

OECD-visie op het Nederlandse woningmarktbeleid

Meer flexibiliteit op de woningmarkt heeft een positief effect op de arbeidsmarkt. Dat stelt de OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) in een rapport over de economische situatie in Nederland. Veel aanbevelingen sluiten aan bij het rapport van de SER-commissie Sociaal-Economische Deskundigen dat eerder dit jaar verscheen. Maar de OECD gaat verder. Hugo Priemus vindt juist die extra aanbevelingen oppervlakkig, ondoordacht en onevenwichtig.

Hugo Priemus Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft

In juni 2010 publiceerde de OECD de Economic Survey Netherlands (OECD, 2010). Het advies omvat vier thema's:

- het financieel beleid na de economische crisis: overheidsfinanciën op orde brengen en economische groei stimuleren;
- het pensioenstelsel: aanbevelingen om dit minder kwetsbaar maken;
- het transportbeleid: verbetering spoor- en weginfrastructuur en toepassing van de kilometerbeprijzing;
- de woningmarkt: verbetering van de flexibiliteit van de woningmarkt om de arbeidsmobiliteit te verhogen.

In dit artikel ga ik alleen in op het hoofdstuk over het woningmarktbeleid, dat de OECD vooral in relatie brengt met het arbeidsmarktbeleid. De OECD betoogt dat de mobiliteit op de woningmarkt wordt beperkt door de fiscale behandeling van

eigenaar-bewoners en door de omvangrijke huurprijsregulering. Daardoor stagnert ook de mobiliteit op de arbeidsmarkt.

De OECD constateert dat de Nederlandse woningmarkt meer rigide is dan in vele andere OECD-landen. Juist in het zicht van een krappere wordende arbeidsmarkt is dit een groot nadeel. De OECD meent dat de huursector attractiever en flexibeler kan worden gemaakt door de strikte huurregulering en de rigide toewijzingsmechanismen in de sociale huursector te ontmantelen. Ook de fiscale behandeling van bewoner-eigenaren kan worden aangepakt: Door een verlaging van de belastingvoordelen wordt het schaarse kapitaal beter gealloceerd en gaan de woningprijzen omlaag. Ook verwacht de OECD veel van het reduceren van ruimtelijke

restricties en bestemmingsbeperkingen. Daardoor zouden de woningprijzen dalen en zou de woningvoorraad beter aansluiten bij de woningvraag.

De analyse van de OECD bevat cijfers die de oplettende lezer bekend voorkomen. Deze zijn eerder door het CPB, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het OTB gepubliceerd. Interessant is vooral welke betekenis de OECD aan deze cijfers geeft en tot welke aanbevelingen de OECD-analyse leidt (OECD, 2010: 127-128).

Hiernaast volgt een nagenoeg compleet overzicht van de aanbevelingen van de OECD (vrij uit het Engels vertaald). Ik sluit deze bijdrage af met enkele persoonlijke kanttekeningen en observaties.





Ruimtelijk beleid

- 1 Allereerst pleit de OECD voor een flexibeler ruimtelijk en grondbeleid. Bestemmingsplannen werpen volgens de OECD te veel belemmeringen op waardoor het aanbod op de woningmarkt en de woningbouwmarkt zich onvoldoende kan voegen naar veranderingen in de vraag. De OECD pleit voor woningbouw en de ontwikkeling van recreatiegebieden (natuurparken, bossen) in het Groene Hart.
- 2 Gemeenten moeten meer economische prikkels krijgen om woningbouw te realiseren. De OECD oppert de mogelijkheid om meer opbrengsten uit onroerend goed te genereren, waardoor gemeenten meer economisch belang krijgen bij het bouwen van woningen.

