

Donners eigenzinnige woningmarktkeuzes

Koopkoorts beperkt de stad

Terwijl analisten waarschuwen voor een daling van de huizenprijzen met nog eens 25 procent en overal ter wereld de huurmarkt aantrekt, moedigt ons kabinet mensen juist aan een woning te kopen. Waar komt die obsessie voor het eigenwoningbezit vandaan? En wat doet dit met de stad? *Vitale Stad* maakt de balans op na een jaar Donner, de inmiddels oud-minister van wonen.

AUTEURS

JAN JAGER +
MIEKE NAUS

TIMELINE WONINGMARKT – EEN JAAR DONNER

15 JUNI 2011 Met terugwerkende kracht tot 15 juni 2011 is de overdrachtsbelasting verlaagd van 6 tot 2 procent.

1 AUGUSTUS 2011 Voor nieuwe hypotheekleningen moet ten minste 50 procent van de hoofdsom worden afgelost. Er mag bovendien niet meer dan 110 procent van de woningwaarde worden geleend.

Het beleidsdossier wonen leek Piet Hein Donner, tot voor kort minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, aardige hoofdbrekers te bezorgen. Alle inspanningen die hij verrichtte om de koopmarkt te stimuleren ten spijt beweegt de markt zich in een neerwaartse spiraal. Het aantal transacties is dramatisch gedaald, de woningprijzen dalen per jaar gemiddeld 2 procent en inmiddels staan er zo'n 250.000 woningen te koop. Het aantal 'koopstarters' neemt bovendien schrikbarend af. Waar in december 2010 ongeveer een vijfde van de jongeren tot 35 jaar aangaf om binnen twee jaar een huis te kopen, was dat in oktober van vorig jaar slechts één op de acht jongeren. Dat is een daling van 20 naar 12 procent in tien maanden tijd. Blijkbaar is de kooplust onder een nieuwe generatie stedelingen niet zo groot. Tegelijkertijd is het vraagoverschot op de huurwoningmarkt toegenomen en tonen beleggers zich bereid om in deze vraag te voorzien. Er doet zich een verschuiving voor in de vraagbehoefte van kopen naar huren, en dat is lang niet gek. Kopen in een neergaande markt is gelijk aan financiële zelfmoord. Maar Donner, die het beleidsdossier wonen erfde uit de nalatenschap

van het opgeven ministerie van VROM, zette zijn zinnen op de koopmarkt. Wat heeft zijn beleid tot nu toe gebracht, en is dit wat de stad nodig heeft?

Right to buy

De keuze voor het eigenwoningbezit is deels een ideologische. In zijn woonvisie uit 2010 stelde Donner: 'Er is al jaren sprake van een toenemende vraag naar koopwoningen. Het kabinet vindt het van belang om tegemoet te komen aan de toenemende wens naar eigenwoningbezit onder een breed deel van de bevolking, mede vanuit een oogpunt van versterking van maatschappelijke betrokkenheid en stabiliteit.' Maar, merkt Donner in de woonvisie al op, 'de omstandigheden waaronder deze ambitie gestalte krijgt zijn niet gunstig'.

Een aantal door hem voorgestelde maatregelen moet de koopmarkt een duwtje in de rug geven (zie *time-line*). Meest opvallende maatregel is wel dat hij huurders van een corporatiewoning het recht geeft om hun sociale huurwoning tegen een redelijke prijs te kopen. Dat brengt de 'right to buy' voor Engelse sociale huurders uit de jaren '80 in herinnering. Er wordt beweerd dat ex-premier Thatcher haar herverkiezing tot

twee maal toe veilig stelde dankzij dit kooprecht voor huurders. Tussen 1980 en 1990 nam het eigenwoningbezit in Engeland dan ook met zo'n 20 procent toe (zie kader).

