



Al in 2003 verscheen in het Engelse vakblad *The Economist* het artikel 'House of Cards' waarin onder andere Nederlandse woningbezitters werden gewaarschuwd voor de 'bubbel' op de woningmarkt, met de angstaanjagende kreet: "verkoop uw huis en ga huren tot de prijzen weer gezakt zijn". Ondanks die waarschuwingen kwam de woningmarkt pas in 2007 echt in de problemen en zit inmiddels 'op slot'. In een notendop kan de huidige 'woningmarkt' in een kader van tijd, ruimte en waarestromen geplaatst worden. Gekoppeld aan de verschillende belanghebbenden die ieder een andere perceptie van deze begrippen hebben, is hiermee een 'probleem' geboren en heeft een naam: de crisis op de woningmarkt. Geconcretiseerd wil dit zeggen dat er voor de korte termijn geen vertrouwen is tussen partijen onderling, alsmede in de economie en woningmarkt als geheel. Vertrouwen zal zowel bij particulieren, marktpartijen als bij overheden moeten terugkeren. Alleen dit kan er voor zorgen dat het dal niet nog dieper wordt. De inkomensontwikkeling zal de komende jaren immers aannemelijk beperkt blijven, korte hypotheekrente stijgt vermoedelijk en banken moeten financieringsvoorwaarden strikter gaan toepassen (Rabobank, 2011). Een terugkeer naar een markt zoals deze voor de crisis was, is simpelweg een illusie. Huishoudens zullen minder kunnen lenen en door het nog meer aanscherpen van de financieringsvoorwaarden zal de hypotheekrente hoog blijven. Het begrip 'vertrouwen' zal de komende jaren de sleutelterm zijn wanneer men over ontwikkelingen op de woningmarkt spreekt. Arnoud Boot, econoom aan de universiteit van Amsterdam, spreekt zelfs van een situatie waarin er helemaal geen woningmarkt bestaat. Boot: "Voor een huurwoning in Amsterdam sta je negen jaar op de wachtlijst, gelet op de prijsontwikkeling van koopwoningen de afgelopen vijftien tot twintig jaar zijn deze exorbitant gestegen. Voor starters is het dus bijna onmogelijk een woning te kopen. Hoe komen we er dan bij dat er sprake is van een markt waarin vraag en aanbod enigszins aansluiting op elkaar vindt?".

De Rabobank rapporteerde in haar eerste kwartaalbericht van 2011 een betaalbaarheidindex van Nederlandse woningen waaruit blijkt dat in 1988 woningen nog goed betaalbaar waren met een indexcijfer van 170. Dit is inmiddels gedaald naar 100. Dit cijfer toont onomstotelijk aan dat de woonlasten ten opzichte van de jaren tachtig van de vorige eeuw aanzienlijk zijn gestegen en het voor starters anno 2011 bijna onmogelijk is een woning te kopen. In Nederland financierde men tot voor kort zelfs tot 100 % van de waarde van de woning, veelal nog aangevuld met financieringskosten als overdrachtsbelasting, notaris- en makelaarskosten (Onderzoeksinstituut OTB, 2010). In buurland Duitsland is er sprake van een logischer en meer solide systeem. Daar financiert de bank in uitzonderlijke gevallen tot 80 % en bedraagt een gemiddelde financiering van ongeveer 70% van de koopsom kosten-koper. De woningprijzen in Duitsland hebben zich het

afgelopen decennium op een veel logischere wijze ontwikkeld dan in Nederland. Ten opzichte van 1995 zijn de woningprijzen in Duitsland zelfs licht gedaald.

Wil er in Nederland een gezonde woningmarkt ontstaan, dan is het volgens Boot noodzakelijk dat de huizenprijzen flink gaan zakken. Op den duur is afschaffing van de hypotheekrenteaftrek daarbij onvermijdelijk. Econoom Jaap van Duijn spreekt in het EO-programma de Vijfde Dag (2011) uit dat historisch gezien de huizenprijzen bij crises over een periode van zes jaar gemiddeld met 30% afnemen. Dit was onder meer het geval in de periode van 1978 tot 1984. Anno 2011 is in termen van tijd de helft van de periode versterken, maar in termen van waardedaling is slechts sprake van een daling van 8,5% in afgelopen drie jaar. Daarbij dient aangemerkt te worden dat de daling in de laatste drie jaar over het algemeen sterker is dan de voorgaande drie jaar. Is er vandaag de dag sprake van herhalingspatroon of onomkeerbare hervorming?

