

De vernieuwing van de rijksbemoedening  
met het wonen: tussen Marx en markt

DE VERNIEUWING VAN DE RIJKSBEHOEVENIS MET HET WONEN: TUSSEN MARX EN MARKT

Verslag Breed Beraad gehouden op 12 en 13 mei 2006

Drs. L.H.C. Caubo

## INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	10
AGENDA	12
ACHTERGRONDNOTITIE	15
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	23
BESTUUR	27

VERSLAG

## **De vernieuwing van de rijksbemoeyenis met het wonen: tussen Marx en Markt**

Als geleidelijke afschaffing van de hypotheekrenteaf trek (in 20 of 30 jaar) niet haalbaar is, beperk de aftrek dan tot de annuïteitenhypotheek en gebruik de vrijvallende middelen om de overdrachtsbelasting te schrappen. Geef de woningcorporaties de zorgplicht voor de lagere inkomensgroepen en bemoei je er als overheid niet mee. Maak de corporaties ook verantwoordelijk voor de stadsvernieuwing, maar zorg wel dat er voldoende publieke middelen beschikbaar blijven. En neem zoveel mogelijk beperkingen voor de nieuwbouw weg. Kortom: waarom al die overheidsbemoeyenis? Geef de markt meer ruimte en wees zeer selectief én specifiek bij de keus voor overheidsingrijpen (meer maatwerk en minder verdelende rechtvaardigheid). Maar houd er rekening mee dat de woningmarkt een vertrouwensmarkt is: kies voor zorgvuldige en geleidelijke invoering van alle maatregelen en voorkom schokeffecten.

Dat zijn enkele opvallende suggesties die het Breed Beraad over de rijksbemoeyenis met het wonen opleverde.

### **Achtergrond**

Op het gebied van wonen is in ons land veel bereikt. De overgrote meerderheid van de Nederlandse burgers geeft aan naar tevredenheid te wonen. Toch is er nog veel te doen. Zowel in de steden als op het platteland komen grote groepen (waaronder starters en ouderen) onvoldoende aan bod. Bovendien is het de vraag of onze woningvoorraad – onder andere in het licht van de vergrijzing en de veranderende woonwensen – voldoende 'toekomstbestendig' is. Hier komt bij dat de ontwikkelingen in een aanzienlijk aantal wijken in stedelijke gebieden reden tot zorg geven. Ook de betaalbaarheid van het wonen vormt een aanhoudend punt van aandacht.

Traditioneel kent ons land een sterke bemoeienis van de overheid met de woningmarkt. In de loop der jaren is een breed palet aan wettelijke, financiële en andere instrumenten ontstaan waarmee de rijksoverheid op tal van punten ingrijpt in die markt. Met de blik van nu roept dat de vraag op: hoe is de verhouding tussen de problematiek en de intensiteit van de rijksbemoeyenis? Het beeld is er een van grote beleidsdrukke. Daar komt bij dat soms meerdere instrumenten een zelfde doel dienen, sommige instrumenten juist problemen lijken te versterken en veel instrumenten ook weer onbedoelde neveneffecten hebben, die dan op hun beurt weer om maatregelen vragen. Kortom: zou het niet wat simpeler kunnen?

Tegen deze achtergrond organiseerde de Stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing een Breed Beraad, waarin een groot aantal deskundigen van binnen én buiten de sector wonen onder voorzitterschap van drs. J.W. Oosterwijk (Secretaris-Generaal van het Ministerie van Economische Zaken) sprak over de bemoeienis van de rijksoverheid met het wonen. Wat zou de rijksoverheid moeten doen of juist moeten nalaten om bij te dragen aan het oplossen van een aantal centrale problemen op het gebied van wonen? Zou de markt niet wat meer ruimte moeten krijgen?

### **Maatschappelijke knelpunten, oorzaken en achtergronden**

Een bespreking van de belangrijkste knelpunten en opgaven, gezien vanuit de optiek van de burger, levert het volgende beeld op.

#### *De huursector*

De huurmarkt in ons land is een sterk gereguleerde 'platte pannenkoek', met een zeer smalle bandbreedte voor de huurprijzen. Desalniettemin hebben specifieke groepen aan de onderkant (ouderen, alleenstaande ouders met meerdere kinderen) vaak nog steeds hoge woonquotes. Tegelijkertijd zijn de huurprijzen aan de bovenkant relatief laag, waardoor een grote kloof tussen prijzen in de huur- en koopsector ontstaan is.

Door de sterke financiële sturing van de overheid in de sociale huursector én in de koopsector (hypotheekrenteaf trek) komt de particuliere huursector in ons land nauwelijks van de grond. Over de vraag of de nu ingezette liberalisatie van het huurbeleid soelaas biedt, wordt verschillend gedacht. Wel wordt breed onderschreven dat in een hoogwaardige, goed functionerende woningmarkt een substantiële particuliere huursector van groot belang is, ook vanwege de internationale positie van ons land.

Relatief veel huurders wonen 'scheef', maar zittende huurders zijn niet snel geneigd te verhuizen (de overgrote meerderheid van de huurders woont naar tevredenheid). Onderliggende oorzaak is het gebrek aan marktwerking door prijsregulerings- en toewijzingsbeleid. Daardoor ontstaan lange wachttijden, wordt de doorstroming geremd en krijgen starters maar zeer moeilijk toegang tot de markt. Wel zijn er regio-specifieke verschillen.

#### *De koopsector*

Door het achterblijven van de nieuwbouw en een aantal andere factoren (rentestand, leencapaciteit e.d.) is het prijsniveau in de koopsector gevaarlijk hoog. Er is sprake van een ongezonde markt met veel 'lucht'. De grootste risico's lopen (veelal jongere) kopers van de laatste tien jaar (hoge prijs, lage rente).

De grote kloof tussen huur- en koopsector vormt een groot probleem voor de toekomst. Door de hoge prijzen en relatieve schaarste is het voor jonge starters steeds moeilijker geworden een eigen huis te kopen. De gemiddelde leeftijd van starters is dan ook aanzienlijk gestegen.

Het huidige systeem van hypotheekrenteaftrek is niet meer overal doelmatig: het draagt niet meer bij aan de entree tot de koopmarkt, maar aan vermogensopbouw door huiseigenaren. Bovendien legt het in toenemende mate een groot beslag op de collectieve middelen.

Allerlei remmen op verhuizen, zoals de overdrachtsbelasting, moeten worden weggenomen om de doorstroming te bevorderen.

#### *Stadsvernieuwing*

De aanpak van de stadsvernieuwing heeft vooral last van een gebrek aan tempo. De fase tussen de start en de daadwerkelijke oplevering van een wijk duurt veel te lang. Dat betekent voor bewoners: onzekerheid. Huurders in aandachtswijken worden boos vanwege het ontbreken van perspectief. En iedere bewoner redeneert toch vooral vanuit de vraag; hoe kom ik aan een nieuwe woning die me aanstaat? Het nieuwe huurbeleid draagt alleen maar verder bij aan die onzekerheid, wordt gezegd.

Andere knelpunten hebben te maken met de verdeling van huurwoningen, ook in relatie tot de samenstelling van de buurt. De sturing op samenstelling van buurten op microniveau ('Wie wordt mijn buurman?') is afgenomen.

Teveel is stadsvernieuwing nog een fysiek proces. De verbindingen met de economische (bedrijven, werk, opleiding) en sociale (o.a. veiligheid) invalshoek komen nog onvoldoende van de grond.

#### *Nieuwbouw*

Het weer opkrikken van de woningproductie is een absolute voorwaarde voor een meer ontspannen woningmarkt. De stagnatie is ontstaan bij het afschaffen van de objectsubsidies. Daarna hebben noch de corporaties noch de marktpartijen de benodigde productie geleverd.

Kernvraag is: waarom is de productie niet verhoogd toen de markt erom vroeg? Effectieve sturing op het aanbod ontbreekt (alleen hinder!) en het prijsmechanisme werkt onvoldoende (de prijselasticiteit van woningen is heel laag).

Ingewikkelde regels en lange procedures zijn veel genoemde oorzaken van vertraging. Hoewel veel hinderlijke regels kunnen worden afgeschaft, lijkt ook een tekort aan kennis en deskundigheid bij het gemeentelijk apparaat een grote rol te spelen.

Door een restrictief ruimtelijke ordeningsbeleid en beperkte bestemmingsplancapaciteit is grote schaarste op de grondmarkt ontstaan met een sterk remmend effect op de nieuwbouwproductie. Dit heeft bovendien geleid tot speculeren met grondposities, waarbij de speculant niet altijd belang heeft bij een snelle realisatie.

Het systeem van grondexploitatie is een groot probleem, omdat alle flexibiliteit daardoor verdwijnt. Kruissubsidiëring (grondkosten van sociale woningbouw dekken uit dure koop) maakt het moeilijk om te reageren op veranderingen in de vraag.

### *Hartenkreten & verwonderpunten*

- De overheid rantsoneert het aanbod en stimuleert de vraag: dat is vragen om problemen!
- Het overheidsingrijpen houdt de woningmarkt in een dodelijke wurggreep.
- In geen enkel ander westers land zijn bij maar liefst 40% van de totale woningvoorraad de prijzen door de overheid gereguleerd. En uitschakelen van het prijsmechanisme leidt nu eenmaal tot wachtlijsten.
- Waarom vinden we de verbinding tussen huur- en koopsector zo belangrijk? En vinden we dat de 'woonquote' in beide sectoren gelijk zou moeten zijn?
- Waar houdt de verantwoordelijkheid van de overheid op? Op basis van de Grondwet is er een verantwoordelijkheid voor voldoende aanbod, maar is de overheid er ook voor om te waarborgen dat mensen een wooncarrière kunnen maken?
- Vertrouwen is een sleutelfactor op de woningmarkt.

### **Mogelijke aanpassingen in het rijksbeleid: suggesties en aanbevelingen**

Wat moet het Rijk doen of juist nalaten om bij te dragen aan een oplossing van deze problemen? Geclusterd naar vier thema's legt het Breed Beraad een aantal suggesties en aanbevelingen op tafel. Niet in de vorm van uitgewerkte plannen, maar als – deels ook tegenstrijdige – denklijnen die over het algemeen als vertrekpunt hebben: waarom doen we het zoals we het doen? Zouden we – als we opnieuw mochten beginnen – weer voor deze instrumenten en aanpak kiezen? De politieke haalbaarheid van voorstellen wordt buiten beschouwing gelaten.

#### *De onderkant van de woningmarkt*

Algemeen wordt onderschreven dat er een vorm van ondersteuning nodig is. Maar de huidige vormen leiden tot verstarring in de markt, overlappen elkaar (bestrijken de vraag- én de aanbodkant) en bereiken een veel te grote groep.

Ga van generiek naar specifiek, is een gedachte, en richt je op een veel kleinere groep, op degenen die het écht nodig hebben: alleenstaande ouders en ouderen zonder pensioen vormen de kern daarvan.

De hele intensieve overheidsbemoeyenis met de betaalbaarheid van het wonen is gekkigheid uit het verleden. Veel mensen geven meer uit aan hun auto dan aan hun woning! Waarom moet de overheid zich hier zo intensief mee bemoeien? Laat het over aan de woningcorporaties. Die mogen officieel niet aan inkomensbeleid doen, maar zijn daar in de praktijk toch al volop mee bezig. Laat de overheid een norm-huurquote vastleggen en maak de corporaties verantwoordelijk voor de uitvoering daarvan. Dan ben je ook af van het idee dat mensen zouden moeten doorstromen omdat ze 'scheef' wonen: het gaat daarbij immers niet om de woning, maar om de prijs die mensen daarvoor betalen. Kortom: geef de corporatie de zorgplicht voor de lagere inkomensgroepen en bemoei je er als overheid niet meer mee.

Een ander geluid: de overheid moet partijen de ruimte geven om voor voldoende aanbod te zorgen, zonder ze daarbij teveel voor de voeten te lopen (regels en hindermacht) en kan zich dan zelf – als er voldoende aanbod is – beperken tot subjectsteun. Dat kan in de vorm van de huidige huurtoeslag (voor dat systeem bestaat op zichzelf veel waardering), maar ook kan gedacht worden aan vouchers.

Dat zou kunnen betekenen dat de huurtoeslag een échte open-einderegeling wordt, net als de hypotheekrenteaftrek. Maar wat is daarop tegen als we zo de markt zijn werk goed kunnen laten doen? Bij het nieuwe zorgstelsel accepteren we tegen dezelfde achtergrond ook dat maar liefst 6,5 miljoen mensen een zorgtoeslag krijgen!

#### *Huur – koop: naar een neutrale fiscale en financiële behandeling?*

De kloof tussen beide sectoren wordt algemeen als een groot probleem gezien. Consumentenvoorkeuren komen zo onvoldoende tot hun recht en wisselen tussen beide sectoren gedurende de wooncarrière is moeilijk. Hoewel onderkend wordt dat het eigen woningbezit een aantal positieve externe effecten heeft, vormen die onvoldoende grond voor een generieke financiële bevoordeling van kopers ten opzichte van huren.

Het vervangen van de bestaande instrumenten door één generieke woontoeslag in relatie tot het inkomen zou een oplossing kunnen zijn. Dat leidt weliswaar tot een nóg grotere financiële bemoeienis van het Rijk, maar heft de huidige verstoringen tussen huur en koop op.

De hypotheekrenteaftrek in zijn huidige vorm schiet zijn doel voorbij. Het systeem draagt nu vooral bij aan vermogensvorming en is – vanuit het wonen gezien – inefficiënt. Afschaffing zou echter tot grote problemen leiden, juist ook voor recente toetreders tot de koopmarkt. Maar een verstandige beperking is mogelijk, wordt gezegd: beperk het systeem tot de annuïteitenhypotheek, waarbij jaarlijks wordt afgelost en de schuld dus geleidelijk afneemt. Daardoor spits je het toe op zijn functie voor het wonen. Vrijvallende middelen kunnen dan worden ingezet voor het aanpakken van andere belemmeringen, zoals het schrappen van de overdrachtsbelasting.

Een dergelijke stap hoeft de markt niet te verstoren en kan bijdragen aan transparantie en vertrouwen.

Anderen pleiten wel voor totale afschaffing, mits dat maar geleidelijk en zorgvuldig gebeurt (het is nota bene Thatcher ook in zo'n twintig jaar gelukt!).

Het dichter bij elkaar brengen van huur- en koopsector wordt over het algemeen als wenselijk gezien, o.a. om te zorgen dat serieuze particuliere 'tussenmarkten' kunnen gaan werken. Ook tussenvormen tussen koop en huur, die een meer vloeiende overgang mogelijk maken, kunnen daaraan bijdragen.

Dat zou een reden temeer kunnen zijn om de hypotheekrenteaftrek aan te pakken. Maar opnieuw: geleidelijkheid en vertrouwen zijn daarbij sleutelwoorden.

#### *De stadsvernieuwing: primair een lokale opgave*

Ook in een meer ontspannen woningmarkt, waarin private partijen volop investeren, zullen in de steden grote verschillen blijven. Naast gebieden, waar de waardeontwikkeling van onderop van de grond komt, zullen er wijken zijn die achterblijven en niet op eigen kracht uit het dal komen. Zonder collectieve actie zou dat grote maatschappelijke problemen met zich meebrengen (op een veel breder terrein dan alleen het wonen). En de stad in totaliteit heeft ook een functie als 'emancipatiemachine' die ondersteuning behoeft.

