

## Me Judice Economenpanel: hoe trekken we de woningmarkt vlot?

Dossier: [Woningmarkt](#)

Onderwerp: [Woningmarkt](#)



25 feb 2013 | [Harry van Dalen](#), [Kees Koedijk](#) | 3068 keer bekeken

De woningmarkt staat centraal in vele verhalen over de recessie. Het drukt de mobiliteit, het vermogen, de consumptie en het vertrouwen van burgers. De sleutel tot herstel van de Nederlandse economie lijkt dan ook bij de woningmarkt te liggen. Het is geen toeval dat het woonakkoord zo'n prominente rol speelt in het kabinetsbeleid. De vraag is echter: trekt minister Blok hiermee de woningmarkt vlot? Het Me Judice Economenpanel

heeft grote twijfels.

### Het woonakkoord

Na veel nerveus overleg kon Minister Blok 13 februari jongstleden in samenspraak met D66, de ChristenUnie, de SGP en de coalitiepartijen zijn masterplan voor de woningmarkt presenteren. Het plan is een boeiende mix van beleidsmaatregelen waarin wordt gestimuleerd, gesneden, ontmoedigd en geprikkeld, maar wat gaat het uiteindelijk opleveren voor de woningmarkt en de Nederlandse economie in den brede? Krijgt de burger weer moed en vertrouwen? Dat zal de hamvraag zijn. Volgens Blok zal de burger zeker moed krijgen, of zoals hij het in [zijn brief van 13 februari naar de Tweede Kamer](#) formuleerde:

*“Dit is een pakket waarmee duidelijkheid en vertrouwen wordt geboden aan huurders, kopers, verhuurders en de bouwsector. Deze overeenstemming voorkomt voortgaande onzekerheid over belangrijke hervormingen. Het gaat om een samenhangend pakket dat zich richt op de volle breedte van de woningmarkt (huur, koop en bouw) en zorgt voor de noodzakelijke doorstroming en dynamiek. Het pakket levert eveneens een impuls aan de werkgelegenheid in de bouw.”*

Zoals de brief verder voortgaat, het beleid bestaat uit vier pijlers: (1) het aanjagen van (duurzame) investeringen; (2) een evenwichtige aanpak op de huurmarkt; (3) meer ruimte voor kopers; en (4) zorg voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Aan de 'body language' van Stef Blok op de dag van de presentatie kon je merken dat hij een mooier plan in gedachte had maar dat dit naar zijn idee het beste compromis was dat binnen zijn bereik lag. Beter iets dan niets.

### Veel twijfels bij economenpanel

De vraag is of economen er ook zo over denken. In de peiling die plaats vond in de week van 18 tot en met 22 februari hebben 48 leden van het Economenpanel (een respons van 80 procent) hun mening gegeven op twee stellingen. Een specifiek empirische stelling over de voorgenomen huurverhoging in het woonakkoord, en een andere stelling die van de leden een meer algemeen oordeel vraagt over de effecten van het woonakkoord op de woningmarkt. De stilzwijgende veronderstelling die we bij deze effecten in ons achterhoofd houden is dat het woonakkoord het echte woonbeleid vanaf dit moment vormt en dat we niet vragen of economen een vergelijking met het regeerakkoord van kabinet-Rutte II of het lente-akkoord maken.

Naar de mening van het kabinet biedt het akkoord een evenwichtige aanpak op de huurmarkt en daar hoort bij dat sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor die mensen voor wie de woningen bedoeld zijn. En het

zogenaamde 'scheefwonen' wordt met inkomensafhankelijke huurverhogingen bestreden (hoewel de maximale huurverhogingen lager zijn dan aangekondigd in het regeerakkoord). De stilzwijgende veronderstelling is natuurlijk dat prijsprikkels werken in de richting die het kabinet voor ogen heeft. We hebben deze maatregel gepeild door de panelleden te vragen naar hun mate van instemming met de volgende stelling:

Stelling 1: "Door het verhogen van de huurprijzen komt een doorstroming – van huursector naar koopsector – op de woningmarkt op gang."