Historisch gezien was er niet eerder een situatie waarin zoveel aspecten op financieel, ruimtelijke en sociaal vlak tegelijkertijd veranderden als in de huidige 'crisis'. De huidige crisis onderscheidt zich van vorige crisis doordat er nu sprake is van zowel een economische, een financiële als een politieke crisis. Hierin moet in ogenschouw worden genomen dat informatie nooit eerder zo snel, eenvoudig en veelzijdig beschikbaar was als vandaag de dag. Dit gegeven beïnvloedt in grote mate het verloop van de huidige ontwikkelingen. De huidige crisis lijkt daarom, door afwijking van dit elementaire component, niet op voorgaande crises. De evolutie naar meer transparantie is hiermee in werking gezet.

De vraag of het nu tijd is voor afwaardering en er sprake is van het nemen van verliezen, is uiterst discutabel. De ontstane 'bubbel' is immers een verschijnsel waarvan zowel overheden, de vastgoedsector, de bankensector, alsmede particulieren lange tijd en met uiterste standvastigheid van hebben geprofiteerd. Het speelveld en de spelregels van destijds werden daarbij geaccepteerd en weinig bekritiseerd. Vanuit het perspectief van de volkshuisvesting, waar de woningmarkt deel van uitmaakt, is duidelijk dat intenties van de publieke sector geregeld niet overeenkomen met de wensen en verlangens van private partijen. Geprojecteerd op overheidsmaatregelen als de hypotheekrenteaftrek en huurregulering kan geconstateerd worden dat na een tijd van goed functioneren dergelijke interventies voor problemen gaan zorgen, zoals nu aan de orde is. Hiermee doelend op woningbezitters die eigenwoningbezit zijn gaan zien als toekomstinvestering, het fenomeen scheefwonen en de gemeenten die onvoorstelbare bedragen verdienen aan de uitgifte van bouwgronden.

De grote uitdaging voor alle spelers op de woningmarkt, zowel publiek als privaat, is om samen 'vertrouwen' te kweken in de markt, waardoor vraag en aanbod beter op elkaar kunnen aansluiten. Komt dit vertrouwen en deze aansluiting van vraag en aanbod er niet binnen vijf jaar, dan zullen de huidige verdienmodellen van projectontwikkelaars en overheden compleet in het water vallen. Zowel de vraagkant als de aanbodkant moeten meer op elkaar gaan inspelen. Aan de vastgoedsector de taak om door vraaggericht te ontwikkelen een passend aanbod te creëren. De komende jaren bestaat er een sterke behoefte aan woningen voor één- en tweepersoons huishoudens. Deze vraag komt voort uit een groeiende groep ouderen die zolang mogelijk op

zichzelf willen blijven wonen en jongeren die naar steden trekken in verband met werk en/of studie. Bereikbaarheid en voorzieningenniveau zijn belangrijke randvoorwaarden daarbij. Toekomstige ontwikkelingen zullen steeds meer plaats gaan vinden binnen bestaand bebouwd gebied. Greenfield-ontwikkelingen zijn inmiddels achterhaald. Aan de bouw- en vastgoedsector de taak om nieuwe verdienmodellen te zoeken in dit sterk veranderende speelveld. Gemeenten zullen de komende jaren de bouw- en vastgoedsector hierin planologisch moeten gaan faciliteren.