Ook hierbij is selectiviteit dan een eerste aandachtspunt: gemeenten moeten durven prioriteren en het Rijk moet zorgen voor een gevulde gereedschapskist. Meer maatwerk en minder verdelende rechtvaardigheid is het adagium. Het Rijk zou verantwoordelijk kunnen zijn voor algemene ruimtelijk-economische afwegingen. Om een snelle en effectieve aanpak te borgen dienen gebiedsontwikkelaars te worden opgericht, waarmee ook de (financiële) inzet van corporaties kan worden gewaarborgd.

Waarom al die overheidsbemoeienis, luidt een tegenwerping. Laat de woningcorporaties hun gang gaan, maak hen – samen met particuliere partijen – verantwoordelijk. De discussie over vermogensallocatie binnen de sector wordt er steeds bijgesleept, maar tot op heden lijkt het gebrek aan middelen nergens het probleem. Kennis en kunde op lokaal niveau, daar schort het aan! De corporaties zijn zeer goed in staat de benodigde investeringen te plegen. Overheidsgeld is nodig voor de publieke kant, zowel fysiek (openbare ruimte) als sociaal. Die sociale kant – het WRR-rapport (Winsemius) 'Vertrouwen in de buurt' wijst daar nadrukkelijk op – moet een veel zwaarder accent krijgen. Daar kan de corporatie veel meer dan nu zelf aan doen, al zullen juist hier publieke middelen (opnieuw: selectief) nodig blijven.

#### *Nieuwbouw: verlos ons van de aanbodsrestricties!*

Verhoging van de nieuwbouw is dé sleutelfactor voor een meer ontspannen woningmarkt de komende jaren. En hoewel er al tal van maatregelen genomen worden om belemmeringen weg te nemen, gaan die nog lang niet ver genoeg.

De huidige Nota Ruimte is een stap in de goede richting, maar creëert nog steeds schaarste. Vooral in de Randstad is meer ruimte nodig. Stuur veel gericht op wat écht het Groene Hart mag heten. De provincies slagen er niet in voor de nodige overcapaciteit aan bestemmingsplancapaciteit (150%) te zorgen.

Er moet meer concurrentie op de grondmarkt komen. Daarvoor is veel meer bestemmingsplancapaciteit nodig (zeker vanaf 2007), maar moeten er ook veel meer en kleinere locaties komen. Zo ontstaat meer



concurrentie tussen locaties en worden projectontwikkelaars realistische keuzemogelijkheden geboden, wat de flexibiliteit sterk vergroot. En gemeenten worden minder de gevangene van afzonderlijke grondeigenaren.

In het grondbeleid zijn onlangs een aantal nieuwe instrumenten ingevoerd waarvan de werking moet worden afgewacht. Als die onvoldoende blijkt kan gedacht worden aan: het ontkoppelen van eigendom en ontwikkelrecht, het afromen van winsten of het in de tijd beperken van grondposities.

Net als bij de stadsvernieuwing is ook hier de capaciteit (kwalitatief en kwantitatief) bij gemeenten ontoereikend. Organiseer shared services, organiseer processen op een hoger schaalniveau, maar laat bevoegdheden waar ze zijn.

Dat geldt ook in bestuurlijk opzicht: kies niet voor nieuwe structuren rond de grote steden, maar zorg voor bestuurskracht en doorzettingsmacht, waar gemeenten er onderling niet uitkomen.

Ook op het punt van regelgeving blijft aandacht nodig: wees zeer alert op wat er in Brussel gebeurt, kom niet met nieuwe kwaliteitseisen in de bouwregelgeving (kijk bij energiegebruik vooral naar de bestaande voorraad) en zorg ervoor bestaande regels goed en slim uit te voeren.

In tijden dat de markt stagneert kan van woningcorporaties gevraagd worden anticyclisch te bouwen. Middelen van het Rijk (BLS) kunnen daarbij ter stimulering worden ingezet.

### **Ten slotte**

De woningmarkt moet van de hangmat met Oostblok-achtige regels naar de trampoline van de markt. Kijk nuchter of de markt niet meer zijn werk kan doen, laat de markt vrijer. Kap in het woud van historisch gegroeide regels: zijn die allemaal wel nodig? En als er dan toch (rijks)overheidsingrijpen nodig is, wees dan selectief. Zorg voor specifieke instrumenten als antwoord op specifieke problemen. En let bij alle stappen op dat die toewerken naar een geleidelijke convergentie tussen koop en huur. Neem zoveel mogelijk restricties weg die het aanbod – de conditio sine qua non voor een meer ontspannen markt – beperken. En ten slotte: realiseer je steeds dat de woningmarkt een vertrouwensmarkt is. Ga verstandig om met het doorvoeren van wijzigingen in overheidsinstrumenten en voorkom schokeffecten.

DEELNEMERS

Drs. P.J.C.M. van den Berg	Ministerie van Financiën
Mw. mr. drs. A.W.H. Bertram	Ministerie van VROM
Ing. J.Th. Blok	ERA Bouw / Forum
B.J. van Bochove	Tweede Kamer
Prof. dr. P.J. Boelhouwer	TU Delft
Ir. M.A.E. Calon	Provincie Groningen
Drs. L.H.C. Caubo	Verslaglegger
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van VROM / Forum
Drs. T.H. van Hoek	EIB
Drs. ing. A.L. Hoornstra	Haag Wonen
Prof. dr. C.G. Koedijk	Erasmus Universiteit Rotterdam
Drs. M.G. Kromwijk	Woonbron
Ir. C. Lever	Ministerie van VROM
Mr. F. van Loon	Vereniging Eigen Huis
Mr. drs. J.M. Norder	Gemeente Den Haag
Mw. ir. A.G. Nijhof MBA	Ministerie van Algemene Zaken
Drs. J.W. Oosterwijk	Ministerie van Economische Zaken
Prof. dr. U. Rosenthal	Eerste Kamer / COT / Universiteit Leiden
Prof. dr. ir. J. van der Schaar	Rigo Research en Advies
Mr. H.C.F. Smeets	Vesteda Groep
Drs. W.P. Spruijt	Ministerie van Economische Zaken
Prof. dr. C.N. Teulings	Centraal Planbureau / UvA
Ir. P.O. Vermeulen	Bank Nederlandse Gemeenten / Forum
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum
Ir. E.D. Wiebes	Ministerie van Economische Zaken

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad 'De vernieuwing van de rijksbemoeyenis met het wonen: tussen Marx en markt' dat wordt gehouden op vrijdag 12 mei en zaterdag 13 mei 2006 in Hotel 'The Westin' te Rotterdam.

---

#### Achtergronden

Op het gebied van het wonen is in ons land veel bereikt. Zo geeft de overgrote meerderheid van de Nederlandse burgers aan naar tevredenheid te wonen. Tegelijkertijd is er nog veel te doen. Zowel in onze steden als op het platteland komen grote groepen (waaronder starters en ouderen) onvoldoende aan bod. Bovendien is het de vraag of onze woningvoorraad – onder andere in het licht van de vergrijzing en de veranderende woonwensen – voldoende 'toekomstbestendig' is. Hier komt bij dat ontwikkelingen in een aanzienlijk aantal wijken in stedelijke gebieden reden tot zorg geven. Een zorg die overigens niet alleen betrekking heeft op de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving maar – in samenhang hiermee – bovenal op economische en sociale factoren (werk, opleiding, veiligheid, sociale binding etc.) Ook de betaalbaarheid van het wonen vormt tenslotte een aanhoudend punt van zorg.

De vragen 'wat publieke en private partijen met het oog hierop te doen staat' en 'welke eisen dit stelt aan de ordening van de woonsector' zijn dan ook nog onverkort actueel. Sommige waarnemers omschrijven de woonsector zelfs als 'het vergeten hervormingsdossier'.

De afgelopen periode is het politieke en maatschappelijke debat over deze vragen sterk toegespitst op de prestaties en de positie van de corporaties. Verwacht mag worden dat de focus van dit debat de komende periode zal verschuiven naar (de vernieuwing van) de rijksbemoeyenis met het wonen en de woonsector. Die verwachting is niet alleen gebaseerd op recente publicaties (o.a. CPB, SCP, RPB, Oosterwijk), maar ook op de aankondiging van de minister van VROM dat zij haar 'visie op de woningmarkt' binnenkort aan de Tweede Kamer zal voorleggen. Bovendien werpen de komende landelijke verkiezingen en de formatie van een nieuw kabinet hun schaduw vooruit. Vrij algemeen wordt verwacht dat (de vernieuwing van) de rijksbemoeyenis met het wonen en de woonsector hierbij een belangrijk thema zal zijn.

Tegen deze achtergrond houdt het Forum voor Stedelijke Vernieuwing op vrijdagavond 12 mei en zaterdagmorgen 13 mei aanstaande een zogenoemd Breed Beraad over het thema 'De vernieuwing van de rijksbemoeyenis met het wonen: tussen Marx en markt'. Met dit Breed Beraad wil het Forum een breed samengesteld gezelschap van betrokkenen en geïnteresseerden gelegenheid bieden op een vrije maar niet vrijblijvende manier over dit thema van gedachten te wisselen. Het Forum beoogt hiermee een bijdrage te leveren aan de discussie over de door de minister van VROM aangekondigde 'visie op de woningmarkt', respectievelijke voorstellen te formuleren voor de inzet van een volgend kabinet op het gebied van het wonen.

#### Aandachtspunten voor de discussie

Tijdens het Breed Beraad wordt de Nederlandse woonsector langs twee lijnen 'opgebroken'.

- A de huursector
- B de koopsector

en

- C de nieuwbouw
- D het beheer van de bestaande woonvoorraad

Naast de 'over all-samenhang' tussen deze aandachtsgebieden (die elkaar twee bij twee overlappen) en de relatie met 'belendende percelen', zullen tijdens het Breed Beraad per aandachtsgebied de volgende punten aan de orde worden gesteld.

1. maatschappelijke knelpunten en opgaven
2. oorzaken en achtergronden (waaronder specifieke karakteristieken woonsector, overheidsbeleid, trends et cetera)
3. mogelijke / noodzakelijke aanpassingen rijksbeleid (mede in relatie tot vernieuwing van de inzet van andere publieke en private partijen) toegespitst op:
  - vraagondersteuning / regulering (hypotheekrenteaftrek, huurregulering, huurtoeslag et cetera)
  - aanbod ondersteuning / regulering (ruimtelijke ordening, grondbeleid, ISV, BLS, 56-wijken)
  - ordering van de woonsector

Op vrijdagavond zullen de aandachtspunten 1 en 2 worden behandeld; op zaterdagmorgen komt aandachtspunt 3 aan bod.

#### Agenda

vrijdag 12 mei 2006

20.00 uur welkomstwoord door ir. P.O. Vermeulen, voorzitter Dagelijks Bestuur

Forum voor Stedelijke Vernieuwing

20.05 uur opening door drs. J.W. Oosterwijk, voorzitter Breed Beraad

20.10 uur discussie

22.30 uur afronding drs. J.W. Oosterwijk

zaterdag 13 mei 2006

09.30 uur opening door drs. J.W. Oosterwijk

09.40 uur discussie

12.20 uur afronding door drs. J.W. Oosterwijk

12.25 uur slotwoord door ir. P.O. Vermeulen

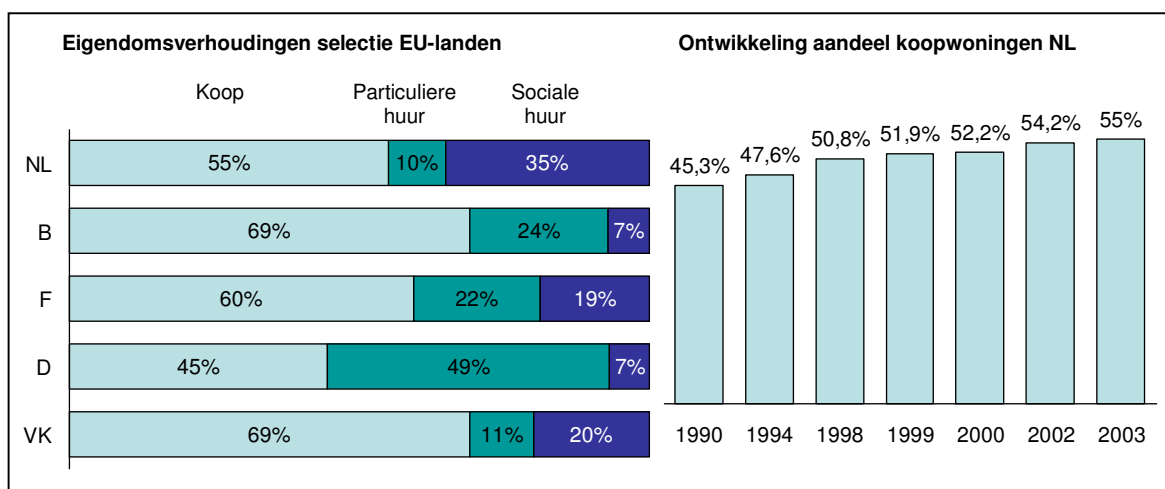
ACHTERGRONDNOTITIE

## Karakteristieken van de Nederlandse Woningmarkt

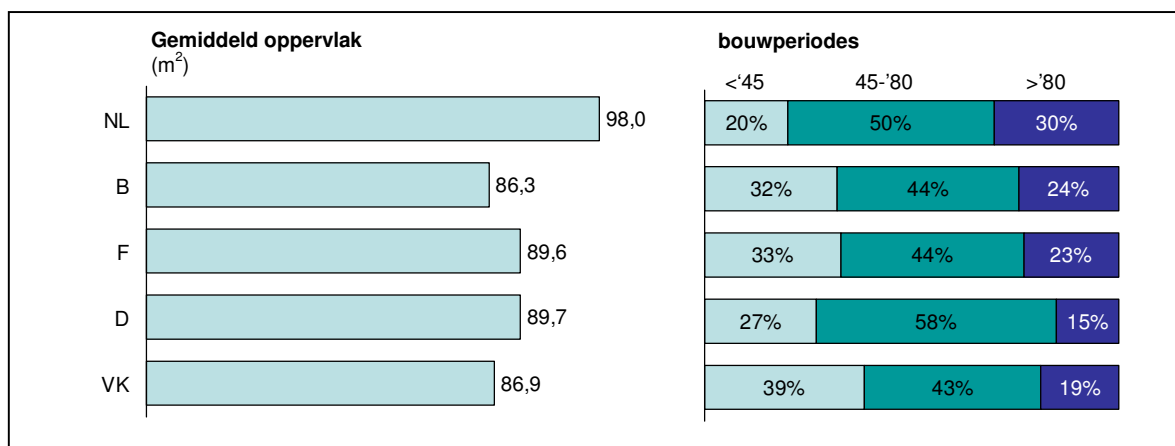
Achtergrondnotitie bij het Breed Beraad De vernieuwing van de rijksbemoedienis met het wonen: tussen Marx en Markt.

