



Directeur
Centraal Planbureau en
hoogleraar economie
Vrije Universiteit
Amsterdam

"Het rijk snijdt de financiële banden met de corporaties door en dat heeft fundamentele effecten. De woningwetten zijn afgeschaft en de woningsubsidies van het rijk worden weggestreept tegenover de verplichtingen van de corporaties - per saldo doet het rijk dus minder beroep op de kapitaalmarkt. In het begin is dat voor het rijk voordelig, op den duur voor de corporaties. Zij kunnen nu zelf op de kapitaalmarkt opereren en bijvoorbeeld het voordeel van een rentedaling maximaal benutten. Aan geld is geen gebrek in Nederland en de kapitaalmarktrente staat op een historisch laag niveau, het laagste in Europa zelfs. Vroeger vertaalde zo'n voordeel zich in lagere exploitatiesubsidies. Dat valt in het nieuwe systeem aan de corporaties toe. Ertegenover staat natuurlijk dat corporaties nu zelf het exploitatierisico dragen. Daarmee is het wennen om een goede risico-afweging te kunnen maken. In plaats van een exploitant van woningen word je manager van een onderneming en dat is een kwestie van cultuur. En meer nog: corporaties moeten direct goed geleide ondernemingen zijn, want als hun exploitatiekosten uit de hand lopen zullen ze die niet makkelijk kunnen afwentelen. Je ziet het huurdersprotest al voor je.

Toch zou het slecht zijn als corporaties daardoor te voorzichtig worden. Het valt op dat de activiteiten van corporaties achterblijven bij de planning. De vraag is of dat echt alleen te maken heeft met een gebrek aan bouwlokaties. In de vrije sector blijkt daar weinig van: daar wordt meer gebouwd dan tevoren voorspeld was. Maar de sociale doelstelling van de volkshuisvesting vereist eenvoudig dat er ook door corporaties gebouwd wordt. Ik zie niet dat dankzij allerlei samenwerkingsconstructies met projectontwikkelaars de sociale woningbouw tot grote hoogte wordt opgestoten. Corporaties moeten zelf risico's nemen. Ze moeten niet als een rentenier op hun centen gaan zitten. Temeer omdat het in verband met het verlagen van de collectieve lastendruk goed is dat we zonder subsidie bouwen. Een huis is immers gewoon een levensbehoefte en tandpasta of brood subsidiëren we toch ook niet.

In de huishoudbudgetten is trouwens wel ruimte voor hogere woonlasten: de huurquote is in ons land vrij laag en het sociale minimum is hier hoog. Eigenlijk zou de individuele huursubsidie ook moeten worden afgeschaft, maar als ik eerlijk ben denk ik dat we daar de komende 25 jaar nog niet vanaf zijn. We worden in de sfeer van de sociale zekerheid steeds soberder en dan kun je moeilijk ook nog in de huursubsidie gaan snijden. In theorie blijft het evenwel een vrij problematisch gegeven dat de overheid belastingen doorgeeft in de sfeer van individuele subsidies. Het is een klassiek ideaal: mondige burgers zouden vrij moeten zijn hun inkomen naar eigen keus te besteden. Wie zelf de kosten draagt maakt betere afwegingen. Meer marktwerking op de huurmarkt maakt ook daar duidelijker welke vraag er precies is.

De trend dat men een groter deel aan woonkosten voor eigen rekening neemt, betekent noodzakelijkerwijs dat alle woningen maar in de verkoop moeten. Er zullen altijd mensen zijn die geen vaste lasten op hun nek willen nemen, ook in het duurdere segment van de woningmarkt. Aan die behoefte moet je gewoon voldoen. Zelfs auto's worden gehuurd! Een geforceerde verkoop van het sociale woningbezit kan bovendien negatieve neveneffecten hebben. De mobiliteit van huurders is bijvoorbeeld groter, ook doordat ze niet te maken krijgen met de kosten en lasten die gepaard gaan met de overdracht van koopwoningen. Die grotere mobiliteit is weer van betekenis, niet alleen voor doorstroming op de woningmarkt, maar zelfs voor je mogelijkheden op de arbeidsmarkt."

