

VERVOLG VAN PAGINA 25 ▼

Een eigen fiscaal regime

belang respect te blijven tonen. Het rijk moet respecteren dat maatschappelijk ondernemers hun publieke taak uitoefenen zonder strikte controle en sturing van de overheid. Dat is niet zo ingewikkeld. We zijn er immers ondertussen echt wel achter dat strikte controle en sturing van de overheid niet altijd tot het beste resultaat leidt. Juist wanneer organisaties een zekere vrijheid krijgen om hun taken op een eigen manier invulling te geven ontstaat ruimte voor meer kwaliteit.

Openheid • De maatschappelijk ondernemers op hun beurt moeten respecteren dat de samenleving behoefte heeft aan verantwoording. Corporaties zullen zich daarom in alle openheid moeten (blijven) verantwoorden voor de wijze waarop ze aan hun publieke taak invulling hebben gegeven en gaan geven. Zoals zij ook altijd zullen moeten accepteren dat zij op basis van hun prestaties worden afgerekend.

Zelfs nu branche en overheid zo ver van elkaar verwijderd lijken, ben ik ervan overtuigd dat we op redelijk korte termijn tot zo'n gezamenlijke oplossing zullen komen. We kunnen immers niet zonder elkaar. En daar komen we gelukkig vroeg of laat altijd wel weer achter. ◀

Huizenprijzen...

Het IMF heeft in haar jaarlijkse World Economic Outlook een kleine analyse opgenomen over de ontwikkeling van huizenprijzen. Wat blijkt? Nederland kent tezamen met Ierland en Groot-Brittannië over de afgelopen tien jaar de grootste 'onverklaarbare' prijsstijging van woningen. Wat interessant is aan dit bericht, is niet het bericht zelf. Ja, we kennen een redelijk grote prijsstijging van woningen. En nee, het is niet duidelijk of dit een speculatieve 'bubble' is die zo maar uit elkaar kan barsten.

Wat interessant is, is de verkrampte reactie van Nederlandse beleidsmakers. Ministers en politici wisten niet hoe snel ze de IMF-studie moesten veroordelen. Hoezo, onverklaarbare prijsstijgingen? Het IMF, foei, heeft allerlei eigenaardigheden van de Nederlandse huizenmarkt niet meegenomen. Welke dat dan wel zijn, wordt niet duidelijk. Het zou kunnen dat men duidt op al het 'fiscaal gerommel' op de huizenmarkt (hypotheekrenteaftrek, overdrachtsbelasting), huurprijsregulering, rol corporaties, belemmeringen aan de aanbodkant (grondmarkt, regelgeving) enzovoort.

Het vreemde is dat we met al deze eigenaardigheden de markt dermate verstoord hebben dat we absoluut niet meer kunnen weten hoe de markt werkt. Is het netto effect dat huizenprijzen meer of minder volatiel (onstabiel) worden door al deze eigenaardigheden? Het lijkt mij dat het beperkte vrije deel van de huizenmarkt hierdoor meer volatiel is geworden. Even kort door de bocht, we hebben 2,5 miljoen huizen via corporaties aan de markt onttrokken. De bewoners ervan voelen weinig van veranderende huizenprijzen, de overige huizen (bezitters) des te meer...

Dus is er een probleem? We hebben geen Amerikaanse toestanden hier, bijna iedereen zit in een huis dat hij of zij zich op basis van zijn of haar inkomen kan veroorloven. Weinig gedwongen verkopen dus als de huizenmarkt instort, maar wel wat indirecte effecten omdat al deze mensen zich armer voelen.

Is dit niet de doodsteek voor de productie van nieuwe woningen, volgens sommigen het grootste knelpunt op de Nederlandse markt? Nee, ook dat is niet duidelijk. Ook die marktprikkels bestaan niet echt. De prijsgevoeligheid van het aanbod is zeer beperkt. Je hoeft geen econoom te zijn om te weten dat in een markt waar het aanbod niet op prijzen reageert, de volatiliteit van prijzen des te hoger is. Dus de eigenaardigheden op de Nederlandse huizenmarkt geven het IMF juist gelijk?

Arnoud Boot is hoogleraar ondernemingsfinanciering en financiële markten aan de Universiteit van Amsterdam en plaatsvervangend kroonlid van de ICF. Ook is hij adviseur en commissaris in dit corporatieve wereld, onder meer bij het Verbond Nederlands Sociale Woningbouw.