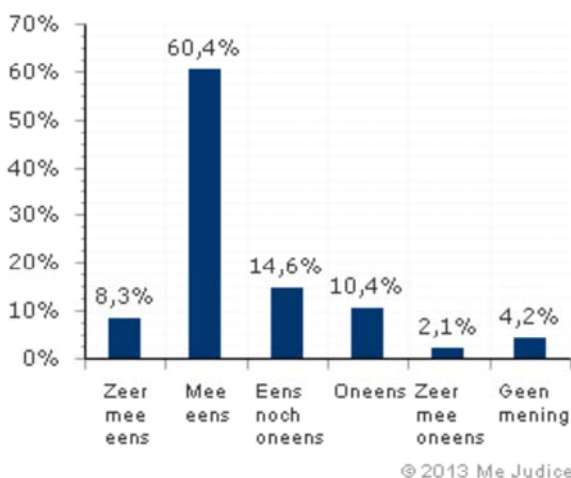
De effectiviteit van het woonakkoord is gepeild door de panelleden te vragen naar hun voorspelling voor de komende twee jaar en wel op basis van de volgende stelling:

Stelling 2: "Het pakket aan maatregelen in het woonakkoord leidt ertoe dat de woningmarkt de komende twee jaar merkbaar zal herstellen, in termen van stabilisering van huizenprijzen, meer woningtransacties en bouwactiviteiten."

De eerste stelling is zoals gezegd deels een kwestie van prikkelen: door de prijs van huren hoger te maken dan de prijs van kopen maak je dat mensen van een huur- naar een koopwoning trekken. Althans in theorie. Het is uiteraard de vraag of bewoners in een huurwoning wel zo gemakkelijk en tegen lagere kosten een koopwoning kunnen vinden. En wellicht is de beoogde huurverhoging van 4,5 procent veel te beperkt om scheefwoners te prikkelen om door te stromen naar de vrije sector of koopwoningen. Allemaal empirische kwesties die je terug zou moeten vinden in de antwoorden. En voor een deel is dat zo. De meeste economen zijn het eens met de stelling (zie onderstaande figuur, stelling 1), maar als je de antwoorden van de economen in detail leest dan is het algemene gevoel dat het beleidsinitiatief zo beperkt is dat het doorstromen wel tot stand komt, maar nauwelijks zichtbaar zal zijn. Arjen van Witteloostuijn vat een mening samen die velen delen: "Dat [het opgang brengen van doorstroming] zou het geval geweest zijn als het ging om een substantiële verhoging. Daarvan is echter geen sprake. Van zo'n geringe verhoging gaan nauwelijks verhuisprikkels uit."

### Stelling 1

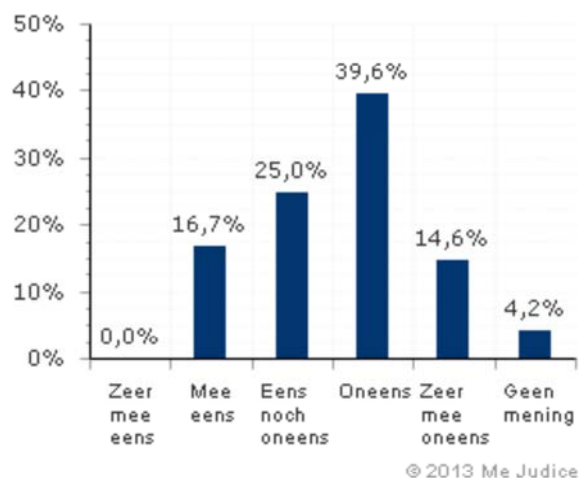
Door het verhogen van de huurprijzen komt een doorstroming – van huursector naar koopsector – op de woningmarkt op gang.



Resultaat (ongewogen voor kennis expert)

### Stelling 2

Het **pakket aan maatregelen** in het woningakkoord leidt ertoe dat de woningmarkt de komende twee jaar merkbaar zal herstellen, in termen van stabilisering van huizenprijzen, meer woningtransacties en bouwactiviteiten.



Resultaat (ongewogen voor kennis expert)

> volledige uitslag Me Justice Economenpanel

De tweede stelling is uiteraard veel moeilijker omdat hierin de gehele potpourri aan maatregelen aan de orde komt, en het oordeel van economen vormt daarmee impliciet een weging van de verschillende onderdelen die in het akkoord verscholen zitten. Ook hier moet toch met de nodige terughoudendheid worden gekeken naar het woonakkoord. De meerderheid (54 procent, en 58 procent als we wegen naar expertise) denkt niet dat de

woningmarkt de komende twee jaar gaat herstellen door dit akkoord. Wat verder opvalt is dat geen enkele econoom het oordeel 'zeer mee eens' durft uit te brengen.

De kwalificaties die over het woonakkoord opduiken variëren van een kleine stap in de goede richting zoals Kees Goudswaard dat ook ziet: "Het zijn nog geen grote hervormingen (zie hiervoor oa [het Economenmanifest van februari 2012](#)), maar het zijn wel stappen in de goede richting. De tweede lening voor de hypotheek is een ongelukkig onderdeel van het pakket." Maar voor velen is het woonakkoord toch een "rommelig halfbakken compromispakket" (Arjen van Witteloostuijn) en "Het pakket is chaotisch en onbegrijpelijk. Waarom terugbetalen met een lineaire hypotheek waarbij de lasten het hoogst zijn op het moment dat je je dat het minst kunt veroorloven?" (Charles van Marrewijk).

## Woonakkoord is geen wonderakkoord

De *communis opinio* is derhalve dat het woonakkoord nog geen wonderakkoord is. Minister Blok moest compromissen zoeken in januari en februari, maar het had ook anders kunnen lopen als hij scherper naar zijn rekenmeester had geluisterd. Voordat hij naar de kamer ging had hij nog in januari het CPB om advies gevraagd over de woningmarkt. En in een helder rapport (CPB, 2013) komen daar een aantal kernpunten en een stilzwijgend advies naar voren dat Blok in de wind heeft geslagen. In het rapport komt toch de opvallende constatering naar voren dat de onzekerheid over het beleid op de woningmarkt sinds 2010 een belangrijke neerwaartse kracht vormt op de huizenprijzen. "De beleidsmaatregelen uit begrotingsakkoord en regeerakkoord Rutte II beperken onder andere de leencapaciteit van huizenkopers en drukken zo ook de huizenprijzen," zo stelt het CPB onverfren. En die bijdrage komt ongeveer uit tussen de 5 en 10 procent. Die dalende huizenprijzen zijn op hun beurt weer een belangrijke verklarende factor van de afgenomen consumptie en economische groei (zie ook André, 2010). Immers met het verdampen van de waarde van onroerend goed neemt het vermogen van huishoudens af. Volgens het CPB is dan ook de daling van de consumptie in de periode 2008-2012 voor iets minder dan de helft toe te schrijven aan de daling van de huizenprijzen.

Het creëren van onrust is een slechte eigenschap en hoewel de intenties van het kabinet goed zijn, kan men niet aan de indruk onttrekken dat het kabinetsbeleid in hoge mate de onrust en onzekerheid alleen maar aan het versterken is. Het ene voorstel of akkoord is nog niet uitgeprint of het wordt al weer achterhaald door nieuwe plannen. Het ontwerpen en invoeren van allerlei hervormingen had men beter ver vòòr de crisis of na de crisis moeten plegen en niet *middenin* de crisis.

