

cpb

De vergeten woningmarkt

Zeist
5 juli 2006

De woningmarkt: een gewone markt?

Coen Teulings

Hoofdstellingen welvaartstheorie

1. Markten zijn - onder voorwaarden - doelmatig
2. Herverdeling kan het beste door geldtransfers, niet "in kind"
(want mensen kunnen dan zelf kiezen)

...onder voorwaarden = externe effecten

- eigenaren plegen beter onderhoud
- huren is verzekering tegen waardefluctuaties
- niet in staat zijn voor jezelf te zorgen (merit good)
- schaalvoordelen bij onderhoud en stadsvernieuwing

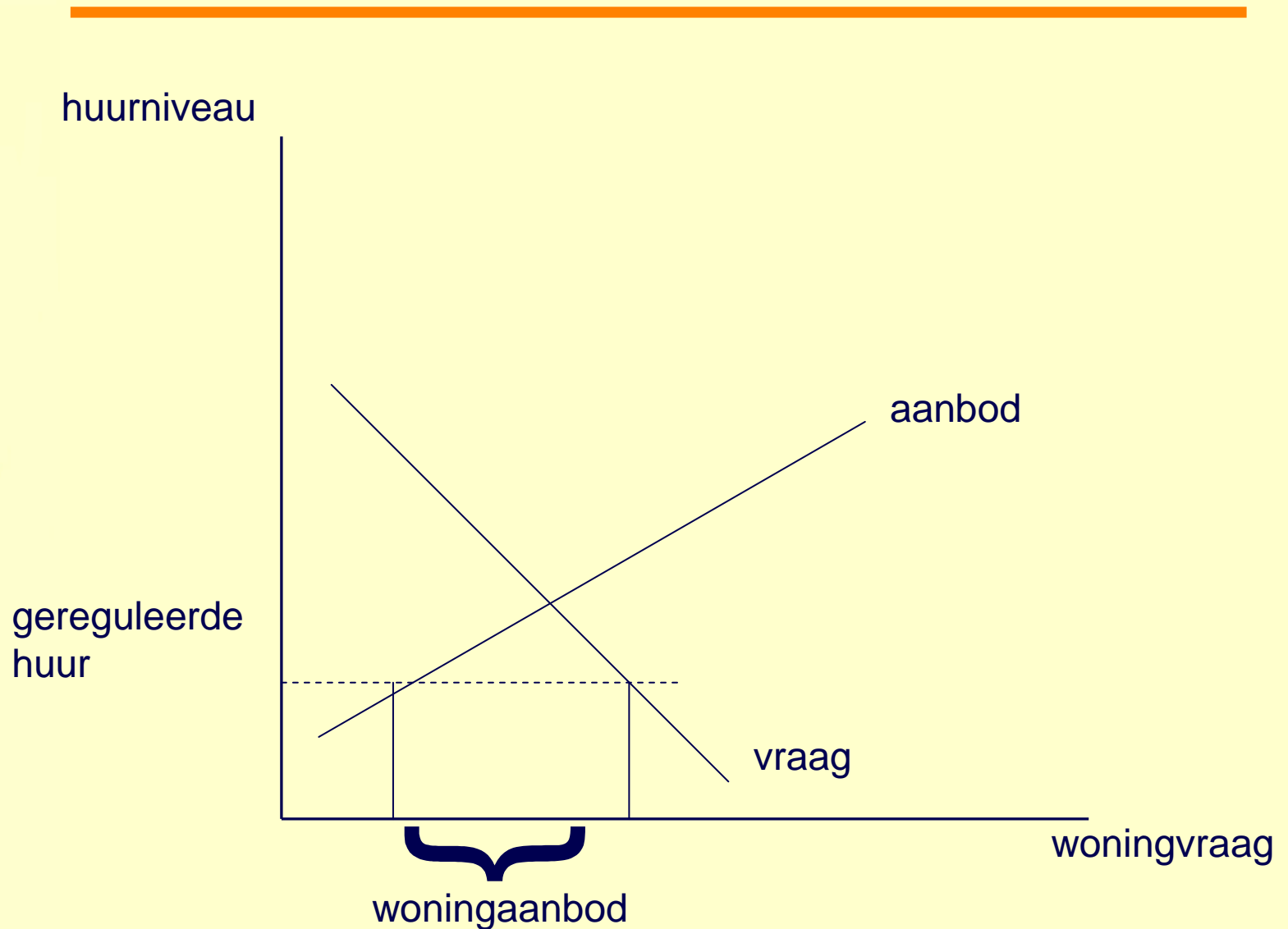
Vormen van ingrijpen

- hypotheekrente aftrek
- huursubsidie
- huurprijsbeleid en huurbescherming
- woningcorporaties
- bouwvoorschriften
- bestemmingsplannen

Historie

- schaarste aan huizen na WO II
- ... en bevolkingsexplosie
- huurprijsbeleid als inkomenspolitiek
- dus: woningnood
- object- en subjectsubsidie
- brutering
- rentedaling en economische groei
- belastingstelsel 21e eeuw

Vraagoverschot



Situatie thans

- "scheefwonen"
- wachttijden (10 jaar in Amsterdam)
- verstoorde woningmarkt (Noord Vleugel)
- economische risico's (vergelijk Boston)
- teruglopende bouwproductie
- geen particuliere huurmarkt
- insider - outsider markt

Woningcorporaties

- 2,4 mln. woningen
- vermogen: 200 à 300 miljard
(= 100 x beurswaarde Schiphol)
- veruit de grootste sector in Europa
- te groot voor doelgroep, wat is doelgroep?
- onduidelijke eigendomsverhoudingen
- gemeentelijke woningbedrijf -> stichting
beleidsblunder

Woningcorporaties: analyse

- beschikken over gratis vermogen
- kunnen daardoor goedkoper bouwen
- verstoort gelijk speelveld op de markt
- Servaas uitspraak: bouwen in het buitenland
- andere investeringen: koopwoningen, winkels, glasvezel
- geen fatsoenlijke verantwoording besteding vermogen
- vergelijk: electriciteitsbedrijven
- let wel: onder erkenning expertise sector

Woningcorporaties: governance

- trend governance in bedrijfsleven:
aandeelhouderswaarde
- geef aandeelhouders macht
(eigendomsrechten)
- herziening beschermingsconstructies
- code Tabaksblat
- merkwaardige discussie bij woningcorporaties

Woningcorporaties: conclusie

- vermogen = maatschappelijk vermogen
- verantwoording over dat vermogen in mijn ogen noodzakelijk
- wenselijk: gelijk speelveld corporaties - particuliere bouwers