

2012

F. Moedt
S1715437

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke
Wetenschappen
Masterthesis Planologie

Begeleider: G.H. Heins



rijksuniversiteit
 groningen



[HET EINDE VAN DE VOLKSHUISVESTING?]

'Het verschaffen van woningen aan de bevolking' (Van Dale, 2012)

Foto voorkant: Bestuur Regio Utrecht, 2012 (regioutrecht.nl)

Voorwoord

Met deze scriptie beëindig ik de master planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Van te voren had ik niet gedacht dat ik een thema over het Rijksbeleid zou gaan onderzoeken. Dit terwijl in de door mij gevolgde bachelor sociale geografie en planologie toch vaak aandacht werd gegeven aan dit Rijksbeleid, vooral binnen de planologievakken. Zo werden in de planologievakken tal van perioden onderscheiden in de afgelopen eeuw waarin de overheid bepaalde planologische concepten en ideeën verwezenlijken wou, soms opgelegd in Rijksnota's.

Misschien was het wel hierom dat ik mij met enthousiasme met dit onderwerp heb bezig gehouden. Toch is er nog een andere reden te geven. De uitvoerbaarheid van planologische projecten en programma's worden in sterke mate beïnvloed door de politiek en hebben daarmee mijn interesse. Ook binnen dit onderzoek komt deze relatie terug. Met dit onderzoek heb ik dan ook geprobeerd hier meer van te begrijpen. De afgelopen jaren heeft de rol van de Rijksoverheid met betrekking tot de volkshuisvesting veel ter discussie gestaan en lijkt op dit moment op een kruispunt te staan. Ook de aankomende verkiezingen maken het erg interessant om te gaan kijken wat er zoal qua Rijksbeleid te verwachten valt.

Tot slot wil ik graag alle mensen die ik heb geïnterviewd en geholpen hebben bij het redigeren van de tekst bedanken voor hun belangstelling en tijd. Zonder de kritische houding en opvattingen van hen was dit document van veel minder waarde geweest. Ook mijn begeleider dhr. Heins wil ik bedanken voor zijn kritische beoordeling van onderzoekvoorstellen en onderzoekresultaten. Het heeft mij enorm geholpen om op 'koers' te blijven en dit onderzoek goed af te sluiten.

Tot slot wens ik u veel leesplezier waarbij ik hoop dat het onderzoek enige duidelijkheid mag verschaffen over toekomstig Rijksbeleid.

Fedde Moedt
Groningen
7 augustus, 2012

Samenvatting

Dit onderzoek probeert nieuwe inzichten te geven op toekomstige scenario's met betrekking tot het volkshuisvestingsbeleid van de Rijksoverheid in Nederland. De afgelopen jaren is de overheid zich steeds verder gaan terugtrekken als het gaat om volkshuisvestingsbeleid. Wat valt hier zoal te verwachten en wat houden deze veranderingen in voor de toekomst? In het verleden heeft de overheid actief beleid gevoerd binnen de volkshuisvestingssector. Wat betekent dit voor de sector als dit beleid vanuit de overheid er niet meer is? Kan de sector met deze terugtrekking goed blijven functioneren?

Het overheidsbeleid met betrekking tot de volkshuisvesting heeft vaak een golfbeweging gekend. In deze golfbewegingen heeft de overheid in meer of mindere mate zijn invloed doen laten gelden. In deze golfbeweging is een liberaliserende trend zichtbaar: meer of minder vertrouwen in de markt. De afgelopen eeuw is het Rijksbeleid toegepast op een aangepaste typologie op het volkshuisvestingsbeleid van Esping-Anderson over typen verzorgingsstaat (Esping-Andersen, 1990 en Hoekstra, 2003). Ook toekomstige scenario's zijn in dit onderzoek naast deze typologie gelegd. Sinds de woningwet, en vooral na de Tweede Wereldoorlog, is de overheid zich sterk gaan bemoeien op het terrein van de volkshuisvesting. Er werd afgestapt van het *liberal regime* volgens voorgaande typologie. Het begin 20e eeuw valt te typeren als een periode binnen het *liberal regime*. Er was een dominante positie voor de markt en de overheid had weinig tot geen invloed binnen de volkshuisvesting. Na de Tweede Wereldoorlog nam de invloed van de overheid sterk toe. Daarna heeft zich een aantal keren een beweging voorgedaan (of poging tot) van een terugtrekkende overheid. Zowel op financieel gebied als op het gebied van te voeren beleid. Financiële banden met de corporaties werden doorgesneden, veel objectsubsidies werden afgeschaft en de overheid liet meer taken over aan de markt. Deze verschuiving van het type beleid ging gepaard naar een *labour-led corporatist regime* (Hoekstra, 2003). Na de oorlog was de kerntaak en invloed van de overheid het terugdringen van de woningnood. In de afgelopen decennia is er meer aandacht gekomen voor het woonmilieu en de meer sociale aspecten van wonen. Daarmee verschoof de typering van de verzorgingsstaat meer naar een *modern corporatist regime* (Hoekstra, 2003). Ook heeft de overheid een aantal keren zijn invloed doen terugkeren, soms op een andere manier en in een andere context.

Voor actuele veranderingen wordt gekeken naar het Lenteakkoord van mei 2012. In dit akkoord is gepleit voor een afschaffing van de hypotheekrenteaftrek en een beleidsmaatregel gericht op een meer markgerelateerde huur. Bij deze verhoging van markgerelateerde huur is over het algemeen sprake van een verkapte bezuiniging op de huursubsidie. Hierdoor ontstaat op zowel de koop- als op de huurmarkt minder interventie van de Rijksoverheid. Op dit moment leidt dit tot dalende verkoopprijzen van woningen. Tot slot, wat betreft de koopmarkt, is gesteld dat de overdrachtsbelasting vast wordt gezet op 2%. Wat betreft de (gereguleerde) huurmarkt doen zich minder grote ontwikkelingen voor. Daarnaast nemen subsidiestromen verder in omvang af (bijvoorbeeld ISV). Ook moeten corporaties zich meer zelf gaan redden en de band met de overheid gaan verbeteren. De omvang van de corporatiesector hangt samen met de actuele discussie over wat voor taken de corporaties in de toekomst toebedeeld krijgen, en is daarmee ook erg politiek afhankelijk.

Een accentverschuiving ten aanzien van de typologie is te verwachten. Zowel primaire en secundaire data wijzen hierop. Veel ideeën, trends en gedachten wijzen op een aantal aspecten voor een versterking binnen het *liberale regime*. Onontkoombare trends zijn de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek, een verder concentratie van subsidies rond de lagere inkomens, en een huurmarkt met meer marktconforme huren. Verdere ideeën hieromtrent richten zich op een meer *liberale regime*. Vooral het gestelde dat er een trend is richting meer marktconforme huren op de huurmarkt en het gebrek aan een regierol van de overheid geeft zicht op veranderingen. Hoekstra spreekt over de jaren '90 van een *modern corporatist regime* (Hoekstra, 2003). Dit *regime* hebben wij nog niet verlaten maar er lijken wel grote stappen te zijn gezet richting een meer *liberal regime*.

Daarom is voor de toekomst een voortzetting van de liberale trend te verwachten die ingezet is in de jaren '90. Mede onder invloed van demografische en economische invloeden kan dit proces mogelijk versterkt en versneld worden. De Rijksoverheid is op dit moment een nieuwe liberaliserende golf begonnen mede onder invloeden van economische aspecten. Toch zal de Rijksoverheid moeten kiezen tussen het wel of niet opnemen van de regierol. Een regierol van de Rijksoverheid mist op dit moment. Dit is een rol die tot op heden erg onduidelijk is. Binnen het huidige politieke en economische klimaat zijn invloeden zoals de hypotheekrenteaftrek en andere vormen van subsidiëring onhoudbaar geworden. De hoofdvraag gaat in op wat voor rol er voor de Rijksoverheid is neergelegd, nu en in de toekomst. Een voortzetting van een terugtrekkende trend is te verwachten.

Met dit onderzoek wordt geprobeerd inzicht te krijgen in toekomstig Rijksbeleid. Bij een aantal trends is sprake van onomkeerbare trends. Bij een aantal andere trends is vaak sprake van een grote mate van politieke invloed en hebben daarmee een veel meer onzekere verwachting. Toch is geprobeerd een kader te maken waarbinnen politieke ontwikkelingen met betrekking tot de volkshuisvesting gaan plaatsvinden. Het Rijksbeleid staat hiermee op dit moment op een kruispunt. Het mag verwacht worden dat dit kader wordt gemaakt met minder invloed van de Rijksoverheid. In sommige velden, zoals de corporatiesector, de huurmarkt of de koopmarkt komen de politieke afhankelijkheid sterker naar voren dan in het andere. De afschaffing van de hypotheekrente is daar misschien wel het beste voorbeeld van.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INTRODUCTIE	10
1.1 AANLEIDING	10
1.2 ONDERZOEKSOPZET	11
1.3 ONDERZOEKSVRAGEN	11
HOOFDSTUK 2 THEORETISCH KADER	12
2.1 BEGRIPSDEFINITIES	12
2.2 WETGEVING	13
2.3 INVLOED POLITIEK EN EXTERNE FACTOREN	14
2.4 ANALYTISCHE HULPMIDDELEN	16
2.5 LEESWIJZER	18
HOOFDSTUK 3 METHODOLOGIE	20
3.1 OPZET ONDERZOEK	20
3.2 INTERVIEWEN	20
3.3 SCENARIOMETHODE	21
HOOFDSTUK 4 GOLVEND VOLKSHUISVESTINGSBELEID IN NEDERLAND	24
4.1 INLEIDING	24
4.2 DE WONINGWET 1901	24
4.3 EERSTE LIBERALISATIE	25
4.4 NA DE TWEEDE WERELDOORLOG	25
4.5 TWEEDE LIBERALISATIE?	26
4.6 DERDE LIBERALISATIE	26
4.6.1 NOTA HEERMA 1989	26
4.6.2 BRUTERINGSOPERATIE	27
4.6.3 SUBSIDIËRING, PRIJSREGULERING EN ORGANISATIE EN PRODUCTIE NIEUW TE BOUWEN HUIZEN	27
4.7 WONEN IN DE 21^E EEUW	28
4.8 NEDERLANDS BELEID; EEN INTERNATIONAAL VOORBEELD?	28
4.9 TOT SLOT	29

HOOFDSTUK 5 SCENARIO'S VOOR DE TOEKOMST	30
5.1 INLEIDING	30
5.2 EEN VERANDERENDE SECTOR	30
5.3 SUBSIDIERING	31
5.3.1 SUBSIDIERING ALGEMEEN	31
5.3.2 SUBSIDIERING CORPORATIESECTOR	31
5.3.3 SUBSIDIERING HUURMARKT	33
5.3.4 SUBSIDIERING KOOPMARKT	34
5.3.5 BUDGETSUBSIDIES	35
5.3.6 TOT SLOT	35
5.4 PRIJSREGULERING	35
5.4.1 PRIJSREGULERING HUURSECTOR	35
5.4.2 PRIJSREGULERING WOONMARKT	36
5.5 ORGANISATIE EN PRODUCTIE VAN NIEUW TE BOUWEN HUIZEN	37
5.5.1 CORPORATIESECTOR	37
5.5.2 MOTOR WONINGMARKT NEDERLAND	37
5.5.3 PARTICULIERE WONINGBOUW EN HET ITALIAANS MODEL	38
5.6 TOEWIJZING WONINGVOORRAAD	38
5.7 VERDERE OPGAVEN EN TRENDS VOOR DE TOEKOMST ENDOGENE INVLOEDEN	38
5.8 VERSCHUIVINGEN VAN NADRIJK OP VERSCHILLENDE(E) TYPE(N) VERZORGINGSSTAAT?	39
5.8.1 INLEIDING	39
5.8.2 SOCIAALDEMOCRATISCH	39
5.8.3 CORPORATISTISCH	39
5.8.4 LIBERAAL	39
5.8.5 SCENARIO VOOR DE TOEKOMST EEN VERKLARING EN BETEKENIS	42
5.8.6 TOT SLOT	43
HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE	44
6.1 INLEIDING	44
6.2 CONCLUSIES	44
6.3 VERVOLGONDERZOEK	46
6.4 TOT SLOT	46
HOOFDSTUK 7 DISCUSSIE EN REFLECTIE	48
7.1 INLEIDING	48
7.2 DISCUSSIE	48
7.3 REFLECTIE	48

LITERATUURLIJST	50
BIJLAGEN	54
BIJLAGE 1 INTERVIEWVRAGEN SEMIGESTRUCTUREERD	56
BIJLAGE 2 OVERZICHT INTERVIEWS EN OVERIGE DATA	58
BIJLAGE 3 INTERVIEW RITSKE DANKERT	60
BIJLAGE 4 INTERVIEW MARCEL VAN DAM	62
BIJLAGE 5 INTERVIEW HANS BROEKEN	64
BIJLAGE 6 GESPREK RIGO RESEARCH EN ADVIES	68
BIJLAGE 7 GESPREK MATTHIJS LENIS	72
BIJLAGE 8 GESPREK JORIS HOEKSTRA	74

HOOFDSTUK 1 INTRODUCTIE

1.1 AANLEIDING

Door de privatisering van de corporaties, het opheffen van het Ministerie voor Volkshuisvesting en de liberalisering van de sociale huurmarkt lijkt de Rijksoverheid zich terug te trekken als speler in het te voeren beleid op het gebied van de volkshuisvesting.

Door de privatisering van de woningcorporaties (in het vervolg: corporaties) is de aanwezigheid van de publieke taak van de corporaties minder vanzelfsprekend geworden. Ook de positie van corporaties ten opzichte van andere partijen is daarmee veranderd. Naast deze gewijzigde positie zijn corporaties verantwoordelijk geworden voor hun eigen financiële gezondheid. In plaats van goedkope huurwoningen te gaan bouwen gaan corporaties soms liever over tot het bouwen van duurdere woningen, om zo meer geld te verdienen (Schouten, 2004). Daarnaast is de taak van de corporaties door de jaren heen drastisch veranderd. Begin 20^e eeuw was de kerntaak (overheid gestuurd) voornamelijk het op de markt brengen van veel (kwantitatief) goedkope huurwoningen. Allereerst om slechte woonomstandigheden tegen te gaan. Na de oorlog werden veel huizen gebouwd om de woningnood terug te dringen. Tegenwoordig zijn corporaties zich meer bezig gaan houden met de kwaliteit van woningen en het functioneren van de wijk. Door de liberalisering van de woningmarkt en de verzelfstandiging van corporaties, via de bruteringsoperatie, werd de subsidiëring stop gezet. Bij de bruteringsoperatie zijn subsidies weggestreept tegen uitstaande leningen (Marlet, 2009). De overheid liet de bouw van woningen over aan de markt, terwijl in de voorgaande anderhalve eeuw de markt de overheid volgde. Door de liberalisering van de huurmarkt werd getracht het gereguleerde huurbeleid terug te dringen (Elsinga, et al., 2005). Bij het voormalige huurbeleid werd ongeveer 95% van de huren bepaald door de minister. Sinds de invoering van het nieuwe huurbeleid wordt geprobeerd dit huurbeleid in fasen af te bouwen. Wat de effecten en resultaten hiervan zijn is tot op heden onduidelijk. Tot slot is sinds oktober 2010 het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) opgeheven en is het onderdeel Volkshuisvesting ondergebracht in het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (Rijksoverheid, 2011).

Uit het bovenstaand verhaal kan geconcludeerd worden dat de Rijksoverheid zich steeds meer lijkt terug te trekken uit het volkshuisvestingbeleid, de vraag is of het hierom een tijdelijke trend gaat. Ook de politiek moeten we hierbij niet uit het oog verliezen. In het verleden zijn veel kabinetten gevallen over thema's die gerelateerd waren aan volkshuisvesting. Een vraag die hierbij speelt is: wat is de rol en wat zijn de effecten van de politiek op het volkshuisvestingsbeleid van de Rijksoverheid? Van een goede volkshuisvesting willen we allemaal worden voorzien. Maar is overheidsbeleid hierbij noodzakelijk? Kan een goed volkshuisvestingbeleid gestuurd door de overheid achterwege gelaten worden? Of kunnen deze taken worden overgenomen door de markt? Kortom, wat kunnen we verwachten in de toekomst?

1.2 ONDERZOEKSOPZET

Binnen het theoretisch kader zal een overzicht gegeven worden van definities en theorieën over het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid. Op basis hiervan zal een conceptueel model worden afgeleid. Daarna zal een aangepaste classificatie typologie van Esping-Andersen worden besproken. Deze typologie zal worden gebruikt om het volkshuisvestingbeleid in beeld te brengen en een toekomstig scenario te schetsen.

1.3 ONDERZOEKSVRAGEN

In dit onderzoek zal worden geprobeerd antwoord te vinden op de volgende hoofd- en deelvragen.

De hoofdvraag luidt als volgt:

Wat betekent de liberaliserende trend van het Rijksbeleid met betrekking tot de volkshuisvesting voor deze sector?

De deelvragen luiden:

1. *Wat was het beleid van de overheid de afgelopen eeuw aangaande de volkshuisvesting?*
2. *Wat zijn de effecten van het huidige Rijksbeleid op de sector volkshuisvesting?*
3. *Is er een accentverschuiving waar te nemen binnen de typologie van Hoekstra?*
4. *Wat mag verwacht worden voor de toekomst met betrekking tot de sector volkshuisvesting?*

De deelvragen kunnen complementair worden gezien ten opzichte van de hoofdvraag maar zullen onderling beantwoord worden. Om aan te geven hoe de deelvragen beantwoordt zullen worden, zal onderscheid gemaakt worden tussen primaire en secundaire data. Onder primaire data worden data verstaan die afkomstig zijn uit eigen onderzoek. Onder secundaire data wordt verstaan data die afkomstig zijn vanuit andere bronnen. (Flowerdew & Martin, 2005). In het hoofdstuk Methodologie wordt uitgelegd hoe beide vormen van data worden verkregen. Duidelijk mag zijn dat de antwoorden op deelvraag 1 en 2 hoofdzakelijk uit secundaire data worden verkregen. Over deze deelvragen is al veel geschreven en gepubliceerd. De deelvragen zullen tijdens de dataverzameling aan de orde komen en op basis van de primaire data ook informatie opleveren. Maar de nadruk ligt hierbij duidelijk op de secundaire data. Antwoorden op deelvragen 3 en 4 worden hoofdzakelijk door primaire data verkregen. Maar ook hier moet worden opgemerkt dat secundaire data een rol kunnen spelen. De secundaire data zullen in deelvraag 3 voornamelijk bestaan uit de typologie van Esping-Andersen die Hoekstra toepast op het Nederlandse woonbeleid. In het hoofdstuk methodologie (pag. 19) zal nader worden beschreven hoe de primaire en secundaire data worden verzameld. De hoofdvraag wordt beantwoord door naar de specifieke antwoorden van de afzonderlijke deelvragen te kijken, en door het verzamelen van primaire en secundaire data.

In het verslag zullen de antwoorden op deze vragen enigszins doorelkaar heen lopen. In de conclusie worden de vragen afzonderlijk beantwoord.

HOOFDSTUK 2 THEORETISCH KADER

Om antwoord te geven op de hoofdvraag en deelvragen is een theoretisch kader vereist. Bestaande theorieën staan namelijk aan de basis van nieuw te verwerven kennis. Allereerst zullen een aantal begrippen betreffende de volkshuisvesting onder de loep worden genomen. Zo zal de definitie van de overheid toegelicht worden, de definitie van beleid worden besproken en een koppeling met bestaande wetgeving gemaakt worden. Ook zullen enkele relevante benaderingen aangaande volkshuisvestingbeleid genoemd worden, waarna er met een conceptueel model verbanden tussen interne en externe factoren van de volkshuisvesting worden verduidelijkt. Tot slot wordt een analytisch hulpmiddel aangereikt in de vorm van de typologie van Esping-Andersen van verschillende typen van de verzorgingsstaat. Door het gebruik van deze typologie kunnen veranderingen wat betreft typen verzorgingsstaat inzichtelijk gemaakt worden. Deze typologie zal uiteindelijk een belangrijke rol gaan vervullen in de hoofdstukken waarin de dataverzameling aan bod komt.

2.1 BEGRIPSDEFINITIES

Een definitie van volkshuisvesting is te vinden in de Van Dale (2012), deze noemt Volkshuisvesting: *'het verschaffen van woningen aan de bevolking'*. Dit betekent dat iemand of een instantie woningen verschaft aan de bevolking. In de definitie wordt achterwege gelaten door welke instantie de dienst wordt verleend. Dit wordt ook terecht opgemerkt in een column van Ritske Dankert (Dankert, 2003). Toch is duidelijk dat er vanuit het verleden in Nederland een sterke overheidsinvloed is en is geweest binnen de volkshuisvesting. Hier van uitgaande biedt de definitie van De Haan een aanknopingspunt, namelijk: *'Volkshuisvesting kan het beste worden omschreven als het beleidsveld (beleidsbestel) dat zich richt op de productie, verdeling en beheer van woningen'* (de Haan, 1983). Volkshuisvesting zou dus kunnen worden uitgelegd als een beleidsveld van bijvoorbeeld de overheid. Ook de definitie van Priemus sluit hier bij aan: *'de wijze waarop een volkshuishouding in haar huisvesting voorziet'* (Priemus, 1978). Wat opvalt bij de literatuur over volkshuisvesting is dat er sinds de jaren '90 veel geschreven wordt over de rol van de overheid en over hoe lang die rol nog zal blijven bestaan. Sinds de kwantitatieve woningnood overwonnen is, heeft er zich een verschuiving van behoeften voorgedaan. Het gaat binnen de sector volkshuisvesting meer om kwaliteit in plaats van kwantiteit (Ekkers, 2010). Daarnaast stellen bewoners meer eisen aan hun leefomgeving en komen deze bewoners daar ook meer voor op. Daardoor vond er een overgang plaats van de term volkshuisvesting naar woonbeleid. Een uitleg van woonbeleid geeft meer zicht op de plaats van de overheid binnen de definitie van woonbeleid. Met het woonbeleid tracht de overheid in Nederland de betaalbaarheid, de kwaliteit en de beschikbaarheid van woningen te vergroten (Donders, et al., 2010).

Maar wie is dan die overheid? De Van Dale (2012) schrijft er dit over: *"personen, lichamen aan wie het gezag is toevertrouwd, m.n. door de wet"*. Op overheid.nl (2012) wordt gesproken over: *"Het hoogste gezag op een bepaald grondgebied. Bestaat uit die lagen: de centrale of Rijksoverheid, de provincies en de gemeenten"*. In dit onderzoek wordt de nadruk op het beleid van de Rijksoverheid gelegd. Onderzocht wordt de relatie tussen de veranderende politieke koers van Nederland en het volkshuisvestingsbeleid van de Rijksoverheid. Het beleid van de Rijksoverheid is in sterke mate afhankelijk van het politieke debat en geeft de doorwerking hiervan door naar de lagere overheden. Voornamelijk langs de financiële banden van lagere overheden met de Rijksoverheid. Dit verband wordt nader toegelicht in het conceptueel model.

Ook voor de term beleid zijn verschillende definities te geven. Bekende definities zijn die van Hoogerwerf en Boer. Hoogerwerf omschrijft beleid als: *"...het streven naar het bereiken van bepaalde doeleinden met bepaalde middelen en bepaalde tijdskeuzes..."* (Hoogerwerf & Herweijer, 2008). En Boer beschrijft: *'De Rijksoverheid onderneemt bepaalde activiteiten om problemen op te lossen of ten minste te reduceren'* (Boer, 2005). Aan deze activiteit ligt vaak een beredeneerd of methodisch opgezet plan ten grondslag. Ook wel een beleidstheorie genoemd (Ekkers, 2010) Het is dus interessanter om te kijken naar de verschillende beleidstheorieën, ook wel beleidsbenaderingen genoemd, die bij de volkshuisvesting ingezet

worden. Duidelijk is wel dat het beleid van de volkshuisvesting zich strekt over een lange tijdperiode. Dit komt omdat binnen volkshuisvesting meestal rekening moet worden gehouden met een lange uitvoeringstermijn (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1996). Deze beleidsbenaderingen zijn handig om bijvoorbeeld veranderingen in volkshuisvestingsbeleid over 30 jaar in kaart te brengen (korsten, 2012a). Verder geven deze benaderingen ook aan hoe veranderingen binnen bepaalde sectoren (in dit geval de volkshuisvesting) plaatsvinden, en wat de relatie van de politiek tot beleid is als er zich veranderingen voordoen. Hoe bijvoorbeeld beïnvloed de politiek de sector volkshuisvesting. Er zijn veel beleidsbenaderingen te onderscheiden. Enkele theorieën relevant voor volkshuisvesting worden nu besproken. Het gaat hier om benaderingen die onder andere de beleidsdynamiek proberen te verklaren.

De eerste benadering wordt de tijdwielenbenadering genoemd. Door schaarste in middelen is de overheid verplicht om nadruk te leggen op een bepaald aspect van beleid, en daarmee verwaarloost de overheid het andere aspect (Namenwirth en Weber, 1987). Door op het ene moment nadruk te leggen op het ene aspect kan later aan het verwaarloosde aspect aandacht gegeven worden. Deze benadering wordt ook wel de relatieve aandachtstheorie genoemd. Een tweede benadering bestaat uit vier *ideaaltypen* van beleidsveranderingen. Beleidsaanpassing, beleidsinnovatie, beleidsopvolging en beleidsbeëindiging (Hogwood en Peters, 1983). Van beleidsaanpassing is sprake als de manier van beleid zelf wordt aan gepast. Het doel van beleid blijft hierbij het zelfde. Van beleidsinnovatie is sprake als de overheid zich begeeft op onbekend terrein. Beleidsopvolging is een geheel of gedeeltelijke verandering van bestaand beleid dat gericht is op dezelfde problemen. Tot slot wordt de beleidsbeëindiging onderscheiden. Door Hogwood en Peters wordt dit opgevat als een beëindiging van beleid zonder opvolging van ander beleid. Een derde benadering is de theorie van Hall met de beleidsparadigmawisseling (Hall, 1993). Met een beleidsparadigma bedoelt Hall een beleidstheorie achter een beleidsprogramma. De wisseling van beleidsparadigma's voltrekken zich als: ten eerste sprake is van waarnemingen die niet passen binnen het bestaande paradigmatisch kader, ten tweede moet er een gevoel heersen waarbij gedacht wordt dat met het bestaande kader nieuwe problemen niet meer opgelost kunnen worden. Tot slot moet er zicht zijn op een nieuw te ontstaan paradigma (Hall, 1993). De laatste benadering die we bespreken is de discoursebenadering van Maarten Hajer. Deze benadering gaat er vanuit dat beleid iets is als een verhaal of een discourse. Een bestuurskundige zou moeten kijken naar de botsing van verhalen en discourses. Een beleidsdiscourse is in deze context niet een de discussie over een beleidsprogramma, maar de impliciete structuren die een discussie een samenhangende en specifieke vorm geven. Door deze benadering te gebruiken wil Hajer proberen te begrijpen hoe via het politieke proces praktijken vorm krijgen. Hajer spreekt in deze context van beleidscoalities die van elkaar verschillen qua beleidsdiscourse. Deze beleidscoalities zouden volgens hem veranderen in de tijd, en op die manier zouden ook de beleidsdiscourses in de tijd kunnen veranderen (Hajer, 1989 & Korsten 2012a).

Daarnaast is het interessant om bij de beleidsdynamiek te gaan kijken welke tegenkrachten er spelen bij het nieuw uit te voeren beleid of beleidsbeëindiging. Enkele belangrijke tegenkrachten zouden kunnen zijn: onvoldoende politieke steun, juridische barrières, hoge kosten van beleidsbeëindiging of geringe flexibiliteit als vermogen van een organisatie zich aan te passen en zich te beschermen tegen opheffing (korsten, 2012b). Al deze krachten kunnen er gezamenlijk voor zorgen dat uitvoerend beleid zich lastig laat veranderen, en dat er lang niet altijd sprake is van een abrupte of scherpe wijziging ten opzichte van voorgaand beleid.

2.2 WETGEVING

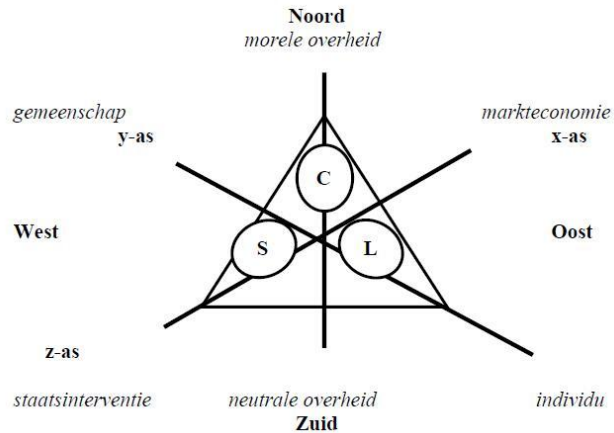
De overheidsinvloed met betrekking tot de volkshuisvesting is ontstaan uit een algemene erkenning van het recht van een ieder op een behoorlijke huisvesting. Dit is onder meer vastgelegd in de wet. Wat betreft de volkshuisvesting begon die met de woningwet uit 1901. In de grondwet van vandaag is een artikel te vinden die de overheid tot handelen binnen de volkshuisvesting zou kunnen doen overgaan. In artikel 22 lid 2 van de Nederlandse Grondwet staat: *'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid'* (Overheid.nl, 2012). Mede daardoor is de Rijksoverheid via de wet vele malen gekoppeld aan het volkshuisvestingsbeleid om aan deze grondwet te voldoen. Als voorbeelden

kunnen worden genoemd de wet bevordering eigenwoningbezit, wet op de huurtoeslag en wet inkomstenbelasting met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek. (Overheid.nl, 2012) Met de wet bevordering eigenwoningbezit wordt door de overheid het eigenwoningbezit onder lage inkomens geprobeerd te bevorderen. Ook de wet huurtoeslag sluit hier bij aan. De wet inkomstenbelasting met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek heeft de afgelopen jaren veel ter discussie gestaan. Zo zouden ook de hogere inkomens van deze maatregel voordeel kunnen genieten.

2.3 INVLOED POLITIEK EN EXTERNE FACTOREN

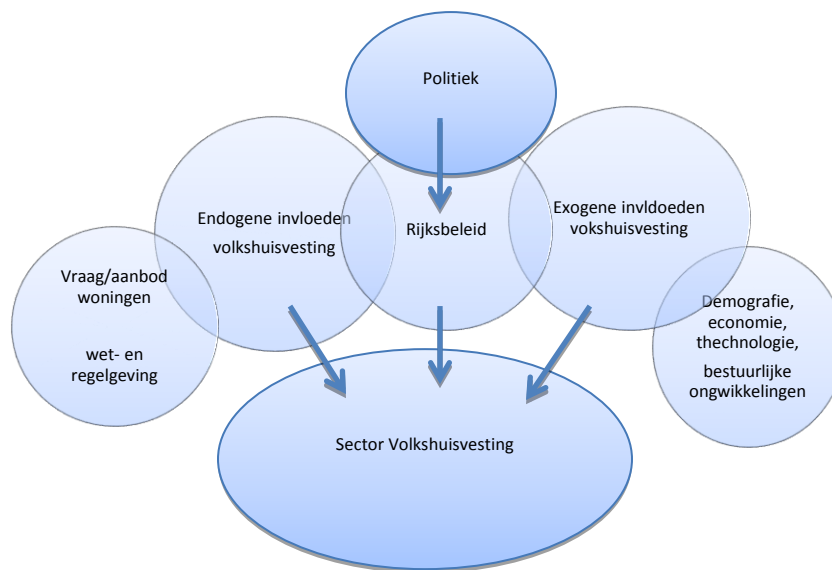
Toch zal het beleid van de Rijksoverheid ook sterk afhangen van een vertaling van het begrip volkshuisvesting (Ekkers, 2010). Daardoor kreeg het beleid een wisselende inhoud door de jaren heen. De invloed van de overheid en het bijbehorende beleid aangaande de volkshuisvesting is in het verleden vaak onderwerp van discussie is geweest. In Nederland wordt binnen de volkshuisvesting vaak gezocht naar de balans tussen overheidsinterventies, invloed van non-profit organisaties en marktwerking. Hierover kunnen partijen om verschillende redenen van mening verschillen. Zo zijn er verschillende motieven en bezwaren aan te geven voor woonbeleid van de Rijksoverheid (Donders, et al., 2010). Als motief zou men kunnen denken aan marktimperfecties die zonder ingrijpen van de Rijksoverheid niet worden opgelost. Fiscale ondersteuning van eigenwoningbezitters kan worden gerechtvaardigd doordat deze bezitters hun woning beter onderhouden dan huurders. Door de fiscale ondersteuning wordt het eigenwoningbezit gestimuleerd. Tot slot kan de Rijksoverheid segregatie proberen tegen te gaan door invoering van actief overheidsbeleid. Bezwaren kunnen echter ook genoemd worden. Zo profiteren alle inkomensgroepen van subsidies op bijvoorbeeld eigenwoningbezit en huren, in plaats van alleen de lage inkomens (Donders, et al., 2010) De subsidies lijden tot een hoge vraag van huurwoningen met als gevolg dat er lange wachttijden ontstaan voor huurwoningen. De vraagstimulering doormiddel van het gevoerde beleid van koopwoningen resulteert ook in een hogere vraag als tot gevolg een stijging van de prijs van koopwoningen. Tot slot kan er nog een discussiepunt aangesneden worden. Zo rijst de vraag of in Nederland overgestapt moet worden op een Europees volkshuisvestingsbeleid (Ekkers, 2010)? Ook hiervoor zijn verschillende voor- en tegenargumenten te geven. Want is het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid niet erg uniek, en daardoor moeilijk aan te passen op Europees beleid? Binnen de internationale literatuur over *housing policy* valt het Nederlandse beleid vooral op vanwege deze bijzondere aard van het beleid en de totstandkoming van dit beleid (Boelhouwer, 2002). Een voorbeeld van deze bijzondere aard is het distributieve beleid gericht op herverdeling van welvaart, dat onder andere opgaat voor het beleid binnen de volkshuisvesting (Salet, 1999). Daarnaast is het beleid de afgelopen decennia in omvang uitgestrekt geweest, de huursector bestaat bijvoorbeeld voor 35% uit sociale huurwoningen (Boelhouwer & Hoekstra, 2009). Dit percentage staat in schril contrast met andere landen binnen Europa. Wat betreft de ingrepen van de Rijksoverheid is Nederland van een geheel andere orde.

Maar wat is de invloed van de politiek hier op geweest door de jaren heen? Hoe heeft de politieke koers van Nederland voort kunnen vloeien in het volkshuisvestingbeleid? Doormiddel van de ideologische driehoek kan enig inzicht worden verworven onder de drie partijfamilies binnen de Nederlandse politiek en hun standpunten (Pelikaan, sd) (figuur 1). Zo worden binnen de driehoek de confessionelen, de liberalen en de socialisten onderscheiden. De confessionelen (weergegeven door een C) aan de noordkant van de driehoek, waarbij de overheid optreedt als een morele overheid. Hierdoor komen markteconomie en gemeenschap samen. De liberale stroming (weergegeven door een L) waarbij het individu centraal staat en zijn individuele vrijheid, waarbij de overheid meer als een neutrale overheid optreedt en de markt meer invloed doet laten gelden. En tot slot de socialisten (Weergegeven door een S) die voor meer staatsingrijpen zijn. De overheid grijpt hier in en laat marktwerking niet zijn gang gaan. Toch dekt het model een traditioneel politiek spectrum. Het gaat hier echter om mogelijke invloeden van politieke partijen op het volkshuisvestingsbeleid.



FIGUUR 1 IDEOLOGISCHE DRIEHOEK (PELIKAAN, SD)

Doormiddel van het conceptueel model wordt geprobeerd de relaties tussen de verschillende theorieën en partijen wat betreft de volkshuisvesting inzichtelijk te maken (zie figuur 2; pag. 18). Het volkshuisvestingsbeleid is veelal afhankelijk van endogene en exogene factoren. Bij endogene factoren kan gedacht worden aan vraag en aanbod naar woningen binnen de volkshuisvesting, maar ook bestaande wetgeving en beleid speelt hierin een rol. Binnen het sectorale overheidsbeleid kan de politiek binnen de volkshuisvesting kiezen voor verschillende beleidsbenaderingen. Als het Rijksbeleid en de benadering ter discussie komen te staan zou via de politiek het beleid kunnen veranderen. Het model kan helpen bij het beantwoorden van de hoofdvraag van dit onderzoek. Maar de vraag of de trend van een terugtrekkende overheid zal doorzetten (of juist niet) hangt samen met veel factoren. Ook wat betreft de gevolgen van een terugtrekkende overheid is meer onderzoek nodig. Sommige beleidsfactoren worden beïnvloed door andere endogene factoren. Deze zijn aangegeven in de cirkel "endogene invloeden" in het model (figuur 2). Want zo vermeld Ekkers: 'De volkshuisvesting is dan ook niet als een gesloten systeem te beschouwen' (2010, p. 50). De externe factoren in het model kunnen op alle aspecten van invloed zijn. Een aantal factoren zal nu besproken worden.



FIGUUR 2 CONCEPTUEEL MODEL VOLKSHUISVESTING

Er zijn tal van exogene invloeden te onderscheiden in relatie tot de volkshuisvesting. Een daarvan bevindt zich rond de bestuurlijke ontwikkelingen in een land (Priemus, et al., 1994). De daarbij horende discussie

is die van het bestaan van de verzorgingsstaat. De een ziet de verzorgingsstaat als iets moois, namelijk het opkomen voor de zwakkeren in een samenleving terwijl de ander de verzorgingsstaat ziet als iets betuttelend die mensen afleert om voor zich zelf te zorgen. In zijn essay, 'allemaal anders: een lofzang op verschil en ongelijkheid' (Frissen, 2008), stelt Paul Frissen dat politiek kan uitgaan van twee uitersten. Zo kan politiek streven naar gelijkheid binnen een samenleving, al dan niet te bereiken door staatsinterventies. Deze gelijkheid heeft als uitgangspunten integratie en samenhang maar kent wel enkele nadelen. Naar gelijkheid streven zorgt namelijk voor bureaucratie en controlezucht. Echter stelt Frissen kan er ook uitgegaan worden van het respecteren van verschillen. De verzorgingsstaat met een op de voorgrond tredende overheid zou in dit licht een bedreiging van de democratie zijn, omdat deze uitgaat van gelijkheid voor iedereen, en een democratie in essentie naar de respectering van verschillen streeft. Frissen vindt dan ook dat de politieke macht moet worden beteugeld. Het mag duidelijk zijn dat voor welke uitersten gekozen wordt deze behoorlijke invloed heeft voor politieke uitgangspunten, discussies en tot slot het beleid van de Rijksoverheid. De afgelopen eeuw werd er door de overheid sterk gekozen voor gelijkheid (Hoogerwerf, 1996). Deze kreeg vorm aan het begin van de eeuw in onder andere het recht op algemeen kiesrecht, bestrijding van allerlei vormen van discriminatie en de sociale zekerheid. Daarnaast kan deze manier van denken haaks worden gezet op het idee van een maakbare samenleving. Na de Tweede Wereldoorlog heerste er in het politieke discours het idee van een maakbare samenleving. De samenleving zou maakbaar zijn door actief ingrijpen in bepaalde sectoren van de overheid. Hoogerwerf vraagt zich dan ook af in hoeverre aspecten zoals de verzorgingsstaat blijvend zijn in de politieke cultuur (Hoogerwerf, 1996). Misschien kunnen deze aspecten wel sterk worden gereduceerd en misschien zelfs verdwijnen.

Naast bovenliggende discussie van het streven naar gelijkheid of ongelijkheid kan ook de economie en de demografie in belangrijke mate het volkshuisvestingsbeleid beïnvloeden (Fulpen, 1985). Het aantal huishoudens kan sterk stijgen ten gevolge van een ouder wordende bevolking. Onder een ouder wordende bevolking is het aantal eenpersoonshuishoudens namelijk groot. Daarnaast kunnen een toename van het aantal scheidingen zorgen voor een toename van eenpersoonshuishoudens. De samenstelling van een huishouden staat daarom nauw samen met het aantal kamers en het type woning (Fulpen, 1985). Ook kan gedacht worden aan factoren zoals huwelijksluiting en echtscheidingen. Daarnaast spelen economische factoren een rol. Zo zal een huishouden op basis van economische factoren kiezen voor bijvoorbeeld een koop- of een huurwoning. In die zin bepalen economische factoren de vraag naar woningen. Echter kan dit ook andersom gesteld worden (Priemus, et al., 1994). Zo zal de economie ook invloed hebben op de beschikbaarheid van woningen. Het volkshuisvestingsbeleid zal er in die zin op moeten inspelen als er zich grote economische veranderingen voordoen. Tot slot kunnen nog technologische veranderingen, sociaal-culturele ontwikkelingen, mobiliteit, milieu en ruimtelijke ontwikkelingen genoemd worden als exogene factoren.

Een aantal relaties zal onderzocht worden en zijn te vinden binnen het conceptueel model (figuur 2). Onder andere zullen de endogene en exogene factoren in dit onderzoek van belang zijn. De relatie tussen deze twee factoren en het volkshuisvestingsbeleid zullen we later in dit onderzoek tegen komen. De belangrijkste relatie die onderzocht zal worden is die tussen politiek, het Rijksbeleid en hoe dit Rijksbeleid vervolgens de sector volkshuisvesting beïnvloedt. Door deze relatie te onderzoeken is het belang van het Rijksbeleid voor de sector volkshuisvesting af te leiden. De verwachting op het gebied van een liberaliserende sector zou kunnen zijn dat deze relatie van minder groot belang gaat worden in de toekomst. Daarmee zijn ook andere (soorten) maatregelen te verwachten op het gebied van Rijksbeleid.

2.4 Analytische hulpmiddelen

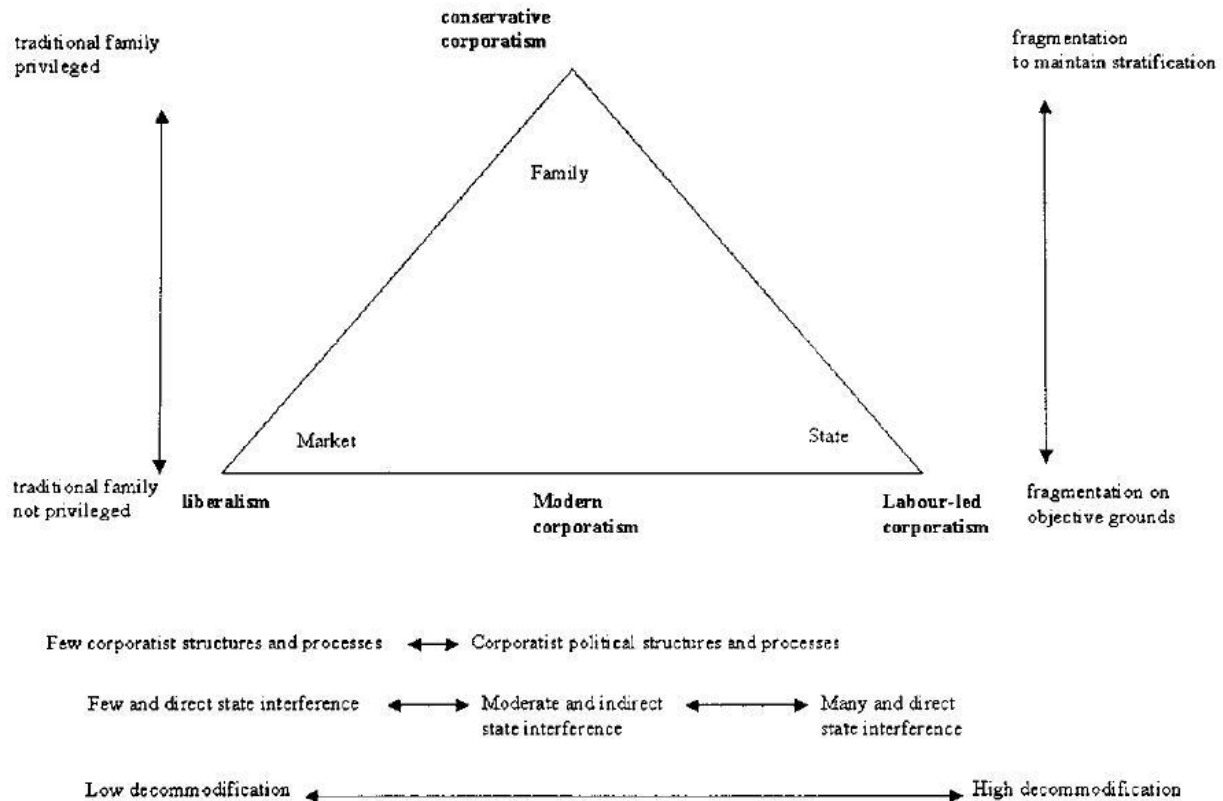
De typologie door Esping-Anderson zou zich er goed voor kunnen lenen om toegepast te kunnen worden op de volkshuisvesting (Hoekstra, 2003). De typologie kan goed gebruikt worden om op terug te vallen in de volgende hoofdstukken om een blik op de toekomst te werpen. Esping-Anderson (Esping-Andersen, 1990) onderscheid drie typen van de *verzorgingsstaat* en Hoekstra past de indeling toe op het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid en voegt tot slot een vierde type toe. Dit komt omdat als we de

typologie van Esping-Andersen strikt aanhouden Nederland in de jaren '90 meer conservatief zou zijn geworden met een verdeling van diensten gebaseerd op sociale status en een voorkeursbehandeling voor het traditionele gezin. Echter hebben de veranderingen meer te maken met een veranderend positie van de overheid (Hoekstra, 2003). Volgens Hoekstra klopt dit dan ook niet helemaal. Daardoor ontstaan er volgens hem twee nieuwe typen binnen de typologie. Ten eerste een *conservative-corporatist regime* zoals Esping-Andersen onderscheidt en ten tweede een *modern corporatist regime* die door Hoekstra wordt onderscheiden.

De toepassing van deze typologie op het volkshuisvestingsbeleid in Nederland is mogelijk en is gebaseerd op een viertal aspecten op die van elkaar verschillen binnen de vier typen verzorgingsstaat (Hoekstra, 2003). Hoekstra onderscheidt hier als eerste de aspecten van *subsidiëring* en *prijnsregulering* welke te koppelen zijn aan het proces van de-commodificatie. Het derde aspect dat hij onderscheid is de *organisatie en productie van nieuw te bouwen huizen* welke tot stand zou kunnen komen door een dominantie houding ten aanzien van de staat, markt of gezin. Tot slot onderscheid Hoekstra *het proces van de toewijzing van woningen*. Zonder tussenkomst van de staat zou deze toewijzing een directe representatie zijn van economische verschillen binnen een gemeenschap. Binnen het ene type verzorgingsstaat wordt meer of minder nadruk gegeven op deze aspecten (zie figuur 3), waardoor de verschillende typen verzorgingsstaat in een bepaalde periode de onderscheiden zijn. Hoekstra past dit toe voor de jaren '90 en '80, hierover later meer.

Hoekstra komt dan tot de volgende op de Nederlandse volkshuisvesting toegepaste indeling.

1. **Labour-led corporatist:** grote en directe invloed centrale overheid, hoge mate van het nastreven van de-commodificatie, verdeling van diensten op basis van meetbare criteria, geen voorkeursbehandeling voor traditioneel gezin (beleid niet gericht op gezin), dominante positie van de staat.
2. **Conservative-corporatist:** Behoorlijk grote en meestal indirecte invloed van de centrale overheid, een relatieve hoge mate van nastreven van de-commodificatie, verdeling van diensten gebaseerd op sociale status, voorkeursbehandeling voor traditioneel gezin (beleid gericht op gezin), belangrijke positie (misschien dominant) van het gezin.
3. **Modern corporatist:** Behoorlijk grote en meestal indirecte invloed van de centrale overheid, een relatieve hoge mate van nastreven van de-commodificatie, verdeling van diensten op basis van meetbare criteria, geen voorkeursbehandeling voor traditioneel gezin (beleid niet gericht op gezin), diensten door zowel markt als staat voorzien.
4. **Liberal:** Weinig invloed van de centrale overheid, lage mate van nastreven van de-commodificatie, verdeling van diensten op basis van meetbare criteria, geen voorkeursbehandeling voor traditioneel gezin (beleid niet gericht op gezin), dominante positie van de markt.



FIGUUR 3 NIEUW MODEL WELVAARTSSTAAT (HOEKSTRA, 2003)

2.5 Leeswijzer

Uit deze theoretische introductie blijkt dat het volkshuisvestingsbeleid van de Rijksoverheid een complexe en van veel factoren afhankelijke aangelegenheid is. Hierbij kan gedacht worden aan interne en externe factoren die van belang zijn op de volkshuisvesting. Daarnaast blijkt dat de verschillende begripsdefinities een belangrijke rol spelen in de uitleg van wat het volkshuisvestingsbeleid inhoud. Deze theoretische verkenning probeert hier dan ook verheldering in te bieden. Als we terug kijken naar de hoofdvragen en deelvragen van dit onderzoek dan wordt in de literatuur vooral de manier benadrukt waarop het Rijksbeleid tot stand komt en van welke factoren dit beleid afhankelijk is. De verschillende benaderingen en uitgangspunten worden duidelijk besproken. Over toekomstig Rijksbeleid is in het verleden onderzoek gedaan. Maar tot op heden worden voornamelijk trends onderscheiden die van invloed zijn op de volkshuisvesting. Zo wordt in literatuur de trend van een terugtrekkende Rijksoverheid onderscheiden. Maar wat dit voor de toekomst zou kunnen gaan betekenen blijft nog grotendeels onduidelijk. Dit onderzoek zal wel proberen hier inzicht in te verkrijgen. In hoofdstuk 2 zal de methode van onderzoek behandeld worden. In het daaropvolgende hoofdstuk zal een overzicht gegeven worden van de afgelopen eeuw van het volkshuisvestingsbeleid van de Rijksoverheid. In hoofdstuk 4 zullen de verkregen data besproken en geanalyseerd worden. De aangepaste typologie van Esping-Anderson zal als handvat gebruikt worden omdat zowel politiek, wetgeving, benadering als richtingen van Rijksbeleid te koppelen zijn aan deze typologie. Door de toekomstige situatie aan deze theorie te koppelen zal geprobeerd worden hier inzicht in te verkrijgen en een 'scenario voor de toekomst' te construeren. In het laatste hoofdstuk zullen de hoofd- en deelvragen afzonderlijk beantwoord worden. Deze antwoorden vormen de conclusie van dit onderzoek.

HOOFDSTUK 3 METHODOLOGIE

3.1 Opzet onderzoek

Dit onderzoek, en de dataverzameling, over het volkshuisvestingsbeleid in Nederland is kwalitatief van aard. In dit onderzoek wordt op zoek gegaan naar meningen, ervaringen of gedachten van personen over de volkshuisvesting. Een en ander door interviews en het doen van literatuurstudie. Deze aspecten laten zich in mindere mate meten in hoeveelheden of getallen. Kwantitatieve gegevens zijn minder geschikt voor dit onderzoek.

De literatuurstudie dient om bestaande theorieën, denkbeelden en kennis te verwerven over de volkshuisvesting en zal primair uit secundaire data bestaan. Over de volkshuisvesting is veel geschreven. In beleidsbenaderingen, visies en wetenschappelijke artikelen is de volkshuisvesting veel besproken. Daarom is een literatuurstudie een ondersteuning en een niet te ontbreken onderdeel van dit onderzoek.

3.2 Interviewen

De primaire data zullen worden verkregen door het houden van interviews en het vormen van een focusgroep. Geprobeerd wordt om de interviews logisch op elkaar te laten volgen, en het eerste interview mee te nemen in het volgende interview. Personen die werkzaam zijn (geweest) bij de Rijksoverheid of die in nauw contact (hebben) (ge)staan met de Rijksoverheid zullen worden geïnterviewd. Met interviews zullen personen specifiek gevraagd worden naar hun visie en meningen op het toekomstige volkshuisvestingsbeleid van de Rijksoverheid. Ook zal hen gevraagd worden naar ervaringen van het gevoerde Rijksbeleid van de afgelopen decennia (zie bijlage interviewvragen). Er zal worden geprobeerd om zich te concentreren op het Rijksbeleid. Voor dataverzameling van interesses, ervaringen en meningen zijn interviews een goede optie van data verzamelen (Flowerdew & Martin, 2005). Daarnaast ligt de vraagstelling van interviews niet vast maar kan er tijdens het interview ingespeeld worden op de gegeven antwoorden. Daarnaast is het belangrijk de 'power relations' die bestaan tussen de interviewer en de geïnterviewde te ontdekken (Flowerdew & Martin, 2005). Soms kunnen deze 'power relations' voor een kloof zorgen maar soms ook niet. Door bijvoorbeeld gezamenlijke interesses aan te geven kan een goed interview gestimuleerd worden. Het gesprek kan daarmee meer gedetailleerd en zinvoller worden. Toch blijft de positie van de interviewer nadelig, de geïnterviewde heeft namelijk in eerste instantie geen direct belang bij het interview. Om toch een goede medewerking te verkrijgen adviseert Emans om een verzoek nog een keer te herhalen maar met andere argumenten (Emans, 2002). De geïnterviewde wordt op deze manier sneller geïnteresseerd in het interview.

