



STOP DE ONNODIGE COLLECTIEVE VERARMING

FRISO DE ZEEUW

Grootschalige sloop van leegstaande kantoren op korte termijn. Afschaffen hypotheekrenteaftrek. Gedwongen verkoop van sociale huurwoningen. Het bedenken van radicale analyses en dito oplossingen voor de crisis in de vastgoedwereld is in de mode. Men realiseert zich onvoldoende dat schoksgewijze veranderingen grote negatieve gevolgen kunnen hebben voor vermogenswaarden. De waarde van het geïnvesteerd vermogen in vastgoed daalt onnodig. Ten nadele van grote en kleine eigenaren en van de maatschappij als totaal.

In deze instabiele, onzekere tijd lijken autoriteiten onvoldoende te beseffen wat de gevolgen van hun uitspraken en maatregelen zijn; zij kletsen het sentiment - en daarmee de vastgoedwaarden - naar beneden en veroorzaken collectieve verarming. Neem bij voorbeeld de uitspraken van de voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Banken en van Tweede Kamerleden dat in Nederland woningen 'te duur' zijn. Volstrekt onjuist, als je de prijzen vergelijkt met de huizenprijzen in overeenkomstige stedelijke gebieden in Duitsland en Frankrijk.

Een ander voorbeeld is het veelgehoorde pleidooi voor grootschalige sloop van leegstaande kantoorgebouwen. In de eerste plaats wordt de omvang van de leegstand veelal overdreven. Er staan minder dan 900 van de in totaal 15.000 kantoorgebouwen in Nederland langdurig geheel leeg. De rest is gedeeltelijke leegstand die nog huurinkomsten opleveren en dus in de meeste gevallen alleen al om die reden niet voor sloop in aanmerking komen. In de tweede plaats is het verstandiger de waarde van kansloze kantoorgebouwen in eigen tempo te laten zakken. Laat de markt - met een vertragingsfactor - zijn werk doen. Met een beetje meer 'Verelendung' dan we in dit verwerende land gewend zijn.

Het kabinetsplan om huurders het recht te geven om hun woning te kopen is ook zo'n toppertje. Dat gaat plaatselijk de woningmarkt behoorlijk verstoren. De corporatie moet courante woningen noodgedwongen verkopen tegen te lage prijzen. Het plotselinge overaanbod koopwoningen leidt tot extra neerwaartse prijsdruk op de koopwoningen in de omgeving. De corporatie raakt het beste deel van zijn woningbezit kwijt en

verarmt ook. Plus het levensgrote risico dat van verouderde complexen maar een klein deel verkocht gaat worden, wat grootschalige herstructurering later bijna onmogelijk maakt. In Engeland heeft men daar ervaring mee opgedaan.

Dat alles neemt niet weg dat veranderingen noodzakelijk zijn. De weg van de geleidelijkheid verdient daarbij de voorkeur. Met het oog op de haalbaarheid en met het oog op de waarde-effecten op het vastgoed. Het Nationaal Actieprogramma Kantoren, ter bevordering van transformatie van kansloze kantoren, is een goed voorbeeld van een evenwichtig en realistisch programma. Pilots voor transformatie van kantorenbuurtjes die met leegstand kampen, wijzen uit dat wanneer beleggers de nood zelf niet als hoog ervaren, actie (nog) vrijwel kansloos is. Een bescheiden compensatiefonds om de aanpak van zwaar verouderde kantoren en kantorenlocaties aan te pakken, belooft partijen die wel bereid zijn om te bewegen.

En dan tot slot de woningmarkt die, in tegenstelling tot onze buurlanden, in crisis verkeert. Hiervoor zijn twee hoofdoorzaken aan te wijzen. Wij kenden sinds 1983 geen prijsdalingen meer; dat maakt mensen onzeker. Erger is echter de cocktail van haaks op elkaar staande overheids- en bankenmaatregelen, in combinatie met de wildwest-uitspraken waaraan ik eerder refereerde. Dit vergroot de onzekerheid aanmerkelijk en leidt tot de huidige semi-kopersstaking. Geleidelijke en gematigde aanpassing van het systeem van hypotheekrenteaftrek, in combinatie met een even geleidelijke liberalisatie van de huren, die kant moet het op. Zo ingewikkeld is het niet. Maar we houden ons in de klem, ook omdat de politieke meerderheid op deze fronten helemaal niet wil bewegen.

Mijn oproep: analyseer weer nuchter, zoek maatschappelijke consensus voor geleidelijke evenwichtige verandering. Let daarbij goed op de vermoedelijke effecten op de vermogenswaarden. Stop de onnodige collectieve verarming.

Mr Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds