op te krikken naar 300.000. Als je die beweging erin krijgt, is dat goed voor alles en iedereen: de mensen, de economie en de mobiliteit. Denk bovendien ook aan het natuurlijk momentum voor energiebesparende maatregelen. De overheid komt binnenkort met een megaplan, waarmee zij energiebesparing veel grootser wil aanpakken. Dat zal een van de kernpunten zijn bij de formatie en bij de formulering van het Regeerakkoord. En hét moment om dat soort zaken op de agenda te krijgen bij de individuele woningbezitter, is het verhuismoment. Als je er dus in slaagt om het aantal verhuisbewegingen naar 300.000 op te krikken, heb je enorm veel gewonnen. En hoe meer wij erover praten &ndash; want we zijn het afgelopen jaar buitengewoon actief geweest op dit dossier &ndash; hoe meer we erachter komen dat het wel degelijk mogelijk is om een grote sprong voorwaarts te maken. Ook al betekent het dat niet iedereen houdt wat hij nu heeft. Maar als we hierdoor als samenleving erop vooruitgaan, moet je als politiek ook je verantwoordelijkheid nemen. En dat is wat ik mis. Ik mis het lef, de sense of urgency en het leiderschap om verantwoordelijkheid te nemen voor een woningmarkt die nu het gevaar loopt om door een ongelukkige samenloop van omstandigheden jarenlang in een zwart gat te vallen.&rsquo;

Frank van Loon weet dat hij niet alleen staat. &lsquo;Er zal een breed gedragen appèl worden gericht aan de formateur om de problemen die er op de woningmarkt zijn via een stevige adviescommissie op te lossen. Onze oproep is om een minister van de woningmarkt aan te wijzen, die over de grenzen van de traditionele beleidsterreinen heen beleid kan formuleren dat écht integraal is en staat als een huis.&rsquo;

### Ongelijke behandeling

Ook Mária van Veen is ronduit kritisch over de verkiezingsprogramma&rsquo;s. Nu is zij nog directeur van de Nederlandse Woonbond, maar als het allemaal goed verloopt zal Van Veen na de verkiezingen lid worden van de Tweede Kamer voor GroenLinks. In die positie zal ze dus alle gelegenheid hebben om het gebrek aan durf en visie bij de

politiek aan de kaak te stellen. Want ook de Woonbond vindt dat het daar op dit moment aan ontbreekt.

‘Als we even puur naar het belang van hurend Nederland kijken, dan zou het een goede zaak zijn als de PvdA in het kabinet komt. Deze partij spreekt zich heel duidelijk uit voor het terugdraaien van de plannen van voormalig minister Dekker voor de huurliberalisatie. Daar zijn de huurders zeer massaal tegen te hoop gelopen. En niet alleen de huurders, maar alle organisaties die ook huurders in hun achterban hebben. Van de vakcentrales en de ouderenorganisaties tot en met de studentenbeweging. Huurders vinden het vreemd dat de minister praat over de woningmarkt als vertrouwensmarkt, maar dat kennelijk alleen van toepassing verklaart voor de eigenaar-bewoner en niet voor de huurder. Dat is de afgelopen drie jaar wel duidelijk geworden. Huurders hebben er daarom belang bij dat er een nieuw kabinet komt, waarvan ten minste een deel zich realiseert dat de huurliberalisatie van tafel moet en dat we toe moeten naar een inflatievolgend huurbeleid.’

Een kabinet bovendien dat de eerste stappen zet in de richting van het opheffen van de benadeling van huurders ten opzichte van eigenaar-bewoners. ‘Waarom? Omdat de huidige ongelijke behandeling ernstige gevolgen heeft voor de koopkracht van huurders. Je kunt zien dat de nettohuurquote van huurders blijft oplopen, terwijl daar bij eigenaar-bewoners geen sprake van is. Met uitzondering van de starters. In de koopsector duikelt de woonquote naar beneden naarmate men langer eigenaar-bewoner is. Dank je wel overheid, dat je op die manier de burger ongelijk behandelt. Dat zijn hele wezenlijke onderwerpen, die alleen aan de orde zullen komen als de PvdA in de volgende regering zit.’

### Integraal bekijken

Van Veen weet als geen ander dat de discussie over huurliberalisatie is gevoerd tegen de achtergrond van een disfunctionerende huursector. Huurliberalisatie brengt de markt in beweging, zo luidde de stelling, omdat met name de hogere inkomens worden gestimuleerd om door te stromen, waardoor meer ruimte aan de onderkant van de markt ontstaat voor de huisvesting van de lagere inkomens. ‘Maar – in die zin zijn de Woonbond en de Vereniging Eigen Huis het roerend met elkaar eens – dat probleem had dus bij uitstek integraal bekeken moeten worden. En niet zoals nu is gebeurd alleen in relatie tot de huurwoningmarkt. Bij die discussie had bijvoorbeeld het effect moeten worden betrokken van een ongeremde hypotheekrenteaftrek in de koopsector op wat er in de huursector gebeurt. De hypotheekrenteaftrek drijft de kooprijzen op, waardoor de kloof tussen huur en koop alleen maar toeneemt. Het is in zo’n situatie niet logisch dat de minister van VROM dan zegt: de prijzen in de huursector moeten omhoog. Want ze zou eigenlijk moeten zeggen: hoe gaan we ervoor zorgen dat die kooprijzen weer reëel worden? Hoe krijgen we de gebakken lucht uit de koopeconomie? Welke maatregelen kunnen we nemen om die canyon - het is namelijk geen kloof maar een canyon – tussen de koop- en de huurwoningmarkt te overbruggen? Ik kan in ieder geval niet inzien hoe het ingrijpen in de contracten van zittende huurders en het nog verder verhogen van de huren daar een bijdrage aan kan leveren. Moet je de huren verhogen, zodat de huurquote oploopt en huren onbetaalbaar wordt, alleen maar om verhuurders te prikkelen om te investeren in nieuwbouw? Laat me niet lachen! Vraag een willekeurige corporatiedirecteur of er een samenhang is tussen de huurstijging en zijn investeringsprogramma. Hij lacht je midden in je gezicht uit. Daar heeft nooit een samenhang bestaan. Wat is dat voor crazy politiek?! Het is simpelweg een gezochte manier geweest om de huren te kunnen verhogen.’

