

**De hervorming van de Nederlandse woningmarkt: 22 economen, een zesstappenplan: nu het woonbeleid nog. Inleiding op de UvT Sociëteit op 28 februari 2012 te Tilburg.**

Door: mr P.G.A. Noordanus  
Burgemeester van Tilburg

**1. Inleiding**

We kunnen het vanavond kort houden: over de wijze waarop de hervorming van de Nederlandse woningmarkt moet worden aangepakt bestaat onder het weldenkende deel van de Nederlanders allang overeenstemming. Dat blijkt niet alleen uit het economen manifest van vorige week, maar die overeenstemming was er al eerder. Zie het advies van de commissie economische deskundigen van de SER uit 2010 het eerdere advies van de VROM-raad uit 2007 en een stroom van publicaties, niet alleen van wetenschappers, maar ook van belanghebbende partijen. Je zou zeggen nu de politiek nog.

En voor een belangrijk deel is dat waar, maar ook: de coalitie van weldenkenden is beperkt tot de hoofdlijnen en wordt zeker de laatste jaren vooral gevoed vanuit een financieel economische invalshoek. Daar is niets tegen, maar het woonbeleid is te belangrijk om het alleen aan economen over te laten. Laat ik nu ouderwets zijn opgevoed met de gedachte dat wonen (ook) een meritgood is. En als marktbewust sociaal-democraat verwelkom ik het lostrekken van de woningmarkt, maar probeer ik wel te bedenken wat voor effect maatregelen zouden kunnen hebben voor kansen van verschillende groepen op die woningmarkt, voor de leefbaarheid van de wijken en buurten en weer algemeen voor de zorgplicht voor het wonen zoals voorzien in artikel 22 lid 2 van de grondwet. Zo: dat markeert de posities voor vanavond, maar laat ik u gerust stellen. Ik onderschrijf de metaconsensus die inhoudt dat de hypotheekrenteaftrek

geleidelijk aan wordt afgebouwd dan wel beperkt en het huurbeleid verder wordt geliberaliseerd. Beschouw mijn bijdrage vandaag dus als een poging om een veranderplan in die richting wat meer precisie mee te geven.

## 2. het manifest van de club van 22

Mag ik beginnen met wat opmerkingen te maken bij het zes-stappenplan van de club van tweeëntwintig. Niet de minste economen van deze universiteit maken daar deel van uit en als huis-tuin-en-keuken jurist past mij daarom bij een dergelijke doorwrocht stuk bescheidenheid. En zeker: de voorgestelde maatregelen dragen bij aan de financiële stabiliteit en aan het reduceren van de claims van de financiële sector en de woningmarkt op de openbare financiën. Schuldreductie bij particuliere huishoudens en risicoreductie voor de overheid, die inmiddels wel erg veel hypotheek via de Nationale Hypotheekgarantie garandeert.

Maar...kleinigheid, brengt het zes-puntenplan de koopwoningmarkt ook echt op gang? Ik denk het niet. Het plan gaat mee met de op dit moment populaire redenering dat het de intrinsieke onzekerheid over de toekomst van de renteaftrek is die het met name startende huishoudens huiverig maakt te kopen. Dat is een onbewezen gelegenheidsredenering bedoeld om de vanuit de eerder genoemde, overigens ook door mij onderschreven, doelen bedachte maatregelen te legitimeren.