Koopsector

- 3 Inkomsten uit en uitgaven aan koopwoningen moeten neutraal worden belast. De waarde van de hypothecaire lening moet van de (geschatte) waarde van de woning worden afgetrokken: de netto waarde van de woning moet worden belast op dezelfde wijze als andere vermogenscomponenten.
- 4 De overdrachtsbelasting moet worden verlaagd, liefst afgeschaft. Dat verlaagt de transactiekosten en de koopprijs.
- 5 De fiscale bevoordeling van het eigenwoningbezit moet worden beperkt, bijvoorbeeld door verhoging van het eigenwoningforfait of door de hypotheekrenteaftrek te reduceren.

Huursector

- 6 Verhoog het aandeel huurwoningen in de vrije sector. Woningcorporaties dienen zich meer op hun kernactiviteiten te richten: het aanbieden van betaalbare woonruimte aan huishoudens die tot de doelgroep van beleid behoren (huishoudens met handicaps en/of een laag inkomen). Het deel van de sociale huurwoningvoorraad dat wordt bewoond door anderen dan de doelgroep, dient te worden verkocht aan commerciële investeerders of aan huurders.
- 7 Geleidelijke liberalisering van huren. Huren van nieuwbouwwoningen dienen vrij te worden vastgesteld. Huren voor nieuwe contracten voor bestaande woningen moeten geleidelijk worden gereguleerd door nieuwe huren toe te staan, gelijk aan de vorige huur plus een deel van het verschil tussen bestaande en markthuren. Markthuren dienen te worden geïndexeerd, waarbij de kosten van huisvesting worden gevolgd. Huurcontracten dienen niet langer een onbeperkte looptijd te hebben.
- 8 Huurregulering volgens bestaande contracten dient dezelfde indexering te volgen als die van nieuwe contracten plus een opslag om een grotere samenhang te bevorderen. Contracten moeten geen onbeperkte looptijd hebben door de positie van huurders te versterken als huren het marktniveau benaderen.
- 9 Om commerciële verhuurders in staat te stellen het middensegment van de huursector te betreden, moet de maximale huur van sociale huurwoningen (liberalisatiegrens) geleidelijk worden verlaagd.

De OECD vindt dat ook de huren voor sociale huurders moeten worden gedereguleerd:

- 10 Inkomenstoetsing moet voor zittende huurders van sociale huurwoningen worden ingevoerd om te vermijden dat impliciete subsidies ten gevolge van huurregulering bij hoge-inkomensgroepen terechtkomen.
- 11 Normalisering van huren voor huishoudens met een hoger inkomen in de sociale huursector houdt in dat voor deze groep de huren sneller stijgen dan de gereguleerde huren. Het kan gaan om een extra opslag boven de algemene gereguleerde huurstijging of om een bepaald aandeel van het huishoudensinkomen.
- 12 Een minder bureaucratische oplossing is om huurders met een hoog inkomen toe te staan hun sociale huurwoning te kopen. Woningcorporaties moeten daartoe worden gestimuleerd, bijvoorbeeld door extra huuropbrengsten extra te belasten. Tegelijkertijd dienen excessieve vermogenswinsten ten gevolge van huurliberalisering of de verkoop van woningen te worden overgeheveld naar de rijksoverheid.
- 13 Zolang de commerciële huursector nog niet goed functioneert, moet de mobiliteit op de arbeidsmarkt worden ondersteund door in de sociale huurwoningvoorraad voorrang te geven aan huishoudens die in verband met werk moeten verhuizen.
- 14 De voorziening van sociale huurwoningen dient niet alleen het voorrecht van woningcorporaties te zijn, maar sociale doelen dienen in toenemende mate te worden gerealiseerd door huurtoeslagen.
- 15 Er moet een kader komen voor het evalueren van kosten en baten van de voorziening van 'non-housing services' door woningcorporaties ter verbetering van de leefbaarheid van woonbuurten. De woningcorporaties dienen voor deze kosten te worden gecompenseerd.

