

Geachte dames en heren,

De woningmarkt staat midden in de belangstelling, of het nu gaat om de kamervragen aan minister de Jager inzake probleemhypotheeklen of het bericht van minister Spies inzake de 29 corporaties die door derivatenhandel in de financiële problemen zijn geraakt. De woningmarkt zorgt voor veel nieuws, helaas zelden positief. Maar voordat ik met u de actualiteit bespreek, wil ik graag met u een kort uitstapje in het verleden maken.

Graag wil ik u het een en ander vertellen over een belangrijke man uit onze geschiedenis, namelijk Nicolaas Pierson. Hij werd in 1839 geboren als zoon van een Amsterdamse handelaar, en maakte later zelf ook fortuin als hoofd van de firma 'Beckman en Pierson', die handelde in koloniale waren. Maar naast een succesvol ondernemer was Nicolaas Pierson vooral een denker en zo werd hij in 1877 hoogleraar staatsrecht aan de universiteit in Amsterdam. In 1885 verliet hij de wetenschap en werd president-directeur van de Nederlandse Bank. Dat nobele ambt verruilde hij in 1891 voor de post van minister van financiën en zeven jaar later werd hij zelfs voorzitter van de ministerraad, van zijn kabinet Pierson. In 1904 sloot hij zijn loopbaan af met een eredoctoraat aan de universiteit van Cambridge. Iedereen zal het met mijn eens zijn dat we hier te maken hebben met een sterk CV. Maar Nicolaas Pierson was niet alleen een man van mooie posten, maar ook van grote daden. Hij werd gekenschetst als zeer vasthoudend en had een sterk gevoel voor sociale rechtvaardigheid. Zijn kabinet droeg daarom ook de bijnaam 'het kabinet der sociale rechtvaardigheid'. Zijn vasthoudendheid werd ook gevreesd. Zo heeft de Haagse Sociëteit 'de Witte' op het punt gestaan om hem te deballoteren in verband met de invoering van een aantal impopulaire belastingwetten. Maar Pierson hield voet bij stuk. Zo liet hij een aantal belangrijke voetsporen na. Hij voerde de leerplichtwet in en was mede-initiatiefnemer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Maar vanavond wil ik hem vooral benoemen vanwege zijn woningmarkt verrichtingen. Zo voerde hij in 1893 de hypotheekrente in (in combinatie met het huurwaardeforfait) en was hij in 1901 verantwoordelijk voor de Woningwet, de blauwdruk voor het huidige corporatiebestel.

Met andere woorden, de twee belangrijkste DNA-sporen van de Nederlandse woningmarkt zijn terug te voeren tot een en dezelfde man – Nicolaas Pierson. Dat DNA heeft de Nederlandse woningmarkt veel opgeleverd. Zo was er na de Tweede Wereldoorlog een schrijnend tekort aan woningen en waren het de corporaties die zorgden voor de benodigde woningbouwproductie. Een belangrijke vraag hierbij is *waarom? Waarom voerde Pierson destijds deze wetten door?* De hypotheekrente werd ingevoerd om de vermogensopbouw in de woningmarkt te fiscaliseren en stimuleren. Het eigenwoningbezit was in die tijd slechts 15%. De woningwet was zijn antwoord op de behoefte aan goede, gezonde en betaalbare woonomstandigheden voor Nederlandse arbeiders. In 1901 zag de wereld er immers geheel anders uit, en was zowel de zorg als de woningmarkt amper ontwikkeld. Daar zag hij een taak voor de overheid.

Maar waar staan wij dan nu vandaag? Vandaag de dag is het eigenwoningbezit gestegen tot 56%. Dat is een percentage dat vergelijkbaar is met het Europees gemiddelde van 61%. Opnieuw kan men de vraag stellen *waarom? Waarom zou de overheid het eigenwoningbezit moeten stimuleren?* In de literatuur worden hier vaak drie argumenten voor gegeven. Omdat eigenaren zich gedragen als betere burgers, omdat eigendom woonwijken versterkt, en omdat het opgebouwde vermogen huishoudens kan ondersteunen bij de kosten van hun oude dag. Het beter burgerschap komt ondermeer voort uit studies als die van Richard

Green (1997) 'Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children'; in de Journal of Urban Economics. In deze studie wordt vastgesteld dat zelfs de schoolprestaties van kinderen van huiseigenaren beter zijn dan die van huurders. Deze relatie lijkt nu wellicht wat ver gezocht, maar heeft jarenlang bijgedragen aan het idee dat eigendom goed is voor de samenleving en dus fiscaal gestimuleerd mag worden. Sterke wijken dan. Een recente studie van oa. Ruben Cox en Peter Neuteboom (2011) in Urban Studies met de titel: 'Homeownership Externalities', laat zien dat de kwaliteit van wijken sterker afhangt van de samenhang tussen bewoners dan van hun huur- of koopstatus. Zo blijkt dat indien burens al lange tijd bij elkaar wonen het gevoel van veiligheid en tevredenheid hoger is dan wanneer er veel verloop is in de wijk. Het simpelweg verhogen van de koop is niet de magische oplossing voor problemen in zwakke wijken. En dan de vermogensopbouw. Lopend onderzoek van oa. Kees Koedijk en Rachel Pownall (2012), laat zien dat slechts 22% van de Nederlandse baby-boomers bereid is om zijn of haar opgebouwde overwaarde in te zetten ter financiering van de oude dag. Liever wordt dit geld besteed aan andere zaken of wordt het doorgegeven aan de volgende generatie. Met dit alles bepleit ik niet dat het stimuleren van de koop zinloos is, maar laat ik zien dat wij zorgvuldig moeten zijn met het gebruik van de argumenten. De vraag is ook *hoeveel is genoeg? Hoeveel eigenwoningbezit moet je willen hebben in een markt?* Immers het stimuleren dient uiteindelijk een streefdoelstelling, maar wanneer is die bereikt? Voor de beantwoording van die vraag verwijs ik graag naar George W. Bush. "Homeownership remains an essential part of the American experience and plays a critical role in strengthening families, their communities, and our entire nation. We must not be satisfied until every family that seeks to own a home, gets put on the path to homeownership." Met deze woorden riep hij juni 2004 uit tot 'national homeownership month'. Het Amerikaanse eigenwoningbezit was op dat moment opgelopen tot 69%, maar blijkbaar moest dit verder worden verhoogd. Inmiddels kennen wij de risico's die gepaard gaan met dergelijke stimuli. Ook in Nederland hebben wij momenteel te maken met een on-Nederlandse schuldstructuur. Een totale hypotheekschuld van 640 mrd euro, 110% van ons BBP, die zelfs na verrekening van spaardeposito's tot de top behoort van Europa. Dit terwijl Nederlanders te boek staan als een risicomijdend volk. Wij sparen graag en veel en zijn na de Zwitsers het meest verzekerde volk op aarde. Ook hier begon de laatste jaren een gevaarlijke cocktail te ontstaan tussen fiscale prikkels, beperkt financieel bewustzijn onder huishoudens en zeer optimistische verwachtingen met betrekking tot toekomstige koopprijzen.