## Bodem huizenprijs in zicht?

Boven de huizenmarkt blijft ook nog de vraag hangen of de bodem van de huizenmarkt is bereikt, met andere woorden: reflecteert de huizenprijs op evenwichtige wijze de fundamentele waarde van huizen of zit er nog veel lucht in de huizenmarkt? De daling van de huizenprijs die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden kan een goede zaak zijn omdat het laten leeglopen van de zeepbel opluchting kan brengen en ook de Nederlandse huizenkoper en -verkoper weer op aarde brengen. Maar een groot gevaar is dat prijzen ook flink kunnen doorschieten. Immers, een trendmatig dalende huizenprijs leidt tot een afwachtende houding van kopers – niemand wil een huis kopen en een hypotheek afsluiten om een jaar later al 'onder water' te staan, en ook banken zullen die onzekerheid niet aandurven. En voor verkopers wordt het perspectief van een restschuld steeds groter naarmate de prijsdaling doorschiet.

Om transacties weer op gang te krijgen moeten kopers en verkopers een idee hebben dat de bestaande prijs een evenwichtige prijs is. Het heeft er alle schijn van dat we 20 procent prijsdaling die we meegemaakt hebben het grootste deel van de lucht uit de zeepbel vertegenwoordigde en dat het huidige prijspeil de evenwichtsprijs benadert als we het werk van Ambrose et al. (2013) mogen geloven. Op basis van 355 jaren huizenprijsgeschiedenis over de Amsterdamse huur- en koopprijzen laten zij zien hoe de huur- en koopprijzen decennialang uiteen kunnen lopen, maar dat uitgerekend in 2005 – waar hun studie eindigt – de prijsontwikkelingen weer dicht bij elkaar liggen. Met andere woorden, in het licht van drie en een halve eeuwen huizenprijsgeschiedenis is het prijsniveau van dit moment redelijk evenwichtig. De studie van Ambrose et al. heeft als voordeel boven de andere studies die zich ook buigen over de vraag van over- of onderwaardering dat het begrip 'lange termijn' ook echt een lange termijn bevat en niet de laatste twintig of dertig jaar. Andere studies of [berichten](#) geven echter aan dat er toch nog behoorlijk wat lucht in de Nederlandse markt zit.

Hoe het ook zij, het gevaar van *overshooting* moet niet licht worden opgevat. Wanneer prijzen doorschieten dan krijgt de regering met een nieuw probleem te maken waar de koop- en huurmarkt helemaal niet op berekend is. Matthijs Bouman noteert deze ontwikkeling ook: "Betaalbaarheid gemiddelde woning ligt door prijsdaling en lage rente al weer dicht bij historisch gemiddelde. Maar overshooting (omlaag) van huizenprijs is goed mogelijk."

## Te snel, te veel, te slordig

In haar dadendrang om Nederland weer op de been te brengen, schiet het kabinet-Rutte II door. Jarenlang heeft Nederland kabinetten – met kortstondige levensduren – meegemaakt die de grote hervormingen niet durfden aan te pakken. Nu onder druk van de crisis alles vloeibaar wordt, grijpt dit kabinet haar kans en worden in hoog tempo grootse hervormingen en wijzigingen van hervormingen ingevoerd. Het heeft er alle schijn van dat dit kabinet aan *beleidsoverschooting* schuldig maakt. Of zoals de [ombudsman Brenninkmeijer](#) onlangs nog signaleerde dat zelfs deskundigen nieuwe maatregelen niet meer begrijpen. "Ik hoor van juristen dat ze eindeloos moeten puzzelen voordat ze wetten begrijpen. Ze hebben grote problemen bij het uitleggen van wetten. Alles tuimelt over elkaar heen. De wet- en regelgeving zit vol slordigheidjes."