Er wordt gebruik gemaakt van een semigestructureerd diepte interview. Bij interviewen is het handig om de vragenlijst in thema's te verdelen om het interview overzichtelijk te houden. Er zijn dus voorafgaand een aantal vragen op papier gezet, maar er wordt wel ruimte geboden om met nieuwe vragen te verdiepen op bepaalde thema's. Daarnaast is een aantal vragen ter introductie verstandig dit omdat de geïnterviewde vaak op gang moet komen (Flowerdew & Martin, 2005). Door deze vragen te stellen biedt de interviewer de mogelijkheid aan de geïnterviewde om even warm te lopen. Als introductie is in dit onderzoek gevraagd aan de geïnterviewde wat zijn of haar affiniteit is met het vakgebied. Interviewen levert tot slot een grote hoeveelheid aan informatie op mits een interview goed verloopt.

De Geïnterviewde zijn gevonden doordat ze actief zijn binnen het volkshuisvestingsbeleid. Ze schrijven wetenschappelijke artikelen, columns of zijn werkzaam binnen het beleidsveld. Doormiddel van 'snowballing' zal geprobeerd worden meer relevante personen te vinden voor een interview. 'Snowballing' houdt in dat de interviewer door de geïnterviewde (of een andere actief zijnde persoon in het vakgebied) getipt wordt om een ander persoon te interviewen. Allereerst heeft de begeleider van deze scriptie op deze manier al enige relevante personen aangedragen om te interviewen.

3.3 Scenariomethode

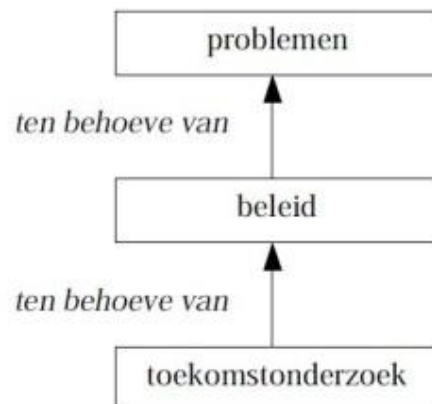
Zo als vermeld zal getracht worden scenario's te onderscheiden voor toekomstig volkshuisvestingsbeleid. Er zijn verschillende scenariomethoden te onderscheiden. Een definitie van scenario's wordt gegeven door Van Doorn en Van Vught:

“Een scenario geeft een beschrijving van de huidige toestand, van een of meerdere mogelijke en/of wenselijke toestand(en) en van een of meerdere gebeurtenissen/volgorden die de huidige toekomstige toestanden met elkaar kunnen verbinden” (J.W.M. van Doorn, 1981).

Een scenario bestaat volgens hem dus uit de volgende drie componenten: Een beschrijving en analyse van de huidige bestaande situatie, toekomstbeelden of situatie en tot slot de toekomspaden (de manier waarop die situatie tot stand komt) (Oosterveld, 1999). Een ongeveer vergelijkbare definitie luidt als volgt:

“Een scenario is een beschrijving van de huidige toestand van een samenleving (of een gedeelte daarvan), van mogelijke en wenselijke toekomstige toestanden van die samenleving alsmede van reeksen van gebeurtenissen, die vanuit de huidige toestand naar die toekomsten zouden kunnen leiden” (VROM, 1981). Ook hier vallen de drie componenten: huidige toestand, toekomstbeeld en toekomspaden (hier streefprocessen genoemd) te onderscheiden. Er wordt hier echter nog één aan toegevoegd namelijk een toekomst-analyse, het aftasten van toekomstige ontwikkelingen in de vorm van forecast en grensverkenningen.

Oosterveld verduidelijkt de relatie tussen beleid en toekomstonderzoek doormiddel van figuur 4. Toekomstonderzoek en ook een scenariomethode zijn geen doel op zich maar dienen veel meer functies. Ten aanzien van beleid zou onder andere de legitimeringsfunctie en de signaleringsfunctie genoemd kunnen worden. Beleid is in die zin ook niet een doel op zich maar probeert problemen op te lossen of te verminderen (Oosterveld, 1999). Oosterveld onderscheid verder vier manieren van enkele passende vormen van toekomstonderzoek te weten: Toekomstonderzoek voor beleid als regelen, toekomstonderzoek voor beleid als onderhandelen, toekomstonderzoek voor beleid als leerproces en tot slot toekomstonderzoek voor beleid als pacificeren. In het bijzonder deze laatste twee zouden voor dit onderzoek van toepassing kunnen zijn. Toekomstonderzoek voor beleid als leerproces gaat er namelijk vanuit dat er een denkkader wordt gecreëerd voor gemeenschappelijk overleg. Denkkaders worden hierdoor geprobeerd te verruimen, verschillend perspectieven te benadrukken en de grenzen van het speelveld af te tasten. Bij toekomstonderzoek voor beleid als pacificeren bestaan er spanningen over de in het geding zijnde van waarden en normen. De verdeeldheid kan niet worden overwonnen en dus wordt er gezocht naar een compromis. Het gaat hier dan om de gevolgen van ontwikkelingen voor bepaalde kwetsbare belangen. In die zin dient het toekomstonderzoek en de scenariomethode ten behoeve van beleid.



FIGUUR 4 TOEKOMSTONDERZOEK, BELEID EN PROBLEMEN (OOSTERVELD, 1999)

Het gaat hierbij om het overgaan tot handelen in het nu, en niet in de toekomst (Van der Meulen, 2012). Volgens van der Meulen hebben scenario's het doel van het: "...kunnen dienen als beslissingsondersteunend instrument: namelijk in die gevallen waarin ze onmiddellijk kunnen worden vertaald in het volgen van een bepaalde beleidskoers." (Van der Meulen, 2012, p. 282) Het heeft daarbij volgens hem dan ook weinig zin om te kijken naar een toekomstbeeld in 2030 vanwege onzekerheden op de lange termijn. Een beoordeling van een scenario vindt volgens hem dan ook plaats op basis van attentiewaarde. "*hun succes wordt afgemeten aan de mate waarin ze productief zijn in de ontwikkeling van nieuwe beleidsverhalen*" (Van der Meulen, 2012, p. 285).

Van der Meulen noemt daarnaast de indeling van scenario's als projectief scenario en prospectief scenario. Bij Projectieve scenario's worden huidige trends doorgetrokken naar de toekomst. Bij prospectieve scenario's wordt er vanuit de toekomst teruggekeken naar het verleden. Deze scenariomethode zou meer ruimte bieden voor creativiteit (J.W.M. van Doorn, 1981). Dit zou kunnen betekenen dat bij een prospectief scenario (aangaande de volkshuisvesting) het lastig is om met een realistisch scenario te komen omdat deze van zoveel verschillende factoren afhankelijk is.

Dammers maakt verder nog onderscheid tussen twee typen variabelen die onderdeel uitmaken van een scenariomethode. Zo kan er en meer of minder mate nadruk komen te liggen op gegevens of op theorieën (Dammers, 1994). In de vorige paragraaf is onder andere aandacht besteed aan bestaande theorieën die van invloed zijn op het volkshuisvestingsbeleid. Onder gegevens wordt verstaan data over de ontwikkeling van de relevante factoren over een lange periode. Beide aspecten zullen te herkennen zijn in dit onderzoek.

In het volgende hoofdstuk zal worden ingegaan op de geschiedenis van het volkshuisvestingsbeleid. Deze geschiedenis is van belang voor het onderzoek. Zo is uit het voorgaande verhaal gebleken dat een beschrijving van de huidige situatie een cruciaal onderdeel is van de scenariomethode. Om de huidige invloed van het Rijk in de volkshuisvestingssector te begrijpen moeten we eerst nader ingaan op de ontstaansgeschiedenis van dit beleid. Wat voor structuren zijn er nog zichtbaar van het beleid van de afgelopen eeuw, en wat voor nieuwe ontwikkelingen doen zich op dit moment voor.

Na het afnemen van de interviews zullen de interviews uitgewerkt worden. Van de uitgewerkte interviews zal een samenvatting met hoofdpunten opgenomen worden in de bijlagen van het onderzoek. De verkregen data zullen worden uitgewerkt tot een scenario voor de toekomst. De data zullen allereerst worden gekoppeld aan de typologie van Hoekstra (Hoekstra, 2003). De typologie van Hoekstra speelt een belangrijke rol in de verwerking van de ruwe data. De elementen van *subsiëring, prijsregulering, de organisatie van nieuw te bouwen huizen en het proces van de toewijzing van de bestaande woningvoorraad*, zullen achtereenvolgens worden besproken. Alle relevante aspecten die in de interviews naar voren zijn gekomen en binnen deze genoemde elementen vallen zullen een belangrijk onderdeel van het scenario vormen. Hierbij valt te denken aan te verwachten maatregelen en te verwachten opstellingen van de Rijksoverheid ten aanzien van de sector volkshuisvesting. Ten eerste kan op basis van deze elementen een typologie indeling plaatsvinden over de verkregen data in een bepaalde periode. Ten tweede geven deze elementen een groot deel van de actieve beleidsvelden van de Rijksoverheid weer. Door deze elementen stuk voor stuk te bespreken wordt ook een groot deel van het beleidsveld van de Rijksoverheid besproken. Tevens kan op deze manier antwoord gegeven worden op deelvraag 3. De actieve velden concentreren zich voornamelijk rond financiële aspecten maar bestaan verder ook uit wet - en regelgeving. Verder zullen de onderdelen van de corporatiesector en de woning en -huurmarkt besproken worden omdat zij onderdeel uitmaken van deze elementen.

Ook zal er aandacht besteedt worden aan de vraag in hoeverre de politiek invloed heeft op het beleid. Als er sprake is van sterke invloeden zal worden toegelicht op welke elementen dit van toepassing is en op wat voor manier dit gebeurt. Tot slot worden drie tabellen toegevoegd waarbij kernpunten van de verkregen data worden ingedeeld volgens de typologie van Hoekstra over drie verschillende perioden. Door deze drie tabellen naast elkaar te leggen zijn wellicht verschuivingen zichtbaar.

HOOFDSTUK 4 GOLVEND VOLKSHUISVESTINGSBELEID IN NEDERLAND

4.1 INLEIDING

Onderdeel van een toekomstig scenario is een beschrijving van een huidige toestand. Om het huidige volkshuisvestingsbeleid c.q. woonbeleid te begrijpen is de totstandkoming van dit beleid noodzakelijk verder toe te lichten. Uit dit hoofdstuk zal blijken dat het volkshuisvestingsbeleid van de Rijksoverheid fluctuerend beleid is geweest. In sommige jaren heeft de overheid, direct gestuurd en met veel financiële middelen, veel invloed uitgeoefend. In andere jaren was er sprake van een meer op de achtergrond tredende overheid. In dit hoofdstuk worden enkele perioden onderscheiden waarin de overheid trachtte de sector op bepaalde aspecten meer te liberaliseren. Deze perioden zullen nu achtereenvolgens besproken worden en gekoppeld worden aan de indeling van een verzorgingsstaat van Hoekstra. Daarmee zal ook een antwoord worden gevonden op de eerste deelvraag. De jaren '90 en '80 zijn al toegepast door Hoekstra. De voorliggende periode, die van 1901 tot aan de jaren '80 en de periode van de jaren '90 tot op heden, worden in dit hoofdstuk gekoppeld aan de typologie. De indeling voor deze beide periodes is een uitbreiding op de indeling van Hoekstra. Zoals aangegeven in de methodologie bestaat deze kennis voornamelijk uit secundaire data.

4.2 DE WONINGWET 1901

De politieke arena werd tot de jaren '90 van de 19e eeuw overwegend gedomineerd door het conservatief liberalisme. Binnen deze stroming werd er weinig aandacht besteed aan sociale kwesties en wetgeving. De zorg van een eigen woning was er een van iedereen afzonderlijk, een verantwoordelijkheid die bij iedereen individueel lag (Schaar, 1987). Deze periode is dan ook duidelijk in te delen in de typologie van Hoekstra en valt dan ook aan de kant met een hoge dosis nadruk op de markt. Deze periode is in te delen in het *liberal regime*. Met de door politieke en maatschappelijke bestaande onrust betreffende de slechte woonomstandigheden kwam deze conservatieve stroming later onder druk te staan. Een nieuwe stroming kwam op (vooruitstrevende liberalen) die meer en meer ging samenwerken met onder andere de ANVV (Algemeen Nederlandsch Werkliedenverbond) en de nog jonge SDAP (Sociaal Democratische Arbeiders Partij) (Schaar, 1987). Hierdoor werden de eerste stappen gezet voor meer sociale wetgeving en beleid. Maar aan wetsvoorstellen voor uitbreidingen van het kiesrecht en andere wetsvoorstellen werd voor eerst nog voorrang gegeven (Ekkers, 2010). In veel literatuur (Ekkers, 2010; Koffijberg, 2005; Wit, 1995) wordt de woningwet genoemd als een markeringspunt voor het volkshuisvestingsbeleid van de overheid. Al begon de discussie over deze wet al veel eerder. De discussie erover ontstond namelijk al rond 1850 en ging primair over de slechte woonomstandigheden van arbeiders in de grote steden (Ekkers, 2010). De grote steden waren explosief gegroeid door de toegenomen industrialisatie. In het begin van de 20e eeuw had het volkshuisvestingsbeleid een programmatische betekenis omdat de overheid verantwoordelijk was voor de kwaliteit van de woonsituatie van alle bevolkingsgroepen (Schaar, 1994). De toen al bestaande corporaties kwamen door de wet in aanmerking voor overheidssteun. Daarvoor was de taak van huisvesting nooit een taak van de overheid geweest. De invoering ging traag, en zeker tot aan de Tweede Wereldoorlog werd de wet niet algemeen aanvaard. Na de Woningwet van 1901 ontstond er veel discussie over hoe en of er verder overheidsingrijpen moest plaatsvinden. In feite werd de taak al weer snel op de markt afgeschoven. (Ekkers, 2010). Maar qua wetgeving werd er een basis gelegd voor overheidssteun. De invoering van de wet ging dus uiteindelijk erg traag en met horten en stoten.

Vlak voor het ingaan van de woningwet in 1901 waren er ongeveer 112 bouwverenigingen in Nederland (Schaar, 1987). Deze bouwverenigingen waren in de decennia voor de wet voornamelijk tot stand gekomen door particulier initiatief, deze trokken zich het lot en de slechte woonomstandigheden van de arbeiders aan (Schaar, 1987). Na de invoering van de Woningwet kon de opbloei van deze corporaties verder doorzetten. Al viel dit in eerste instantie tegen. Door de krotopruijing en de te hoge nieuwbouwprijzen was dit eenvoudig veel te duur geworden voor de bouwverenigingen. Het ingrijpen dat

tot stand kwam door de woningwet, beperkte zich in eerste instantie hoofdzakelijk tot op het gemeentelijk niveau. Van beleid op rijksniveau was eigenlijk geen sprake. Gemeenten konden een subsidie bij het Rijk aanvragen voor steun aan bouwverenigingen, alleen werd niet vermeld om welk bedrag en in welke situatie dit geld verstrekt werd (Ekkers, 2010; Schaar, 1987). Dit beleid paste prima binnen het toen bestaande liberale gedachtegoed. Het mechanisme van de wet zou door de burgers zelf in werking moeten worden gebracht. Het idee dat het *liberale regime* (zie figuur 5) in deze tijd verlaten werd klopt dan ook niet. Het regime bleef in hoofdzaak dan ook gewoon bestaan.

4.3 EERSTE LIBERALISATIE

Na de Eerste Wereldoorlog namen dus het aantal corporaties sterk toe tot een aantal van ongeveer 1350 in 1922 (Schaar, 1987). Ook tijdens de oorlog nam de overheid enkele heftige interventies. Door de oorlog zakte het particuliere initiatief in en was de overheid genoodzaakt om te investeren en om voorschotten voor woningwetwoningen vrij te geven. Ook kwam de overheid met een wettelijke regeling tot huurbevrozingen en tot huurbescherming (Ekkers, 2010). Maar zoals Van der Schaar stelt: *'Zonder de Eerste Wereldoorlog zou vermoedelijk deze sector veel minder snel tot ontwikkeling gekomen zijn. Maar een keerpunt werd deze oorlog niet. De mogelijkheden om definitief het werkterrein van corporaties en gemeenten uit te breiden, waren kennelijk niet aanwezig...'* (Schaar, 1987;88). Liberalisatie kwam opgang door economische teruggang van 1920 tot 1923. Veel van de regelingen die opgezet waren tijdens de oorlog werden weer terug gedraait of afgeschaft. Ook tijdens de depressie van 1929 en de tijd daarna kwamen er geen grote beleidswijzigingen op gang en bleef de invloed van de overheid redelijk beperkt. Tijdens de Eerste Wereldoorlog liet de Rijksoverheid zien tot welke ingrijpen het instaat was, maar daarna nam de bemoeienis weer snel af. De liberalisatie hield daarmee eigenlijk stand tot en met de Tweede Wereldoorlog. In die tijd was er dan ook weer een vertrouwen in de markt om de problematiek op te lossen (Schaar, 1987).

4.4 NA DE TWEDE WERELDOORLOG

Het tweede markeringspunt binnen volkshuisvestingsbeleid van de Rijksoverheid is de periode na de Tweede Wereldoorlog. Na de oorlog waren veel woningen beschadigd geraakt of verwoest. Mede daardoor was er enorm woningtekort ontstaan in Nederland. Een samenwerking van politieke partijen was een vereiste voor de centraal gestuurde wederopbouw (Ekkers, 2010). Een ingrijpen van de overheid kon nu niet achterwege blijven. Het volkshuisvestingsbeleid werd gekoppeld aan de loon- en prijspolitiek. Dit betekende dat de huren laag gehouden werden zodat er minder snel loonsverhoging zou worden gevraagd. Doordat de lonen daardoor lager zouden blijven zou de concurrentiepositie van Nederland relatief beter zijn ten opzichte van het buitenland. Daarnaast werd door de huren laag te houden uitbuiting van de noodsituatie (woningnood) tegengegaan (Hooft-Welvaars, 1958). Economische wederopbouw kreeg dus voorrang ten opzichte van het beleid op het gebied van de volkshuisvesting. Wel werd er uiteraard geïnvesteerd in de bouw van nieuwe woningen, niet zozeer gestuurd vanuit de vraag naar woningen, maar meer vanuit de economische gesteldheid van het land. De bouw van nieuwe woningen ging dus afhankelijk van de economie stapsgewijs (Schaar, 1994). Duidelijk is wel dat de overheid zich na de Tweede Wereldoorlog stevig ging bemoeien met de volkshuisvesting. Deze invloed was sterk centralistisch en kreeg vorm in de woonruimtetwet in 1947, de huren die kunstmatig laag werden gehouden en objectsubsiëring om de bouw van nieuwbouwwoningen te bevorderen. Als we deze periode gaan indelen in de typologie van Hoekstra dan komen we uit het regime van *labour-led corporatist*. Alle aspecten van dit regime komen namelijk naar voren. Er bestond een sterke en directe invloed van de centrale overheid waarbij er geen voorkeursbehandeling bestond naar verschillende groepen in een maatschappij. Nederland moest weer opgebouwd worden waarbij veel partijen en instanties de handen ineen sloten om dit te bewerkstelligen.

4.5 TWEEDE LIBERALISATIE?

Onder een rooms-rode coalitie werd er in de periode richting de jaren '70 een liberalisatie voorbereidt ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid. Speerpunten voor dit beleid waren een verhoging van de huren naar het niveau van een kostprijs, het verminderen van objectsubsidies, het beperken van sociale woningbouw en het richten van subsidies op de laagst betaalden (Ekkers, 2010). Mede door het aandienen van een nieuwe woningnood en de politieke verhoudingen kwam deze maar gedeeltelijk tot stand. Het duurde even voordat de politiek de omvang van het woningtekort bevatte. Onder andere de PVDA en veel vakbonden waren tegen op deze liberalisatie. De vakbonden vormden een machtig tegenblok om huurstijgingen door te voeren. Wel werd er overheid gestuurd de productiecapaciteit opgeschroefd om de woningnood tegen te gaan. Ook begin jaren '70 bleef de volkshuisvesting onverminderd belangrijk in de partijpolitiek en het gevoerde beleid van de overheid. De liberalisatie bleef op de agenda staan. (Ekkers, 2010) Maar, zoals van der Schaar aangeeft ontstond er een 'paradox van de liberalisatie' (Schaar, 1987). Hij legt dit als volgt nader uit: 'De stuursterkte van het beleid neemt toe, omdat men de markt wil imiteren' (Schaar, 1987; p. 131). De politiek ervoer op dat moment aan den lijve hoe moeilijk het is om de overheidsinvloed te verminderen. Liberalisatie bracht namelijk ook politieke risico's met zich mee. De liberalisatie zette dan ook niet door. En de overheid verscherpte in een nieuwe nota de invloed binnen de volkshuisvesting. De woning werd door de overheid gezien als een merrit-good. Nederland als verzorgingsstaat was volop in ontwikkeling. In een wetsvoorstel van de toenmalige minister van Vrom Marcel van Dam werd gesteld dat iedereen boven de 18 jaar recht had op een zelfstandige woonruimte, waarmee de toon voor het politiek debat van de daar opvolgende jaren werd gezet (Ekkers, 2010). Ook de uitgangspunten in de nota huren en subsidiebleid uit 1974 sloten hier bij aan. Deze bestond uit:

1. Verregaande bemoeienis van overheid
2. Gemengd subsidieringsstelsel (object en subjectsubsidie)
3. Actieve overheidsbemoeienis bouwprogramma's en stadsvernieuwing
4. Meer aandacht woonruimteverdeling

Tot zover bleef het beleid een voortzetting van het *labor-led corporatist regime* van de jaren na de Tweede Wereldoorlog (zie figuur 5). Deze ontstond voornamelijk omdat de door sommige gewenste liberalisatie mislukte. Ook in zijn toepassing van Esping-Andersen's typologie komt Hoekstra tot die conclusie voor de jaren 80 (Hoekstra, 2003). Richting het einde van de jaren '80 kwam er verandering in de actieve rol van het Rijk. De overheid moest bezuinigen vanwege de oliecrisis. Mede daardoor kwamen de subsidieringsmethoden van de overheid ter discussie te staan in de politiek. Ook de bekostiging van Nederland als verzorgingsstaat drukte de staatsuigaven. Nieuw beleid was in opkomst en onvermijdbaar.

4.6 DERDE LIBERALISATIE

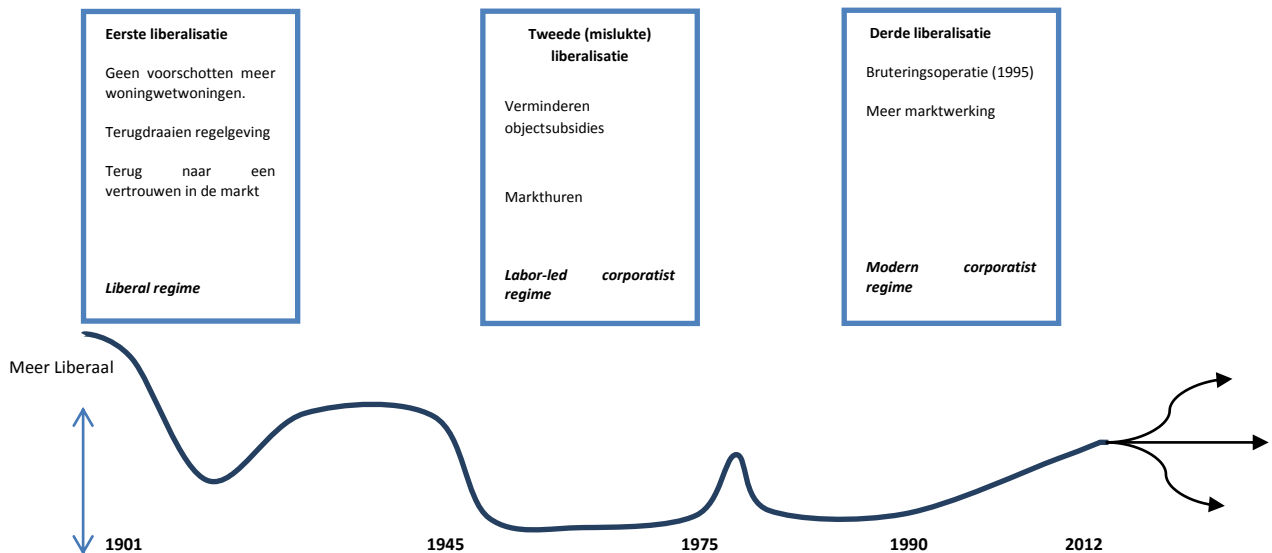
4.6.1 NOTA HEERMA 1989

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven deden zich in het begin van de jaren tachtig ontwikkelingen voor die een op de achtergrond tredende overheid in gang zetten. De Nota Heerma met als titel 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' pleite voor grote veranderingen binnen de volkshuisvesting (Heerma, 1988). De centrale thema's bevonden zich vooral rond het meer macht gaan naar gemeenten en de verzelfstandiging van corporaties. De woningcorporatie zou in twee velden moeten gaan opereren en daarmee een hybride organisatie worden. De corporatie zou het publieke belang moeten dienen maar zonder steun van de overheid. En daarmee zou de corporatie moeten gaan opereren in de markt (Priemus, 2005). De gemeenten zouden meer invloed moeten gaan uitoefenen binnen het volkshuisvestingsbeleid, de Rijksoverheid en zijn directe bemoeienis verviel. Zo zoekt de Nota naar een gewenste verhouding tussen overheid en samenleving. In de nota staat verder dat burgers en hun organisaties even als het particulier initiatief en het bedrijfsleven een groter deel van de

verantwoordelijkheden kunnen dragen. De overheid hoeft als dat gebeurd niet meer op een grote schaal tussenbeide te komen (Heerma, 1988).