Het ligt volgens mij echter echt anders. Doorstromers verkopen niet zolang ze hun huidige woning niet verkocht hebben en starters kopen niet omdat ze vaak niet voldoen aan de aangescherpte eisen die banken aan het geven van hypotheek stellen. De teugels zijn behoorlijke aangetrokken. Bijvoorbeeld als het gaat om tweeverdieners en ZZP-ers. Ik verwijs hiervoor naar het EIB-rapport over de situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt eerder deze

maand. Aangescherpt toezicht en aangescherpte normen leidde voor starters met een modaal inkomen tot een reductie van het leenbedrag van 10 tot 20 procent. Illustratief is ook de discussie eind vorig jaar over het NIBUD voorstel -toch niet een club van onverantwoorde spenders- voor verruimde woonquotes in 2012, dat door de AFM werd afgeschoten en waarbij de banken uiteindelijk uit vrees voor boetes de AFM volgden. Mag ik daarbij zeggen dat de bende van tweeëntwintig in zijn voorstel om ook de Nederlandse Bank te volgen, in het idee om als de woningprijzen weer stijgen de maximale hypotheekschuld terug te brengen tot maximaal 90% van de woning, de toegang tot koopwoningmarkt voor nieuwe toetreders ook op termijn behoorlijk verder beperkt. Ik kom daar straks nog op terug.

### 3. Schuldreductie als heilig ideaal

Ik begrijp het allemaal wel vanuit het sinds de kredietcrisis door iedereen aanvaarde heilig ideaal van deliveraging /schuldreductie. En natuurlijk: de banken kunnen en mogen ook niet zoveel meer als vroeger. Maar mag ik me toch een verzuchting van een niet deskundige permitteren. De totale hypotheekschuld in Nederland is gegroeid tot 630 miljard en meer dan 100% van het BNP. Dit is een sleutelargument in het manifest van de tweeëntwintig. En die schuldenberg wordt de laatste maanden in de pers breed uitgemeten. Nederland: het nieuwe Griekenland. Ratingverlaging dreigt. Ik begrijp de politieke retoriek als opmaat naar het forceren van verandering. Maar nu we hier toch als welwillenden vanavond bij elkaar zijn: ligt de zaak niet genuanceerder? En sterk nog praten we elkaar geen self-full-filling-prophecy aan?

Het kan me ontgaan zijn, maar ik heb Nederlanders altijd gezien als een spaarzaam volkje. Is er jaareinde 2011 niet sprake van een omvangrijk nationaal spaaroverschot van 5% van het BBP? En is er -

sowieso zelfs bij een geprognosticeerde verdere groei van het eigenwoning bezit naar 2030 - door het effect van de vergrijzing al niet voorzien in een daling van de hypotheekschuld van nu dus die 630 miljard met zo'n 220 miljard. En vanuit de hypotheek zelf redenerend staan daar -los van onderpand- ook niet individuele besparingen of beleggingswaarden tegenover?

Uit een EIB-overzicht van samenstelling van hypotheekvormen naar leeftijdsgroepen blijkt bovendien dat voor jonge kopers spaar- en beleggingshypotheek de dominante hypotheekvorm is en dat aflossingsvrije hypotheek met name door ouderen (55+) afgenomen worden, die bij doorstroming geen top hypotheek nodig hebben. Dit wijst bepaald niet op risicovol gedrag Griekse stijl, maar wel op tegenwaarde en overwaarde. Vriendelijk verzoek: laten we elkaar niet gek maken met de schuldenberg anders gaat Moodys het nog geloven ook.

En als het om de hypotheekmarkt in Nederland gaat: wat mij opvalt is drieërlei. Het is weer een ouderwets oligopolische markt geworden. Daarbij zijn de marges voor banken zijn ongekennd hoog. Dat zal wel aan het gebrek aan deposito's -de jacht op schaars spaargeld- liggen, zie het economen rapport. Maar mij valt wel op dat de Rabobank als marktleider-op-afstand in 2011 qua winstgevendheid een all time high gescoord heeft.

#### 4. Huurruimte is beperkt

Mag ik vervolgens iets kwijt over de in het manifest bepleite verdere liberalisering van de huurmarkt. Ik ben daar voor, maar pleit ook hier voor precisie en aandacht voor de effecten van het beleid. Het liefst ex ante en niet -zoals bij zoveel implementatie van marktwerking- ex post.

Zo worden op dit moment op basis van een naar mijn stellige opvatting te beperkte interpretatie van de Europese regels

toegangsbeperkingen in de sociale huursector opgelegd voor zo'n 750.000 huishoudens, die een bovenmodaal inkomen hebben, maar niet genoeg verdienen om een woning te kopen, dan wel een vrije sectorwoning te huren. Fundamentalistische scheefheidbestrijding. Ik bespaar u de details. Het beeld van de scheefwoners is vaak de yup in een HAT-eenheid aan de Amstel. Ik denk dat het echte beeld -ik kon geen actuele data vinden- veel genuanceerder is: veel ouderen en ook huishoudens in de periferie. Lees in de huidige af toekomstige stagnatie - of krimpgebieden, waar je als verhuurder blij mag zijn als je je woning straks überhaupt nog kan verhuren. Mijn voorkeur voor een meer geliberaliseerd huurbeleid is mede gebaseerd op de hoop dat we dan van dit type generieke stalinistische regels rond scheefwonen afkomen. Maar ik maak nog twee andere opmerkingen.

In eerdere studies over het huurbeleid wordt wel gesuggereerd, dat bij verdere liberalisering de effecten van liberalisering de zilvervloot voor verhuurders binnen vaart, die dan -als het althans om de woningcorporaties gaat- naar oud vaderlandse traditie door de overheid kan worden ingepikt. Ik twijfel er zeer aan of die zilvervloot daadwerkelijk binnen komt. Dit is een door de Amsterdamse woningmarktomstandigheden geïnspireerd oud verhaal, maar in de gefragmenteerde regionaal gedifferentieerde woningmarkt in ons land zijn er veel regio's waar de feitelijke huurruimte -de ruimte voor extra huurverhogingen- maar beperkt is. Bedacht moet daarbij verder worden dat in Europees perspectief de huren in ons land al behoorlijke stevig zijn.

Nu is huurbeleid altijd terecht verbonden met inkomensbeleid en overigens ook met de huurtoeslag als vangnet voor lagere inkomens. Uit het laatste woononderzoek van VROM (woon2009) blijkt dat huurders nu al aan woonuitgaven 36,6% van hun inkomen kwijt zijn. Zoals gezegd ferm in de top van Europese league. Los van marktmogelijkheden ligt er dus ook een sociaal economische vraag met betrekking tot de wenselijkheid/aanvaardbaarheid van forse

additionele huurverhogingen. Ik zou het bij verdere liberalisering zelf voorlopig willen houden op verdere demontage van versleten instrumenten zoals het woningwaarderingstelsel en de maximaal redelijk huur ook zonder mutatie in stappen mogelijk willen maken. Met excuses voor het beleidscripto: meer huurruimte, liberalisatie binnen grenzen.

## 5. Positie woningcorporaties

Bij verdere liberalisering van het huurbeleid -in wat voor vorm dan ook- valt overigens niet te verwachten dat zich rijen nieuwe toetredende beleggers op de huurmarkt zullen aandienen. Dat zal niet het geval zijn. Daarvoor is de Nederlandse huurmarkt een te volwassen markt voor en is het rendementsperspectief te bescheiden ook na liberalisering. Wie dat niet gelooft, moet eens met de in aantal beperkte institutionele woningbeleggers in Nederland gaan praten over hun problemen om aan voldoende equity te komen. We zijn in ons land dus, als het om de exploitatie en productie van nieuwe huurwoningen gaat, voorlopig in hoge mate aangewezen op de woningcorporaties en hun positie is dus uitermate relevant voor de situatie op de woningmarkt op korte en langere termijn.

