

OVER DE GRENS VAN MARKTWERKING

In Amerika is momenteel veel aandacht voor een filosofisch debat over 'Rechtvaardigheid'. De aanjager van het debat is Michael Sandel, politiek filosoof. Zijn doel is om 'mensen zelf te laten worstelen met morele kwesties'. Het is een oproep om de kwaliteit van de democratie een impuls te geven door burgers uit te nodigen voor het politieke debat op basis van morele overwegingen. Gemeenschapszin, burgerschapsidealisme en het meer onafhankelijk denken worden gestimuleerd door deel te nemen aan het debat. Controversiële vragen zijn er te over: gelijkheid en ongelijkheid, de rol van de markt ten opzichte van de staat, de bonuscultuur, stamcelonderzoek, immigratie, euthanasie, discriminatie, de staatshulp aan banken, solidariteit en loyaliteit, algemeen versus persoonlijk belang. Denken over rechtvaardigheid leidt onvermijdelijk tot het maken van keuzen en gaat in essentie over 'de beste levenswijze' i.c. over deugdzaamheid. In dit perspectief kan de politiek niet om ethische en morele kwesties heen en heeft daarin een grote verantwoordelijkheid. Goed voorbeeld doet goed volgen. In de context van de financiële crisis en de economische recessie is het niet toevallig dat het debat over rechtvaardigheid in dit tijdsgewricht plaats vindt. Het vertrouwen van burgers in de politiek en in maatschappelijke instituties heeft forse averij opgelopen. Er is grote behoefte aan transparantie, integere besluitvorming en nieuwe zeggenschap voor burgers: de sleutels voor het herstel van vertrouwen. Verantwoordelijkheid nemen als burger is positief en constructief en wijze bestuurders bieden daartoe de gelegenheid. De kwaliteit en transparantie van de democratische besluitvorming wint aan kracht en draagvlak.

In dit perspectief een interessante casus over marktwerking: In de zomer van 2004 raasde de orkaan Charley over Florida richting de Atlantische Oceaan. Dit natuurgeweld kostte 22 mensenlevens en richtte voor 11 miljard dollar schade aan. De 'markt' reageerde op deze ramp door het alom bekende principe van 'vraag en aanbod': de prijzen van zakken ijs, kettingzagen, huisgeneratoren, dakdekkers, flessen water, weghalen van omgewaaide bomen, hotelkamers etc. stegen substantieel. Dit leidde tot massale verontwaardiging van burgers en tot een wet tegen prijsopdrijving. De grens van marktwerking werd overschreden en uitte zich in verontwaardiging, een emotie die gevoelde onrechtvaardigheid benoemt. Schaarste legitimeert in deze casus geen oneigenlijke prijsopdrijving is de redenering.

Feit is dat de woningmarkt in Nederland gedurende vele jaren gedomineerd is vanuit aanbodgestuurde kwantitatieve overwegingen en een restrictief ruimtelijk orderingsbeleid. Behalve door de verruiming van de kredietmogelijkheden en fiscale modaliteiten heeft dit beleid geleid tot oneigenlijke prijsstijgingen. Zo is de prijs van de grond in de afgelopen 10 jaar met 250 % gestegen!

Het zijn moeilijke tijden voor de bouwnijverheid: het aantal verkochte nieuwbouwwoningen op jaarbasis is fors afgenomen (meer dan 50 %); de doorstroming in zowel de huur- koopmarkt stagneert. Alom heerst onzekerheid en een afwachtende houding. De werkeloosheid in de sector stijgt voorspelbaar (naar 100.000). In het kader van 'de grenzen van marktwerking' zijn een tweetal waarnemingen interessant.

Opvallend is dat grondeigenaren (gemeenten, projectontwikkelaars e.a.) geen poging ondernemen om de markt te stimuleren op basis van het economische principe van 'vraag en aanbod'. Er is minder vraag naar grond en toch dalen de grondprijzen niet. Natuurlijk ligt daar een redenering aan ten grondslag, maar mijn vraag is of deze redenering voor de woonconsument te rechtvaardigen is. Hoe kan de vraag gestimuleerd worden? Hoe kan het vertrouwen voor de woonconsument hersteld worden? Welke maatregelen nemen bestuurders om beweging in de woningmarkt te bewerkstelligen? Of is dit ongewenst? Wanneer is

marktwerking van toepassing? Of is er toch een grens aan marktwerking als het niet goed uitkomt? Is dit louter een economische kwestie of een morele vraag voor bestuurders?

Opvallend is ook de rol van woonconsument in de marktwerking. De vraagprijs voor veel woningen berust meer op een emotioneel verwachtingspatroon dan op realisme, temeer omdat vele woningen onmiddellijke investeringen vragen van de aspirant-kopers vanwege een verouderd uitrustingspatroon. Er is veel aanbod en slechts een geringe vraag. Desondanks blijft de vraagprijs hoog. De 'grenzen van marktwerking' zijn zeker te bewaken indien realisme en moreel besef een rol speelt in de besluitvorming of advisering bij het vaststellen van de vraagprijs.

Bestuurders, woonconsumenten en adviseurs kunnen hun verantwoordelijkheid nemen in een stagnerende woningmarkt.

Peter Verleg
Voorzitter SIR-55
Augustus 2010