4.6.2 BRUTERINGSOPERATIE

De bruteringsoperatie was een van de middelen om de financiële banden los te koppelen tussen de overheid en de corporaties. Een van de aanleidingen hiervoor was de nieuwe Europese regelgeving. Het uitstaande kapitaal van de overheid in de corporaties maakten deel uit van de staatsschuld en die diende naar beneden te worden gebracht ten aanzien van deze nieuwe wetgeving (Dankert, 2012). Ook toekomstige toenemende overheidsuitgaven dienden hierdoor voorkomen te worden. Langdurige subsidieverplichtingen werden weggestreept tegen uitstaande schulden van corporaties bij de overheid. Objectsubsidies werden dus stopgezet en het Rijk kon zich hierdoor onafhankelijker opstellen (Ekkers, 2010). Toch was deze anders verwoord in de Nota Heerma. Die sprak van een veranderende rol van de overheid. De overheid zou zich financieel betrokken opstellen om randvoorwaarde te scheppen voor een levensvatbare sociale huur, maar er zou meer gemikt worden op het beheer en een optimale verdeling van de bestaande woningvoorraad in plaats van nieuwbouw. Over de verzelfstandiging van de sector gaat expliciet aandacht uit naar de corporaties: *“De verzelfstandiging daarvan wordt bevorderd door een serie reeds genomen en nog te nemen maatregelen, zoals de oprichting van een Waarborgfonds en een Centraal Fonds”* (Heerma, 1988).



Figuur 5: Golvend volkshuisvestingsbeleid

4.6.3 SUBSIDIËRING, PRIJSREGULERING EN ORGANISATIE EN PRODUCTIE NIEUW TE BOUWEN HUIZEN

Ook voor de jaren '90 koppelt Hoekstra een regime aan deze periode. De periode van de jaren '90 is aan een meer *modern corporatist regime* te koppelen (Hoekstra, 2003). Ekkers interpreteert de nota op dit vlak als volgt: *“Met dit alles zette de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig koers richting minder overheidsinterventie en meer marktmechanisme. Een verschuiving op het continuüm naar de liberale kant”* (Ekkers, 2010, p. 77). Ekkers beschrijft dat na de nota een verschuiving plaatsvond richting een meer *liberale regime*. Echter betekende het niet dat alle *labor-led corporatism* eigenschappen verdwenen. De nieuwe nota in de jaren '90 pleite niet alleen voor meer onafhankelijkheid voor corporaties maar ook tot de terugtrekkende opstelling van de overheid. Er werd meer gestreefd naar meer marktwerking door het eigen woningbezit te stimuleren. Deze zou mede mogelijk worden gemaakt door een gedeeltelijke huurliberalisatie. Woningen boven de zo genoemde liberalisatiegrens werden volledige vrijheid geboden aangaande de huurhoogte en huuraanpassingen. Verder werden de vele bestaande objectsubsidies die

gecreëerd waren onder de vorige nota (deze subsidies drukten de budgetten voor de volkshuisvesting) opgeheven of ingeperkt of geconcentreerd rond de laagste inkomensgroepen (Ekkers, 2010). Als er nu naar de vier elementen van Hoekstra gekeken wordt dan kan de verschuiving naar een liberale kant verduidelijkt worden. Als we naar de subsidiëring kijken dan blijkt dat deze verkleind werd en meer gericht werd op de lagere inkomensgroepen. Wat betreft de prijsregulering ging de overheid zich ook minder bemoeien met het bepalen van huurhoogtes. Tot slot wat betreft de organisatie en productie van de te bouwen huizen ging de overheid zich hier ook minder mee bemoeien. De woningnood was overwonnen en de overheid zag dit niet meer als haar primaire taak. In de inleiding van de nota wordt dan ook gesteld dat de woningnood niet meer een overheersend maatschappelijk probleem is (Heerma, 1988).

4.7 WONEN IN DE 21^E EEUW

In december 2000 kwam er een nieuwe nota uit, Nota Wonen; Mensen, wensen, wonen. De Nota spitste toe op drie principes namelijk te weten: meer keuzevrijheid, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid en een beheerste marktwerking (Ministerie van Volkshuisvesting, 2000). Er werd van beheerste marktwerking gesproken omdat marktimperfecties bekend waren bij de toenmalige regering. Over de relatie van de markt versus de overheid is de nota erg duidelijk. Het decennia na de Nota Heerma heeft er mede voor gezorgd dat de betrokkenheid van de overheid verloren ging en dat door een proces van verzelfstandiging en decentralisatie inhoudelijk de overheid zich te afstandelijk heeft opgesteld tegenover corporaties, gemeenten en andere partijen. De nota probeerde dan ook het tij te keren door het kenbaar maken van beleidsprioriteiten op rijksniveau aan overheden, corporaties en sectorinstellingen. Op nationaal niveau moest de dialoog tussen het Rijk en haar partners verbeteren. Niet als zijnde tegenovergestelde partijen maar meer als partners. Niet alleen het afstoten van activiteiten van de Rijksoverheid maar meer in een vorm van een samenwerking. Deze manier van werken werd in de nota prestatiegerichte decentrale aanpak genoemd (Ministerie van Volkshuisvesting, 2000).

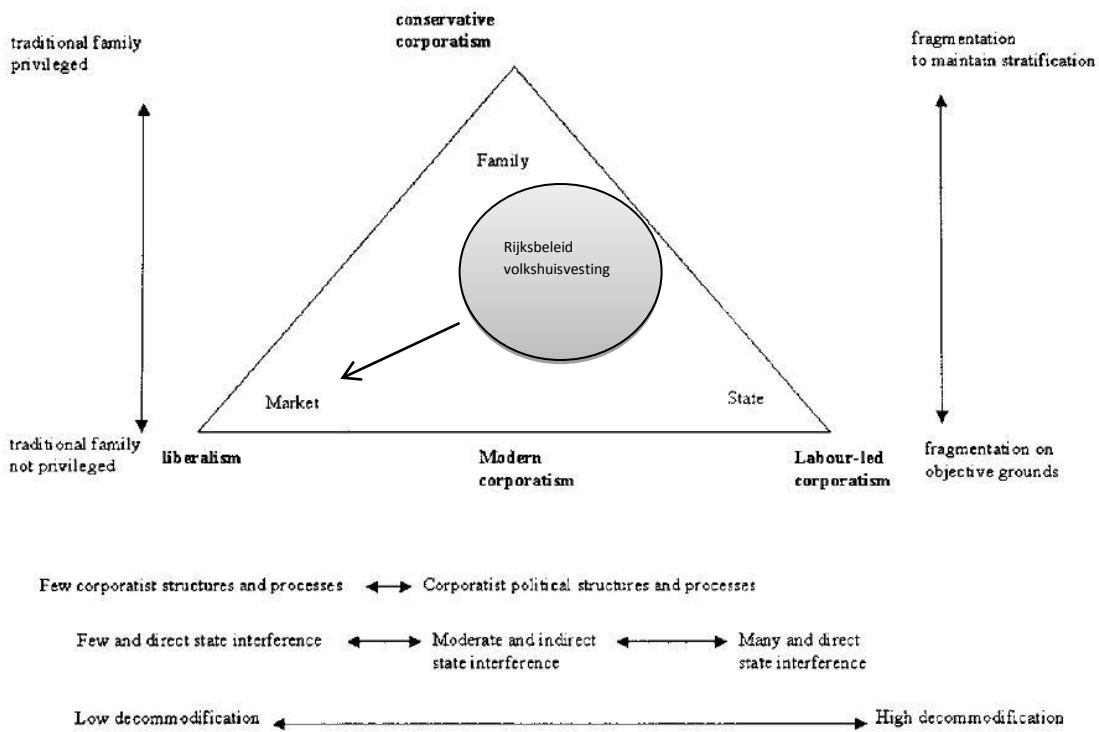
Uit de nota blijkt verder dat de overheid qua regelgeving en beleid flink genesteld is in het woonbeleid in Nederland. Bepaalde bestaande maatregelen werden in stand gehouden, bijvoorbeeld de huursubsidie. Sommige van deze maatregelen werden in de nota onder andere omstandigheden genoemd. De nota ziet verder voor de overheid een verandering qua taken ten opzichte van het verleden. Zoals eerder genoemd zou de overheid zich meer bezig moeten gaan houden met woonbeleid in plaats met de volkshuisvesting. Hierdoor wordt er in de nota veel aandacht gegeven aan woonmilieus en de meer sociale aspecten van wonen.

4.8 NEDERLANDS BELEID; EEN INTERNATIONAAL VOORBEELD?

De lange geschiedenis van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid, de omvang ervan en vooral de vorm hebben er voor gezorgd dat Nederland soms in de ogen van andere landen een voorbeeld is geweest. Het Nederlandse beleid verschilt in veel opzichten sterk van dat van het buitenland. Meest opvallende verschil is de relatieve grote sociale huursector. Daarnaast verschilt de Nederlandse sociale huursector ten opzichte van het buitenland vooral wat betreft de eigenaar, zeggenschap en financiële doelstellingen (Elsinga, et al., 2006). Wat betreft huurregulering valt het internationaal gezien op dat er verschillende redenen kunnen zijn voor regulering van de huursector. Zo zou een regulering tot inkomensherverdeling moeten leiden (België en Ierland) of marktimperfecties moeten wegnemen (Duitsland en Zweden) (Elsinga, et al., 2006). Verder is de mate van invloed van de Rijksoverheid in Nederland groot geweest op de stimulering van het eigen woningbezit. Toch zou de eerder genoemde voorbeeldpositie van Nederland aan het veranderen kunnen zijn. Hoekstra stelt het volgende: *'Het buitenland ziet ons voor een deel nog wel als een voorbeeld. Maar zelf zijn wij het buitenland bijna als een voorbeeld gaan zien. Omdat we onze sector te groot vinden. Het imago van de corporatiesector is in het buitenland een stuk beter dan in Nederland zelf'* (Hoekstra, 2012).

4.9 TOT SLOT

Uit de voorgaand paragrafen is gebleken dat het overheidsbeleid erg fluctuerend is geweest. Sinds de woningwet en vooral na de Tweede Wereldoorlog is de overheid zich sterk gaan bemoeien op het terrein van de volkshuisvesting, en werd er afgestapt van het *liberal regime*. Begin 20e eeuw was te typeren binnen het *liberal regime*, er was een dominante positie voor de markt en de overheid had weinig tot geen invloed binnen de volkshuisvesting. Na de Tweede Wereldoorlog nam de invloed van de overheid sterk toe. Daarna heeft zich een aantal keren een beweging voorgedaan (of poging tot) van een terugtrekkende overheid, zowel op financieel gebied als op het gebied van het te voeren beleid (zie figuur 6). Financiële banden met de corporaties werden doorgesneden, veel objectsubsidies werden afgeschaft en de overheid liet meer taken over aan de markt. Een verschuiving van type beleid ging hier mee gepaard naar een *labour-led corporatist regime*. Was na de oorlog de kerntaak en invloed van de overheid het terugdringen van de woningnood, in het afgelopen decennia is er meer aandacht gekomen voor woonmilieu en de meer sociale aspecten van wonen. Daarmee verschoof de typering van verzorgingsstaat ook meer naar een meer *modern corporatist regime*. Toch, en tot deze conclusie komt Hoekstra ook, blijven ook aspecten van andere regimes ook bestaan (Hoekstra, 2003). Als voorbeeld kan genoemd worden de hypotheekrenteaftrek en de huursubsidie. Dit komt uiteraard mede doordat deze instrumenten van groot belang zijn voor veel mensen, en een plotselinge opheffing voor problemen op de woningmarkt zou kunnen zorgen. Ook heeft de overheid een aantal keren zijn invloed doen terugkeren, hetzij soms op een andere manier en in een andere context. Het zal duidelijk zijn, het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid is de afgelopen eeuw een golvend beleid geweest tussen meer en minder overheidsinvloed en meer of minder vertrouwen in de markt. Hoe gaat deze trend zich voort zetten? Hierin zullen de komende hoofdstukken verduidelijking moeten geven. Een belangrijke vraag hierbij is de afhankelijkheid van de politiek. In hoeverre hebben deze invloed op deze golfbeweging. Dit hoofdstuk heeft laten zien dat in de afgelopen eeuw de politiek soms voor vergaande invloeden kon zorgen. Maar geldt dit ook voor de toekomst?



FIGUUR 6: VERSCHUIVING RIJKSBELEID VOLKSHUISVESTING

HOOFDSTUK 5 SCENARIO'S VOOR DE TOEKOMST

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de dataverzameling in de vorm van de gehouden interviews en gesprekken verwerkt. De interviews zijn gehouden met professionals en deskundigen die werkzaam zijn (of zijn geweest) op het gebied van de volkshuisvesting en woonbeleid. Deze interviews zijn aangevuld met actuele visies en artikelen. Het pas geleden gesloten Lenteakkoord en het akkoord tussen de VEH (Vereniging Eigen Huis), Woonbond Aedes (Vereniging van corporaties) en NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) spelen hierbij ook een rol. Wat de effecten van het huidige Rijksbeleid zijn (deelvraag 2) zal in dit hoofdstuk beantwoordt worden.

Afgesloten wordt er met de vraag of er in dit scenario een regime verandering is waar te nemen ten opzichte van het *modern corporatist regime* de jaren '90. In het voorgaande hoofdstuk is er aandacht gegeven aan het feit dat het Rijksbeleid een golvende structuur kent. Het is interessant is het om te kijken of deze structuur zich doorzet en in hoeverre deze onder invloed staat van de politiek.

5.2 EEN VERANDERENDE SECTOR

De afgelopen jaren hebben zich problemen aangediend waarvan in de voorgaande decennia nog geen sprake was of die niet gezien werden. Als voorbeeld kunnen de economische crisis en de daar uit voortvloeiende vastzittende woningmarkt en de positie van corporaties genoemd worden. Deze problemen hebben ervoor gezorgd dat er een vraag is ontstaan naar een veranderd beleid. Maar dit heeft er vooral voor gezorgd dat er een levendige (politieke en maatschappelijke) discussie is ontstaan. Hoe moet er omgegaan worden met het woonbeleid in tijden van crisis? Welke (toekomstige) taken zijn de corporaties toegediend? En tot slot, hoe is de vastzittende woningmarkt op te lossen?

In de theoretische analyse is het belang van exogene factoren (zoals demografie en economische factoren) genoemd voor de volkshuisvesting. De financiële crisis is een dergelijk factor en heeft er voor gezorgd dat een aantal grote problemen zijn ontstaan die nu aan de oppervlakte komen. De financiële crisis heeft daarnaast een aantal dingen in gang gezet. Er moet dan voornamelijk gedacht worden aan de striktere hypotheekverstrekking voor starters op de woningmarkt wat één van de redenen is dat deze markt vast komt te zitten. Verder moeten overheidsuitgaven worden teruggedrongen vanwege bezuinigingen die de overheid doorvoert. De huisvesting van personen in een sociale huurwoning tracht de overheid strikter te maken. Ook de corporatiesector is de afgelopen tijd veel in het nieuws geweest. Als voorbeeld kan het slecht functioneren van raad van commissarissen en riskante financiële ondernemingen (denk aan de woningcorporatie VESTIA) bij corporaties genoemd worden. Maar vooral de discussies over in welk veld corporaties zouden moeten opereren en wat de functie van de corporaties zijn, is misschien wel een belangrijker punt van discussie. Wat is hun taak en wat zouden ze moeten gaan doen in de toekomst. Dit is eigenlijk de achterliggende vraag als het gaat om de corporatiesector. Al eerder zijn de woningnood en het woonbeleid genoemd als velden waar de corporatiesector actief in is en is geweest. Maar moet een corporatie zich in tijden van crisis ook bezig gaan houden met actief woonbeleid in de Nederlandse wijken? Ook de vastzittende huizenmarkt is punt van zorg voor een komende regering. Veel woningen die te koop zijn worden slecht verkocht omdat starters de financiering niet rond krijgen. Doordat mensen met een woning blijven zitten kunnen ze niet doorgroeien en doorstromen op de woningmarkt en zijn ze gebonden te blijven zitten waar ze zitten. In dit kader kunnen er vraagtekens gezet worden of het in deze tijd nog wel wenselijk is dat starters snel doorgroeien naar een koopwoning.

Een ander aspect van de decentralisatie is nog onderbelicht gebleven. Decentralisatie van Rijksbeleid is een proces wat al sinds de laatste nota aan de orde is gekomen (Ministerie van Volkshuisvesting, 2000). Overheidstaken worden in dit proces verplaatst naar lagere overheden. De laatste jaren ontstaat de vraag

waarom taken vaak wel worden gedecentraliseerd en daar geen financiële ondersteuning bij toegevoegd wordt. Nieuwe verkiezingen staan gepland voor 12 september 2012. Wellicht zal een nieuwe regering een nieuw visie werpen op het toekomstig te voeren woonbeleid ten aanzien van deze decentralisatie. Allereerst zal er wat betreft subsidiëring een kader besproken worden. Wat hier zoal valt te verwachten zal antwoord moeten geven op deelvraag 4.

5.3 SUBSIDIËRING

5.3.1 SUBSIDIËRING ALGEMEEN

Een middel van de overheid om invloed uit te oefenen binnen de volkshuisvestingssector bestaat uit subsidiëring. Zoals aangegeven in het voorgaande hoofdstuk heeft de Nederlandse overheid in het verleden vele manieren van subsidiëring toegepast. Er zijn verschillende redenen te noemen voor het ontstaan van deze subsidiemaatregelen. Een belangrijke reden voor deze subsidievormen is de financiële sturingsvorm die dit veroorzaakt. De overheid kan op deze manier het gedrag van burgers beïnvloeden door financiële prikkels (Doelen, 1988 en Kievit, 1993). Voorbeelden zijn de in het verleden bestaande subsidiëring van corporaties, exploitatiesubsidies of de bestaande object- subjectsubsidies. Objectsubsidies zijn subsidies die betrekking hebben tot het object zoals een te bouwen huis, de subsidie wordt hierbij verstrekt aan instanties of lagere overheden. De subjectsubsidies worden verstrekt aan personen met specifieke kenmerken die aan die persoon gerelateerd kunnen worden. Als voorbeeld kan hier iemand met een laag inkomen genoemd worden die in aanmerking komt voor individuele huursubsidies. Subsidies bestaan dus zowel in de koop als de huurmarkt en kunnen daarmee invloed uitoefenen en sturing geven op de gehele volkshuisvestingssector. Toch bestaat er een groot verschil in tussen de subsidies op de koop- en de huursector. Zo kan iedereen profiteren van subsidiemaatregelen binnen de koopsector. Dit geldt niet voor de huursector die zich concentreert rond de lagere inkomens. Qua omvang verschillen deze twee subsidiestromen dan ook. De objectsubsidies bestonden vooral om de woningbouw van de grond te krijgen. De subjectsubsidies dienden vooral het doel om mensen met een laag inkomen een dak boven hun hoofd te geven. Tot slot bestond er tot halverwege de jaren '90 een sterke subsidiëring richting de corporatiesector. Hier zal eerst op ingegaan worden.

5.3.2 SUBSIDIËRING CORPORATIESECTOR

Als we naar de subsidiestromen kijken die hebben bestaan richting de corporatiesector dan heeft het doorknippen van de subsidiestromen in de jaren '90 (bruteringsoperatie) zijn effecten gehad voor de verhoudingen tussen de overheid en de corporaties. Het rondpompen van geld is één van de redenen geweest waarom er destijds voor de bruteringsoperatie is gekozen, destijds is dit waarschijnlijk wel een juiste keuze geweest (Broeken, 2012). Wel zijn er een aantal problemen ontstaan en één daarvan wordt als voorbeeld door Broeken genoemd als het doorgeslagen profit-denken bij bestuurders van corporaties. Destijds werd dit denken aangemoedigd en werd de functie van inspecteur en woningbouwstimulering anders ingevuld. De woningbouwstimulering werd terzijde geschoven en de inspecteursfunctie anders ingevuld. Volgens Broeken is deze inspecteursfunctie tot op de dag van vandaag onvoldoende ingevuld (Broeken, 2012 en Hoekstra, 2012). Verder bestond er volgens Zandstra voor de bruteringsoperatie een subsidiebeleid wat opgezet was en samenhang vertoonde met andere vormen van subsidie, en zo kon er verstandig beleid worden gevoerd (Zandstra, 2012). De verder verschillende subsidiemaatregelen zoals object- en subjectsubsidies waren als het ware communicerende vaten en vertoonden samenhang. Als de huren werden verhoogd vanwege bezuinigingen voor de Rijksoverheid dan scheelde dit in de uitgaven. Anderzijds werd een deel van de besparingen teruggegeven via de huursubsidie, maar men was in staat de hoeveelheid bezuinigingen te berekenen en te reguleren. Nu deze financiële lijnen niet meer bestaan in de vorm van subsidiëring aan corporaties merkt de overheid de directe financiële gevolgen van veranderende wet- en regelgeving niet meer. Als bepaalde kwaliteitseisen moeten worden doorgevoerd in sociale woningbouw ten aanzien van veranderde wetgeving, dan merkt de overheid de financiële gevolgen daar niet van, simpelweg omdat de overheid er niet direct voor hoeft te betalen. Zo zijn de afgelopen jaren de kwaliteitsnormen enorm opgeschroefd wat heeft geleid tot hoge kosten. Zandstra ziet in deze context een grote opgave voor de toekomst om deze lijnen op een of andere manier weer terug te

brengen (Zandstra, 2012). Terugkijkend op de inspecteursfunctie die de heer Broeken noemt blijkt dat deze nog wel bestaat maar weinig kracht heeft om daadwerkelijk in te grijpen (Broeken, 2012). Ook hier zal iets moeten gaan gebeuren.

Verder komt hier de financiële gesteldheid van corporaties ter discussie te staan. Door de subsidieregeling van de overheid tot aan de brutering hoefden corporaties relatief weinig aandacht te schenken aan hun eigen financiële gezondheid. Kort na de brutering werd dit anders. Ze konden de relatief goedkoop verworven woningen duurder verkopen, deels vanwege steeds stijgende prijzen en dalende rentes, en daarmee was hun financiële gezondheid, toen ze hier voor het eerst zelf voor verantwoordelijk waren, gewaarborgd (Dankert, 2012). Nu, in tijden van crisis en een vastzittende woningmarkt is dat veel minder vanzelfsprekend geworden. Corporaties kunnen woningen minder goed verkopen en ook de voorraad aan goedkoper verworven woningen neemt af. Tot slot daalt de prijs van woningen al een tijd en ook de vooruitzichten lijken op een voortzetting van deze trend (Economisch Bureau / Macro Research ABN AMRO, 2012). In tegenstelling tot de periode daarvoor lopen ook de rentes op. Zowel op financieel vlak als op bestuurlijk vlak treden er dus problemen op voor corporaties. Dankert verwoordt dit als volgt: *“Het ontbreekt de corporaties aan een duurzaam model waarbinnen corporaties kunnen blijven bestaan”* (Dankert, 2012).

Uit het voorgaande blijkt dat het afschaffen van de subsidies naar de corporatiesector, het afschaffen van verdere financiële banden met de overheid, en de financiële crisis ervoor hebben gezorgd dat corporaties in steeds zwaarder financieel weer terecht zijn komen. Naast deze financiële veranderingen van de afgelopen decennia is er een kans dat de overheid de komende jaren met een toenemende mate zijn invloed doet gaan gelden. Dit kwam in meerdere gesprekken naar voren. Deze invloed zal niet alleen qua wet- en regelgeving plaatsvinden. De overheid zal vooral proberen geld uit de sector te halen (Zandstra, 2012). Een aantal politieke partijen ziet de corporatiesector graag kleiner worden, echter heeft dit ook te maken met de huursubsidie die in de volgende paragraaf zal worden besproken. Uit de gesprekken werd het dan ook duidelijk dat de toekomst van corporaties qua omvang hoogst onzeker is. De corporatiesector moet op zoek naar een duurzame toekomst met een duidelijke taakstelling terwijl de overheid zich de afgelopen jaren steeds veranderlijk heeft opgesteld. Ook de taak van een corporatie is steeds meer vervaagd, mede door financiële aspecten. Door de slechte financiële situaties zijn corporaties steeds minder goed in staat nieuwe sociale woningbouw te realiseren (Deloitte, 2012). Ook andere vragen blijven onbeantwoord voor corporaties. Zo wijst Zandstra erop dat de huurprijs van een sociale huurwoning punt van discussie is. Want hoe hoog zou deze moeten zijn en hoe wordt dat dan bepaald? Dit is geen gemakkelijke vraag en er is dan ook nog geen eenduidig antwoord op gegeven (Zandstra, 2012). De slechte verkoop en realisatie van sociale huurwoningen brengt nog een ander probleem met zich mee. De mix van koop en huurwoningen in een wijk kan niet worden bevorderd, waardoor wijken met een groot percentage sociale huurwoningen een eenzijdig type mensen aantrekt (van Dam, 2012). Van Dam wijst hier op het feit dat de segregatie index blijft stijgen. Een slecht functionerende wijk zou op die manier nog meer problemen in de hand kunnen werken en tot slot tot nog hogere kosten kunnen lijden. Van Dam denkt dat een verder liberaliserende sector op die manier gaat zorgen voor een toekomst met nog meer ‘ellende en problemen’ (van Dam, 2012).

Gruis onderscheidt vier scenario's voor de corporaties (Gruis, 2012). Een eerste scenario bevindt zich in een economisch klimaat met een aanwakkerende wind zodat er meer vraag zal zijn naar woningen en woonkwaliteit. Corporaties gaan aan deze vraag proberen te voldoen door zowel woningen voor de lage inkomens als woningen voor het duurdere huur- en koopsegment te realiseren. De prestaties wat betreft de huurwoningen voor lage inkomens komen vast te liggen in zogenoemde prestatiedoelen. Een tweede scenario gaat ook uit van een economische gunstigere tijd, waarbij de terugtrekkende beweging van de overheid door wordt gezet. De corporaties krijgen nog meer vrijheid en transformeren in een rendement gedreven organisatie waardoor ze geld genereren om in te zetten voor de onderkant van de markt. Bij scenario 3 spelen demografische trends een belangrijke rol in de toekomstige ontwikkelingen van corporaties. Door bevolkingskrimp krijgen regio's met overschotten op de woningmarkt te maken. Economische ontwikkelingen zorgen voor een toename op de vraag naar sociale huurwoningen. Corporaties richten zich voornamelijk op het beheer, verhuur en verkoop van woningen. Scenario 4 gaat

uit van een vergelijkbare situatie met een krimpende woningmarkt. Corporaties transformeren hierbij in een maatschappelijke woonstichting die minder "last" heeft van heffingen van de overheid.

Kort gezegd is het belangrijk dat in de toekomst de overheid en de corporaties elkaar op financieel en bestuurlijk vlak beter zullen moeten gaan begrijpen. Daarbij zullen corporaties zelf op zoek moeten gaan naar een model waarbij ze financieel op de been kunnen blijven. De scenario's die Gruis onderscheidt sluiten hierbij aan en gaan er wel van uit dat de legitimiteit van corporaties in alle vier scenario's vergroot moeten worden (Gruis, 2012). Ook de inspecteursfunctie zal verbeterd moeten worden zodat er beter toezicht op de corporaties zal gaan plaatsvinden.