Welnu dat schiet niet op. De corporaties zijn in veel opzichten sinds de paarse kabinetsperiode in een vacuüm terecht gekomen. Er is geen eenduidige visie op hun positie en in financieel opzicht worden ze behoorlijk onder water geduwd. Natuurlijk, in de sector zit een aanzienlijk vermogen, maar dat zit vast in de stenen. En de al geruime tijd geleden afgesproken -en ook in dit regeerakkoord gecontinueerde- koppeling van huurverhoging aan de inflatie maakt dat ze op water en brood zitten. Dan is er de VPB-plicht en de in het huidige regeerakkoord voorziene heffing met overigens de voor de scheefwoners voorziene mogelijkheid om meer huur te vragen. Per saldo erodeert daardoor de financiële positie evenwel sterk en neemt het investerend vermogen zichtbaar af. Terwijl er door de overheid

overigens vrolijk -zie de recente kabinetsafspraken rond het Pact op Zuid in Rotterdam- op hun investeringsbereidheid gerekend wordt.

Het voert te ver om deze financiële sloop van de corporaties in zijn betekenis ten volle te bespreken. Het heeft voor mij te maken met de noodzaak om door te kunnen gaan met stedelijke vernieuwing, en met de noodzaak om voldoende woningen te kunnen blijven produceren. Het heeft te maken met leefbare wijken, met comfortabel oud worden, maar dat doen we wel een andere avond. En begrijp me niet verkeerd, ik ben voor portfoliomanagement door corporaties en een revolvingfund strategie. Dus verkoop woningen wanneer dat kan aan eigenaren/bewoners, maar doe dat dan net zoals een normale belegger op basis van een doordachte verkoopstrategie en niet at-random zoals dat straks bevolen lijkt te worden op basis van de "right-to-buy" wetgeving die het kabinet zich voorstelt. Ik was een paar jaar geleden in Manchester/Liverpool om deze in de UK door Thatcher geïntroduceerde wetgeving in zijn effecten "scale one" te controleren en als ik niet overtuigd was van de juridische (EVRM) ondeugdelijkheid van de kabinetsvoorstellen zou ik u graag daar naartoe meenemen om te laten zien waar dit toe leidt: verdere segregatie, verpaupering en uiteindelijk stadsvernieuwing door dure aankoop van verwaarloosd bezit.

## 6. Verslonzing corporaties

Nog ernstiger is in mijn opvatting het verslonzen van de governance in de corporatiesector. Dat staat nog even los van de eerder besproken financiële erosie die voortvloeit uit het rijksbeleid. Die kun je nog onder de categorie politieke conjunctuur vatten.

Het verslonzen van de governance is daarom ernstiger, daar gaat het om de inbedding van de woningcorporaties als instrument in onze toekomstige verzorgingsstaat. En die verslonzing gaat eigenlijk terug naar de bruteringsoperatie van wijlen staatssecretaris Heerma,

midden negentiger jaren van de vorige eeuw. Woningcorporaties werden door de afruil exploitatiesubsidies en leningen min of meer vrijgemaakte maatschappelijke ondernemingen. Veel van de discussie nadien heeft te maken met de onduidelijkheid over wat die maatschappelijke onderneming dan eigenlijk zou zijn. We kunnen in politicus met hybriditeit -tussenvormen tussen markt en staat- in ons land lastig om gaan.

Dus is er een constante druk om corporaties ofwel weer sterker onder staatsgezag te brengen, dan wel om hun rol te verkleinen -de EU discussie- dan wel ze richting markt te brengen: opting out. En bij ieder conflict de salarissen van de directie, individuele fraudegevallen, de stoomboot van Woonbron of de derivaten van Vestia popt dit discours op. Extra regels, toezicht vooraf, terug naar de kerntaken etc. Zonder overigens meer principiële vraag te beantwoorden. Waar toe zijn corporaties op aarde? En het beantwoorden van die vraag moet zo langzamerhand wel, omdat de schaalvergroting in de sector, maar ook de subsidieloos in barre tijden te verrichten investeringsopgave ertoe dwingt op dit vlak scherper positie te kiezen.