Volkshuisvesting

Kanttelingen bij de OECD-aanbevelingen

In een aantal opzichten sluit de OECD aan bij de voorstellen van de SER-Commissie van Sociaal-Economische Deskundigen (CSED). Dit geldt met name voor de punten 3, 4 en 5. De geleidelijke liberalisering van huren (punt 7) sluit ook aan bij de aanbevelingen van de SER-CSED. Maar de SER-CSED pleit niet zonder meer voor verkoop van woningen die door mensen worden bewoond die niet tot de doelgroep behoren (tweede deel punt 6). De SER-CSED heeft de transitie van gereguleerde naar vrije huren niet uitgewerkt. Dat doet de OECD wel (punten 7, 8, 9, 11 en 12) en gaat daarbij verder dan de SER-CSED. De SER-Commissie spreekt zich niet uit over de afschaffing van huurcontracten voor onbepaalde tijd of over verlaging van de liberalisatiegrens.

De SER-Commissie pleit voorts niet voor inkomensvoetsing van zittende huurders (punt 10): als huren naar het vrijemarktniveau tenderen, verdwijnt de (eventuele) politieke onwenselijkheid van het scheefwonen.

Over arbeidsmarktfactoren als toewijzingscriterium (punt 13) doet de SER-Commissie geen uitspraken. In de praktijk komt dit in beperkte mate al voor bij de urgentiecriteria volgens de Huisvestingswet.

Punt 14 lijkt overbodig. Door de handhaving van de huurtoeslag in zowel de sociale als de commerciële huursector blijft het ook voor de commerciële huursector mogelijk om huishoudens te huisvesten die tot de doelgroep behoren.

Punt 15 tenslotte is vrij raadselachtig. Als investeringen in leefbaarheid behoren tot de sociale taken van de woningcorporaties, behoeven zij daarvoor niet afzonderlijk te worden gecompenseerd.

Tenslotte de eerste twee punten. Het is prettig dat de OECD het belang voor de gemeenten onderstreept van een volwaardige OZB. Vele politieke partijen beseffen niet dat uitholling van de OZB een verdere uitholling van het decentraal bestuur betekent.

Het eerste punt van de OECD sluit aan op stokpaarden van het Centraal Planbureau: hoe restrictiever het ruimtelijk beleid, des te slechter het woningaanbod aansluit op de vraag.

De Nederlandse ruimtelijke ordening zou leiden tot te weinig woningbouw en te dure woningen. CPB en OECD realiseren zich niet dat de inderdaad restrictieve Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening nooit het Staatsblad heeft gehaald. De Nota Ruimte die nu van kracht is, is juist ontwikkelingsgericht. De woningbouw blijft nu achter door de kredietcrisis en door stagnatie van de vraag, niet door ruimtelijke beperkingen. De hoge prijs van woningen heeft meer te maken met fiscale steun en de nabijheid van banen dan met ruimtelijke restricties. Bebouwing van het Groene Hart is een wel zeer populistische oplossing van een probleem dat niet serieus is geanalyseerd.

Al met al moeten we constateren dat de OECD een oppervlakkige bijdrage heeft geleverd aan een discussie in Nederland waarvoor de rapporten van VROMRaad en SER-CSED een degelijker basis leveren dan het OECD-rapport. In hoofdlijnen ondersteunt de OECD de hervormingsvoorstellen van de SER-CSED. Waar de OECD het transitieproces in de koop- en (vooral) de huursector uitwerkt, gebeurt dat ondoordacht en onevenwichtig. Het pleidooi van de OECD voor een minder rigide ruimtelijk beleid is veel te kort door de bocht. Er is alle aanleiding om de relatie tussen woningaanbod, grondbeleid en ruimtelijke ordening te onderzoeken, inclusief de huidige praktijk van private grondposities en grondexploitatie. Op dit terrein lijken verbeteringen zeker mogelijk. Wat de OECD hierover meldt (punt 1) is op z'n minst voorbarig.

Literatuur

Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), 2010, OECD Economic Surveys Netherlands, June, Paris (OECD publishing) (135 blz.)
Zie: www.oecd.org/publishing

