

VERVOLG VAN PAGINA 29 ▼

De opleving van de buurtsuper

goed geoutilleerde buurtsupermarkten blijkt de consument bereid om het prijsargument naar een lagere rangorde te schikken. Nabijheid is argument nummer één gevolgd door vers brood, vers assortiment, service en vriendelijkheid. Bovendien blijkt uit onder-

Goed geoutilleerde buurtsuper wint het van het prijsargument

zoek dat het criterium nabijheid in de toekomst aan belang zal winnen door de vergrijzing van de bevolking en dus een lagere mobiliteit. De supermarkt om de hoek wint dus aan populariteit.

Retailfuncties die gericht zijn op de wijk moeten worden toegelaten en gelden als voorwaarde voor leefbaarheid en duurzaamheid. Hier en daar moet er nog een knop worden omgezet en moet er met andere ogen naar een wijk worden gekeken. De vergeten prikkel moet op de agenda. ◀

Woningdossier en economie

Een van de leukste discussies onder economen is of de overheid problemen oplost of juist problemen creëert. In economenjargon gaat het dan over het marktfalen (de vrije markt doet niet wat die zou moeten doen, en dan heb je de overheid mogelijk nodig) en het overheidsfalen (het ingrijpen van de overheid maakt problemen mogelijk nog groter).

Of corporaties het leuk vinden of niet, ze zijn onderdeel van deze discussie. Voor het gemak worden corporaties dan gezien als onderdeel van de overheid. En voor zover dat juridisch niet klopt, doet dat er niet toe; het is immers ons geld wat erin zit... Of dit wel of niet zo is, doet er vandaag voor mijn column niet toe.

Afhankelijk van de gemoedstoestand van de econoom komt u er beter of slechter uit. Coen Teulings, directeur van het Centraal Plan Bureau, benadrukt dat corporaties een verstoring zijn van de markt. Er moet meer discipline uitgaan van vragers op de woningmarkt. Zij moeten de markt op om al dan niet financieel ondersteund passende woonruimte te vinden. Sweder van Wijnbergen, een paar weken geleden in dit blad op deze plaats, is iets milder (geworden). Hij ziet een belangrijke rol voor corporaties omdat het zonder corporaties 'nog veel erger zou zijn'. Volgens hem is het aanbod van huizen/volkshuisvesting verstarde en zal het niet reageren op die prikkels van de vraag. Klinkt als goed nieuws voor corporaties, maar om te zeggen dat hij veel minder kritisch is op corporaties is een brug te ver.

Versterking van de vraag is belangrijk. Individuen moeten uiteindelijk kunnen kiezen, en door hun keuzes de markt beïnvloeden of disciplineren. Soms is het te complex, bijvoorbeeld bij zorgverzekeringen. De overheid helpt dan door gemakkelijk te vergelijken standaardverzekeringspakketten af te dwingen en verzekeraars ziekenhuizen te laten disciplineren. Daar werken vraagprikkels van de consument immers niet zo goed – na een acute hartaanval gaat u niet eerst ziekenhuizen op prijs en kwaliteit vergelijken om tot een goede keuze te komen.

De vraag voor de komende jaren is hoe de bewoner/consument een rol te geven bij vraagprikkels in de sociale woningbouw. Daar ligt de sleutel voor de corporatie nieuwe stijl...

Arnoud Boot is hoogleraar ondernemingsfinanciering en financiële markten aan de Universiteit van Amsterdam en plaatsvervangend kroonlid van de SER. Hij is een van de leden van de SER-commissie die zich buigt over de woningmarkt. Ook is hij adviseur en commissaris in de corporatiewereld, onder meer bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.