

PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The version of the following full text has not yet been defined or was untraceable and may differ from the publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<http://hdl.handle.net/2066/46090>

Please be advised that this information was generated on 2021-02-26 and may be subject to change.

Een droomhuis? Alles heeft z'n prijs

door Edwin Buitelaar en Erwin van der Krabben

De VROM-raad vindt dat iedereen z'n droomhuis moet kunnen krijgen. Dat gaat niet menen Edwin Buitelaar en Erwin van der Krabben.

Moet iedereen zijn droomhuis kunnen kopen?

De VROM-raad vindt van wel. Eerder deze week berichtte deze krant over een recent rapport van de VROM-raad over de woningmarkt, met daarin voorstellen om het wonen weer betaalbaar te maken voor iedereen.

Het meest geruchtmakende voorstel betreft de afschaffing van de hypotheekrente. Volgens de VROM-raad, een gezaghebbend adviesorgaan van de Minister, zou de geleidelijke afschaffing van de hypotheekrente op den duur leiden tot de gewenste verlaging van de huizenprijzen.

In het Gelderlander-artikel wordt het wel en wee van een 'modelgezin' uit Delft (Paul en Marjan, met kind) ter illustratie opgevoerd. Door de hoge huizenprijzen is het voor dit gezin financieel onhaalbaar hun droomhuis aan te schaffen.

Het rapport van de VROM-raad wijt de moeilijkheden die ons modelgezin ondervindt aan zowel vraag- als aanbodfactoren. Aan de vraagkant vormt de hypotheekrenteaf trek het grootste probleem; aan de aanbodkant is dat het tekort aan woningbouwlocaties, waardoor de bouwproductie al jaren achterblijft bij de streefcijfers.

In grote lijnen zijn we het eens met de probleemanalyse in het rapport. Zo is de geleidelijke afschaffing van de hypotheekrenteaf trek zeer wenselijk.

Het probleem van het rapport van de VROM-raad is echter dat er te veel wordt gedacht vanuit de Nederlandse woningmarkt. Woningmarkten zijn regionaal en lokaal sterk verschillend, waardoor ook de betaalbaarheid van een woning per buurt, gemeente en regio verschilt.

De Raad veronderstelt klaarblijkelijk dat een koopwoning voor (bijna) iedereen, op welke plek dan ook, betaalbaar zou moeten zijn.

Dat vinden we vreemd.

Wonen in de Randstad is duurder dan in Noordoost-Groningen en ook is wonen in de ene buurt nu eenmaal duurder dan wonen in een andere buurt. Daar waar de meeste mensen willen wonen is de vraag het hoogst en dus ook de prijs van de huizen. Zo werkt een markt: schaarste heeft een prijs.

Ook de financiering van de woningbouw is veranderd. Vroeger werden betaalbare woningen op aantrekkelijke locaties aangeboden, nu kiezen we op die locaties voor het duurdere segment.

Een mooi voorbeeld in Nijmegen is de vergelijking van de Benedenstad - begin jaren tachtig gebouwd - en het nieuw te ontwikkelen Waalfront, twee aantrekkelijke locaties. Het aandeel goedkope (huur)woningen in de Benedenstad is bijzonder hoog, terwijl Waalfront vooral gedomineerd zal gaan worden door dure koopappartementen.

In de vrije sector werd toen veel minder gebouwd dan nu, veel woningen werden gesubsidieerd door de rijksoverheid. Dit vormde een substantieel deel van de totale woningbouwproductie. Misschien zouden we moeten streven naar betaalbare woningen voor iedereen op zo veel mogelijk locaties. Maar hier koste wat kost aan vasthouden maakt de volkshuisvesting onbetaalbaar.

Tenslotte zijn we beducht voor de ongewenste neveneffecten van prijsverlagingen. In de toekomst zal de woningbouw steeds meer op binnenstedelijke locaties plaatsvinden, zoals het Waalfront. Maar dit zijn wel bijna altijd moeilijke, dure locaties. Door de hoge huizenprijzen is er voldoende 'verdien capaciteit' om de herontwikkeling te financieren. Zouden de huizenprijzen dalen, dan creëren we een nieuw probleem. De herontwikkeling kan niet meer betaald worden, met nadelige gevolgen voor de kwaliteit van de stad. We bepleiten hier niet een keuze voor de minste van twee kwaden. We willen alleen laten zien hoe complex de woningmarkt in elkaar zit en dat de consequenties van beleid moeilijk te voorspellen zijn.

Wat nu? We denken dat Paul en Marjan, net als vele anderen, met wat minder genoeg moeten nemen dan hun droomhuis. Alles heeft zijn prijs.

Edwin Buitelaar en Erwin van der Krabben zijn beiden werkzaam bij de Vakgroep Planologie van de Radboud Universiteit.