Tot zover de koopsector. Maar ook in de huurmarkt hebben wij de afgelopen 111 jaren veel stappen gezet. Zo telt de Nederlandse woningmarkt vandaag de dag maar liefst 2,4 miljoen sociale huurwoningen in handen van corporaties. Dat is 35% van de totale woningvoorraad. Dat is veel, zeker ook vergeleken met het Europees gemiddelde van 16%, of vergeleken met bijvoorbeeld andere toppers zoals Zweden met 20%. De vraag is ook hier *waarom? Waarom stimuleren wij de sociale huur?* Volgens de sector zelf is het antwoord nog steeds: "om de sociaal zwaksten een eerlijke kans te geven op de woningmarkt en op sociale ontwikkeling". Maar de vraag is dan *hoeveel is genoeg?* Zijn er in Nederland daadwerkelijk 2,4 miljoen sociaal zwakke huishoudens? Tijd om Pierson opnieuw te laten kijken naar deze markt.

Het probleem van de Nederlandse woningmarkt is niet langer kwaliteit (de kwaal van 1901), of van kwantiteit (de kwaal van 1945). Nee, vandaag de dag leiden wij aan een gebrek aan flexibiliteit. De woningmarkt staat stil en laat mensen alleen nog bewegen na het nemen van financiële risico's zonder zicht te hebben op de consequenties. Uiteraard zal lang niet iedereen het probleem als zodanig ervaren. Een groot deel van de huidige bevolking zal

zelfs het gevoel hebben nog steeds baat te hebben bij de huidige regelingen. Zo zijn kopers elke maand blij met het voorschot van de aftrek en genieten nog steeds veel huurders van een mooie woning voor een te lage huur. Maar zijn deze verworven voordelen inmiddels te groot en wijdverspreid om nog te kunnen streven naar verbetering? Ik denk dat het antwoord op deze vraag duidelijk 'nee' is.

Een gezonde woningmarkt is van te groot belang om een langere padstelling te tolereren. *Waarom?* Omdat de economische meerwaarde van een gezonde en flexibele woningmarkt te groot is. Wij moeten af van de financiële risico's van eigen woningbezit in combinatie met een laag financieel inzicht onder huishoudens, wij moeten waken voor de grenzen van de conventionele bankfinancieringen in onze hypotheekmarkt en wij moeten bewust zijn van de duurzaamheid van de financiering van het huidige bestel binnen onze krappe overheidsbegroting. Daarnaast is een gezonde woningmarkt een voorwaarde voor een flexibele arbeidsmarkt en economie, en moet de woningmarkt in staat geraken om nieuwe maatschappelijke trend op te vangen. Zo is daar bijvoorbeeld de vergrijzing. Een vergrijzende bevolking zal op grond van de levenscyclus zorgen voor andere vraag in zowel vorm als financiële randvoorwaarden. Daarom moet onze woningmarkt weer gezond worden gemaakt.

*Hoe* doen we dit? Niet met eenvoudige, één-dimensionale maatregelen. Maar op basis van een doordacht en integraal hervormingsplan. Daarvan zijn er inmiddels voldoende. Zie bijvoorbeeld: het REA-advies 'de woningmarkt uit het slot' uit 2006, 'Tijd voor keuzes' van de VROM-raad uit 2007, 'Hervorming van de woningmarkt' van het Economisch Instituut voor de Bouw uit 2009, of het SER-rapport 'Naar een integrale hervorming van de woningmarkt' uit 2010. Nu is daar ook een mooi manifest bijgekomen met de titel 'Naar een duurzame financiering van de Nederlandse woningmarkt' van Bovenberg en Schoenmakers en ondertekend door 22 economen. Dit manifest biedt een helder zes stappenplan naar een gezonde, drieledige woningmarkt met een onderkant die bescherming biedt aan de minima, met een middensegment dat ruimte geeft voor nuchtere afwegingen, en met een topsegment dat kansen biedt voor het realiseren van ambities

Dames en heren, ik rond af. Is mijn betoog ook af. Nee, helaas, er zal nog veel meer gesproken moeten worden over de Nederlandse woningmarkt. Maar belangrijker nog. Er moet ook worden gehandeld. Uiteraard zullen de meningen blijven verschillen, maar de eensgezinde 22 economen zijn net als Nicolaas Pierson zeer volhardend en kijken uit naar uw kritiek.