### 1. Belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in woningmarkt

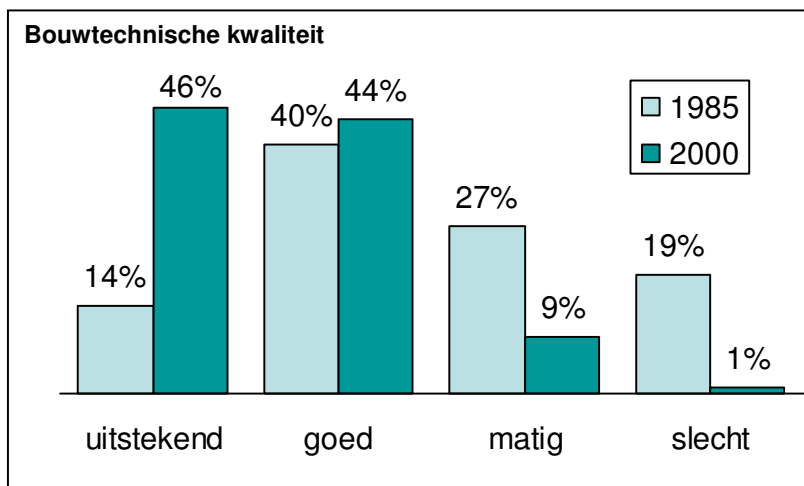
#### a. Grote gereguleerde huursector, groeiend aandeel koopwoningen en minimale vrije huursector



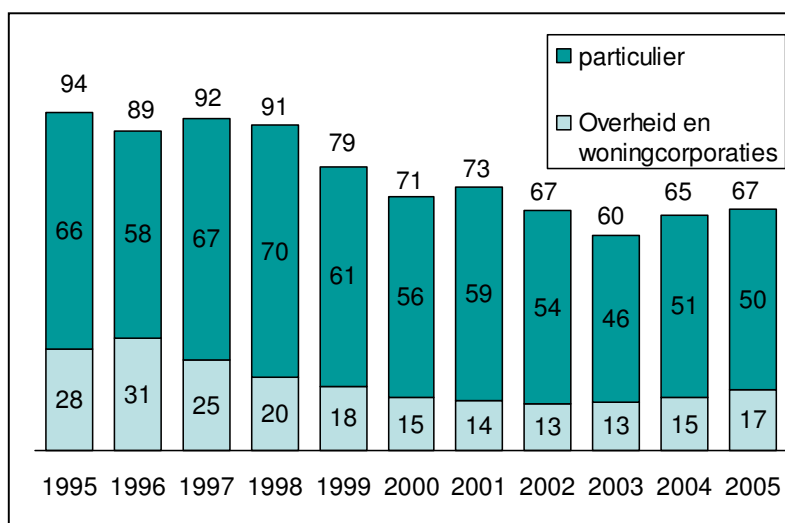
#### b. Kwalitatief hoogstaande en jonge woningvoorraad



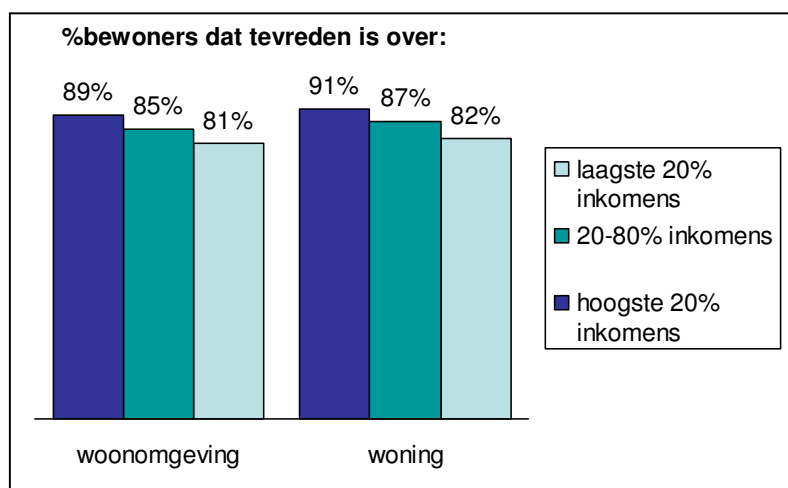




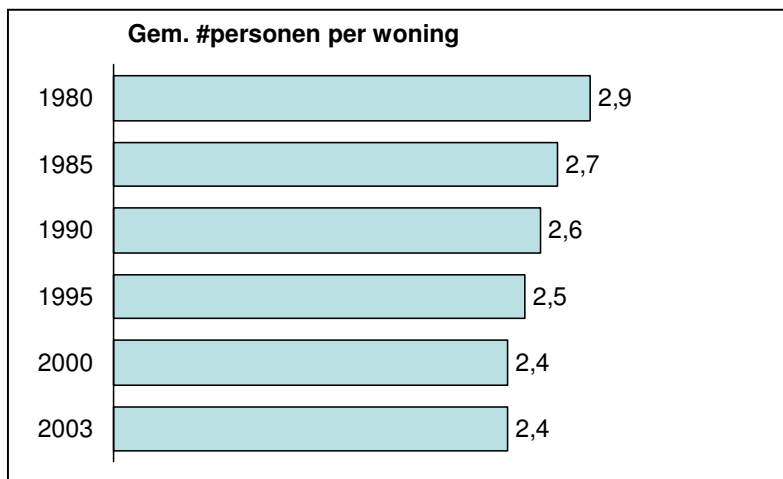
c. Afnemende nieuwbouvvolumes



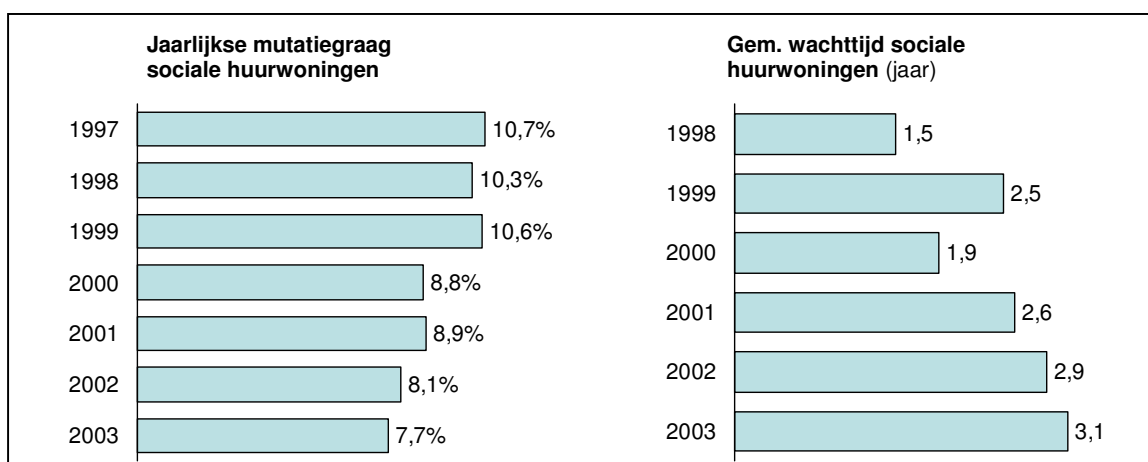
d. Veranderend woongedrag  
i. I het algemeen tevreden met woning



- ii. Door toenemende individualisering daling omvang huishoudens en groei van aantal huishoudens