5.3.3 SUBSIDIËRING HUURMARKT

De subsidiëring op de huurmarkt wordt vaak in relatie gebracht met de discussie van het al dan niet nastreven van marktconforme huren. Deze relatie komt tot stand omdat bij (te dure) huurwoningen de overheid last zou kunnen hebben van te hoge lasten voor subsidiemaatregelen. Er bestaat dus een sterke samenhang tussen de subsidiëring van de huurmarkt en de prijsregulering op de huurmarkt. In tijden van bezuinigingen heeft dit tot gevolg dat subsidies vaak ter discussie komt te staan. Subsidiëring in bijvoorbeeld de vorm van huurtoeslag is dan ook sterk afhankelijk van politieke golfbewegingen (Broeken, 2012).

De laatste herziening van de huurtoeslag dateert uit 1997 (toen nog huursubsidie). Ook daarvoor blijkt dat er geheel andere opvattingen zijn geweest over de huurtoeslag. In het begin van de jaren '70 bestond er een opvatting over de huurtoeslag dat iemand daar voor in aanmerking kwam als iemand al een redelijk loon had. Er moest wat gedaan worden aan het loon, een opvatting die niet zozeer gedreven was uit het idee dat de huren te hoog waren (Zandstra, 2012). Daarna veranderde deze manier van denken drastisch. Ook mensen met een laag inkomen kwamen in aanmerking om huurtoeslag te ontvangen. De huurtoeslag heeft daarna tot gevolg gehad dat de prijzen van huurwoningen omhoog gingen, want huurtoeslag is in die zin eigenlijk een vorm van vraagstimulering (Ekkers, 2010). Ook de kwaliteitsverhoging heeft de prijzen daarna nog meer omhoog doen gaan. Woningen met een lage kwaliteitsnorm werden en worden niet meer gebouwd vanwege financiële redenen. Dit heeft mede tot gevolg gehad dat er mensen in een sociale huurwoning wonen met een erg hoge prijs- en kwaliteitsverhouding (Buys, 2012). Het zogenaamde scheef wonen, wordt steeds meer aangepakt. Een optie hieromtrent is de ontzegging van subsidies voor mensen die dit financieel niet nodig hebben. Daarmee moet de subsidieregeling alleen worden toegepast onderaan de markt, daar waar de subsidie echt nodig is bijvoorbeeld alleen bij de lage inkomens. Hiermee zou de omvang van de subsidiëring kunnen worden verkleind (te hoge kosten). Daarnaast brengt de subsidiëring op de sociale huurmarkt het aspect van de prijs- en kwaliteitverhouding met zich mee, die uit de hand is gelopen. Tot slot remt het scheef wonen de doorstroming op de markt.

De lasten van het Rijk en het bestaan van een prijs- en kwaliteitsverhouding die als te hoog worden ervaren pleiten voor een vermindering van het gebruik van de huurtoeslag. Toekomstig beleid zou zich kunnen toespitsen op het realiseren van sociale huurwoningen met een verhoudingsgewijs betere prijs- en kwaliteitsverhouding. Een marktconforme huurprijs die te betalen is voor lagere inkomensgroepen. Op die manier hoeft er minder huurtoeslag naar deze huurders van deze woningen uitgekeerd te worden. Daarnaast kan er gestreefd worden naar een markt met meer marktconforme huren op de gehele huurmarkt. Er tekenen zich nog geen grote dereguleringen af maar een verruiming van de regelgeving met betrekking tot jaarlijkse huurverhogingen is te verwachten (Hoekstra, 2012). Verder kan de manier waarop de overheid de huurverhogingen laat plaatsvinden als vreemd worden ervaren (Broeken, 2012). Ongeacht de waarde of staat van een woning krijgen deze huurders allemaal met een zelfde huurverhoging te maken. Dit is vreemd en zou ook kunnen pleiten voor meer marktwerking op de huurmarkt en een andere manier van huurregulering op de huurmarkt. Met betrekking tot de huursubsidie zou bij het streven naar marktconforme huren aandacht moeten worden geschonken aan de corporatiesector. Als corporaties marktconforme huren zouden nastreven zou dit in strijd zijn met hun bestaansrecht omdat ze in het leven zijn geroepen om juist het marktfalen te bestrijden (Zandstra, 2012).

Subjectsubsidies of kortingen zouden misschien alleen kunnen worden verstrekt aan lage inkomensgroepen. De verstrekking zou daarbij kunnen worden geregeld door bijvoorbeeld de corporatiesector. Ook zouden daarmee de toeslagverstrekkingen meer gericht kunnen worden rond de lagere inkomensgroepen. De lokale corporaties zouden dan kunnen kiezen in welke wijken en aan welke doelgroepen zij zouden willen verstrekken. In het lenteakkoord van mei 2012 staan geen wijzigingen ten aanzien van de huurtoeslag (Ministrie van Financiën, 2012). Wel wordt gesproken over een toename in de uitgaven voor het Rijk ten aanzien van de huurtoeslag.



FIGUUR 7: VERANDEREND SUBSIDIEBELEID (EIGENWONINGBIJDRAGE.NL, 2012)

5.3.4 SUBSIDIËRING KOOPMARKT

Subsidiëring op de koopmarkt vindt onder andere plaats via de hypotheekrenteaftrek. Eigenlijk is de hypotheekrenteaftrek een korting op de belasting en geen subsidie. Wel heeft de hypotheekrenteaftrek de afgelopen decennia voor een grote omvang en invloed gezorgd. In eerste instantie werd de aftrek in het leven geroepen om het te vergemakkelijken om een woning te kopen. De regering Rutte 1 gaf aan geen veranderingen aan te brengen aangaande de hypotheekrenteaftrek, mede doordat dit een onderdeel was van het gedoog-akkoord van de regering. Toch mag dit opvallend genoemd worden, aangezien er veel redenen aanwezig zijn om voor afschaffing te pleiten. Sinds de val van het kabinet gaan er steeds meer geluiden op voor een geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Deze geluiden vinden nu breder draagvlak en mede daardoor kan gesteld worden dat de hypotheekrenteaftrek onhoudbaar is geworden (Buys, 2012 en Broeken, 2012). Op 23 mei 2012 verscheen een integraal woningmarktplan bestaande uit een akkoord tussen de Vereniging Eigen Huis, de Woonbond, Aedes en NVM (Vereniging Eigen Huis, et al., 23 mei 2012). In dit plan wordt gepleit voor een geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek over 30 jaar. Daarmee is een eerste stap gezet voor de opheffing van deze maatregel. Zoals er destijds voor de hypotheekrenteaftrek voor- en nadelen waren, bestaan er ook nu voor- en nadelen voor de afbouw van de aftrekpost. Eén van de redenen voor een afbouw is dat de financiële omvang van de hypotheekrente erg groot is geworden en er veel inkomens profiteren van de maatregel terwijl zij dit niet nodig hebben. Een mogelijk nadeel van de afbouw hangt samen met de vastzittende woningmarkt. Starters op de woningmarkt wordt het lastiger gemaakt om een hypotheek af te sluiten. Dit is enerzijds ontstaan omdat banken via regelgeving minder gemakkelijk leningen verstrekken door toedoen van de economische crisis, anderzijds wordt nu via het uitsluiten van aflossingsvrije hypotheekleningen het de starters op de woningmarkt nog lastiger gemaakt een hypotheek af te sluiten. Om deze starters toe te laten treden zouden er uitzonderingen en regels moeten worden opgesteld om het starters toch nog gemakkelijker te maken om toe te treden (Hoekstra, 2012). Maar men kan deze discussie ook breder trekken. Broeken (2012) wijst op het feit dat een generatie is ontstaan die

niet weet wat kopen is. Volgens Broeken moet er het volgende gebeuren. *'Er moet terug gegaan worden naar de essentie van het woord kopen'* (Broeken, 2012). Verder moet er volgens hem weer worden geleerd om te gaan sparen en daarmee uiteindelijk een huis te kopen. Ook wat betreft van de manier van afbouwen van de hypotheekrentaftrek kan onenigheid bestaan. Een te snelle afbraak van de hypotheekrentaftrek kan een instortende woningmarkt tot gevolg hebben, terwijl een erg lange periode van afbouw duur en wellicht ook onnodig is. Wat betreft de hypotheekrentaftrek zien we dus een terugtrekkende mate van invloed van de Rijksoverheid.

Ook om andere redenen kan de vraag gesteld worden of het wenselijk is om eigenwoningbezit te stimuleren. Wellicht kunnen externe factoren op de woningmarkt ervoor zorgen dat de eigenwoning niet meer de optimale manier van wonen is. Een toenemend tekort aan (sociale) huurwoningen pleit voor een verandering op dit gebied (Capital Value, 2012). Er is de laatste jaren blijkbaar een toenemende vraag naar huurwoningen. Bij externe factoren moet dan voornamelijk gedacht worden aan economische en demografische trends. Niet alleen de financiële lastige situatie met betrekking tot het verkrijgen van een hypotheek leidt tot een toename naar huurwoningen. Ook factoren met betrekking tot de arbeidsmarkt zorgen mogelijk voor deze toename. De afgelopen jaren is de mobiliteit van arbeidskrachten namelijk steeds belangrijker geworden (Dankert, 2012).

5.3.5 BUDGETSUBSIDIES

In de jaren '90 werden er vanuit de Rijksoverheid budgetsubsidies verstrekt aan lagere overheden zoals de BWS BLS en ISV (Hoekstra, 2003). De BWS (Besluit Woninggebonden Subsidies) moest zorgen voor kwalitatief goede woningbouw en verbetering van deze woningen (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012). Doelstellingen waren het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod, bevorderen nieuwbouw door storting van middelen aan bestuurorganen, sociale en particuliere verhuurders. Deze subsidie is sinds 2009 opgeheven. Wat betreft de BLS (Besluit Locatiegebonden Subsidie) en ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) geldt ongeveer hetzelfde. De overheid heeft wat betreft de ISV het beleid gedecentraliseerd. Zo blijft er nog wel geld beschikbaar maar hoeft dit niet meer voorgelegd te worden aan de Rijksoverheid (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012).

5.3.6 TOT SLOT

Gesteld kan worden dat wat betreft de subsidiëeringsmaatregelen van de overheid er veel veranderingen te verwachten zijn. Wat betreft de corporatiesector hebben afschaffing van subsidiemaatregelen voor een problematische verhouding tussen corporaties en de Rijksoverheid gezorgd. Deze verhouding zal in de toekomst worden geprobeerd te worden verbeterd en waar nodig te worden hersteld. Hoe dit zal plaatsvinden is nog erg onduidelijk. Subsidieregelingen op de huurmarkt hebben voor scheve verhoudingen gezorgd wat betreft prijs- en kwaliteitverhouding. Echter gaan er vanuit het Rijk nog geen geluiden op voor een aanpassing van deze subsidies. Oplossingen voor deze problemen zullen te vinden zijn in de volgende paragraaf en te maken hebben met de omvangrijke huurregulering in Nederland. Ook subsidiemaatregelen op de koopmarkt ondergaan sterke veranderingen. De afschaffing van de hypotheekrentaftrek lijkt een onomkeerbaar proces. Dit kan echter op veel verschillende manieren en zal uiteindelijk kunnen zorgen voor meer marktwerking op de koopmarkt. De financiële verhoudingen van te verwachten maatregelen zijn op de koopmarkt relatief veel groter dan de te verwachten maatregelen op de huurmarkt. Daarnaast zijn de budgetsubsidies de afgelopen jaren steeds meer ingeperkt.

5.4 PRIJSREGULERING

5.4.1 PRIJSREGULERING HUURSECTOR

Voornamelijk de huurmarkt van woningen kent een sterke prijsregulering van de overheid. De omvang van de gereguleerde sector heeft een grote omvang gekregen waarvan een groot deel bestaat binnen de sociale huursector. Van oorsprong bestond de gereguleerde sector uit ongeveer 95% van alle

huurwoningen in Nederland (Romijn & Besseling, 2008). Een trend richting meer marktconforme huren vond zijn weerklank in meerdere gesprekken. Door de niet gereguleerde sector groter te maken zouden meer marktconforme huren tot stand moeten komen. Momenteel wordt jaarlijks bepaald welke huren binnen de gereguleerde sector vallen en welke niet. Dit doormiddel van de zogenaamde liberalisatiegrens, die voor het jaar 2012 op een bedrag werd vastgesteld op 664,66 euro (Rijksoverheid, 2012). Binnen de gereguleerde huursector werden de afgelopen maanden verschillende voorstellen gedaan om tot een (meer) marktgerelateerde huur te komen.

Een eerste optie werd getoond in het regeerakkoord van de regering Rutte van maart 2012. In dit akkoord werd van drie verschillende huurverhogingen gesproken. Een eerste verhoging in het segment tot 33000 van bestaande huur + inflatie, een tweede verhoging in het segment 33000 tot 43000 bestaande huur + inflatie + 1% en het segment daarboven een huurverhoging van plus 5 % (Dankert, 2003). Door de val van het kabinet kon dit voorstel geen doorgang vinden, en werd er na de val gezocht naar een andere oplossing. In het lenteakkoord van 25 mei 2012 komt alleen de huurstijging van het segment 33000 tot 43000 bestaande huur + inflatie + 1% naar voren (Ministerie van Financiën, 2012). Maar als de overheid kiest voor het sturen op meer marktconforme huren dan zal er moeten worden gekozen voor een minder stringente huurwetgeving (Broeken, 2012). De discussie over de prijsregulering op de huurmarkt is vooral een discussie die boven de markt hangt. Maar zoals eerder al vermeld is een verruiming in jaarlijkse huurverhoging te verwachten (Hoekstra, 2012).

De eerder genoemde problemen van de prijs- en kwaliteitsverhouding van sociale huurwoningen zouden op deze manier veranderd moeten worden. Het komt nu voor dat mensen in een sociale huurwoning wonen met een erg goede kwaliteit tegen een te lage marktprijs. Deze prijzen zouden eerder marktconform moeten worden, nu worden deze prijzen nog vaak kunstmatig onder de liberalisatiegrens gehouden. Dit kan volgens Zandstra niet zo door blijven gaan: *“Je zult op de een of andere manier ook naar marktprijken moeten waardoor mensen op een gegeven moment als ze meer huur gaan betalen, daar ook meer kwaliteit voor krijgen”* (Zandstra, 2012). Dit ontbreekt er in sommige gevallen volgens hem aan op de huidige markt. Verder is het volgens Zandstra aan de andere kant ook belangrijk dat er een voorraad bescheiden huurwoningen komt die te betalen zijn voor de lage inkomens. Lage inkomens moeten gemakkelijker een woning kunnen vinden die zij kunnen betalen. Zo moet een toekomstige woningmarkt ruimte bieden aan alle segmenten en wordt het niet meer mogelijk om in een gesubsidiëerde huurwoning te wonen terwijl een bewoner dat niet nodig heeft.

Tot slot hangt de huurprijsregulering sterk samen met de huurtoeslag. Op het moment dat de overheid op dit moment huurverhogingen doorvoert op de huurmarkt dan gebeurt het veelal dat de verhoging wordt afgewenteld op de huursubsidie. Daarmee wordt dit een onhoudbare situatie omdat corporaties huren nog sterker verhogen en de overheid geneigd zal zijn om geld terug te halen bij de corporaties. Zo zouden de corporaties per 2014 mee moeten gaan betalen aan de huurtoeslag (Binnenlands Bestuur, 2011) Daarnaast merken huurders niks van deze verhoging. Door een woningmarkt te creëren waarbij ook genoeg woningen zijn te vinden in het lage segment kan een toename aan uitgaven richting huurtoeslag voorkomen worden. Mensen in dit lage segment kunnen de woning dan beter zelf betalen.

5.4.2 PRIJSREGULERING WOONMARKT

De verlaging van de overdrachtsbelasting is vorig jaar in eerste instantie tijdelijk verlaagd van 6 % naar 2 % om starters een duwtje in de rug te geven bij het kopen van een eigen woning. Het nieuwe akkoord verlaagt deze belasting permanent naar 2 %. Toch is er sprake van geringe invloed op de markt van koopwoningen. Bij een koopwoning van 160.000,- is het verschil met een belasting van 6% 6400 euro. De vraag die dit oproept is of deze belasting in dit voorbeeld nog invloed heeft op de aanschaf van een woning. In dit geval gaat het om een bedrag van 3200 euro ten opzichte van de vraagprijs van 160.000,- euro. Misschien is de invloed hiervan marginaal geworden. Verder heeft de hypotheekrenteaftrek de afgelopen decennia voor opstuwende prijzen gezorgd op de woningmarkt. Echter moet wel gesteld worden dat dit niet een op voorhand bedoelde opzet heeft gehad om de prijs te reguleren. Nu de

hypotheekrenteaftrek ter discussie gesteld wordt en waarschijnlijk afgeschaft zal gaan worden, zullen ook de komende jaren de prijzen op de woningmarkt gaan dalen. Deze trend is al in gang gezet en zet zich waarschijnlijk door. Door het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek zal er waarschijnlijk minder vraag naar koopwoningen komen

5.5 ORGANISATIE EN PRODUCTIE VAN NIEUW TE BOUWEN HUIZEN

5.5.1 CORPORATIESECTOR

Uit hoofdstuk 2 is gebleken dat de overheid in het verleden de taak van de productie van nieuw te bouwen huizen sterk op zich nam. Dit gebeurde veelal in een situatie waarbij net als na de oorlog sprake van een woningnood was. Voor de overheid was het van belang om centrale sturing te geven aan de te bouwen woningen en de woningnood op te lossen. Dit gebeurde onder andere door de realisering van sociale woningbouw via corporaties. Uiteindelijk bestond er, voor wat betreft de corporatiesector, alleen nog een opgave met betrekking tot de sociale huurwoningen. Dit Rijksbeleid heeft neerslag gekregen in het BBSH waarin de overheid op verschillende velden verplichting aangeeft. Er wordt op een aantal velden aangegeven binnen welke segmenten er huurwoningen moeten worden aangeboden. Bijvoorbeeld tegen welke prijs een woning moet worden aangeboden.

5.5.2 MOTOR WONINGMARKT NEDERLAND

De motor van de Nederlandse woningmarkt (en ook de nieuwbouw) is gebaseerd op het idee dat mensen in verschillende levensfasen een wooncarrière doormaakten. Als je meer geld ging verdienen kocht je een huis met een relatief hoge prijs. Daarna stond je in de schulden maar dat was niet erg omdat de prijs van de woning toch in waarde ging stijgen. Daarna kon je je huis weer verkopen en een volgende stap in je wooncarrière gaan maken. Nieuwbouwwoningen werden (en worden nog steeds) vaak aan de top gerealiseerd zodat er doorstroming plaats kon vinden. Daarmee sleepte het de gehele doorstroomketen met zich mee naar boven (Zandstra, 2012). Sinds de woningmarkt is vast komen te zitten ten gevolge van de economische crisis is deze motor stil komen te liggen. Vooruitzichten op een verbetering hiervan dienen zich ook nog niet aan. Buys geeft aan dat starters de rekening van dit probleem gepresenteerd krijgen (Buys, 2012) Ook van Dam ziet dit gebeuren. Vooral de nieuwe wet- en regelgeving betreffende de hypotheekrenteaftrek maakt het starters alleen nog maar moeilijker om toe te treden op de woningmarkt omdat ze minder goed in staat zijn een hypotheek af te sluiten. Volgens Broeken worden mensen meegesleept in het idee dat starters recht hebben op een nieuwbouwwoning die zij kunnen financieren zonder ook maar een bedrag te hebben gespaard (Broeken, 2012).

Een grote vraag die men zich daarnaast kan afvragen is wat mensen gaan doen met een eigen woning als ze weten dat de waarde van hun woningen de komende 10 a 15 jaar niet in waarde gaat stijgen. Zandstra noemt in deze context ook het feit dat er misschien moet worden gestreefd naar een lagere woonkwaliteit omdat deze veel te hoog is geworden (Zandstra, 2012). Deels kan dit volgens hem automatisch gebeuren omdat een woning niet meer als een investeringsgoed wordt gezien. Daarnaast omdat daardoor mensen er ook relatief minder geld aan kwijt willen zijn, ongeacht of de overheid financieel moet gaan opereren.

Broeken stelt in dit kader verder dat de politiek niet meer betrouwbaar is op de middel lange termijn: *'Rijksoverheid en ambtenaren zullen leven in de waan van de dag'* (Broeken, 2012). Er is volgens hem een totaal gebrek aan een regierol van de overheid. De woningnood mag dan wel overwonnen zijn maar momenteel doen zich grote problemen voor die ontstaan zijn op internationaal niveau. Op dit moment wordt er beleid gevoerd dat deze problemen opgelost moeten worden op provinciaal en gemeentelijk niveau, dit terwijl de problemen ontstaan op internationaal/ nationaal niveau. Ook van Dam ziet deze trend gebeuren, hij verwoordt dit als volgt: *'De overheid is geen beleid meer gaan voeren'*. Opvallend is deze afwezigheid van de Rijksoverheid ongeacht welke rol die overheid dan zou moeten spelen. Het is daarmee erg onduidelijk geworden wat voor beleid de overheid gaat voeren. De onbetrouwbaarheid van de politiek op lange termijn en het gebrek aan beleid van de overheid werkt onzekerheid van burgers in

de hand. Deze onzekerheid en wegvallend vertrouwen zijn een van de grootste problemen van de woningmarkt op dit moment (Hoekstra, 2012).

5.5.3 PARTICULIERE WONINGBOUW EN HET ITALIAANS MODEL

Particulier opdrachtgeverschap is een manier van woningbouw die vroeger veel voorkwam en de afgelopen tijd weer een nieuwe bloeiperiode doormaakt. Veel mensen hechten waarde aan het type huis en het woonmilieu waarin ze wonen. Doormiddel van particulier opdrachtgeverschap is het mogelijk een huis te realiseren in een omgeving die iemands voorkeur geniet (Dammers, et al., 2007). Naast het particulier opdrachtgeverschap spreekt Zandstra over een 'Italiaans model' waarbij verschillende trends bij elkaar komen. De benadering past bij de tijdsgeest. Tegenwoordig is het krijgen van een vast contract op de arbeidsmarkt steeds lastiger ook het krijgen van een hypotheek is steeds moeilijker. In de toekomst zou er een relatief simpele woningvoorraad moeten zijn. Deze simpele gezinswoningen zouden door de jaren heen verbouwd kunnen worden en onderdeel van een familie kunnen worden. Het huis zou in verschillende fasen en samenstellingen van een gezin verbouwd kunnen worden en aangepast kunnen worden aan de wensen van een gezin (Zandstra, 2012). Op deze manier wordt zowel in de woningvoorziening van een ouder wordende bevolking voorzien net als in de toekomstige vraag naar gezinswoningen. Een kritiek punt is dat dit systeem een erg op de familie georiënteerd systeem is en het wellicht lastig is om deze vorm van wonen snel en grootschalig te realiseren in Nederland.

5.6 TOEWIJZING WONINGVOORRAAD

Wat betreft de toewijzing van de bestaande woningvoorraad zijn weinig veranderingen waar te nemen. Toch zal de veranderende koop- en huurmarkt voor een andere invulling van de verdeling van sociale huurwoningen moeten zorgen. Hierbij komen twee aspecten aan de orde. Het eerste aspect is dat de toewijzing van sociale huurwoningen zich meer zou kunnen gaan toespitsen op de lagere inkomensgroepen (Hoekstra, 2012). Op dit moment vindt de toewijzing van sociale huurwoningen plaats op basis van onder andere de hoogte van het inkomen. Daarmee zou er (meer) voorrang voor de lage inkomens behouden moeten worden. Het aanbod model bestaat bijna overal waarbij geïnteresseerden via internet kunnen reageren op een woning. Een tweede aspect is nieuwe Europese regelgeving waarbij voor corporaties geldt dat er minimaal voor 90% verhuurd moet worden aan de doelgroep (Hoekstra, 2012).

5.7 VERDERE OPGAVEN EN TRENDS VOOR DE TOEKOMST ENDOGENE INVLOEDEN

Een belangrijk aspect wat in alle gesprekken veelvuldig naar voren kwam is de toenemende groei van verschillen binnen regio's. De ontwikkelingen in de Randstad ten opzichte van ontwikkelingen in de perifere regio's van Nederland lijken totaal niet op elkaar en vragen dan ook om een verschillende aanpak. Verschillen concentreren zich rondom de problematiek van sterk uiteenlopende vraagprijzen van koop- en huurwoningen en een verschillende vraag van typen woningen.

Ook wat andere externe factoren betreft lijken zich grote veranderingen voor te gaan doen. Een belangrijke factor is de toenemende vergrijzing in Nederland. Per saldo zou hierdoor zoals eerder genoemd een toename van eengezinswoningen te verwachten zijn. Deze trends zijn al eerder genoemd. Een belangrijke factor hierbij is wat de vergrijzing gaat betekenen voor de woningmarkt. Veel babyboomers wonen in een goede gezinswoning. Terwijl met een toenemende vergrijzing de huishoudens gemiddeld kleiner worden. Veel oudere mensen zouden in de woning kunnen blijven wonen of gaan verhuizen (Zandstra, 2012). Zolang ze niet gaan verhuizen hebben startende gezinnen daar weinig aan. Zodra ze dat wel zouden gaan doen in de toekomst zou de motor weer kunnen gaan draaien omdat er dan kwalitatief goede woningen beschikbaar komen tegen een relatief lage prijs.

5.8 VERSCHUIVINGEN VAN NADRUK OP VERSCHILLENDE(E) TYPE(N) VERZORGINGSSTAAT?

5.8.1 INLEIDING

Net zoals Hoekstra verwerken we in deze paragraaf het nieuwe beleid in de tabel in (zie tabel 2 en 3). Nieuwe maatregelen, te verwachten maatregelen, trends en gedachten zijn ingevuld en daarmee toegepast op de indeling van Esping-Andersen (Esping-Andersen, 1990). Door de tabellen in te vullen wordt geprobeerd verschuivingen binnen de typologie zichtbaar te maken. Tevens moet duidelijk worden hoe en op wat voor manier de sector volkshuisvesting veranderd. Tot slot zijn de tweede en derde tabel een aanvulling op de indeling die Hoekstra maakt voor je jaren '80 en '90. De invulling van deze tabel is indicatief en gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving en informatie uit de gehouden interviews. Tabel 2 illustreert de al genomen maatregelen. Tabel 2 laat mogelijke richtingen en ideeën zien. Deze 2^e tabel representeert dan ook niet de werkelijkheid maar een mogelijk toekomstig scenario. We bespreken achtereenvolgens de sociaaldemocratische aspecten, de corporatistische aspecten en tot slot de liberale aspecten van het nieuwe scenario. Voor het gemak is de tabel van Hoekstra over de jaren '90 toegevoegd om de verschuivingen inzichtelijker te maken (zie tabel 1).