Dat de woningmarkt niet naar behoren functioneert is heel wat anders. ‘Ook wij zien dat de doorstroming stagneert. Niemand verhuist meer naar een andere woning. Maar de huidige maatregelen in de huursector leiden er juist toe dat mensen blijven zitten waar ze zitten. Mensen gaan niet meer verhuizen, want ze zijn niet zeker in welke situatie ze vervolgens terecht komen. Ook daarom is het van belang dat de plannen voor die huurliberalisatie worden teruggedraaid. Huurders hebben er op dit moment slapeloze nachten van. We hebben een zwartboek overhandigd aan de minister, waaruit blijkt dat die zorg over het huren allang niet meer alleen bij mensen met een laag inkomen leeft. Modale gezinnen komen ook steeds meer in de problemen. Er wordt bezuinigd op de huurtoeslag, de huren worden verhoogd, waardoor de huurquote op kan lopen tot ver boven de 40 procent van het netto-inkomen. Veel mensen kunnen de eindjes niet meer aan elkaar knopen. Ruim een miljoen huishoudens die huurtoeslag ontvangen zitten op dit moment in de problemen of dreigen daarin te komen. Maar ook de 600.000 huishoudens waarvan het inkomen nét te hoog is om voor huurtoeslag in aanmerking te komen, raken in de knel door de stijgende huren. Dat is toch niet gering. Dan denk ik: hallo, politiek. Dat zijn wel je kiezers.’

### Blinde vlek

Van Veen vindt het onbegrijpelijk dat er zo weinig politieke aandacht is voor het wonen. ‘Temeer omdat wonen een van de vijf belangrijkste items was bij de laatste gemeenteraadsverkiezingen. Ik had verwacht dat daarvan wel iets in de verkiezingsprogramma’s zou doorklinken. Wezenlijk is dat de problemen van de huur- en de koopsector in samenhang worden gezien en dat daar ook in samenhang maatregelen voor worden getroffen. Maar geen enkel verkiezingsprogramma heeft dat in zich. Het is toch een soort blinde vlek voor integraliteit. In alle programma’s domineert de startersproblematiek. En die wijten ze vooral aan te hoge kooprijzen en gebrek aan aanbod. Maar de onderliggende oorzaken van dit probleem hebben ze onvoldoende in de gaten.’

Ook de Woonbond vindt dat een versnelling van de bouwproductie prioriteit moet krijgen. ‘Maar dan wel op de vraag gericht. Want die omslag is nog niet gemaakt. We zitten nog steeds met de nasleep van het klimaat dat de

afgelopen jaren heerste, en waarin de nadruk lag op de productie van dure koop- en dure huurwoningen. In plaats van dat er voor alle prijsklassen werd gebouwd: goedkoop, betaalbaar, middelduur en duur, zowel in huur als in koop.&rsquo;

Het argument dat er nu al veel te veel goedkope woningen zijn, werpt Van Veen verre van zich. &lsquo;Kijk nu toch eens wat er gesloopt wordt en wat er verkocht wordt. De goedkope woningvoorraad krimpt alleen maar, terwijl de behoefte aan goedkope woningen de afgelopen jaren juist fors is toegenomen. Dat heeft alles te maken met de slechte economische situatie waarin we terecht zijn gekomen, en het feit dat veel mensen de recessie niet of nauwelijks te boven zijn. Het feit dat er veel teveel goedkope huurwoningen zouden zijn is gewoon een onzinverhaal. De gemiddelde huurder is dik een kwart van zijn inkomen aan de huur kwijt. Dan vraag ik me af: waar zitten dan die veel te goedkope huurwoningen? Ruim een miljoen huishoudens is afhankelijk van de huurtoeslag. En dat aantal zou wel eens kunnen gaan toenemen tot 1,5 miljoen. Dat zijn dus huishoudens, die met hun inkomen geen woning op deze markt kunnen vinden zonder een beroep te moeten doen op huurtoeslag. Dus: hoezo veel te veel goedkope huurwoningen? Je zult dus ook in de segmenten goedkoop en betaalbaar veel meer moeten toevoegen. Let wel: ook. En vooral niet meer alleen bouwen op basis van de doorstromingstheorie die stelt dat, als je maar ergens een hele dure koopwoning neerzet, er vanzelf aan het eind van de verhuisketen een betaalbare woning voor een starter of een huishouden met een laag inkomen beschikbaar komt. Want dat is de grootst mogelijke onzin.&rsquo;

Bron: Real Estate Magazine