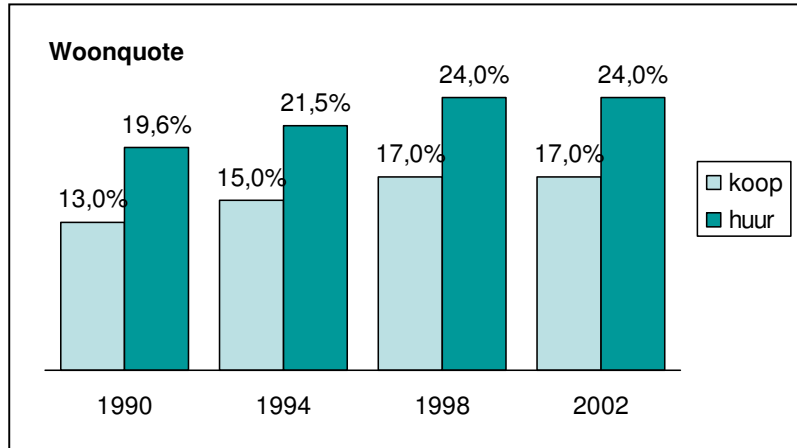


- iii. Afnemende doorstroming en oplopende wachtlijsten in sociale huur

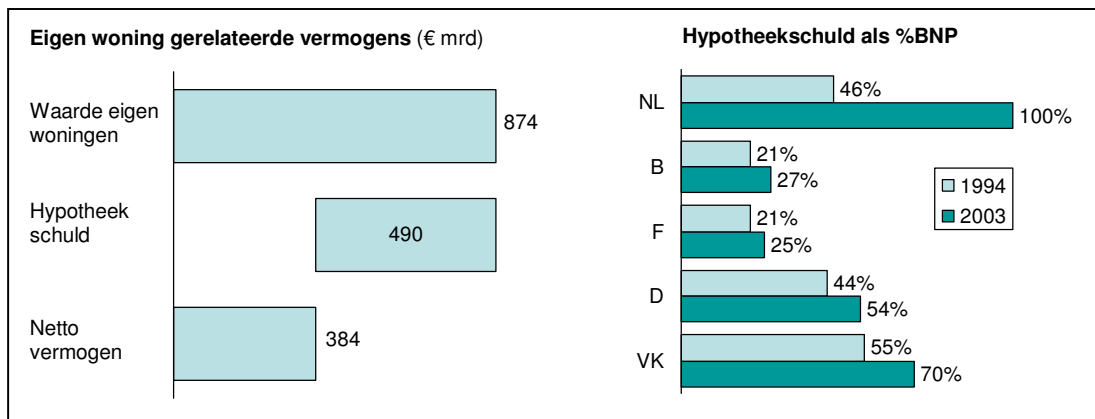


e. Grote financiële belangen

- i. Netto woonuitgaven belangrijk en groeiend deel van budget (vergelijkbaar met buitenland)



- ii. Woningbezit en hypotheekschuld spelen belangrijke rol in vermogensopbouw particulieren



- iii. Aanzienlijke vermogens bij woningcorporaties: volgens eigen opgave € 94 mrd waarde van woningen in verhuurde staat waarvan € 40 mrd eigen vermogen
- iv. Nieuwbouw van woningen creëert een aanzienlijke productiewaarde (ca. € 17 mrd) en werkgelegenheid (ca. 150.000 banen) in de bouwsector

2. Specifieke karakteristieken zorgen voor een complexe markt ...

- a. De woningmarkt is een voorraadmarkt: beperkte aanbodflexibiliteit en lange doorlooptijden van volume-aanpassingen kunnen op korte termijn grote fricties veroorzaken.
- b. Woningen vormen een heterogeen product (regio's, kwaliteit, type, ...): grote (vaak moeilijke objectieveerbare) verschillen tussen woningen leiden tot intransparantie en in combinatie met het voorraadmarkt-karakter ook snel tot een mismatch in de vraag en aanbod van de woning-mix.
- c. Woningen hebben een lange levensduur en zijn kapitaalintensief: daarom speelt bij woonbeslissingen het lange termijn perspectief een grote rol en zal niet alleen een consumptieve, maar ook een investeringafweging worden gemaakt. Bovendien maakt het lange termijn karakter dat vertrouwen van betrokken actoren een belangrijke rol speelt.
- d. Bepaalde consumenten maken een korte termijn woonbeslissing (studenten) of hebben niet voldoende financiële draagkracht voor een eigen woning. Daardoor ontstaan gedeeltelijke gescheiden koop- en huurmarkten.
- e. Verkoop van woningen en verhuizingen kennen hoge transactiekosten, waardoor een efficiënte marktwerking wordt belemmerd.

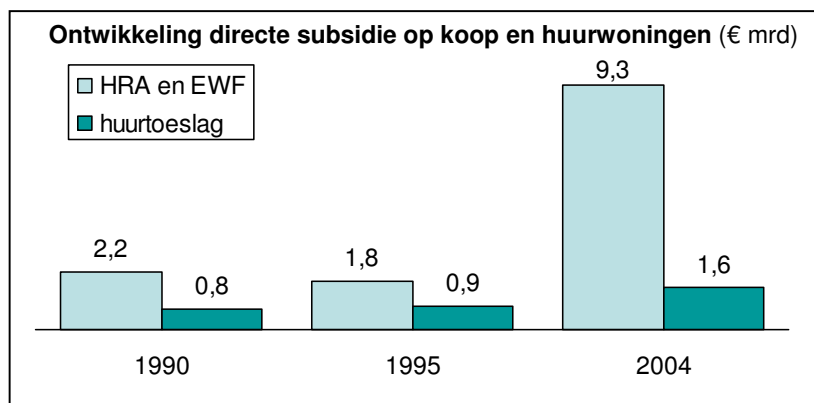
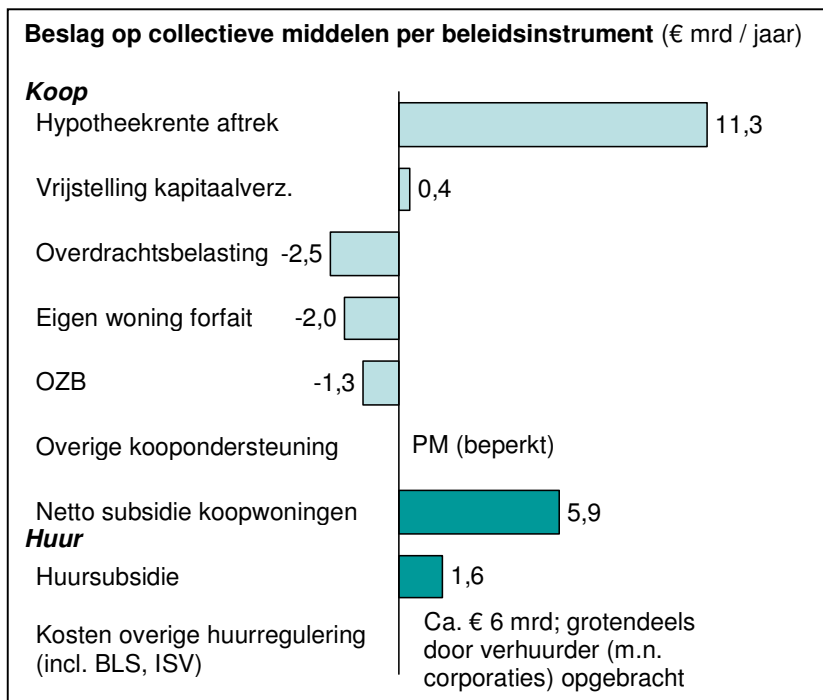
... met meerdere (gepercipieerde) risico's op marktfalen