5.8.2 SOCIAALDEMOCRATISCH

Vanuit sociaaldemocratisch oogpunt zijn er de afgelopen decennia weinig veranderingen doorgevoerd. Binnen het element van subsidiëring blijft de huursubsidie bestaan. Al komt de huursubsidie steeds meer onder druk te staan. Vooral de toename van een gebruik van de subsidie zorgt voor toenemende uitgaven voor de Rijksoverheid. De vraag hierbij is ook of de subsidie nog wel gebruikt wordt waarvoor deze is bedoeld. Het is lastig om te zien hoe zich dit zal gaan ontwikkelen. Dit komt mede omdat deze subsidie in een nauwe relatie staat met de huurmarktregulering. De verhoging van de gereguleerde huren leidt in die zin tot een verlaging van de uitgaven voor de huursubsidie. Op deze manier zou de omvang van deze subsidiemaatregel verkleind kunnen worden, zoals eerder vermeld. Wat betreft het element van de organisatie en productie van nieuw te bouwen huizen is alleen een naamswijziging doorgevoerd, de bestemmingsplannen van de jaren '90 zijn nu vervangen door structuurvisies, die zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau gemaakt kunnen worden.

5.8.3 CORPORATISTISCH

Wat betreft corporatistische kenmerken zijn wel enkele verschuivingen waarneembaar. Ten opzichte van de jaren '90 zijn een aantal elementen verdwenen en door sommige nieuwe verplaatst. Zo zijn de in de jaren '90 de aanwezige BWS en BLS subsidies verdwenen. Het ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) is nog wel aanwezig maar de Rijksoverheid heeft aangegeven na 2014 geen geld meer voor deze subsidiëring te hebben (KEI, 2012). Uit de voorgaande paragrafen is verder gebleken dat er wat betreft de opheffing van subsidiëring aan corporaties de relatie overheid versus corporaties is verslechterd. Hier zal een oplossing voor moeten worden gezocht. Daarnaast schort het nog aan een duurzaam model waarbinnen corporaties kunnen blijven functioneren. Gedacht moet hierbij worden aan een verbeterende controle en een kader waarbinnen corporaties moeten gaan werken. Op dit moment is er een gebrek aan een regierol van de overheid als we naar het criterium van de organisatie en de productie van nieuw te bouwen huizen kijken. De overdrachtsbelasting koopwoningen wordt vastgezet op 2% wat op zich een stap is naar een meer geliberaliseerde woningmarkt. Aangezien de belasting nog blijft bestaan is de maatregel onder de corporatistische tabel blijven staan.

5.8.4 LIBERAAL

De liberale kenmerken worden zichtbaar door het beginnen met de afbouw van de hypotheekrenteaftrek en een verhoging van de huren in het segment 3300-4300 plus inflatie + 1 %. Daarmee is een stap gezet richting een koop- en huurmarkt die meer marktgeoriënteerd is. Prijzen van koop- en huurwoningen komen daarbij tot stand door vraag- en aanbod. De afschaffing van de hypotheekrenteaftrek wordt gezien als een onomkeerbaar proces. Er zal teruggegaan moeten worden naar de essentie van het woord kopen. De prijsregulering op de huurmarkt zal verder teruggedrongen kunnen worden. Maar de ingrijpen

hieromtrent zijn van relatief veel kleinere aard dan die op de koopmarkt. Wat betreft de nieuwbouwproductie van woningen komen er kansen vrij voor het particuliere initiatieven

Criteria	Sociaaldemocratisch	Corporatistisch	Liberaal
<ul style="list-style-type: none"> • Subsidiëring 	<ul style="list-style-type: none"> • Subjectsubsidies in de vorm van huursubsidie 	<ul style="list-style-type: none"> • Budgetsubsidies BWS, BLS en ISV 	
<ul style="list-style-type: none"> • Prijsregulering 		<ul style="list-style-type: none"> • Indirecte staatsinvloed op eerste prijzen van nieuwe huurwoningen en bewoonde woningen • Staatsdefinitie van een kader waarbinnen verhuurders huurprijsverhogingen mogen uitvoeren 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen huurregulatie wat betreft dure huurwoningen
<ul style="list-style-type: none"> • Organisatie en productie van nieuw te bouwen huizen 		<ul style="list-style-type: none"> • Indirecte invloed op de productie van bewoonde en nieuwe huurhuizen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande huizen verkocht tegen marktprijs
<ul style="list-style-type: none"> • Toewijzing woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestemmingsplannen 	<ul style="list-style-type: none"> • In principe vrije vestiging • Verdeling sociale huurwoningen via het supply model 	<ul style="list-style-type: none"> • Toewijzing van nieuwe en bestaande bewoonde woningen vindt plaats via de markt

Tabel 1: Woonbeleid jaren '90 toegepast op de typologie van Esping-Andersen (vrij vertaalt) (Hoekstra, 2003)

criteria	Sociaaldemocratisch	Corporatistisch	liberaal
Subsidiëring	<ul style="list-style-type: none"> Subjectsubsidies in de vorm van huurtoeslag 		<ul style="list-style-type: none"> Begin afbouw hypotheekrenteaftrek Afbouw objectsubsidies
Prijsregulering		<ul style="list-style-type: none"> Vastzetten van de overdrachtsbelasting koopwoningen op 2 % 	<ul style="list-style-type: none"> Verhogen huren 33.000-43.000 inflatie plus 1%
Organisatie en productie van nieuw te bouwen huizen	<ul style="list-style-type: none"> Structuurvisies 	<ul style="list-style-type: none"> Geen of gebrek aan)regierol van het Rijk 	
Toewijzing woningvoorraad		<ul style="list-style-type: none"> Sociale huursector via toewijzingsmodel 	<ul style="list-style-type: none"> Toewijzing van nieuwe en bestaande bewoonde huisvesting vindt plaats via markt

Tabel 2: Woonbeleid Nederland in 2012 toegepast op typologie van Esping-Andersen

criteria	Sociaaldemocratisch	Corporatistisch	liberaal
Subsidiëring	<ul style="list-style-type: none"> Het blijven bestaan van huurtoeslag (onzeker?) Woontoeslag als toekomstige optie Hoge inkomens laten mee betalen aan de huur lage inkomens 	<ul style="list-style-type: none"> Duurzaam model voor corporaties ontwikkelen Verbeteren en herstellen van de relatie overheid en corporatie Inspecteursfunctie beter vervullen vanuit het Rijk 	<ul style="list-style-type: none"> Verdere afbouw hypotheekrenteaftrek Afbouw objectsubsidies
Prijsregulering		<ul style="list-style-type: none"> Vastzetten van de overdrachtsbelasting koopwoningen op 2 % (afschaffing?) 	<ul style="list-style-type: none"> Richting meer marktconforme huren (is bezuiniging)
Organisatie en productie van nieuw te bouwen huizen	<ul style="list-style-type: none"> Structuurvisies 		<ul style="list-style-type: none"> Stimuleren particulier opdrachtgeverschap woningbouw Italiaans model? Geen verdere rijks stimulering (teruggaan naar de essentie van kopen)
Toewijzing woningvoorraad		<ul style="list-style-type: none"> Sociale huursector via toewijzingsmodel 	<ul style="list-style-type: none"> Toewijzing van nieuwe en bestaande bewoonde huisvesting vindt plaats via markt

Tabel 3: Toekomstig woonbeleid in Nederland toegepast op de typologie van Esping-Andersen

5.8.5 SCENARIO VOOR DE TOEKOMST: EEN VERKLARING EN BETEKENIS

Als we naar de toepassing van de typologie van Esping-Andersen kijken dan valt het op dat er een aantal aspecten aan bij het *liberal regime* zijn bijgekomen zowel in tabel 2 als 3. Zo lijkt zich een accentverschuiving voor te doen richting een meer liberale kant van het spectrum. Voeren we deze accentverschuiving door naar de indeling van Hoekstra dan was er in de jaren '90 al sprake van een liberaliserende sector. Hieronder zijn de vier verschillende typen nogmaals neergezet ter verduidelijking. Hoekstra typeerde deze periode aan het regime *modern corporatist*. (figuur 8) De vraag is nu of wij dit regime hebben of mogelijk gaan verlaten. Dit is echter geen eenvoudige vraag om te beantwoorden. Wordt er strikt naar de typologie van Hoekstra gekeken dan kan gesteld worden dat het *modern corporatist regime* nog niet is verlaten. Wel is er een flinke stap richting het liberale regime gedaan. Als we kijken welke richting het mogelijk op zou kunnen gaan dan is dat waarschijnlijk richting *het liberale regime* (Hoekstra, 2012). Zoals Hoekstra ook vermeld is er bij de typologie sprake van een hybride indeling. Hiermee bedoelt hij dat zich verschillende elementen uit verschillende regimes voordoen. Ook in het huidige regime is deze hybride organisatie terug te vinden. Zo zijn er in het nieuwe schema zowel sociaaldemocratische, corporatistische en liberale aspecten terug te vinden. Kijken we naar de absolute aantallen van de te noemen maatregelen dan ligt er vooral bij een mogelijk toekomstig scenario nadruk op het *liberale regime*.

-
1. **Labour-led corporatist:** grote en directe invloed centrale overheid, hoge mate van het nastreven van de-commodificatie, verdeling van diensten op basis van meetbare criteria, geen voorkeurs behandeling voor traditioneel gezin (beleid niet gericht op gezin), dominante positie van de staat.
 2. **Conservative-corporatist:** Behoorlijk grote en meestal indirecte invloed van de centrale overheid, een relatieve hoge mate van nastreven van de-commodificatie, verdeling van diensten gebaseerd op sociale status, voorkeursbehandeling voor traditioneel gezin (beleid gericht op gezin), belangrijke positie (misschien dominant) van het gezin.
 3. **Modern corporatist:** Behoorlijk grote en meestal indirecte invloed van de centrale overheid, een relatieve hoge mate van nastreven van de-commodificatie, verdeling van diensten op basis van meetbare criteria, geen voorkeurs behandeling voor traditioneel gezin (beleid niet gericht op gezin), diensten door zowel markt als staat voorzien.
 4. **Liberal:** Weinig invloed van de centrale overheid, lage mate van nastreven van de-commodificatie, verdeling van diensten op basis van meetbare criteria, geen voorkeurs behandeling voor traditioneel gezin (beleid niet gericht op gezin), dominante positie van de markt.

Figuur 8: regimetypen volgens Hoekstra (Hoekstra, 2003)

In het theoretisch hoofdstuk is een uitspraak gedaan naar de relatie van het Rijksbeleid ten aanzien van de sector volkshuisvesting. Zo zou een minder sterk optredende relatie tussen de politiek, Rijksbeleid en de sector volkshuisvesting te verwachten zijn bij een liberaliserende sector. Als het om het Rijksbeleid gaat in relatie tot de sector volkshuisvesting is duidelijk geworden dat deze relatie (relatief) minder groot aan het worden is. Deze constatering sluit aan bij de typologie indeling van het *liberale regime*. Verder zou dit kunnen betekenen dat er in de toekomst een dominantere positie voor de markt is weggelegd, terwijl de centrale overheid zich meer terugtrekt. Hierbij valt te denken aan de afbouw van de hypotheekrenteaftrek, nastreven van meer marktconforme huren en de afbouw van objectsubsidies. Als we verder kijken naar de relatie tussen de politiek en het Rijksbeleid dan bieden wellicht de genoemde benaderingen ten aanzien van politiek en beleid steun om deze relaties te begrijpen. Veel van de genoemde benaderingen zijn wellicht geen concurrenten van elkaar (Lulofs, Bressers & Boeren, 2005). Zo valt er vanuit verschillende benaderingen iets nuttigs te zeggen over deze relaties. Gezien vanuit het perspectief van de discousebenadering van Hajer zou er verondersteld kunnen worden dat er de

afgelopen jaren een andere beleidscoalitie is ontstaan. Onder invloed van een veranderende beleidscoalitie zou op die manier een andere beleidsdiscourse kunnen ontstaan. Ook wat betreft de benadering van Hall zijn enkele opmerkingen te maken. De beleidsparadigmawisseling waar Hall van spreekt ontstaat zoals eerder aangegeven door een drietal aspecten. Zo zouden bepaalde waarnemingen niet meer passen binnen het bestaande beleidsparadigma, en zou er een gevoel moeten heersen dat binnen het bestaande kader nieuwe problemen niet meer opgelost kunnen worden. Misschien doelt Hoekstra hier ook op in zijn volgende citaat: *'De hoofdlijnen van het systeem zijn verbazingwekkend stabiel. Het systeem past misschien wel steeds minder bij deze tijd (Hoekstra, 2012)'*. Een nieuw te ontstaan paradigma (het derde aspect) is wellicht een paradigma binnen het liberale kader. Wellicht zullen zich in de toekomst (net zoals in het verleden) tegenkrachten het nieuwe beleid parten gaan spelen. Zo zou een teruggedraaide subsidie kunnen leiden tot protest vanuit de samenleving. Zo kunnen in het toekomstig scenario de afbouw van subjectsubsidies genoemd worden. Ook een factor, zoals emotionele betrokkenheid tot het beleidsobject, kan een belangrijke tegenkracht zijn (Korsten, 2012b).

5.8.6 TOT SLOT

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat de sector volkshuisvesting aan sterke veranderingen onderhevig is op dit moment. Zowel binnen de aspecten subsidiëring, prijsregulering, de organisatie en productie van nieuw te bouwen huizen als bij de manier van toewijzing doen zich veranderingen voor wat betreft de invloed van de Rijksoverheid gericht op deze sectoren. Het verschilt per aspect hoeveel deze afhankelijk is van de politieke koers. Als er naar de omvang van de corporatiesector wordt gekeken dan blijkt dit een erg sterk politiek dossier te zijn (Hoekstra, 2012, Dankert, 2012 en van Dam, 2012). Andere aspecten zoals subsidiebeleid staan onder druk van andere factoren zoals bijvoorbeeld de publieke opinie. Zo krijgt het stoppen van de hypotheekrenteaftrek een bredere politieke steun terwijl sommige politieke partijen al jaren hier op tegen zijn geweest. Ook wordt de mening over het algemeen gedeeld dat er altijd een groep mensen blijft die buiten de boot vallen op de woningmarkt en men vindt dat deze moeten worden geholpen door bijvoorbeeld subsidies. Daarnaast is in het begin van dit hoofdstuk aandacht geschonken aan de relatie tussen de Rijksoverheid en de corporatiesector. Ook hier is het duidelijk dat er iets moet veranderen en dat deze relatie verbeterd moet worden. Dit zijn drie voorbeelden waarin de politiek een veel minder grote rol is gaan spelen.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

6.1 INLEIDING

Voor de conclusie van dit onderzoek moet er terug gegaan worden naar de vraagstellingen van dit onderzoek. De uitkomsten van de deel- en hoofdvragen zullen in dit hoofdstuk afzonderlijk besproken worden. Zoals in het inleidende hoofdstuk is vermeld zijn de deelvragen complementair aan die hoofdvraag. We beginnen daarom met het bespreken van de antwoorden op de deelvragen en gaan daarna de hoofdvraag beantwoorden en bespreken. De primaire en secundaire verkregen data zullen door elkaar heenlopen zo als vermeld tijdens het methodologisch hoofdstuk. Afgesloten wordt er met een aantal suggesties voor vervolgonderzoek.

6.2 CONCLUSIES

De eerste deelvraag luidt:

1. *Wat was het beleid van de overheid de afgelopen eeuw aangaande de volkshuisvesting?*

In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van een eeuw volkshuisvestingsbeleid van de Rijksoverheid. De data aangaande deze deelvraag is voornamelijk verkregen uit secundaire data. Er is geprobeerd om voornamelijk om het Rijksbeleid in beeld te brengen. Uit dit hoofdstuk blijkt dat dit Rijksbeleid erg fluctuerend is geweest, en dat zich een aantal liberalisatiegolven hebben voorgedaan. Het is niet altijd van zelfsprekend geweest dat de overheid zich inzette voor een goede volkshuisvesting voor haar burgers. Na de woningwet van 1901 werd er door de toenmalige Rijksoverheid een weg ingeslagen waarmee de overheid sterker verbonden werd aan de volkshuisvesting. Na de Eerste Wereldoorlog verschoof het Rijkbeleid zich weer meer naar een *liberale regime*. Vooral na Tweede Wereldoorlog ging de overheid zich sterker bemoeien met de volkshuisvesting. Onder het motto van de wederopbouw werden veel woningen gerealiseerd om de woningnood tegen te gaan. Dit vond plaats doormiddel van intensief beleid van de overheid. Op het gebied van de huurwoningen werd een begin gemaakt van het op de markt brengen van sociale huurwoningen. Al waren in eerste instantie deze woningen nog niet voor iedereen beschikbaar. Na een tweede mislukte liberalisatie werd er nog een stap verder gegaan en ging de overheid zich nog sterker bemoeien. De Nederlandse verzorgingsstaat ontstond waarbij de overheid nog indringender aanwezig ging zijn binnen de volkshuisvesting. In de jaren '90 veranderde deze opstelling weer drastisch. Vooral op financieel vlak trok de overheid zich op tal van terreinen terug. Deze trend werd ingezet met de bruteringsoperatie van 1995.

De tweede deelvraag luidt:

2. *Wat zijn de effecten van het huidige Rijksbeleid op de sector volkshuisvesting?*

Een overzicht van het actueel beleid wordt gegeven in tabel 2 van het vorige hoofdstuk en bestaat voor een groot deel uit secundaire data. Op dit moment doen zich sterke veranderingen voor binnen het woonbeleid van de Rijksoverheid. Deze deelvraag is wat sommige aspecten aangaat lastig te beantwoorden. Dit komt omdat veranderingen, die zich voordoen ten aanzien van dit huidige beleid, soms pas na een aantal jaren te meten vallen. Echter veranderingen worden wel voorbereid. Bijvoorbeeld in het pas geleden gesloten Lenteakkoord van mei 2012. In het akkoord is gepleit voor een afschaffing van de hypotheekrenteaftrek en een beleidsmaatregel gericht op een meer markgerelateerde huur. Bij deze verhoging van marktgerelateerde huur is over het algemeen sprake van een verkapt bezuiniging op de huursubsidie. Hierdoor ontstaat op zowel de koop- als op de huurmarkt een markt met minder interventie van de Rijksoverheid. Op dit moment leidt dit tot dalende verkoopprijzen van woningen. Tot slot wat betreft de koopmarkt is gesteld dat de overdrachtsbelasting vast wordt gezet op 2%. Wat betreft de (gereguleerde) huurmarkt doen zich minder grote ontwikkelingen voor. Bovendien nemen

subsidiestromen verder in omvang af. Corporaties moeten zich (financieel) nog meer zelf gaan redden terwijl het Rijk het toezicht op de corporaties moet gaan verbeteren. De omvang van de corporatiesector hangt sterk samen met de actuele discussie over welke taken de corporaties in de toekomst toebedeeld moeten worden. Deelvraag 4 zal ingaan op de situatie in de toekomst.

De derde deelvraag luidt:

3. *Is er een accentverschuiving waar te nemen binnen de typologie van Hoekstra?*

In hoofdstuk 5 zijn onder andere de bevindingen van het onderzoek toegepast op de aangepaste typologie van Esping-Anderson door Hoekstra (Hoekstra, 2003). Deze deelvraag wordt beantwoord door een analyse van primaire en secundaire verkregen data. Een accentverschuiving valt te verwachten voor de toekomst. Zowel primaire en secundaire data wijzen hierop. Veel ideeën, trends en gedachten wijzen op een versterking binnen het *liberale regime*. Onontkoombare trends zijn de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek, een verder concentratie van subsidies rond de lagere inkomens, en een huurmarkt met meer marktconforme huren (tabel 2). Verdere ideeën hieromtrent richten zich op een meer *liberale regime* (tabel 3). Er zijn relatief gezien meer elementen aan de liberale kant komen te staan ten opzichte van de jaren '90. Vooral het gegeven dat er een trend is richting meer marktconforme huren en het gebrek aan een regierol van de overheid wat betreft de organisatie en productie van nieuw te bouwen woningen geeft zicht op veranderingen. Hoekstra spreekt over de jaren '90 van een *modern corporatist regime*. Dit regime hebben wij nog niet verlaten maar wel zijn er grotere stappen richting een meer *liberal regime* genomen. Mede door de hybride opvulling van de typering blijven er namelijk ook sociaaldemocratische aspecten en corporatistische aspecten bestaan. De hoofdlijnen van het systeem zijn wat dat betreft stabiel gebleken de afgelopen jaren.

De vierde deelvraag luidt:

4. *Wat mag verwacht worden voor de toekomst aangaande de sector volkshuisvesting?*

Ook voor deze deelvraag zal er gekeken worden naar de bevindingen van het onderzoek uit het vorige hoofdstuk (grotendeel primaire data). Als we kijken naar de richting die te verwachten valt vanuit het *modern corporatist regime*, dan is dat overduidelijk een richting naar het *liberale regime*. Voor de toekomst is dan ook een voortzetting van een liberale trend te verwachten. Mede onder invloed van demografische en economische invloeden kan dit proces mogelijk versterkt en versneld worden. De Rijksoverheid is op dit moment een nieuwe liberaliserende golf begonnen. Wat betreft subsidiestromen zien we een terugtrekkende beweging van de overheid. Een aantal objectsubsidies zijn opgeheven. De opgeheven subsidieregeling richting de corporatiesector heeft tot een verstoorde verhouding tussen corporaties en overheid geleid. Er zal een manier moeten worden gevonden waarbij deze twee partijen meer synergie vertonen dan tot op heden het geval is geweest. De prijsregulering op de huur- en koopmarkt vertonen ook een terugtrekkende houding van de Rijksoverheid. Op het gebied van organisatie en productie van nieuw te bouwen woningen zal de Rijksoverheid meer de regierol op zich moeten nemen. Toch zal de Rijksoverheid moeten kiezen tussen het wel of niet opnemen van de regierol. Een regierol van de Rijksoverheid mist op dit moment. De Rijksoverheid zal keuzes moeten maken om het gebrek aan vertrouwen op de woningmarkt weg te nemen.

De **hoofdvraag** luidt als volgt:

Wat betekent de liberaliserende trend van het Rijksbeleid met betrekking tot de volkshuisvesting voor deze sector?

Als alle antwoorden op de deelvragen bij elkaar worden genomen dan kan gesteld worden dat de liberaliseringstrend vanaf de jaren '90 tot op heden doorgezet is. Dit betekent voor de sector

volkshuisvesting dat de relatie met de Rijksoverheid aan het veranderen is. Het actueel uitgekomen lenteakkoord pleit voor een aantal maatregelen die een verder liberalisering namelijk versterken (tabel 2). Binnen het huidige politieke en economische klimaat zijn invloeden van de overheid zoals de hypotheekrenteaftrek en andere vormen van subsidiëring onhoudbaar geworden. Daarnaast lijkt de overheid in de toekomst op zoek te moeten gaan naar een juiste invulling van een regierol en vooral weer beleid gaan voeren. Zo zal een inspectiefunctie richting corporaties in de toekomst beter moeten worden ingevuld. Dat de overheid zich sterk aan het terugtrekken is, is wellicht het beste verwoord door de directeur woningbouw bij het Ministerie van Binnenlands zaken en Koninkrijksrelaties, drs. Smallenbroek: *'We moeten vooral klaar staan om weg te rennen als we niet meer nodig zijn'* en verder: *'De tijd is voorbij dat de Rijksoverheid alles kon regisseren en sturen'* (Bouwend Nederland, 2012). De hoofdvraag gaat in op wat voor consequenties de terugtrekkende overheid heeft op de sector volkshuisvesting. De grote vraag is of de problemen die zich momenteel voordoen opgelost worden zonder Rijksinterventies. Deelvraag 1 heeft laten zien dat door een actieve inzet van de Rijksoverheid grote problemen in het verleden overwonnen zijn. Zo wijst van Dam er in hoofdstuk 3 al op dat een terugtrekkende overheid niet het probleem oplost van een vastzittende woningmarkt (hoe help je bijvoorbeeld starters op de woningmarkt). Verder zou een consequentie van een minder actieve Rijksoverheid kunnen zijn dat de goed functionerende wijk, zoals we die tegenwoordig kennen, minder van zelfsprekend is voor de toekomst. Zo hebben zich in Nederland geen 'Amerikaanse' toestanden voorgedaan en doen zich die nu nog steeds niet voor. Hierbij valt te denken aan de ruimtelijke concentratie van sociale problemen die in Amerika voorkomen in bijvoorbeeld de vorm van getto's. De verscheidene beleidsbenaderingen lijken tot slot ook te wijzen op een verandering op de sector volkshuisvesting. Zowel de beleidsparadigmawisseling als de discoursebenadering lijken hier op te wijzen. Maar zoals eerder vermeld zullen ook hier misschien tegenkrachten optreden in de toekomst.

6.3 VERVOLGONDERZOEK

Met betrekking tot vervolg onderzoek zou het interessant zijn wat Europese regelgeving in de toekomst voor rol gaat spelen op het Rijksbeleid. Al enkele keren eerder in dit onderzoek is de relatie tussen Rijksbeleid en Europese beleid ter sprake gekomen. Ook effecten van een voortzettende economische crisis op het Rijksbeleid zijn in dit kader interessant om te onderzoeken. In dit onderzoek is ingegaan op het Rijksbeleid in Nederland en niet zozeer de verhouding hiervan tot Europees beleid. Ook bestaan er misschien oplossingen voor de gevaren die dreigen te ontstaan als gevolg van een terugtrekkende overheid. Zo zouden problemen in wijken en steden van onder af of meer georiënteerd vanuit de markt opgelost kunnen worden. Ook dit biedt kansen voor vervolg onderzoek. Tot slot is het wellicht interessant om te gaan kijken in hoeverre de voorspelde ontwikkelingen de komende jaren uitkomen, en waarom misschien niet. Zoals in hoofdstuk 2 van dit onderzoek al duidelijk is geworden, is het Rijksbeleid erg verschillend geweest. Er is dus een grote kans dat dit in de toekomst ook zo zal zijn.