Woningeigenaren stemmen conservatief, is de veronderstelling. In Nederland zijn het vooral het CDA en de VVD die de belangen van woningbezitters behartigen, bijvoorbeeld met de hypotheekrenteaftrek. Is de keuze voor de koopsector daarom niet vooral een politieke keuze? Directeur Paul Schnabel van het Sociaal en Cultureel Planbureau: 'Het is allemaal politiek. Er zit geen politiek áchter; het is politiek. Dat maakt het dossier wonen zo vreselijke complex.'

Roeien tegen de stroom in

Maar Schnabel vindt het niet vreemd dat het kabinet de koopmarkt probeert te stimuleren. 'Voor het eerst sinds lange tijd zie je de prijs van koopwoningen dalen. Dat zijn we niet gewend. Het was begin jaren tachtig ook zo, maar dat kwam toen door de waanzinnig hoge hypotheekrente. Nu is het de vraag die historisch laag is. Het kabinet probeert de vraag te stimuleren en dat begrijp ik wel.'

Meer dan ooit heeft de markt een hardnekkige eigen dynamiek. De

1 NOVEMBER 2011 De voorwaarden waaronder woningcorporaties huurwoningen mogen verkopen, worden vereenvoudigd. Vooruitlopend op de aangekondigde introductie van een kooprecht voor huurders hoeven corporaties bij verkoop aan eigenaar-bewoners in minder gevallen het Rijk om toestemming te vragen en volgt verantwoording achteraf via het jaarverslag.

17 NOVEMBER 2011 De in 2009 opgehoogde kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar 350.000 euro wordt niet per 1 januari 2012, maar stapsgewijs in de periode tot medio 2014 teruggebracht naar de reguliere hoogte van 265.000 euro. Tot 1 juli 2012 geldt de huidige grens van 350.000 euro. Daarna bedraagt de maximale hypotheek onder NHG-voorwaarden 320.000 euro. Vanaf juli 2013 is dat een jaar lang nog 290.000 euro.

maatregel om de overdrachtsbelasting tijdelijk te verlagen van 6 naar 2 procent heeft nauwelijks effect gehad, terwijl de staat hierdoor wel een slordige 1,2 miljard aan inkomsten misloopt. 'Het effect van het verlagen van de overdrachtsbelasting is minder dan jarenlang voorspeld is', beaamt Schnabel. 'Men zei: "Daarom willen mensen niet kopen." Maar een verlaging van de overdrachtsbelasting blijkt in deze markt maar een zeer beperkt effect te hebben, en dat verbaast me eigenlijk niets.'

Feit blijft dat de consument zich meer en meer naar de huurmarkt lijkt te willen begeven, zeker in de grote steden, en het woningmarktbeleid daar volledig tegengesteld aan is.

Directeur Pieter van der Heijde van Bureau Stedelijke Planning: 'Het kabinet is aan het roeien tegen de stroom in. Het

echte probleem ligt in het feit dat we ons in een recessie bevinden. Het verlagen van de overdrachtsbelasting had maar een beperkt effect, het was slechts wat wisselgeld. Het effect werd tenietgedaan

omdat tegelijkertijd de eisen van de banken voor het verstrekken van hypotheekleningen werden opgeschroefd.' Hetzelfde geldt volgens Van der Heijde voor de verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie: 'Dat is goed, maar niet genoeg om de

hele woningmarkt weer op gang te krijgen. Het enige redmiddel is prijsreductie in de koopwoningmarkt. Er moet lucht ontsnappen. Bij aanvang van de kredietcrisis had ik de verwachting dat de huizenprijzen gemiddeld nog met 25 procent zouden dalen. Als dit klopt, zijn we nu halverwege. Daarna kunnen we weer met volle kracht vooruit, want we blijven in de toekomst kampen met een groot woningtekort.'

