

## In een ontspannen woningmarkt realiseren mensen hun woonwensen wel

Woononderzoek is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de opgaven voor herstructurering en nieuwbouw voor woningcorporaties en gemeenten. Maar dan wel op een pragmatische, menselijke manier, waarbij corporaties en gemeenten rekening houden met de beperkingen van enquêteonderzoek. Want de markt werkt niet perfect. Dat vraagt dus iets van zowel opdrachtgever als onderzoeker. Van de onderzoeker vraagt het overtuigingskracht, eigenwijsheid en oprechte betrokkenheid bij het onderwerp van zijn onderzoek: de mens in zijn leefomgeving. Onderzoekers werken nu vaak vanuit een hoog abstractieniveau. Ze bieden mooie beelden (modellen en cijfers) van hoe de wereld er uit zou (moeten) zien. Achter deze beelden gaat de echte wereld schuil. Onderzoekers dienen zich te verplaatsen in de wereld die ze onderzoeken. Door met mensen op straat te praten en een luisterend oor te hebben voor wat hen beweegt. Pas dan kan men concreet in beeld brengen wat de vraag achter de vraag is. Waar ligt de werkelijke woningmarktopgave? En hoe kan een corporatie mensen helpen bij het realiseren van hun gedroomde woonwens?

### LEF

Van de opdrachtgever vraagt dit een open houding. Hij moet bereid zijn om op basis van de onderzoeksuitkomsten tot nieuwe inzichten te komen, los van de vaak al te vaste standpunten. Dat betekent dus dat woningcorporaties en gemeenten het lef moeten hebben om onderzoeksresultaten te omarmen en te laten gelden in beleid en planbijsturing. Een fraai voorbeeld daarvan komt van een andere wethouder uit onze onderzoekspraktijk, medeopdrachtgever van een grootschalig onderzoek. Hij gaf toe spijt te hebben van het onderzoek. 'De uitkomsten zijn voor mij niet makkelijk te verkopen. Ik had het me makkelijker gemaakt als ik me niet openlijk had gecommitteerd aan de uitkomsten. Maar voor het algemeen belang van mijn stad, doe ik het toch.'

Deze wethouder heeft het begrepen: woononderzoek gaat niet over vastgoedontwikkeling, maar over mensen. En over hoe zij willen wonen, nu en in de toekomst. ◀

FOTO: HENK ROLICHOOR, AMSTERDAM

## (On)zinnig economisch beleid...

Wat moet je als kabinet doen als een economische crisis doorzeurt? En niet zomaar doorzeurt. De grote klap op de faillissement- en werkloosheidcijfers moet nog komen. Die lopen altijd pas laat op in een crisis. Hetzelfde geldt voor de daling van de huizenprijzen. Tot nu toe is dit nog redelijk verborgen gebleven. Maar natuurlijk komt er een zware correctie op de huizenprijzen.

Als kabinet moet je toch laten zien dat je niet in slaap gevallen bent achter het stuur. Dus moet je van tijd tot tijd ook met een maatregel komen. Voor de bühne heeft het kabinet de Nationale Hypotheekgarantie verhoogd. Is dit een goed idee? Neen, natuurlijk niet. Kan het heel veel kwaad? Waarschijnlijk niet. Ik denk niet dat er veel mensen zijn die nu plotseling een huis gaan kopen vanwege de hogere garantie. Maar wat is er dan mis met die hogere garantie? Deze garantie maakt het mogelijk dat mensen met lagere inkomens goedkoper kunnen lenen voor hun huis. Willen we deze echt boven de drie ton (in euro's) tillen? Neen natuurlijk niet, en wel om twee redenen. Het lijkt geen verstandig beleid om ook langs deze weg lenen weer verder te gaan subsidiëren. Was dit immers niet de reden van de kredietcrisis? En het kan toch al helemaal niet de bedoeling zijn om de mensen met bescheiden inkomens zulke grote risico's te laten nemen. Maar goed, veel zal het niet doen, dus ik zal me er verder niet over uitlaten.

Maar er is meer. We hebben een leger aan zogenaamde experts die watertandend naar woningcorporaties kijken. Deze sociale instellingen zouden de bouwproductie op peil moeten houden, en risico's over moeten nemen van commerciële projectontwikkelaars die het bouwen even gestopt zijn. Klinkt aardig, maar welke risico's zullen de projectontwikkelaars van de hand doen? Inderdaad, de slechtste. Corporaties worden toch al keer op keer beetgenomen door de commerciële partijen, laten we dit niet ook nog eens gaan aanmoedigen.

Maar je moet toch iets hoor ik de lezer al denken. Ja, als politicus moet je iets, maar als corporatie moet je je vooral niet gek laten maken. Ga door met wat je van plan was, tenzij je ontdekt hebt dat er een beter beleid mogelijk is.

*Arnoud Boot is hoogleraar ondernemingsfinanciering en financiële markten aan de Universiteit van Amsterdam en plaatsvervangend kroonlid van de SER. Ook is hij adviseur en commissaris in de corporatiewereld, onder meer bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.*