- a. Risico-selectie, met name in de huurmarkt.
- b. Hold-up: hoge verhuiskosten geven de verhuurder een machtspositie t.o.v. huurder. Bij een vrije bepaling van huurtarieven geeft dit de verhuurder ruimte om de tarieven van zittende huurders boven marktconform te verhogen.
- c. Ruimtelijke selectie: groepen consumenten met vergelijkbare kenmerken (etniciteit, inkomen) hebben vaak een voorkeur om bij elkaar te wonen. In een vrije markt (voor bestaande en nieuwbouw) kan dit segregatie (de vrije markt probeert minder aantrekkelijke groepen af te stoten) en het ontstaan van achterstandswijken bevorderen met sterke negatieve externe effecten.
- d. (Externe) effecten eigen woning bezit: eigen woning bezit stimuleert investeringen in huis en omgeving waar ook de directe omgeving van profiteert. Eigen woning bezitters kunnen bij verkoop deze waarde deels verzilveren. Huurders kunnen de meerwaarde van dergelijke investeringen bij verhuizing helemaal naar zich toetrekken; verhuurders aan de andere kant kunnen dergelijke investeringen ook niet doorbelasten aan de verhuurders (en kunnen met name de softere factoren van woonomgeving maar beperkt beïnvloeden). Dit kan leiden tot onderinvesteringen, wat bij koopwoningen niet zal voorkomen.
- e. Merit good-effecten: mogelijk worden niet alle voordelen van (goede kwaliteits-) woningen door consumenten in woonbeslissingen meegenomen (bijvoorbeeld effecten op de gezondheid). Een dergelijke onderwaardering van het woongenot kan tot onderconsumptie leiden.
- f. Externe effecten ruimtegebruik. Ruimte is in Nederland een schaars goed, waarbij de woonfunctie moet concurreren met veel andere vormen van ruimtegebruik (werken, recreëren, ...). Daarnaast wordt ook waarde gehecht aan bijvoorbeeld landschaps- en natuurbehoud. Er is niet altijd een marktmechanisme beschikbaar om een goede balans te bereiken tussen de waarde van deze andere belangen en de woonfunctie.

3. De volgende beleidsinstrumenten worden momenteel ingezet (onder andere om bovengenoemde vormen van marktfalen te voorkomen):

- a. Aanbod regulering:
  - i. RO en grond beleid
  - ii. Kwaliteitseisen in bouwregelgeving
  - iii. Stedelijke vernieuwingsprogramma's (ISV, BLS)
- b. Vraagondersteuning en sturing
  - i. Regulering huurtarieven
  - ii. Selectief toewijzingsbeleid bij bepaalde huurwoningen
  - iii. Huurtoeslag
  - iv. Hypotheekrente aftrek (inclusief bijleenregeling)
  - v. Koopondersteuning (NHG, BEW, starterslening)
- c. Belastingheffing
  - i. Overdrachtsbelasting
  - ii. OZB
  - iii. Hillen
  - iv. Eigen woning forfait

Deze maatregelen leggen een aanzienlijk beslag op de collectieve middelen:



Naast hun werking op de woningmarkt hebben deze instrumenten nog andere effecten:

- a. Herverdeling
    - i. De hypotheekrenteaf trek hangt samen met het marginale belasting tarief. Hogere inkomens worden zo meer gesubsidieerd.
    - ii. Huurtoeslag aan de andere kant is bedoeld als ondersteuning voor lagere inkomens en neemt juist af met stijgende inkomens (maar blijft bestaan tot de ziekenfonds-grens).
    - iii. Daarnaast zijn er belangrijke effecten op de prijsvorming en dat kan met name bij wijziging van omstandigheden (beleid, woonwensen, leencapaciteit) leiden tot (additionele) herverdeling van vermogen.
  - b. Externe effecten op andere markten:
    - i. Arbeidsmarkt: de huurtoeslag versterkt de armoedeval aan de onderkant van de arbeidsmarkt. De hypotheekrente-af trek versmalt de belastinggrondslag en leidt daardoor tot hogere marginale belastingtarieven met de daarbij behorende verstorende effecten.
    - ii. Overige consumptie. Alle subsidieregelingen op de woningmarkt maken wonen aantrekkelijker en vergroten daarmee (bij een elastische aanbod van woningen in kwantiteit en kwaliteit) de woonconsumptie. Hiermee wordt tegelijkertijd de consumptie van overige goederen en diensten afgeremd.
4. (Gepercipieerde) knelpunten:
- a. Inflexibel aanbod nieuwbouw koop en huur (lage prijselasticiteit).
  - b. Ontbrekende incentives van woonconsumenten voor gedragsaanpassing (o.a. omdat bij selectie sociale huur slechts eenmaal op inkomen wordt getoetst), met name leidend tot scheefwonen, beperkte doorstroming en weinig kansen voor starters o.a.
  - c. Scheefgroei tussen huur en koopmarkt.
  - d. Beperking in keuzemogelijkheden door ontbreken vrije huursector.
5. Belangrijke ontwikkelingen voor de komende jaren:
- a. Demografische ontwikkelingen:
    - i. Stilstand bevolkinggroei
    - ii. Verdere daling huishoudengrootte
    - iii. Veranderende woonwensen door vergrijzing
  - b. Economische ontwikkelingen nog erg onzeker verschillende economische scenario's hebben sterk wisselende effecten op de woningmarkt (kwaliteitsbehoefte, huishoudensvorming, woonmix bij toenemende inkomensongelijkheid).

## ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

De stichting Forum voor Stedelijke vernieuwing – opgericht in 1983 – stelt zich ten doel een bijdrage te leveren aan het inzicht in de specifieke positie en de sterke en zwakke punten van de stad. In samenhang daarmee wil het Forum de ontwikkeling stimuleren van een stedelijk vernieuwingsbeleid, dat is gericht op de bestrijding van sociale en materiële verpaupering en op een (re)vitalisering van de initiërende en stimulerende functies die de steden op velerlei gebied voor uiteenlopende betrokkenen (kunnen) vervullen. Dit betekent dat het Forum, naast de stedelijke fysieke omgeving, ook de stedelijke economische structuur, het sociaal-culturele klimaat in de steden en de organisatie van het bestuur van de steden tot zijn aandachtsgebied rekent.

Het Forum is opgericht ten behoeve van alle organisaties en personen die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken. Derhalve behoren niet alleen overheidsorganisaties, politici en ambtenaren, maar ook (vertegenwoordigers van) private organisaties, publicisten, wetenschappers en 'stedelingen' tot de doelgroep van het Forum.

In algemene zin probeert het Forum zijn doelstelling te realiseren door te functioneren als platform voor de tot zijn doelgroep behorende organisaties en personen. Het Forum organiseert daartoe allereerst zogenaamde Breed Beraden. Tijdens de Breed Beraden wordt door een per beraad wisselend gezelschap van personen, die betrokken zijn bij de stedelijke vernieuwing, gesproken over ontwikkelingen, problemen en strategieën die van belang zijn voor de revitalisering van de steden.

#### Thema's Breed Beraden:

- economische revitalisering van de steden
- sociale en culturele revitalisering van de steden
- stedelijke vernieuwing en bestuurlijk-financiële verhoudingen
- stedelijk beheer
- stedelijke vernieuwing en informele economie
- stedelijke vernieuwing en openbare orde en veiligheid
- investeren in de stad
- public-private partnership
- flexibilisering van de geldstromen in de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en de randstad
- stedelijke vernieuwing en stadsvernieuwing in de jaren negentig
- publiek-private samenwerking bij de ontwikkeling van stedelijke vernieuwingsprojecten in middelgrote steden
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- naar een actief, integraal beheer van de na-oorlogse wijken
- stedelijke vernieuwing en het bestuur in grootstedelijke gebieden
- stedelijke vernieuwing en de bestrijding van sociale en materiële verpaupering
- stedelijke vernieuwing in de periode 1990 – 1994
- stedelijke vernieuwing en architectuur
- stedelijke vernieuwing en milieubeheer
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van woningen in de sociale marktsector
- de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties op lokaal niveau
- gerichte intensivering van ruimtelijke investeringen: mogelijkheden en beperkingen
- stedelijke vernieuwingsprojecten: hoe verder?
- de communicatie van de stedelijke vernieuwing
- financiële verhouding tussen de centrale overheid en de stedelijke overheden
- de toekomst van de knooppunten
- 'Belstato'
- stedelijke vernieuwing en projectontwikkeling
- stedelijke vernieuwing en de multiculturele stad
- beweeglijke burgers en stedelijke vernieuwing
- Europese eenwording, veranderende verzorgingsstaten en de stedelijke en bestuurlijke inrichting in Nederland



