

Scheefwonders bestaan niet?

REACTIE Frank Verwoerd & Ed Nozeman

Allereerst dank aan Arco Leusink voor zijn reactie op ons artikel. Een goede discussie aangaande de hervorming van de woningmarkt is altijd welkom en kan de kwaliteit van de hervorming alleen maar ten goede komen. Helaas vrezen wij dat zijn reactie daarvoor niet kan kwalificeren. De reactie is tendentiekus en wij vragen ons dan ook af of hij het bekritiseerde artikel wel goed heeft begrepen. Hij gaat bijvoorbeeld voorbij aan de onevenwichtigheden die er in de Nederlandse woningmarkt zijn geslopen en die niet als rechtvaardig zijn te kwalificeren. Daarnaast staan er feitelijke onjuistheden in zijn reactie die een lezer op het verkeerde been zetten wat betreft de huidige situatie op de woningmarkt.

Er is een kwaliteitsval tussen de sociale huur en de vrije huursector

Aangaande de opzet van het onderzoek verwijzen wij graag naar de in ons artikel vermelde masterthesis waar in een uitgebreid theoretisch kader de definiëring van begrippen en een beoordeling van uitgangspunten is uitgewerkt.

Dat Leusink claimt dat de woningmarkt geen markt kan zijn vanwege het feit dat het een grondrecht en een eerste levensbehoefte is, is een drogreden. Voor de meeste goederen en diensten bestaat in Nederland een markt waarbij de prijs wordt ontwikkeld waar vraag en aanbod samenkomen: een economische realiteit. In tijden van schaarste stijgen prijzen en in tijden van overvloed dalen ze. Dat geldt ook voor woningen. Als er partijen benadeeld worden in deze markt, bijvoorbeeld door schaarste, kan een overheid besluiten daarin te interveniëren. Helaas leidt dit soms ook tot ongewenste effecten zoals het scheefwonen. Leusink stelt dat scheefwonen niet bestaat. Hij vindt het dan kennelijk sociaal rechtvaardig dat er huishoudens jarenlang

gedwongen in vrije sectorwoningen moeten wonen vanwege de lange wachtlijsten terwijl ze wel tot de primaire doelgroep van corporaties horen. Dit terwijl andere huishoudens met een gemiddeld scheefwoonjaarinkomen van € 60.300,- jaren kunnen profiteren van impliciete woonsubsidies.

Er wordt zeker niet vastgehouden aan de traditionele wooncarrière

Deze subsidies worden verkregen door de (veel) te lage huren voor de huishoudens met hogere inkomens. Gesteld wordt dat het woningwaarderingstelsel zorgt voor een goede prijs-kwaliteitverhouding. Er wordt echter voorbij gegaan aan het feit dat een kleine miljoen woningen van de huidige voorraad van corporaties onder de liberalisatiegrens worden gehouden terwijl deze kwalitatief al boven de liberalisatiegrens zouden moeten liggen. Hierbij krijgt een sociale huurder dus meer kwaliteit voor dezelfde prijs. Er is dan ook sprake van een kwaliteitsval tussen de sociale huur en de vrije huursector. Een juiste prijs-kwaliteitverhouding ontstaat pas bij een evenwichtssituatie op een vrije markt.

Een vrije markt zal er ook voor zorgen dat er een vrije keuze is voor een wooncarrière van een huishouden. In het artikel werd daarmee niet geopperd dat deze wooncarrière alleen van huur naar koop zal verlopen. De betreffende beleidsmaatregel richt zich echter wel op de doorstroming ter vermindering van scheefwonders en wachtlijsten. In het artikel is ook stilgestaan bij een eigendomsneutrale markt waarbij de overgang van koop naar huur en huur naar koop gemakkelijk gemaakt kan worden vanwege de woontoeslag. Er wordt zeker niet vastgehouden aan de traditionele wooncarrière.

Op basis van de reactie van de heer Leusink kan men zich afvragen waarom er überhaupt een statische inkomensstoetsing bij toetreding tot de sociale huursector nodig is, er bestaan immers in zijn visie geen scheefwonders. In dit verband willen wij verwijzen naar Europese regelgeving waarin situaties waarbij woningen worden toegewezen aan huishoudens met hogere inkomens als staatssteun worden aangemerkt.

Frank Verwoerd (f.j.verwoerd@gmail.com) is cum laude afgestudeerd aan de Rijksuniversiteit Groningen, studierichting Vastgoedkunde. Dit artikel is gebaseerd op zijn masterscriptie waarmee hij de tweede werd in de strijd om de WoON scriptieprijs. Ed Nozeman (e.f.nozeman@rug.nl) is emeritus hoogleraar Vastgoedontwikkeling aan de Rijksuniversiteit Groningen en aan de Amsterdam School of Real Estate.