



bron: Cobouw, 24 augustus 2015

door: Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD Ontwikkeling

Nu vooral even rust op de woningmarkt

Den Haag - Het aanbreken van het nieuwe politieke seizoen is een passend moment van bezinning op het beleid rond de woningmarkt. Minister Blok heeft voor het reces een ingrijpende herziening van de Woningwet succesvol door het parlement geloodst. Voor wat betreft Friso de Zeeuw is het hiermee voorlopig klaar met de hervormingen.

Onlangs vroeg minister Stef Blok van Wonen aan de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI), de officiële adviesclub voor regering en parlement, een advies over de woningmarkt. Hij vroeg naar bescheiden verbeteringsmogelijkheden. De RLI koos een andere weg en pleitte voor 'een stip op de horizon' met een 'eigendomsneutrale' woningmarkt. Dat impliceert onder meer afschaffing van de hypotheekrenteaftrek.

Bij de presentatie van het advies, eind juni, maakte Blok direct korte metten met dit deel van het advies. Hij vergeleek het rapport met het tv-programma Help, mijn man is klusser!, waarin kleine verbouwingen ook altijd uit de hand lopen.

Niet moeders mooiste

De minister heeft gelijk. Hij heeft in de afgelopen drie jaar een ingrijpend hervormingsprogramma voor de woningmarkt voor zowel de koop- als de huursector 'op de wal getrokken'. Het pakket heeft in drie politieke besluitvormingsetappes vorm gekregen en is zeker niet moeders mooiste. Maar het blijkt per saldo behoorlijk werkbaar. Wie daar nu al weer een nieuw hervormingsprogramma bovenop wil gooien, creëert onrust, onderstreept het beeld van 'de onbetrouwbare overheid' en bedreigt daarmee het herstel van de woningmarkt.

Veel deskundigen hebben moeite om, pakweg, een jaar of vijf het huidige hervormingspakket te laten indalen en een tijdje geen stippen op de horizon te tekenen. Het wachten is op de volgende adviesclub, een revival van het naïeve genootschap 'Wonen 4.0' of een loslopende professor. Zij kunnen het klussen niet laten. Gezien de politieke verhoudingen in de Tweede Kamer zijn deze voorstellen echter kansloos; naarmate ze een radicaler karakter hebben, verdwijnen ze dieper in het ronde archief.

Financiële Taliban

Aanmerkelijk linker zijn de voorstellen van het Financiële Stabiliteitscomité, dat bestaat uit De Nederlandsche Bank, de Autoriteit Financiële Markten en het Ministerie van Financiën.

Dit comité – onder leiding van bankpresident Klaas Knot – pleitte in mei voor een verdere reductie van de verhouding van de hypotheeklening tot de waarde van de woning (loan-to-value, LTV), naar een niveau van 90 procent. De politiek wees dit voorstel onmiddellijk af. Maar deze 'Financiële Taliban' heeft veel invloed en is fanatiek. Reken er maar op dat zij met dit voorstel terugkomen.

Vallen er dan helemaal geen kleine klusjes te klaren in het politieke domein van de woningmarkt? Toch wel. Zo is de hypotheekruimte in relatie tot het inkomen (loan-to-income, LTI, ook wel aangeduid met de Nibudnorm) veel te rigide, vooral ten opzichte van jonge mensen met een goed beroepsperspectief. Tweede voorbeeld is de huursector. Laat de regionale verschillen in de woningmarkt doorklinken in de huurtoeslag, de inkomensgrens en de liberalisatiegrens.

Eerlijk is eerlijk: dit voorstel zat ook in de adviesbundel van de RLI, maar werd overschaduwed door die onweerstaanbare stip op de horizon.