Beleidsoverschooting kan overigens niet alleen gezocht worden bij de wetgever maar ook bij de uitvoerders van de wet. Men moet bijvoorbeeld niet onderschatten dat toezichthouders een indirecte maar wel een belangrijke rol hebben in de prijsvorming op de woningmarkt. Zij moeten bijvoorbeeld toezien op toepassing van regels van hypotheekverlening. En dat toezien kan met vele gradaties van strengheid die weer van invloed zijn op de huizenprijs. Daarnaast moeten zij ook oog hebben voor een gezonde mededinging. De concurrentie op de markt voor hypotheekleningen was al niet groot maar is door nationalisaties nog verder afgezwakt. Niet voor niets constateert het CPB (2013) dat de hypotheekrentes in Nederland een volle procentpunt hoger liggen dan in ons omringende landen (hoewel het altijd moeilijk is om de echte schuldige in dit verhaal aan te wijzen).

Kortom, wat men vooral in de beleidsvoering op de woningmarkt zou willen terugzien is rust en eenvoud, waarbij die rust en eenvoud ook uit de plannen van de regering moeten stralen. In een crisis doen zich bijna per definitie ontwikkelingen voor, die zich sneller ontrollen dan waarvoor een beleidsmaker een corrigerende actie kan bedenken. Middenin een crisis nieuw beleid invoeren brengt altijd het gevaar met zich mee dat men zich voorbereidt op de oorlog die tot het verleden behoort terwijl de komende oorlog een geheel andere is.

## Referenties

Ambrose, B.W., P. Eichholtz, T. Lindenthal (2013), [House Prices and Fundamentals: 355 Years of Evidence](#), *Journal of Money, Credit and Banking*, te verschijnen.

André, C. (2010), "[A Bird's Eye View of OECD Housing Markets](#)", OECD Economics Department Working Papers, No. 746, OECD Publishing.

CPB (2013), [De Nederlandse woningmarkt - hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie](#), Den Haag.

### Te citeren als

Harry van Dalen, Kees Koedijk, "Me Judice Economenpanel: hoe trekken we de woningmarkt vlot?", *Me Judice*, 25 februari 2013.

### Copyright

De titel en eerste zinnen van dit artikel mogen zonder toestemming worden overgenomen met de bronvermelding [Me Judice](#) en, indien online, een link naar het artikel. Volledige overname is slechts beperkt toegestaan. Voor meer informatie, zie onze [copyright richtlijnen](#).

## In de media

---

25 feb 2013 [Economen: woonakkoord zal markt niet vlot trekken](#)  
[de Volkskrant](#)

---

- 
- 25 feb 2013 [Economen: woonakkoord gaat niet ver genoeg](#)  
[Telegraaf](#)
- 
- 25 feb 2013 [Slechts een zesde van de economen gelooft in Woonakkoord](#)  
[Financieele Dagblad](#)
- 
- 25 feb 2013 [Economen: woonakkoord gaat niet ver genoeg](#)  
[RTL Nieuws](#)
- 
- 25 feb 2013 [‘Economen somber over woningakkoord’](#)  
[Nederlands Dagblad](#)
- 
- 25 feb 2013 [„Economen: woonakkoord trekt markt niet vlot”](#)  
[Reformatorisch Dagblad](#)
- 
- 25 feb 2013 ['Woonakkoord gaat niet ver genoeg'](#)  
[nu.nl](#)
- 
- 25 feb 2013 [Economen: woonakkoord gaat niet ver genoeg](#)  
[Z24](#)
- 
- 25 feb 2013 [Minister voor Wonen Stef Blok kan wel wat bijles gebruiken](#)  
[Elsevier](#)
- 
- 25 feb 2013 [Economen hebben maar weinig vertrouwen in nieuw woonakkoord](#)  
[NRC Handelsblad](#)
- 
- 25 feb 2013 [Economen negatief over woonakkoord](#)  
[Cobouw](#)
- 
- 11 apr 2013 [Positieve effecten woonakkoord betwist](#)  
[Tweede Kamer](#)
-