6.4 TOT SLOT

Met dit onderzoek is getracht inzicht te verwerven in toekomstig Rijksbeleid. Er is een onderscheid gemaakt tussen het actuele beleid en verwachtingen. Bij een aantal trends is sprake van onomkeerbare trends. Bij een aantal anderen is vaak sprake van een grote mate van politieke invloeden en zijn daarmee een veel onzekerdere verwachting. Toch is geprobeerd een kader te stellen waarbinnen politieke ontwikkelingen aangaande de volkshuisvesting waarschijnlijk gaan plaatsvinden. Het mag duidelijk zijn dat deze ontwikkelingen gepaard gaan met een afnemende invloed van de Rijksoverheid. Ook binnen onze maatschappij zullen mensen moeten gaan wennen aan het idee dat de overheid wat betreft het wonen minder aanwezig zal zijn in hun omgeving. Voor planners in Nederland betekent dit wellicht dat zij zich meer moeten gaan richten op initiatieven die vanuit de markt ontstaan en niet meer vanuit initiatieven ingezet vanuit de Rijksoverheid ontstaan. Voorbeelden van organisaties die meer vanuit de markt opereren zijn de VEH, de NVM en Aedes. Het woningmarktplan van de VEH, Woonbond Aedes en NVM is een dergelijk initiatief vanuit de markt. Ook is al eerder de politieke (on) afhankelijkheid besproken. Zo is

gebleken dat op een aantal velden de politiek van minder grote invloed is geweest. Het begin van de afschaffing van de hypotheekrente is daar wellicht het beste voorbeeld van. Dhr. Broeken verwoordt dit als volgt: *'..dat de Rijksoverheid dit aan het terugdraaien is, wordt maatschappelijk afgedwongen'* (Broeken, 2012).

HOOFDSTUK 7 DISCUSSIE EN REFLECTIE

7.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt allereerst het onderzoek bediscussieerd. Wat zijn sterke en zwakke aspecten van het onderzoek? Wat betekent dit bijvoorbeeld voor de totaliteit van het onderzoek. Ten tweede zal er een persoonlijke reflectie zijn met als belangrijke aspecten: wat ging er mis, wat zou er beter kunnen, en hoe zou een vervolg onderzoek beter kunnen gaan.

7.2 DISCUSSIE

Wat betreft de discussie kan gesteld worden dat de typologie van Hoekstra nuttig is gebleken om toekomstige ontwikkelingen in kaart te brengen. De typologie is bruikbaar doordat er een onderscheid wordt gemaakt tussen een actieve overheid op het gebied van volkshuisvesting enerzijds en een overheid die minder actief is anderzijds. Toch zijn er ook enkele zwakke punten te onderscheiden. Zo kan de theorie lastig te zijn toe te passen omdat er sprake kan zijn van een hybride vorm. Daardoor is het maken van een onderscheid tussen bijvoorbeeld een *modern corporatist* en *liberale regime* lastig. Met andere woorden waar zit de grens van het ene regime naar het andere regime. Vooral om aan te geven wanneer en waarom er precies een verandering heeft plaatsgevonden is lastig. In dit onderzoek is gekozen om de indeling van Hoekstra strikt te nemen. Op deze manier schiet de indeling niet te kort zodat er geen aanpassingen nodig zijn. In dit onderzoek is wel rekening gehouden met de hypotheekrenteaftrek, terwijl deze in het onderzoek van Hoekstra nog afwezig was.

Daarnaast is de afhankelijkheid van exogene factoren is genoemd in het theoretisch kader. Deze factoren kunnen niet losgekoppeld worden van het onderzoek en uitkomsten. Zo zijn toekomstige politieke ontwikkelingen erg onzeker en daar moet zo goed mogelijk rekening mee worden gehouden in het onderzoek. Deze exogene invloeden op het volkshuisvestingsbeleid zetten de resultaten van het onderzoek onder druk. De afhankelijkheid van enkele van deze exogene factoren was slecht te meten en soms wellicht 'koffiedik' kijken. Toch zijn deze invloeden in kaart gebracht. Geprobeerd is om ontwikkelingen die sterk afhankelijk zijn van bijvoorbeeld politieke koersen los te koppelen van ontwikkelingen die dat in mindere mate zijn. De benaderingen genoemd in het theoretisch kader bieden een goede ondersteuning bij het begrijpen van de relaties tussen de politiek, het Rijksbeleid en de sector volkshuisvesting. Echter, het is lastig om vast te stellen of een benadering daadwerkelijk te identificeren valt. Er lijkt meer sprake van een combinatie van benaderingen die afzonderlijk te onderscheiden zijn.

7.3 REFLECTIE

Als we het onderzoek reflecteren dan zijn een aantal aspecten belangrijk om te noemen. Allereerst moest bij dit onderzoek onderscheid worden gemaakt op welke velden de overheid actief is en is geweest. Het theoretisch kader was echter goed vorm te geven. Het vormen van de hoofd- en deelvragen bracht enkele problemen met zich mee. Het afbakenen van het onderzoek was lastig. De volkshuisvesting is een omvangrijke sector en daarmee was het lastig in de literatuur een eenduidig verhaal te achterhalen. Het houden van een interview heeft erg geholpen bij het ondervinden van wat er precies onderzocht moest worden en vooral welke deelvragen antwoord gaven op de hoofdvraag.

De volkshuisvesting is in het verleden en tegenwoordig een veel besproken kwestie geweest. Afgevraagd kan worden of alle relevante inzichten dan ook wel besproken zijn. Wat betreft het onderzoek vielen de volgende zaken op. Het vinden van geschikte personen om te interviewen viel over het algemeen mee, mede door het gebruik van het netwerk van dhr. Heins werden relevante personen gevonden om te interviewen. Wel was het lastig om de juiste informatie uit de geïnterviewde te halen. Zo was het vanwege de inhoud van het onderzoek belangrijk te weten wat een geïnterviewde verwacht voor de toekomst. Dit moet niet verward worden met een mening van iemand. Dit was een aspect wat lastig was

om naar voren te krijgen in een interview. Uiteindelijk is het goed gelukt om deze informatie in de vorm van interviews te genereren.

In eerste instantie zouden de interviews persoonlijk afgenomen worden, echter was het noodzakelijk twee interviews via de telefoon af te nemen. In eerste instantie was de indruk dat dit tot een kwalitatief minder volwaardig interview zou leiden. Toch viel deze manier van interviewen mee. Met de juiste voorbereiding en het toesturen van een vragenlijst waren ook deze interviews een succes.

Een focusgroep bleek lastig te organiseren onder andere vanwege organisatorische aard. In vervolg onderzoek zou het verstandig zijn om hier in het begin van het onderzoek meer aandacht aan te besteden zodat dit beter te organiseren valt. Twee interviews hebben plaatsgevonden terwijl er een tweede persoon aanschoof bij het gesprek. Dit bleek een positieve uitwerking te hebben op het gesprek. Kritisch kon er op deze manier direct op elkaar gereageerd worden, wat een van de voordelen van een focusgroep is.

Daarnaast speelden actuele ontwikkelingen een rol. Tijdens het onderzoek kwamen veel aspecten van het rapport in het nieuws. Tijdens de totstandkoming van het rapport viel het Kabinet Rutte en kwam er een woningmarktplan uit van VEH, Woonbond Aedes en NVM. Deze actualiteiten moesten opgenomen worden in het onderzoek en een plaats worden gegeven. Het was dus van belang niet te worden ingehaald door actuele ontwikkelingen. Hier was van te voren nog niet echt rekening mee gehouden.

LITERATUURLIJST

- AgentschapNL.,2012.[Online]Availableat:www.agentschapnl.nl[Geopend 6 Juni 2012].
- Arnokorsten, 2012 a. *Homepage Prof. Dr. A.F.A. Korsten. [Online] Available at: www.arnokorsten.nl [Geopend op 7 augustus 2012] 'Beleid als verhaal; Beleid als verhaal en discoursanalyse als hulpmiddel voor het begrijpen van de beleidsinhoud en beleidsverschuivingen'.*
- Arnokorsten, 2012 b. *Homepage Prof. Dr. A.F.A. Korsten. [Online] Available at: www.arnokorsten.nl [Geopend op 19 september 2012] 'Dynamisch bestuur; Beleidsdynamiek als beleidsbeëindiging en opvolging'.*
- BinnenlandsBestuur, 2011 *Binnenlandsbestuur* .[Online]Availableat:www.binnenlandsbestuur.nl[Geopend 2 augustus 2012].
- Boelhouwer, P., 2002. Trends in Dutch Housing Policy and the Shifting Position of the Social Rented Sector. *Urban Studies*, Volume 39, pp. 219-235.
- Boelhouwer, P. & Hoekstra, J., 2009. Towards a Better Balance on the Dutch Housing Market? Analysis and Policy Propositions. *European Journal of Housing Policy*, 9(Policy Review), pp. 457-475.
- Bouwend, N., 2012. Bouwers krijgen steeds meer de ruimte. *Bouwend Nederland Podium*, Volume 5, p. 6.
- Broeken, H., 2012. *Toekomstig Volkshuisvestingsbeleid Rijksoverheid* [Interview] (06 juni 2012).
- Buys, A., 2012. *Toekomstig Volkshuisvestingsbeleid Rijksoverheid* [Interview] (7 mei 2012).
- CapitalValue.,2012.*ExecutiveRealEstateServices*.[Online]Availableat:www.capitalvalue.nl[Geopend 7 juni 2012].
- Commissie de Boer, 2005. *Lokaal wat kan, centraal wat moet: Nieuw bestel voor corporaties*, sl: Ministerie van Volkshuisvesting .
- Dammers, E., 1994. Scenario's en prognoses: leren door vooruitzien. In: R. i. V. e. P. v. d. Knaap, red. *Dynamische bestuurdkunde*. Den Haag: Phaedrus, pp. 181-199.
- Dammers, E. et al., 2007. *Particulierinitiatief opdrachtgeverschap in de woningbouw*, Rotterdam: NAI uitgevers.
- Dankert,R.,2003.[Online]Availableat:www.ritskedankert.nl[Geopend 3 januari 2012].
- Dankert, R., 2012. *Toekomstig Volkshuisvestingsbeleid Rijksoverheid* [Interview] (27 April 2012).
- Dankert, R., 2012. *Volkshuisvestingsbeleid Nederland* [Interview] (april 2012).
- de Haan, J., 1983. *Onroerend-goedrecht, Dla: Beestemming*,. Deventer: Kluwer.

Deloitte, 2012. *Deloitte Nederland, accountancy, belastingadvies, consulting, Risicomanagement, Financieeladvies*. [Online] Available at: www.deloitte.com [Geopend 29 mei 2012].

Dijk, M. van. et al., 2010. *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*. 's-Gravenhage: Koninklijke De Swart.

Doelen, F. v. d., 1988. Informatie, prikkels en voorschriften: beperkende en verruimende sturingsmodellen. *Beleidswetenschap*, 2(3), pp. 197-210.

Economisch Bureau / Macro Research ABN AMRO, 2012. *Woningmarktmonitor 20 juli 2012*, sl: ABN AMRO.

Ekkers, P., 2010. *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*. 2e red. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.

Elsinga, Lamain & Marien, 2005. *Huurbeleid en stedelijke vernieuwing*, Delft: TU Delft.

Elsinga, M., Haffner, M. & Heijden, H. v. d., 2006. Nederlandse woondiscussies in internationaal perspectief. In: D. Kraan & C. Lever, red. *In Holland staat een huis; Het volkshuisvestingsbeleid op een kruispunt*. 's-Gravenzande: Drukkerij Van Deventer, pp. 42-57.

Emans, B., 2002. *Interviewen; theorie, techniek en training*. Groningen: Wolters-Noordhoff.

Esping-Andersen, G., 1990. *The three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press.

Flowerdew, R. & Martin, D., 2005. *Methods in Human Geography*. 2 red. Harlow: Pearson Education Limited.

Frissen, P., 2008. *Allemaal anders; Een lofzang op verschil en ongelijkheid*. 1e red. Utrecht: Forum Essay.

Fulpen, H. v., 1985. *Volkshuisvesting in demografisch en economisch perspectief*. Rijswijk: Staatsuitgeverij.

Gruis, V., 2012. Toekomst van Corporaties. *Financieel Dagblad*.

HAJER, M.A., DISCOURSCOALITIES IN POLITIEK EN BELEID, IN: BELEIDSWETENSCHAP, 1989, NR. 3, PP. 242-263.

Hall, P., Policy paradigms, social learning and the state – The case of economic policy-learning in Great Britain, in: *Comparative Politics*, april 1993, pp. 275-296.

Heerma, E., 1988. *Volkshuisvesting in de jaren negentig*, Den Haag: Tweede Kamer.

Hoekstra, J., 2003. Housing and the Welfare State in the Netherlands: An Application of Esping-Andersen's Typology. *Housing, Theory and Society*, 20(2), pp. 58-71.

Hoekstra, J., 2012. *Toekomstig volkshuisvestingsbeleid Rijksoverheid* [Interview] (juli 2012).

Hoofst-Welvaars, M. ', 1958. Volkshuisvesting op de lange termijn. *De Economist*, Volume 106, pp. 445-475.

Hoogerwerf, A., 1996. Politieke cultuur en beleid in Nederland sinds 1945. In: O. v. Heffen, P. Klok & M. S. d. Vries, red. *Culturele dynamiek en beleidsontwikkeling in Nederland*. Assen: Van Gorcum & Comp. B. v. , pp. 12-28.

- Hoogerwerf, A. & Herweijer, M., 2008. *Een inleiding in de beleidswetenschap*. 8e red. Enschede: Kluwer.
- J.W.M. van Doorn, F. v. V., 1981. *Nederland op zoek naar zijn toekomst*. Utrecht/Antwerpen: Spectrum.
- KEI, 2012. *Kei-stedelijke vernieuwing*. [Online] Available at: www.kei-centrum.nl [Geopend 6 juni 2012].
- Kievit, J. d., 1993. *Handelen en ruimte. Interactie tussen overheidsmaatregelen en maatschappelijke proces, (Proefschrift Nijmegen)*, Amsterdam: Thesis Publishers.
- Koffijberg, J., 2005. *Getijden van beleid: omslagpunten in de volkshuisvesting; over de rol van hiërarchie en netwerken bij grote veranderingen*, Delft: Delft University Press.
- Lulofs, K., H. Bressers en A. Boeren, Schokgolven in het openbaar bestuur na 'Enschede', Lemma, Utrecht, 2005.
- Marlet, et al., 2009. Verzilver het stenen dividend. *ESB*, Volume 94, pp. 294-297.
- Ministerie van Financiën, 2012. *Voorjaarsnota 2012*, Den Haag: sn
- Ministerie van Volkshuisvesting, R. O. e. M., 2000. *Nota Wonen; Mensen, wensen, wonen*, Den Haag: sn
- Oosterveld, H. J., 1999. *Problemen, beleid en scenario's*, Den Haag: Landbouw-Economisch Instituut (LEI).
- Overheid.nl, 2012. *wetten.nl-wetten-enregelgeving*. [Online] Available at: www.wetten.overheid.nl [Geopend 30 maart 2012].
- Pelikaan, sd Partijen in een politieke ruimte. In: sl:sn
- Powel, R., Single, H. & Lloyd, K., 1996. Focus groups in mental health research; enhancing the validity of user and provider questionnaires. *International Journal of Social Psychology*, Volume 42, pp. 193-206.
- Priemus, H., 1978. Woonlastenbeleid, Socialisme en Democratie. Volume 12, pp. 597-604.
- Priemus, H., 1999. Armoede en volkshuisvesting. In: *Armoede en verzorgingsstaat*. Amsterdam: Amsterdam University Press, pp. 83-94.
- Priemus, H., 2005. Zwalkend Volkshuisvestingsbeleid. *B & G*, Volume 3, pp. 19 - 24.
- Priemus, H., Jong, M. d., Wassenberg', F. & Louw, E., 1994. *Exogene invloeden volkshuisvesting; grondslagen voor strategische beleidsvorming*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Rijksoverheid, 2011. *rijksoverheid.nl*. [Online] Available at: www.rijksoverheid.nl [Geopend 20 december 2011].
- Rijksoverheid, 2012. *Rijksoverheid: Informatie van de Rijksoverheid*. [Online] Available at: www.rijksoverheid.nl [Geopend 31 mei 2012].
- Romijn, G. & Besseling, P., 2008. *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt*, Den Haag: CPB.
- Salet, W. G. M., 1999. Regime Shifts in Dutch Housing Policy. *Housing Studies*, 14(Policy Review), pp. 547-557.

Schaar, J. v. d., 1987. *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*. Delft: Delft University Press.

Schaar, J. v. d., 1994. *Metamorfoses van volkshuisvestingsbeleid*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.

Schouten, N., 2004. *De nieuwe woningnood*, Rotterdam: Wetenschappelijk Bureau SP.

van Dam, M., 2012. *Toekomstig Volkshuisvestingsbeleid Rijksoverheid* [Interview] (22 mei 2012).

van der Meulen, T., 2012. *Planning tegen beter weten in*. 1 red. Groningen: Uitgeverij BOXPress Oosterwijk.

Vereniging Eigen Huis, woonbond, AEDES & NVM, 23 mei 2012. *Woningmarktplan; Plan voor integrale hervormingen van de woningmarkt*, sl: sn

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1996. *Kern beleid volkshuisvesting; Aanzet tot noodzakelijk beleid*. 2e druk red. Den Haag: VNG.

VROM, 1981. *Eindrapport 1 handleiding voor ontwerpen van scenario's*, Utrecht: Rijksplanologische dienst.

Wit, D. d., 1995. Privatisering van corporaties. *ESB*, pp. 581-585.

Zandstra, A., 2012. *Toekomstig Volkshuisvestingsbeleid Rijksoverheid* [Interview] (7 Mei 2012).

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 INTERVIEWVRAGEN SEMIGESTRUCTUREERD

Inleiding

1. Wat zijn uw functies geweest en of wat is uw huidige functie binnen het beleidsveld van volkshuisvesting?
2. Waar komt uw interesse voor de volkshuisvesting uit voort?

Geschiedenis

3. De verzelfstandiging van de corporaties vond plaats door onder andere aandringen van de politiek. Tegenwoordig staan corporaties bekend om financiële problemen en bestuurders met (te) hoge salarissen. Terugkijken vindt u dan nog steeds dat de verzelfstandiging een juiste keuze is geweest? Of had de verzelfstandiging anders gemoeten?
4. Heeft de liberalisatie binnen de sector wel voor meer vrijheid binnen de sector gezorgd in uw optiek?
5. In hoeverre kan de politiek het Rijksbeleid veranderen? Kunnen beslissingen (snel) terug gedraaid worden binnen dit beleidsveld? Of als dit niet het geval is, zou dit wel moeten worden nagestreefd?

Huidig beleid

6. Vindt u het huidige beleid goed aansluiten op voorgaand beleid?
7. Is het volgens u logisch of juist niet dat de Rijksoverheid zich momenteel steeds meer terugtrekt?
8. Over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek is nog geen besluit genomen, wat voor toekomst ziet u voor de hypotheekrenteaftrek?
9. Zou de Rijksoverheid intensief moeten ingrijpen op de vastzittende woningmarkt?

Toekomstig beleid

10. Sinds de jaren '90 is de rol van de Rijksoverheid aangaande de volkshuisvesting minder van zelfsprekend geworden, en de vraag voor hoelang het Rijksbeleid nog zal duren, komt vaak ter sprake. Denkt u dat de Rijksoverheid zich nu definitief aan het terugtrekken is?
11. Ziet u onder een links kabinet de invloed van de Rijksoverheid meer terugkeren?
12. Hoe zou dit beleid er volgens u uit zien?
13. Blijft er volgens u een wisselwerking bestaan tussen markt en overheid binnen het volkshuisvestingsbeleid?
14. Voor de oorlog werden onder invloed van de Rijksoverheid corporaties opgericht om de slechte woonomstandigheden tegen te gaan, na de oorlog werd er voor een benadering gekozen om veel te investeren in het bouwen van woningen en wetgeving te maken naar aanleiding van onder andere de woningnood. Zijn overheidsingrepen binnen de volkshuisvesting volgens u nog wel van deze tijd?
15. Als u een scenario zou mogen schetsen; hoe zou volgens u het beleid er van de komende jaren uit kunnen komen te zien?
16. Zou de Rijksoverheid moeten interveniëren? Waar zou de Rijksoverheid zich mee bezig moeten gaan houden?

Vragenlijst voor telefonisch interview

1 Invloed van de Rijksoverheid met betrekking tot subsidies.

Ik denk dan aan de doorgesneden subsidieregelingen naar corporaties toe (brutering). Is dit uiteindelijk verstandig geweest?

Subsidiëring in de vorm van huursubsidie moeten we deze in de toekomst behouden of niet?

Subsidiëring koopmarkt in de vorm van hypotheekrenteaftrek, eigenlijk geen subsidie maar een korting op de belasting. Wat kunnen we hier gaan verwachten?

Invloed van de Rijksoverheid met betrekking tot prijsregulering huursector.

Lenteakkoord spreekt van een verhoging van huren in het segment 33000 tot 44000 inflatie + 1%. Is er in de toekomst meer te verwachten. Marktconforme huren? Wat betekent dit en op wat voor manier gaat de overheid dan lage inkomens helpen bij het betalen van een huurwoning?

3 Organisatie en productie van nieuw te bouwen huizen (nieuwbouw, koopsector)

BTW verhoging maakt het lastiger voor kopers om een woning te kopen.

De hypotheekrenteaftrek is ook nadelig voor starters.

Wat voor rol denkt u dat de overheid hieromtrent gaat vervullen?

BIJLAGE 2 OVERZICHT INTERVIEWS EN OVERIGE DATA

Afgenomen Interviews

Ritske Dankert:	Gepromoveerd corporatiesector en werkzaam geweest bij Companen
Anton Buys:	RIGO Research en Advies
Arjen Zandstra:	RIGO Research en Advies
Matthijs Lenis	Gemeente Nijmegen en werkzaam geweest bij Companen
Anoniem	Gemeente Nijmegen afdeling Wonen.
Joris Hoekstra	Onderzoeker OTB Delft

Telefonische interviews

Marcel van Dam:	Oud minister van VROM en Socioloog
Hans Broeken	Oud inspecteur VROM

Andere bronnen:

Vincent Gruis	<i>"Toekomst van corporaties"</i> in het Financieel Dagblad 8 mei 2012
Marcel van Dam:	<i>"De afbraak is bijna voltooid"</i> in de Volkskrant van 5 januari 2012
PropertyNL	<i>"MARE: 2012: draagvlak voor integrale woningaanpak"</i> 11 mei 2012
VEH, Woonbond Aedes en NVM	"Woningmarktplan; Plan voor integrale hervormingen van de woningmarkt" 23 mei 2012
Ministerie van Financiën	Lenteakkoord: Voorjaarsnota 2012

BIJLAGE 3 INTERVIEW RITSKE DANKERT

Vrijdag 27 mei 2012 te Nijmegen, 10.00 uur

Hoofdpunten interview Ritske Dankert

- Belangrijke reden voor de bruterig van de corporaties was het doorvoeren van nieuwe afspraken op Europees niveau over de staatsschuld.
- Op zich heeft dit geresulteerd in een positieve uitwerking op de corporaties, maar er is nog steeds niet echt een duurzaam model waar binnen corporaties goed kunnen blijven overleven op de lange termijn.
- Daarnaast verschillen partijen van mening over hoe groot de corporatie sector zou moeten zijn. Ook vergeleken met het buitenland verschilt de sociale huursector enorm in omvang ten opzichte van die van Nederland.
- De verhouding tussen gemeenten en corporaties verschilt nog wel eens, gemeenten zouden meer macht kunnen gaan krijgen i.v.m. nieuwe wetgeving waarbinnen corporaties verplicht zijn prestatieafspraken te gaan maken met gemeenten. Daarbij zouden dan gemeenten ook een woonvisie verplicht moeten gaan ontwikkelen. Hierbij is het nog onduidelijk of dit opgenomen wordt in nieuwe regelgeving.
- Er is voor de corporaties wel een kader. Je hebt dus het BBSH, maar in praktijk zijn corporaties heel erg vrij om zelf hun beslissingen te nemen. Daar voldoe je al snel aan, als je het een beetje goed opschrijft.
- Hypotheekrenteaftrek zal worden teruggedrongen. Maar verschillen tussen de Randstad en krimpgebieden in bijvoorbeeld Noord-Nederland spelen hierbij op. Je hebt bijvoorbeeld een groot gat tussen huur en koop. Een grote groep mensen met een middeninkomen komen niet meer in aanmerking voor sociale huur terwijl ze ook slecht door de koopmarkt kunnen worden bediend. Daarom zou er dus ook een aanpak op de woning en huurmarkt moeten plaatsvinden.
- Een woontoeslag zou een optie kunnen zijn. Waarbij mensen zelf de beslissing nemen of ze een huis willen kopen of gaan huren. Voorwaarde daarvoor is dan wel een markt met marktconforme huren. Ook de hypotheekrenteaftrek zou daar bij moeten worden afgeschaft.
- Wat betreft een overheid die meer invloed zou gaan uitoefenen denk dhr. Dankert dat die voornamelijk dan zal gaan plaatsvinden in de vorm van regelgeving. Wat betreft corporaties zou dan moeten worden gedacht aan de kaders binnen het BBSH die strikter worden gemaakt.
- Er is nu vraag aan meer striktheid omdat er een aantal ongelukken zijn gebeurd bij de corporaties. Maar dhr. Dankert denkt dat daar een golfbeweging in te zien zal blijven. Op het moment dat corporaties last krijgen van deze regelgeving en ze hierdoor hun taak slechter kunnen uitvoeren zal er weer een vraag komen naar een meer soepelere wetgeving.

Taak van overheid is niet meer het bouwen van zoveel mogelijk woningen. Het gaat er meer om dat iedereen zo prettig mogelijk woont. Daarnaast moeten er geen groepen buiten de boot vallen omdat de markt die toevallig niet bedient.

- Er is meer differentiatie nodig omdat er in de Randstad andere problemen zijn dan in krimpregio's. Dat zal in de toekomst alleen nog maar meer worden. Daarvoor zou er meer op regionaal niveau moeten worden gezorgd dat het goed geregeld is. Corporaties zouden daarin een belangrijke rol kunnen gaan vervullen.
- Trends zijn dus dat de hypotheekrente wordt terug gedrongen en dat de huren steeds marktconformer worden. Spannend blijft de toekomst van corporaties, deze is erg afhankelijk van de politieke situatie.
- Op de lange termijn denkt dhr. Dankert dat invloeden van de arbeidsmarkt belangrijker worden. Zo zal er meer vraag ontstaan naar een markt die flexibeler is. De weinig arbeidskrachten die Nederland dan nog heeft kunnen op die markt zo gemakkelijk mogelijk op de juiste plek komen. Dat je je huis gemakkelijker kan verkopen en gemakkelijker een andere kan kopen.