Het alternatief: de huurmarkt

De markt is in transitie, en het kabinet en ook gemeenten lijken zich daar onvoldoende van bewust, stelde directievoorzitter Henk Jagersma van Syntrus Achmea

enige jaren geleden. De vrije huursector telt volgens hem op het moment 'slechts' 200.000 woningen, tegenover 3,7 miljoen koopwoningen en 2,8 miljoen sociale huurwoningen. In totaal wordt 9 procent van de Nederlandse woningvoorraad particulier verhuurd. Dat is weinig, bijvoorbeeld in vergelijking met Engeland (zie kader).

Pieter van der Heijde deelt die analyse: 'We hebben te kampen met een idiote hoeveelheid goedkope huurwoningen. Het grote probleem daarbij is dat de goedkope huurwoningen in steden veelal worden bewoond door mensen met een te hoog inkomen. De doorstroming ontbreekt, en de oorzaak daarvan is onvoldoende aanbod in de mid-

denklasse van de huurwoningmarkt. We zouden daar veel meer op moeten inzetten

'Kabinet is spookrijder op de woningmarkt'

HUGO PRIEMUS, TU DELFT

'Het koophuis wordt te veel gepropageerd'

JOB COHEN, FRACTIEVOORZITTER PVDA

'Alleen wij trekken de woningmarkt uit het slop'

HENK JAGERSMA, SYNTRUS ACHMEA VASTGOED

en het verbaast mij ook dat je daar vanuit Den Haag weinig over hoort.

Vastgoed in de vorige editie van Vitale Stad. De vraag is verschoven van kopen naar huren. Zelf hoopt hij dit jaar 1.500 nieuwe vrijesectorhuurwoningen in het hogere segment te kunnen opleveren. Dat is een veelvoud van zijn productie

Maar de markt is wat dit betreft eigenlijk aan zet.' Bureau Stedelijke Planning verrichtte een marktonderzoek voor het stationsgebied in Leiden en daar kwamen positieve resultaten uit voor het middeldure huursegment. 'Het is voor ontwik-

TIMELINE WONINGMARKT – FEN JAAR DONNER

BEGIN 2012 90 procent van de vrijkomende woningen in de gereuleerde sociale huursector moet worden verhuurd aan huishoudens met een huishoudinkomen tot 33.614 euro. Zij worden in veel gevallen doorverwezen naar huurwoningen boven de 652 euro en de koopsector. De minister moet deze maatregel verantwoorden bij de Europese Unie. Begin 2012 wordt duidelijk of de maatregel doorgang vindt.

2012 Minister Donner wil corporaties verplichten om hun huurwoningen te koop aan te bieden aan de zittende huurders, de zogenaamde aanbiedingsplicht.

kelaars heel interessant om in die markt te stappen. Bij de gebiedsontwikkeling rondom Leiden Centraal bijvoorbeeld ontstaat een heel interessante huurwoningenmarkt. Wij hebben dat zwart op wit, ontwikkelaars kunnen daar een kans grijpen. De politiek is te beperkt om die markt in beweging te krijgen en kan hoogstens met fiscale aspecten die markt aantrekkelijker maken.'

De toegankelijke stad?

Keerzijde van een succesvolle stad is dat deze minder toegankelijk is voor mensen met lage inkomens. Dat geldt voor Vancouver, voor Zürich, voor Londen en voor Parijs. De realiteit in veel Nederlandse steden is dat deze problematiek zich zowel voordoet op de koopwoningen- als huurwoningenmarkt. Van der Heijde: 'In onze steden doet zich in de betaalbare woningsector nogal eens een mismatch voor tussen vraag en aanbod. Wij voerden onderzoek uit naar de koopwoningenmarkt voor starters in de regio Haaglanden. Hier bleek een tekort aan betaalbare eengezinswoningen. Vanwege het stedelijke karakter en de hoge grondprijzen is het in deze gemeenten niet eenvoudig om dergelijke woningen in grote aantallen te realiseren. Het toegankelijker koopsector moet dan ook worden nagestreefd.' Er wordt daarom wel eens geopperd om pensioenbeleggers complexen over te laten nemen van corporaties, zodat die particuliere markt geleidelijk aan kan groeien en armlastige corporaties weer wat vet op de botten krijgen. 'Maar dat moet ze dan wel aantrekkelijk worden gemaakt', reageert Schnabel. 'Pensioenbeleggers

hanteren bepaalde minimale rendementseisen. Stel, je neemt een huurwoning over van 125.000 euro – een heel lage prijs dus – en stelt een rendementseis van 5 procent. Dan kom je al snel op een huurprijs van minstens 700 tot 800 euro. Dat lijkt me niet realistisch voor een zo eenvoudige woning.'

