

Is er nog een plek onder de zon?

Door Astrid van der Werf

De woningmarkt kampt met problemen. Zo is er niet verhitte debat over de hypotheekrenteaftrek. Dat debat toont aan dat politici én deskundigen sterk van mening verschillen over mogelijke remedies, zo blijkt uit *In Holland staat een huis*, een bundel artikelen over het volkshuisvestingsbeleid die is uitgegeven door de Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën.



‘Wat is er aan de hand met wonen in Nederland?’, vragen de auteurs van *In Holland staat een huis* zich af. Genoeg, zo blijkt. Er zijn bijvoorbeeld te weinig sociale huurwoningen. Op de foto: het blauwe dorp in Groningen. Foto: HH/Reyer Boxem

‘Wat is er aan de hand met wonen in Nederland,’ verzuchten Wiebes en Hoogendijk, beiden werkzaam op de Directie Marktwerking van het ministerie van Economische Zaken, in de bundel. ‘We hebben een grotere sociale huursector dan enig ander land in Europa en toch hebben we het over lange wachttijden en een gebrek aan goedkope huurwoningen. De schatkist trekt miljarden uit om de koopsector te ondersteunen en toch spreken we over de onbetaalbaarheid van koopwoningen.’ Wiebes en Hoogendijk schrijven de problemen – te weinig nieuwbouw, wachttijden in de sociale huursector, onrechtvaardige inkomenseffecten – toe aan het ingrijpen van de overheid, die dat met de beste bedoelingen heeft gedaan maar waarvan de uitkomsten voornamelijk nadelig uitpakken. Om maar wat te noemen: het ruimtelijk beleid verhindert de groei van het aanbod van woningen; de regulering van de huurprijzen maakt het onaantrekkelijk om in huurwoningen te investeren en levert verschijnselen als scheefhuuren op: mensen met te hoge inkomens houden sociale woningbouw bezet terwijl tegelijkertijd lage inkomens met huurtoeslag in (te) dure huizen zitten. Daarbij komt nog dat mensen met de wat hogere inkomens geen huurtoeslag krijgen maar wel maximaal kunnen profiteren van de hypotheekaf-

trek. Zij kunnen daarom meer besteden aan een koopwoning dan aan een huurwoning met als gevolg dat er nauwelijks huurwoningen zijn voor mensen die buiten het sociale huursegment vallen. Wiebes en Hoogendijk verwachten veel van een vergaande liberalisering van de woningsector om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Zij pleiten daarnaast voor een systeem van woonvouchers, een huurtoeslag voor mensen met lage inkomens, die gebonden zijn aan de huurder en niet aan de woning. De diagnose van Hoogendijk en Wiebes komt overeen met die van andere auteurs in de bundel. De oplossingsrichtingen gaan echter alle kanten op. Zo wil de Delftse hoogleraar Boelhouwer juist geen liberalisering maar aanscherping van bestaand beleid. Boelhouwer wil onder meer de fiscale steun voor huizenkopers veel meer richten op de lage- en middeninkomens. Ook is hij voorstander van flexibilisering van de nieuwbouw zodat snel omgeschakeld kan worden van koop naar huur of

van goedkopere naar luxere huizen. De winst van *In Holland staat een huis* is dat vraagstukken rond de hypotheekrenteaftrek, de huursector, het grondbeleid en ruimtelijke ordening niet geïsoleerd worden behandeld, maar in zijn samenhang worden bekeken. Ander groot voordeel is dat het probleem van veel kanten wordt bekeken en dat er veel verschillende oplossingen, en dus beleidsopties, worden aangedragen. Niemand is voor afschaffing van het overheidsingrijpen op de woningmarkt, integendeel. Wel wordt in alle hoofdstukken betoogd dat het overheidsingrijpen anders moet en vooral: beter. Daarbij is de ene auteur optimistischer over de werking van de markt of juist over het effect van overheidsinterventies dan de andere. Over één ding zijn alle auteurs – vrijwel allemaal economen – het overigens wel eens: de hypotheekrenteaftrek kan het beste worden afgeschaft: deze werkt bij een inelastisch aanbod van woningen alleen maar prijsop-

drijvend, is onrechtvaardig omdat de hoge inkomens het meest profiteren en zorgt voor een – zoals dat economisch heet – inefficiënte allocatie van middelen: hij stimuleert de vraag naar woondiensten ten koste van andere vormen van consumptie. Economen bevinden zich daarmee in een ander kamp dan politici, die voor een groot deel op zijn minst grote twijfels hebben om te tornen aan de huidige fiscale ondersteuning van het eigen woningbezit. Maar die hebben natuurlijk te maken met burgers en burgers hebben weinig boodschap aan inefficiënte allocatie maar wel aan hun eigen portemonnee.

D.J., Kraan, C.Lever (red.):
In Holland staat een huis. Het volkshuisvestingsbeleid op een kruispunt. Uitgave van de Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën.
 ISBN: 90 809723 4 7. Prijs: € 13.
 De bundel kan besteld worden via www.wimdreesstichting.nl