- stedelijke vernieuwing en openbaar vervoer
- het beeld van de VINEX-locaties
- de consequenties van het nieuwe beleid inzake perifere en grootschalige detailhandels-vestigingen voor de binnensteden
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van vraag en aanbod op het gebied van de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en het nieuwe Grote Stedenbeleid
- de herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken
- de ontwikkeling van de IJ-oever
- stedelijke vernieuwing, vergrijzing en modernisering van de ouderenzorg
- stedelijke vernieuwing en de vernieuwing van het bestuur
- Zuidvleugel van de Randstad
- investeren in de bereikbaarheid van de steden
- herijking Belstato: de stedelijke vernieuwings- en beheeropgave in perspectief
- stedelijke vernieuwing en publiek-private samenwerking: voortschrijdende inzichten?
- stedelijke vernieuwing, materiële armoede en sociaal isolement
- stedelijke vernieuwing en Nederland 2030
- stedelijke vernieuwing en de 24-uurs economie
- stad zonder horizon
- investeren in stedelijke gebieden
- aan het werk met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- TNLI: kansen en bedreigingen voor de vernieuwing van onze steden
- de educatieve stad
- ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke vernieuwing
- sociaal investeren in steden
- de toekomstige ordening in de woonsector
- stedelijke vernieuwing en grondbeleid
- Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en Stedelijke Vernieuwing
- stedelijke vernieuwing en ICT
- de stad in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening
- Utrecht West in perspectief
- stedelijke vernieuwing en het MKB
- betekenis en kansen van het plan Amsterdam-Zuidas
- stedelijke vernieuwing en veiligheid
- wonen
- ruimte voor mobiliteit
- ontwikkelingsperspectieven Almere
- stedelijke vernieuwing, ruimtelijke ordening en water
- Rotterdam en stedelijke vernieuwing
- stedenbaan
- de vernieuwing van de verhouding tussen corporaties en overheid vanuit praktisch perspectief
- ZaanDrecht – De Hollandse waterstad in transformatie
- over de betekenis van plekken

#### Thema's studiedagen en symposia:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- stadsvernieuwingsrapportage
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- internationalisering en stedelijke cultuur
- stedelijke vernieuwing en stedenbouw

Publicaties:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- volkshuisvesting gewogen
- financiële prikkels voor actieve steden
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- opstellenbundel over stedelijke ontwikkelingen
- internationalisering en stedelijke cultuur
- mijn plek in de stad, 20 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing

De activiteiten van het Forum worden mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van vele bij de stedelijke vernieuwing betrokken partijen (rijk, provincies, steden, bouwondernemingen, projectontwikkelingsmaatschappijen, institutionele beleggers, onderzoeksinstituten etc.).

BESTUUR

## Dagelijks Bestuur:

Ir. P.O. Vermeulen	Voorzitter Raad van Bestuur Bank Nederlandse Gemeenten	voorzitter
Ing. J.Th. Blok	Directievoorzitter ERA Bouw	penningmeester
Dr. J.J.M. Hemel	Adjunct-directeur Gemeente Amsterdam DRO	lid
Prof. dr. L.A. de Klerk	Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam	lid
Drs. D.A. Regenboog	Directeur LATEI	lid
Mw. drs. A.C. van der Veen	Hoofd Innovatie & Strategie Woonwaard Noord Kennemerland	secretaris
Drs. A.Th. van Delden	Plv. DG Wonen Ministerie van VROM	adviseur

## Algemeen Bestuur:

Drs. E.M. Agricola	KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing
Prof. drs. A.L.L.M. Asselbergs	Atelier Rijksbouwmeester / RU Nijmegen
Prof. dr. O.A.L.C. Atzema	Universiteit Utrecht
Drs. A.A.M. Aussems	Trudo
Ir. I.M. Bakker	Ministerie van VROM
J.B.M.V. Benraad	Stadswonen
Drs. J.H.R. Bergh	Schiphol Area Development Company
Ir. E. Bindels	West 8 urban design & landscape architecture
A.M.W. Bodewes	Anke Bodewes Makelaardij
Prof. dr. ir. L. Boelens	Urban Unlimited / Universiteit Utrecht
Drs. ir. C.A.M. de Boo	NS Vastgoed
Prof. dr. R.W. Boomkens	Rijksuniversiteit Groningen
Mr. A.H. Brouwer-Korf	Gemeente Utrecht
Ir. M.A.E. Calon	Provincie Groningen
Prof. dr. W. Derksen	Ruimtelijk Planbureau / Universiteit Leiden
Ir. J.D. Doets	J.D. Doets Consult
A.Th. Duivesteijn	Gemeente Almere
Prof. dr. G.B.M. Engbersen	Erasmus Universiteit Rotterdam
W. Ety	Andersson Elffers Felix
Mr. M.J. Faro	VanDoorne
Drs. ing. J. Fokkema	Neprom
Ir. I. Frankenmolen	Kraaijvanger · Urbis
P. van der Gugten	Proper Stok
Prof. dr. M.A. Hajer	Universiteit van Amsterdam
Drs. M. Hanou	Gemeente Amsterdam
A.J. Hilhorst	vh Gemeente Den Haag
Drs. P. Hilhorst	De Volkskrant
M. Horselenberg-Koomen	Gemeente Lelystad
Prof. ir. F.M.J. Houben	Mecanoo Architecten / TU Delft
Ing. J.A.J.M. van den Hoven	Heijmans
Drs. W. de Jager	Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling
A. Jorritsma-Lebbink	Gemeente Almere
Prof. dr. A.M.J. Kreukels	Universiteit Utrecht
Drs. M.G. Kromwijk	Woonbron
Mr. E.E. van der Laan	Kennedy Van der Laan Advocaten

Mr. W.D. van Leeuwen  
Prof. dr. P.A.H. van Lieshout  
Ir. W.G. Meyer  
Mr. P.G.A. Noordanus  
Mr. drs. J.M. Norder  
Ir. J.A.P. van Oosten  
Drs. J.W. Oosterwijk  
Mr. R.J.J.M. Pans  
Drs. M.G.T. Pastors  
B.C. Pluimer  
Ir. A.V.M. Pouw  
Prof. dr. U. Rosenthal  
Ir. P.S.M. Ruigrok  
Drs. A.J.M. Schakenbos  
Prof. drs. P.J. Scheffer  
R. Scherpenisse  
Prof. dr. P. Schnabel  
Drs. D.B. Stadij  
A. van Vliet-Kuiper  
Ir. C.J. Vriesman  
Ir. H.S. Yap  
Mr. F. de Zeeuw  
J.H. Zwart

Aedes Vereniging van Woningcorporaties  
Universiteit Utrecht  
Rotimex  
AM  
Gemeente Den Haag  
Koninklijke BAM Groep  
Ministerie van Economische Zaken  
Vereniging van Nederlandse Gemeenten  
vh Gemeente Rotterdam  
PWS Rotterdam  
Ymere  
COT / Universiteit Leiden  
vh AM  
Woningbedrijf Rotterdam  
Universiteit van Amsterdam / Publicist  
SEV  
Sociaal en Cultureel Planbureau / Universiteit Utrecht  
vh Gemeente Amsterdam  
Gemeente Amersfoort  
Staatsbosbeheer  
Yap Advies & Planning  
Bouwfonds Ontwikkeling  
Timpaan