Moet het huurbeleid dan maar op de schop? Schnabel: 'Ja, dat zijn dingen die dan in discussie gaan komen. In de zogeheten "hogedrukgebieden" is al meer ruimte om de huren aan te passen. Als je de huren in Amsterdam helemaal los laat, schieten de prijzen omhoog. In Leeuwarden zal dat niet gebeuren. Het huurbeleid is iets waar erg grote belangen mee gepaard gaan voor een lange termijn, met grote implicaties voor de maatschappij. Een besluit daarover is niet zomaar

genomen, zeker omdat het politiek zeer gevoelig ligt, net als de hypotheekrenteaftrek.'

En dat is jammer, want juist door de fiscale stimulans in de vorm van de hypotheekrenteaftrek blijft de particuliere huurmarkt altijd in de schaduw staan van de koopmarkt, als een soort secundaire markt. Er is geen *level playing field*. Maar wat dat betreft gloort er hoop! Het huidige kabinet wil dan wel niet over de hypotheekrenteaftrek spreken, maar dat het instrument op de schop gaat staat wel vast. Schnabel: 'Zelfs Hans Hoogervorst, net weg als topman van de Autoriteit Financiële Markten, zegt dat het instrument onhoudbaar is. Dan zal het op den duur ook wel gebeuren. Maar als je daar nu grote onzekerheid over creëert, dan ben je nog verder van huis. De markt is broos.'

BRITTEN VLUCHTEN MASSAAL IN HUUR

	1980	1990	2000	2010
Nederland	42% koop 39% sociaal 19% particulier	46% koop 39% sociaal 15% particulier	53% koop 35% sociaal 12% particulier	59% koop 32% sociaal 09% particulier
Engeland	56% koop 33% sociaal 11% particulier	67% koop 24% sociaal 09% particulier	69% koop 21% sociaal 10% particulier	65% koop 18% sociaal 17% particulier

Bron: OTB Delft/London School of Economics/Halifax

Het totale aandeel particuliere huurwoningen (inclusief een sociaal deel) daalde in Nederland tussen 2000 en 2010 van 12 naar 9 procent. Ter vergelijking: in Engeland groeide de particuliere huursector in diezelfde periode van 10 naar 17 procent. Tot 2007 vooral door speculatieve bouw ('buy to let'), de laatste jaren als gevolg van de crisis op de huizenmarkt. Zowel aanbieders als vragers vluchten massaal in de (ver)huur. Tussen maart 2010 en maart 2011 nam het aantal particulier verhuurde woningen met 105.000 eenheden toe, aldus een recent onderzoek van hypotheekverstrekker Halifax.

1 JULI 2012 Alle huren in de sociale sector worden verhoogd met 120 euro per maand. Dit wordt mogelijk door een aanpassing van het woningwaarderingsstelsel, waardoor iedere woning automatisch 25 punten meer krijgt. Door deze verhoging komen 28.000 van de 200.000 sociale huurwoningen in Nederland in de vrije sector terecht.

2014 Verhuurders met meer dan 10 woningen moeten bijdragen aan de huurtoeslag. Er komt een heffing die in 2015 760 miljoen euro moet opbrengen. Corporaties kunnen de extra lasten van de geplande huurtoeslagheffing volgens de minister opvangen door de huren te verhogen, de bedrijfslasten te verlagen, meer woningen te verkopen en minder woningen te bouwen.