Om vraag en aanbod zo optimaal mogelijk op elkaar te laten aansluiten is het essentieel dat er een nieuwe speelveld wordt gecreëerd met nieuwe, eerlijkere, spelregels. Uitgangspunten zouden daarbij moeten zijn toetreders vrij toegang hebben tot de markt, dat er een gemakkelijke switch mogelijk is tussen huren en kopen en dat niet het lenen, maar juist het aflossen beloond wordt. Een primaire taak is hierbij weggelegd voor zowel de rijksoverheid als de gemeenten. Op rijksniveau dient de hypotheekrenteaftrek te worden herzien. De tijd dat deze is ingevoerd en was dermate anders dan nu. Een plotselinge volledige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek is echter ondenkbaar. Een systeem waarbij hypotheekrenteaftrek plaatvind in annuïtaire vorm en verbod op aflossingsvrije hypothekeken zou een logische eerste stap kunnen zijn. Over de hele wooncarrière bezien, levert dit een vermindering van renteaftrek op. Tegelijkertijd levert het een besparing ten bate van de overheidsuitgaven op. Geleidelijk zal dit zorgen voor daling van de overheidsuitgaven op het gebied van subsidiering eigen woningbezit. Prijsdaling als gevolg hiervan lijkt onvermijdelijk. Keerzijde hiervan is lagere woonlasten voor toetreders op de woningmarkt. De vermindering van overheidsuitgaven kan lagere grondprijzen van gemeenten compenseren en zo de bouw- en vastgoedsector ruimte geven voor het vraaggericht bouwen.

De komende vijf jaar kunnen deze maatregelen ver gevorderd zijn, mits constructief wordt samengewerkt. Dit kan ervoor zorgen dat eigenwoningbezitters hun woningwaarde op korte en middellange termijn zien dalen, maar dat daarmee een stevige bodem wordt gelegd voor de lange termijn. Na het bereiken van een evenwicht zal er weer ruimte voor groei komen. Een dergelijke hervorming van het speelveld en de spelregels zorgt ervoor dat de uit de huidige crisis een kans is ontstaan met aan de horizon een situatie waarin de eindgebruiker, de financier, de bouw- en vastgoedsector en de overheden kunnen acteren in een evenwichtige woningmarkt met gelijke kansen voor iedereen. De komende vijf jaar zullen beslissend zijn in de hervorming van de Nederlandse woningmarkt. Bestuurlijke daadkracht is hierbij harder nodig dan ooit, wil het vertrouwen terug gewonnen worden. Vertrouwen komt immers ter voet, maar vertrekt per paard.

J.A.M Mintzis & D. Vlaming

Referenties

Publicaties:

- ABF Research (2010) *Woningmarkt verkenning Socrates* (Ministerie BZK)
- Bouwfonds (2011) *Toekomst voor stedelijke woningbouw?* (Bouwfonds ontwikkeling publicatie)
- Commissie sociaal economische deskundige (2010) *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt.* (SER onderzoeken)
- Elsinga, M e.a. (2011) *Crisis en woningmarkt.* (Onderzoeksinstituut OTB).
- Molen, van der, M. (2011) *Kwartaalbericht woningmarkt.* (Rabobank Kwartaalberichten).
- Onderzoeksinstituut OTB (2008) "*Financieel economische risico's van het wonen*". TU Delft.
- Onderzoeksinstituut OTB (2010) "*Economische crisis, woningmarkt en beleidsinterventies; een internationale inventarisatie*". TU Delft.
- Renes, G. e.a. (2006) *Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid.*(RPB-studie).
- Romijn, G. e.a. (2008) *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt.* (CPB document).
- Vrom, (2010) *Stap voor Stap, naar hervorming van het woningmarktbeleid* (VromRaad).
- Van Hoek, T (2009) *Hervorming van de woningmarkt* (EIB publicatie).

Internet:

- Arnoud Boot in weblog (2010) "*Er is helemaal geen woningmarkt in Nederland*". URL bezocht op 10 september 2011.
<http://www.huizenmarkt-zeepbel.nl/01-06-2010/arnoud-boot-er-is-geen-woningmarkt/>
- Jaap van Duijn (2011) "
<http://www.youtube.com/watch?v=eJurN7PXbIc>

Artikelen:

- Overdijk, C. (2010) *Grote verliezen op grondexploitaties.* Binnenlands Bestuur, 14 juni
- Martens, M (2009) *De implosie van een woningmarkt.* Tijdschrift voor volkshuisvesting #6
- Woodall, P. (2003) *House of Cards.* The Economist, 29 mei

TV:

- EO (2011) *De Vijfde Dag.* Uitzending 29 september 2011, 21.05 uur.