Hoe je die keus maakt hangt natuurlijk allereerst af van hoe je op termijn tegen de sector aankijkt. Wil je een model zoals de Verenigde Staten en de UK. Een smalle sector als vangnet voor de echte onderkant? Óf wil je een bredere sector die ook de lower middle class accommodeert, zoals het model toegepast in Duitsland, Scandinavië en Nederland. In die keuze zit een ideologisch element, maar je kunt er ook breder sociaal economisch over nadenken en dan gaat het om het faciliteren van mobiliteit op de arbeidsmarkt door voldoende aanbod van huurwoningen, accommoderen van arbeidsmigratie in de toekomst etc. Dan valt de keuze op een bredere corporatiehuursector. Ik opteer voor dat laatste.



Dan blijft staan het vraagstuk van adequate governance. Herstatelijking is hierbij geen optie. Van staatsbedrijven is -behalve in oorlogseconomieën- niets goeds terecht gekomen. Even zo niet van marktgerichte ondernemingen die geacht worden meer maatschappelijke doelen te betrachten.

Duidelijk is -dat hebben recente incidenten m.i. afdoende aangetoond- dat er wel iets moet gebeuren. Professionalisering op het gebied van riskmanagement, treasury beheer en projectontwikkeling is nodig. De "onderlinge" het verzekeringverband feitelijk ontstaan is via het stelsel van geborgde leningen vraagt ook om het meer helder definiëren van de betrekkingen tussen corporaties.

Het winnende idee is hier -als je aan een sterke corporatie sector hecht- het consequenter kiezen voor vormgeven van hybriditeit. En de oplossing kan best zijn, zoals al door anderen is gesuggereerd organiseer de corporatiesector in één Rabobankmodel met relatief zelfstandige businessunits onder een paraplu die de onderlinge betrokkenheid en de gezamenlijke systeemverantwoordelijkheid regelt. Het lijkt me een cadeau aan de samenleving als onze Tilburgse universiteit, vanuit haar traditie, tegen de wind in van onbekookt marktdenken, dit concept eens uit zou werken.

## 7. De woningmarkt van morgen

Ik rond af met een laatste meer toekomstgericht punt: de woningmarkt van morgen en overmorgen. Ik ben een tijd CEO geweest van een groot Nederlands projectontwikkelingsbedrijf en we rekenden toen more-or-less op een continuering van het VINEX beleid met de daarbij horende financiële betrokkenheid van de rijksoverheid. Dat bleek een duur misverstand. Die financiële betrokkenheid van het Rijk bij verstedelijking is als het om locatieontwikkeling gaat inmiddels nul. In woningbehoefte cijfers -herinnert

u zich nog dat grondwetsartikel- weten we dat voor tot 2020 zo'n 580.000 woningen moeten bouwen. En ik heb in een vorige rol nog eens uitgerekend hoeveel geld er bij het huidige verstedelijkingsbeleid van het kabinet qua onrendabel bij moest. In miljarden te tellen. Een meer marktconforme ruimtelijke ordening kan dat reduceren, maar niet wegtoveren. En dan nog -zie eerder in mijn betoog- zijn starters nog wel in staat woningen te kopen of zijn er andere investerende partijen die in de woningmarkt van morgen voldoende huurwoningen aan zullen bieden.

Daar gaat het -zeg ik naar de bende van tweeëntwintig toe- óók over. En daarvoor vraag ik onze topeconomen dezelfde intellectuele creativiteit als in hun rapport van vorige week. Een stad als Tilburg zal blijven groeien. Dat is niet verkeerd gelet op onze sociaal/economische ambities. Een stad als Tilburg zal arbeidsmigratie moeten kunnen accommoderen voor een gezonde economische toekomst. Zal ook versleten woningaanbod moeten vernieuwen en zal moeten kunnen blijven investeren in leefbare wijken. Ja vrienden van de club van 22: wonen is ook een meritgood, is van belang voor onze economische ontwikkeling en van belang voor onze sociaal/culturele ontwikkeling. Leg mij maar eens uit hoe we dat in Tilburg, in Brabant als opgave de komende jaren aan gaan pakken.