BIJLAGE 4 INTERVIEW MARCEL VAN DAM

Dinsdag 22 mei 2012

Hoofdpunten telefonisch interview Marcel van Dam

- Toekomst: Hang af van politieke wil. Dhr. Van Dam wijst op het gestelde in de grondwet en welke (politieke) betekenis wordt daar aangehangen door politieke partijen. Kies je daar voor Ja of nee?
- Welke betekenis het je hier dan aan? Hoe ga je dan ten slotte interveniëren?
- Vrije woningmarkt leidt tot wonen naar verdeling inkomen → krotten, bij ons slechte huurwoningen. Krottenwijken zoals in Amerika etc. hebben we hier gelukkig niet meer. In ieder geval niet meer in die mate zoals die daar voorkomen.
- Groep van die slechte huurwoningen is een bron van andere problemen. Soort maatschappelijke besmettelijkheid. Norm in zo'n wijk is geen arbeid of een slecht loon. Iemand die dat wel heeft is een zielenpoot. Nou blijkt verder ook dat in de groep met een leeftijd tussen de 18/ 24 jaar de criminaliteit het hoogst is. (bijv. Jeugdbendes).
- Segregatie index loopt al jaren langzaam op. Met alle gevolgen van dien.
- Liberalisatie gaat om geld-> investeren in een toekomst met meer ellende en problemen.
- 1 corporatie gewoon toegelaten instelling maken
2 niet naar oude vorm terug.
- Overheid is geen beleid meer gaan voeren.
- Nieuwbouw rijk/ gemeenten geen vakmensen met kennis om proces te doorzien
- Nu lange procedures en teveel bezwaren.
- Veel partijen willen woningmarkt aanpakken, werkelijkheid is in het verdrang.
- Hervormingen roepen ze, starters betere kansen geven. Afschaffing hypotheekrenteaf trek lijkt daar niet op.
- Gebrek aan koopkrachtige vraag! Ze worden met de laatste maatregel moeilijker gemaakt. Geen aflossingsvrije hypotheek meer.
- Liberalisatietrend zet wel door.

BIJLAGE 5 INTERVIEW HANS BROEKEN

6 juni 2012 11:00 uur

Hoofdpunten telefonisch interview Hans Broeken

1 Invloed van de Rijksoverheid met betrekking tot subsidies.

A Ik denk dan aan de doorgesneden subsidieregelingen naar corporaties toe (brutering). Is dit uiteindelijk verstandig geweest?

Hans Broeken heeft deze beweging van dicht bij mee gemaakt (Van 1986 t/m 1993 werkzaam bij VROM en van 1991 t/m 1993 als hoofdingenieur-directeur en tevens inspecteur Volkshuisvesting, ambtsgebied provincie Groningen). Destijds werd er volgens de heer Broeken veel gesproken over het rondpompen van geld. Corporaties kregen subsidies van de Rijksoverheid, maar moesten een groot deel daarvan weer terug betalen aan het rijk. Daarnaast was het een vorm van bezuiniging. Destijds is het verstandig geweest om voor deze brutering te kiezen. Maar er zijn wel een aantal aspecten fout gegaan die voorzien hadden kunnen worden. Dit heeft betrekking op het doorgeslagen profit-denken bij bestuurders van corporaties tegenwoordig. Dit profit-denken is destijds door de Rijksoverheid gestimuleerd. Toen was de houding van de Rijksoverheid meer: 'u moet niet meer op ons rekenen'. In de periode voorafgaand aan de brutering bestond de rijksband met corporaties uit twee aspecten. Ten eerste was er een inspectiefunctie die het toezicht op het juist functioneren van de corporaties omvatte. Het tweede aspect had betrekking op de woningbouwstimulering. Het tweede aspect verdween (woningnood overwonnen). De eerste functie is tot op de dag van vandaag onvoldoende ingevuld. De brutering had veel beter gemonitord moeten worden. Bemoediging is er wel de functie bestaat, via het Centraal Fonds, ook nog wel maar die mogen of willen onvoldoende ingrijpen.

B Subsidiëring in de vorm van huursubsidie moeten we deze in de toekomst behouden of niet?

Sterk afhankelijk van politieke golfbeweging. Toch zal er altijd een groep mensen zijn die geholpen moeten worden met het hebben van een dak boven hun hoofd. Aan de andere kant is het ook fout dat een gezin dat bestaat uit 4 personen recht heeft op 4 inkomens/woonsubsidies. Maar altijd zal er een groep blijven bestaan die buiten de boot vallen. Dat is een verantwoordelijkheid van een goede samenleving en dus een uitvoeringstaak van de overheden.

Er is nog steeds geen sprake van een sluitende exploitatieopzet bij nieuwbouw van huurwoningen. Stel een huurwoning/koopwoning kost 200.000,-, dat betekent een maandlasten ong. 1200 per maand. Terwijl de huurgrens voor subsidiëring nu ongeveer rond 664,- ligt. Het verschil moeten de corporaties onrendabel investeren. Dat vraagt om een andere aanpak.

Daarnaast is het in bestaande voorraad vreemd dat er onder 1 regime een verhoging plaatsvindt voor alle huurwoningen. Terwijl de staat en prijs van een woning sterk uiteen kunnen lopen. De automatische huurverhoging is dus scheef. Iets doen aan scheef wonen is niet meer dan logisch maar op wat voor manier is een uitvoeringsmaatregel. En die moet evenwichtiger zijn dan nu en daarbij moet gekeken worden naar de kwaliteit van de woning.

C Subsidiëring koopmarkt in de vorm van hypotheekrenteaftrek, eigenlijk geen subsidie maar een korting op de belasting. Wat kunnen we hier gaan verwachten?

Algemene beweging van afschaffing is niet te stuiten. Het Rijk en de landelijke politiek hebben bezitsvorming (kopen in de zin van dat je eerst spaart en mede daarmee een huis koopt) ontmoedigd.

Men heeft van het begrip 'kopen' het niet uitgesproken begrip van 'huren' van de bank gemaakt, terwijl men het woord 'kopen' bleef gebruiken. De generatie die nu in de leeftijd van 30/40 jaar is heeft nooit geweten wat sparen is. Ze lenen 130% van de koopsom van de bank, lossen in 30 jaar niets af, en maken al die tijd gebruik van de aftrekbaarheid van de rente. De Rijksoverheid is dat nu aan het terugdraaien, wordt maatschappelijk afgedwongen. Er moet terug gegaan worden naar de essentie van het woord kopen. Kopen = bezitsvorming. Mensen moeten worden

Gestimuleerd om te gaan sparen en daarmee aan bezitsvorming gaan doen. Eventueel nu of later invloed vanuit Europa voor afschaffing. Nederland is een van de weinige landen die deze constructie nog bezit.

2 Invloed van de Rijksoverheid met betrekking tot prijsregulering huursector.

Lenteakkoord spreekt van een verhoging van huren in het segment 33000 tot 44000 inflatie + 1%. Is er in de toekomst meer te verwachten. Marktconforme huren? Wat betekent dit en op wat voor manier gaat de overheid dan lage inkomens helpen bij het betalen van een huurwoning?

Zie hierbij de eerdere opmerkingen ten aanzien van huren.

Als de Rijksoverheid meer richting marktconforme huren gaat sturen, dan laat de overheid de grip op de sociale huursector los. Huurwet zal dan minder strikt zijn.

Het verlagen van de uitgifte van huursubsidie is een vorm van bezuinigen. Zowel ambtelijk als politiek.

3 Organisatie en productie van nieuw te bouwen huizen (nieuwbouw, koopsector)

BTW verhoging maakt het lastiger voor kopers om een woning te kopen.

De BTW verhoging is geen probleem. Want verhoging van 19 naar 21 % gaat bij een koopwoning van 150.000,- euro om een maandelijks bedrag van ongeveer 10 euro. Relatief gezien klein bedrag op een aankoopbedrag van

150.000,- euro

De hypotheekrenteaftrek is ook nadelig voor starters.

Onzin, is een politieke keuze. Mensen worden meegesleept in het idee dat starters recht hebben op een nieuwbouwwoning die zij kunnen financieren zonder een bedrag te hebben gespaard. Op grond waarvan is dat een legale gedachte? Lenteakkoord volgt dat idee ook. Het gaat nu echt weer over kopen. Rijk moet zijn kans grijpen om deze corrigerende maatregelen door te voeren.

Als er dan een opa of vader is die garant kan staan dan hebben we het weer over de invullingmaatregelen.

Wat voor rol denkt u dat de overheid hieromtrent gaat vervullen?

Politiek is niet betrouwbaar op middel lange termijn, Rijksoverheid en dus ambtenaren zullen dat gaan volgen. Zij zullen doorgaan met het leven met de waan van de dag. Daar komt nog bij dat er nu een totaal gebrek is aan een regierol van het rijk. De heer Broeken wijst op het artikel in Bouwend Nederland van 24 mei 2012 waar door Miendert Smallenbroek, directeur Woningbouw van het Ministerie Binnenlandse zaken, wordt gesteld dat de overheid vooral: ... "we moeten vooral klaar staan om weg te rennen als we niet meer nodig zijn".

Dat is een volstrekt ontkennen van de basisverantwoordelijkheid van de Rijksoverheid ten aanzien van het wonen. Woningnood mag dan wel opgelost zijn maar op dit moment zijn er grote problemen die hun oorsprong kennen op internationaal niveau. En daar komen voor steeds meer mensen in Nederland problemen uit voort die te maken hebben met betaalbaar wonen. Moeten we deze problemen dan maar op provinciaal en gemeentelijk niveau oplossen?

BIJLAGE 6 GESPREK RIGO RESEARCH EN ADVIES

7 mei 2012 te Amsterdam, 13.00 uur

Hoofdpunten gesprek André Buys en Arjen Zandstra

- Andre Buys is vooral gespecialiseerd in woningmarkt en demografie en stedelijke ontwikkeling vaak wat meer vanuit de onderzoeksrichting. Hoe werkt een stad en hoe zit een woningmarkt nou precies in elkaar zit. Wat betekent de crisis voor de woningmarkt en het functioneren of disfunctioneren daarvan. Bij demografische aspecten moet gedacht worden aan veranderingen die ontstaan zoals een toename van eigen woningbezit onder toekomstige ouderen. Wat betekent de vergrijzing in deze context. Blijven ze zitten waar ze zitten of gaan ze bijvoorbeeld huren?
- Arjen Zandstra is veel meer gespecialiseerd als het gaat om Rijksbeleid ten aanzien van woonbeleid. Nadenken over bestuurlijke verhoudingen, de Rijksoverheid, corporaties en het lokale niveau. Dat is ook een soort van persoonlijke fascinatie. André zit in de hoek van het onderzoek en Arjen meer in de hoek van de vertaling daarvan naar beleidsconclusies. Arjen heeft een aantal opdrachten in deze context voor de Rijksoverheid gedaan. De laatste jaren zit Arjen wat meer in de hoek van Government Governance. Daarnaast doet hij vrij veel voor de vereniging toezichhouders corporaties.
- Dhr. Zandstra is niet voor een verder terugtrekking van de overheid, maar ook niet voor het aanhalen van de banden als het gaat om de verhouding corporatiesector en Rijksoverheid. Wat bepalend is geweest voor de verhouding corporaties en overheid is niet alleen de bestuurlijke en financiële verzelfstandiging geweest. Het verliezen van exploitatiesubsidies als sturingsmogelijkheid voor de Rijksoverheid wat in de zelfde tijd ongeveer gebeurde is ook van invloed geweest.
- Kern volkshuisvestingsbeleid was altijd de samenhang tussen het huurbeleid, het objectsubsidiebeleid en subjectsubsidiebeleid. Die drie hingen altijd met elkaar samen. Op die manier kon er verstandig beleid worden gevoerd. De relatie tussen de drie verschillende componenten waren als het ware communicerende vaten. De lijntjes hiertussen zijn nu doorgeknipt en zouden eigenlijk weer hersteld moeten worden.
- De overheid merkt de (financiële) gevolgen niet meer van veranderend beleid. Maar dit zou wel weer hersteld moeten worden.
- De toekomst van corporaties zullen voornamelijk afhankelijk zijn van de toekomst van huurbeleid en de huurtoeslag.
- Voorspelling van dhr. Zandstra is dat de sturende werking van de overheid op corporaties zal gaan toenemen. Niet in de vorm van aanscherping van regelgeving, maar omdat er getracht wordt geld uit de sector te halen.

- Dhr. Buys spreekt ook van een in de toekomst meer marktgerelateerde huurprijzen. De afgelopen jaren hebben namelijk sommige sociale huurwoningen een ongelofelijke prijs – kwaliteitverhouding gekregen. Er moet een markt komen waarbij als mensen meer huur gaan betalen zij ook meer kwaliteit daarvoor terug krijgen.
- In deze context wijst Zanstra op het feit dat er dan ook een voorraad bescheiden huurwoningen blijft bestaan met een bescheiden huurprijs die op de markt ligt die er bij past.
- Dhr. Buys wijst op het feit dat Nederland een unieke sociale huursector heeft. Sociale huurwoningen in Engeland of Frankrijk bestaan daar in de vorm van achterbuurten. Je weet daar wel degelijk dat je in een sociale huurwoning woont. Dit is in Nederland vaak wel anders.
- Dhr. Zandstra wijst op het feit dat er vroeger geheel andere opvatting was over de sociale huursector. Tot de jaren zeventig was het niet zozeer een probleem gebaseerd op (te) hoge huurprijzen maar een inkomensprobleem. Mensen met genoeg inkomen hadden recht op een sociale huurwoning. Als deze erg laag of geen was dan woonden deze mensen in krotten. Er moest toen wat aan de lonen gedaan worden. Althans dat was toen de gedachte.
- Discussie komt naar voren of een herverdelingsoperatie zinvol is of niet. Dit zou kunnen betekenen dat hogere inkomens meebetalen in dienst van lagere inkomens. Voordeel zou kunnen zijn dat er minder subsidie uitgaven hoeven te zijn voor lagere inkomens. Een nadeel is een grote herverdelingsoperatie die veel tijd geld en moeite kost. Daarnaast zou men zich kunnen afvragen of het nodig is om lage inkomens nog meer te steunen.
- Hypotheekrenteaftrek is onhoudbaar: op dit moment is alleen verstandig aflossen voor nieuwe gevallen, waarom niet ook voor bestaande contracten? Hypotheekrenteaftrek heeft nooit de bedoeling gehad zoals die de afgelopen jaren vorm heeft gekregen. Daarnaast heeft de renteaftrek een prijs opstuwend effect gehad en daar zal lucht uit moeten. Wat daar de gevolgen van zijn is erg onduidelijk.
- Switch van woning als investeringsgoed naar consumptiegoed denkbaar.
- Verschillen regio's zullen waarschijnlijk groter worden. Externe invloeden en relaties zullen naar alle waarschijnlijkheid wel sterker gaan optreden. Maar dit is erg koffiedik kijken. Wat gaat de vergrijzing betekenen voor de woningmarkt?
- Blijft een ouder wordende bevolking wonen waar ze wonen of gaan ze verhuizen is een van die vragen.

- Italiaans model (basic kwaliteit met redelijk grote kavels en mensen de mogelijkheid om zelf te gaan knutselen) en middensegment huren bieden kansen op dit moment. Het past bij de tijdsgeest. Mensen krijgen steeds minder een vast contract en een hypotheek. Ook willen mensen misschien het risico niet meer aangaan. Wanneer is namelijk bodem in prijsdaling van huizen bereikt?

BIJLAGE 7 GESPREK MATTHIJS LENIS

Subsidiëring

- Rijksoverheid zal weer gaan proberen de lijntjes strakker te krijgen richting corporaties. Het toezicht op corporaties zal verbeterd moeten worden.
- Spelregels na brutering hadden veel duidelijker moeten zijn.
- Hypotheekrente zal afhangen van wat er na 12 september gebeurt. Maar toch zie je toch wel een trend van afbouwen. Vooral in de publieke opinie is het wel duidelijk dat er iets moet gaan gebeuren.
- Huurtoeslag, corporaties moeten hier nu aan gaan bijdragen, maar daar waren ze helemaal niet voor. Er zal wel bezuinigd moeten worden op de huurtoeslag.
- Focus op dit toezicht bij corporaties en vanuit de corporaties een focus op de taken waarvoor ze zijn opgericht.
- Na de brutering deden corporaties van alles naast hun kerntaak. Iets met zorg en bijvoorbeeld leefbaarheid. Dat is toch een beetje een golfbeweging geweest in het verleden, en dat zie je ook nu weer terugkomen.

Prijsregulering

- Marktconform komt eigenlijk overeen met een verhoging van de huren, dan vallen er een aantal mensen buiten de huurtoeslag, en dan heb je als overheid minder kosten te maken.
- Woningmarkt bestaat uit een huurmarkt en een koopmarkt. Er zou eigenlijk een plan moeten komen waarin beide gezamenlijk worden bekeken. Kans bestaat dat de politiek op beide markten een klein beetje ingrijpt. De problemen kunnen dan zelfs verergeren als het bij deze kleine ingrepen blijft.
- Corporaties en ondernemers kunnen niet het gat dichten tussen de huurprijzen van sociale huurwoningen en particuliere huur of koop.
- Om doorstroom te bevorderen naar koopmarkt is een plan nodig wat in zijn totaliteit naar de huur en de koopmarkt kijkt. Anders wordt het gat niet gedicht.
- Luxe van de afgelopen 10 jaar dat als je een beetje inkomen had dat je dan ook meteen ging kopen dat is natuurlijk vreemd. Waarom zou dat zo moeten zijn.
- Huurwoning heeft op dit moment misschien wel veel meer voordelen ten opzichte van een koopwoning die je, mocht dat nodig zijn, heel erg moeilijk kunt verkopen.

Organisatie productie nieuwe te bouwen huizen

- Starterslening bijvoorbeeld heeft voor en tegenargumenten zoals een prijs opstuwend effect. Het is een beetje symboolpolitiek. A: Het geld is er bij de overheid niet om te stimuleren en B: De effecten van een dergelijke maatregel zijn helemaal nog niet duidelijk.
- Als er een goed alternatief is dan zullen ook meer mensen voor een huurwoning gaan kiezen en accepteren dat daar niks mis mee is. Het is nog steeds wel een publieke opinie dat kopen beter is dan huren. Dat zit er nog wel achter.
- Er zijn dus directe invloeden en indirecte invloeden van de overheid op de woningmarkt. Aanscherping van regelgeving bij banken komt niet van de banken maar van de Rijksoverheid. In ieder geval ligt het initiatief ligt de Rijksoverheid en de banken hebben dit verder uitgewerkt als het gaat om een de aanpak van het verstrekken van leningen.
- Kopen kun je zien als huren van de bank. Een huurwoning huur je van een corporatie en een koopwoning huur je van de bank met als voordeel dat je op het eind een potje hebt opgebouwd. Maar er staan ook zeker nadelen tegenover.
- De Rijksoverheid zal weinig directe invloed gaan uitoefenen op de productie van nieuw te bouwen huizen. ISV houdt op en daar zie je al aan dat de overheid zich aan het terugtrekken is.
- Grootschalige projectontwikkeling zoals we dat de afgelopen tientallen jaren hebben gekend dat is wel voorbij.

- Bouwsector zal zich automatisch aanpassen aan andere manieren van ontwikkelen die in relatie staan met particulieren en groepen burgers met hun eigen behoeften.

Toewijzing

- Inkomen steeds belangrijker om te verdelen.
- Scheef woon discussie wordt de laatste jaren steeds weer aangewakkerd.
- Kijken naar huishoudenstype. Maar er zal qua toewijzing altijd een link zijn met inkomen.

BIJLAGE 8 GESPREK JORIS HOEKSTRA

Subsidiëring

- Belangrijk dat de periode 2000 tot op heden ook meegenomen wordt in het onderzoek aangezien daar in het artikel van 2003 geen aandacht aan besteed is.
- Er wordt veel in Nederland gediscussieerd, maar zoveel gebeurd er uiteindelijk ook niet. Er zijn allerlei voorstellen geweest voor liberalisering huurbeleid en een nieuwe woonwet. Maar er is nauwelijks iets echt gerealiseerd. Europese richtlijnen zijn denk ik een belangrijke verandering geweest per 1 januari 2011.
- Hoofdpijnen van het systeem zijn verbazingwekkend stabiel. Het systeem past misschien wel steeds minder bij deze tijd.
- Corporatiesector is een erg politiek dossier. Corporaties hebben weinig vrienden in de politiek. De sector zal ongetwijfeld kleiner worden, wellicht ook bij linkse partijen. Instroom in de sector zal namelijk kleiner worden.
- Bruterings is op zich een goed idee geweest. Maar er is nooit echt geregeld wie nou de zeggenschap heeft over wat corporaties moeten gaan doen. Dhr. Hoekstra geeft aan dat het niet compleet mis is gegaan binnen de corporatiesector (er worden ook goede resultaten geboekt bij corporaties). Maar naast het verhaal van wie nou zeggenschap heeft kan de overheid ook minder goed sturing geven aan corporaties. Om lage inkomens te helpen zou alles met huurtoeslag kunnen worden beholpen maar dat heeft ook zijn nadelen.
- Andere optie is om corporaties weer meer in het domein van de overheid te trekken. Wat dat gaat worden is erg politiek afhankelijk, maar zoals het nu is wordt iedereen daar ook niet blij van. Niet de tucht van de overheid niet de tucht van de markt. Voor wie zijn corporaties er, wie controleert en dat is allemaal is op dit moment net niet scherp genoeg.
- Toezicht gaat op dit moment niet goed.
- Corporaties zullen zich naar alle waarschijnlijkheid meer gaan focussen daar waar ze voor opgericht zijn; het bouwen en beheren van goedkope sociale huurwoningen.
- Europese regelgeving komt hier ook weer om de hoek kijken.
- Hypotheekrenteaf trek is natuurlijk de grootste subsidieverstreking in het Nederlandse woonbeleid. Waarschijnlijk is er nu wel iets gaan rollen en dat er meer gaat gebeuren dat in het Kunduz-akkoord staat.
- Instroom starters stagneert, eigenlijk zou er een regeling moeten komen voor nieuwe en bestaande gevallen die de hypotheekrenteaf trek geleidelijk afbouwt.
- Er zijn allerlei ideeën over hoe dit te regelen en hoe dit moet worden afgebouwd.
- Belangrijkste is wat je doet met het geld wat op den duur terug wordt verdiend als overheid. Het mooiste zou wel zijn als je dat weer terug laat vloeien naar de woonsector. Als dat niet gedaan wordt zal de kwaliteit waarschijnlijk wat terug gaan. Misschien nieuwe subsidies maken voor huurders of voor kopers. Ingericht op starters of voor mensen met een laag inkomen.
- Starters wel helpen maar niet stimuleren extra risico's te lopen. Klein duwtje in de rug geven is goed maar wel de hypotheekrenteaf trek gaan afbouwen.

Prijsregulering

- Prijsregulering huurmarkt vooral een discussie die boven de markt hangt. Er tekenen zich nog niet echt grote dereguleringen af. Ook hier zal waarschijnlijk na de verkiezingen meer ruimte komen in jaarlijkse huurverhogingen. Dat zal waarschijnlijk niet meer alleen inflatievolgend zijn. Minister Dekker had hier allerlei plannen voor maar is ook allemaal weer uitgesteld of afgeblazen. Dit is dus ook moeilijk te voorspellen, het gaat nu in ieder geval met kleine stapjes.
- Als je dan toch wil dat mensen huur betalen naar hun draagkracht. Dan beter bij iedereen een marktconforme huur realiseren en ga dat dan via de huurtoeslag subsidiëren voor mensen die dat niet kunnen betalen.

Organisatie productie nieuwe te bouwen huizen

- Belangrijkste aspect is het wegvallend vertrouwen in Nederland. Woningbouwprojecten worden pas gestart als 70 % van de woning is verkocht. Daar kun je als overheid ook maar in beperkte

mate invloed op uitoefenen. De vraag en vertrouwen zijn weg bij mensen en dat is een groot probleem nu onder invloed van economische crisis en dalende huizenprijzen.

- Vroeger hadden corporaties de taak om anticyclisch te bouwen. Als de marktsector het moeilijk had dan gingen de corporaties juist extra veel bouwen mede met hulp van overheidssubsidies in de jaren '70 en '80. Maar die hebben nu ook niet zoveel geld te besteden. Daarnaast bouwen corporaties nu ook voor een groot deel voor de markt. Risico lag toen meer bij de overheid en dit zijn nu juist eigen risico's.

Toewijzing

- Europa richtlijnen die beïnvloeden voor een deel die toewijzing. Sommige regio's hadden vroeger wel of geen inkomensgrenzen. Dat was allemaal redelijk vrij. Nu moet er gezorgd worden dat 90% aan de doelgroep wordt verhuurd anders verlies je als corporaties WSW borging als je daar structureel overheen gaat. Het mag wel, alleen duidelijke richtlijnen zijn ten aanzien van de doelgroep. Een doelgroep die dat ook nodig is.
- De steun die moet in de administratie afgescheiden zijn van commerciële activiteiten. (discussie scheiding commerciële en marktactiviteiten) Er mag geen weglekken van ene segment naar het andere bestaan.
- Middensegment huursector ontbreekt ook vanwege huurregulering en het oude systeem dat de woningen net boven de liberalisatiegrens niet kunnen concurreren met de woningen die daaronder zitten. In die zin is het een resultaat van het beleid geweest.
- Ook is het regionaal erg verschillend. Bijna overal wel het aanbodmodel, het reageren op woningen via internet. Diegene met de langste inschrijvingsduur die kan dan een woning krijgen. Nationale overheid heeft daar niet zo veel invloed op.
- Er is wel sprake van nieuwe huisvestingswet die gaat komen. Gemeente mogen dan eisen stellen aan de herkomst van woningzoekenden. Gemeenten mogen dan voorrang geven aan mensen die dat sociaal- economisch nodig zijn.

Algemeen typologie

- Voortgang van een focus op het liberale model. Modern corporatisme bestaat volgens een groot deel nog. 80 procent is nog wel in tact.
- Als je het over een richting hebt dan is het toch wel vrij duidelijk een richting naar het liberale model, en meer gericht op de lagere inkomensgroepen.
- Dat gaat ook over de woonruimteverdeling, heeft te maken met 90 procent norm waardoor je nog meer vrij komende woningen moet toewijzen aan lage inkomensgroepen.
- Met de huurprijsregulering zal ook wel die kant op gaan.
- Per Saldo denk ik wel, maar het staat ook wel een beetje op een kruispunt. Meest voor de hand liggend is misschien nog wel dat het even blijft voortmodderen. Maar het is wel tijd voor om besluiten te nemen. Ook de Eu begint er nu ook mee te bemoeien.
- Corporaties dus nogmaals erg onduidelijk Dat ze kleiner worden is bijna niet te vermijden. Er moeten wel alternatieven komen voor mensen die tot voor kort op die corporatiewoning aangewezen waren.
- Buitenland ziet ons voor een deel nog wel als een voorbeeld. Maar zelf zijn wij het buitenland bijna als voorbeeld gaan zien. Omdat we onze sector te groot vinden. Het imago van de corporatiesector is in het buitenland een stuk beter dan in Nederland zelf.

