

Dogma's rond scheefwonen niet effectief

REACTIE Arco Leusink

In het artikel van Verwoerd en Nozeman gaan de auteurs in op de kabinetsvoornemens rond de woningmarkt. Een academische bespiegeling op dit thema is altijd bijzonder welkom, maar helaas slaan beide auteurs een essentiële eerste academische stap over: het definiëren van de begrippen en het beoordelen van de uitgangspunten, die de auteurs overigens van het kabinet overnemen. Dergelijke vragen zijn cruciaal voor een juiste vervolganalyse.

Scheefwonen bestaat niet

Hadden beide auteurs zich deze moeite getroost, waren zij ongetwijfeld tot andere conclusies gekomen. Want als het begrippenkader en de uitgangspunten weinig onderbouwd zijn, dan kan de vervolganalyse zeker niet een juiste zijn, hoe goed doordacht ook. Laten we allereerst het begrip woningmarkt nader onder de loep nemen. De term suggereert een vrije uitwisseling van vraag en aanbod, niet verstoord door omgeving of marktimperfecties, waarin het vraagbod de waarde van het gebodene representeert. Niets is echter minder waar voor hetgeen we in Nederland de woningmarkt noemen. In bepaalde gebieden is de vraag dermate laag dat het uitbaten van woningen met een hoge kwaliteit een te kleine winstmarge oplevert, in andere gebieden is de vraag zo hoog (woningnood!) dat sprake is van woekerprijzen, totaal losgezongen van de kwaliteit van het aangeboden. Hier kan men vrede mee hebben, ik persoonlijk vind afwijkende prijzen onacceptabel voor hetgeen én een grondrecht én een eerste levensbehoefte betreft. Dat wat geen markt is dient men ook geen markt te noemen en kan helaas niet aangestuurd worden met marktbeleid (hoezeer men dit ideologisch ook wenst).

Daarnaast wordt er gewezen op de belangrijkste marktimperfectie in de volkshuisvesting: de ondersteuning die zowel kopers als huurders zouden ontvangen. Bij kopers kan men een directe ondersteuning ontwaren, al is het de vraag of dit een daadwerkelijke ondersteuning

betreft of een reparatie van decennia verkeerd gevoerd beleid. De overheid faciliteert kopers tegemoet te komen aan een non-waarde die bestaat bij gratie van een luchtbel in de woningmarkt die door hetzelfde beleid is ontstaan. Het lijkt op een broekzak-vestzak spelletje ten bate van de banken. Erger is de claim die gelegd wordt op huurdersondersteuning: de huur zou de kwalitatieve waarde van de woning niet representeren. Niets is minder waar: huurders betalen voor de geboden kwaliteit een normale prijs gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. De vastgoedwereld, de banken, de advieswereld, de corporaties en de grondbedrijven hebben als lachende derde de winst opgestreken toen stimulering plaatsvond op objectniveau. De claim die beide auteurs leggen is dan ook verkeerd: huurders betalen niet te weinig, zij betalen als enige in de woningmarkt op dit moment nog de prijs die hoort bij de kwaliteit (en niet voor een luchtbel of extreme schaarste). Dit wordt bevestigd door een zeer goed woningwaarderingstelsel, die in de rest van de wereld zijn gelijke niet kent. Nergens wordt zo objectief aan de werkelijke kwaliteit een waarde gekoppeld. Scheefwonen bestaat dan ook niet.

De belangrijkste fout die beide auteurs echter maken is het vasthouden aan het klassieke beeld van een wooncarrière: 'op huur volgt koop, koop is van een hogere orde, met hogere prijzen'. Dit is momenteel, en in de toekomst nog meer, ronduit onwaar. In relatieve zin is kopen goedkoper omdat men vermogen opbouwt. Dit is altijd zo geweest, en dit zal zeker zo blijven. De woonquotes van huizenbezitters liggen daarnaast stelselmatig lager dan die van huurders (en dit voor een grondrecht!). Inmiddels is in Amsterdam en Utrecht voor starters en doorstromers nog een trend te ontwaren: ook de absolute lasten van kopers liggen lager dan die van huurders. Om de retoriek van de auteurs na te bootsen: je stroomt tegenwoordig door van koop naar huur, mocht de prijs de kwaliteit representeren. In ieder geval is er van een kloof tussen huur en koop geen sprake. Neemt men dit gegeven niet mee in de analyse of het beleid, dan slaat men volledig de plank mis.

Dat kopers niks aan de luchtbel kunnen doen, en derhalve deze ook niet zonder steun dienen op te brengen, blijft het uitgangspunt van het kabinet. De auteurs menen dat de h-aftrek wordt beperkt, maar zij weten ook dat deze achteruitgang tegelijkertijd fiscaal wordt gecompenseerd. De huurders krijgen geen steun meer. Beleid of academisch commentaar gebaseerd op een markt, alsook op de vermeende (afbraak van) ondersteuning, is dan ook per definitie onjuist. Het wordt tijd voor werkelijke objectiviteit.

Arco Leusink (a.leusink@hccnet.nl) is werkzaam bij de Huurdersvereniging Amsterdam.

Benieuwd naar de reactie van Frank Verwoerd & Ed Nozeman? Ga naar agora-magazine.nl.