

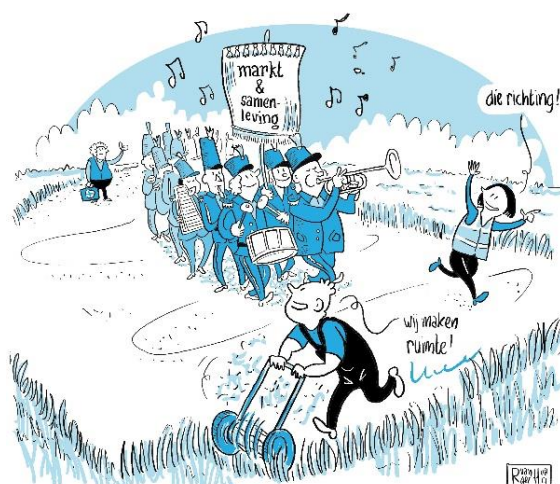
Richting en ruimte

Naar een betaalbare, leefbare en toekomstbestendige woningmarkt

Samenvatting en aanbevelingen

Een dienstbare overheid geeft richting en ruimte

In Nederland is het voor velen goed en veilig wonen. Toch is er aanleiding voor ingrijpende renovatie van de woningmarkt. Zeker, er is de afgelopen tijd vaak aan onderhoud gedaan. Maar de verschillende onderdelen van de woningmarkt zijn daarbij te vaak geïsoleerd bekeken. Te vaak was de korte termijn-impact van maatregelen leidend. Te weinig keek men naar de verhouding tussen overheid, markt en samenleving.



Het Wetenschappelijk Instituut van de ChristenUnie pleit voor een overheid die richting geeft en ruimte laat. De overheid dient richting te geven aan de ordening van de woningmarkt, ten aanzien van dilemma's die zich voordoen en met oog voor mensen in een kwetsbare situatie. De overheid dient ruimte te laten aan markt en samenleving om op dit speelveld zelf keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen.

Naar een betaalbare woningmarkt

Door een ongelijke behandeling van koop, sociale huur en particuliere huur is er een grote ongelijkheid ontstaan in de betaalbaarheid op de woningmarkt. De overheid dient de verschillende sectoren gelijk te behandelen en ondersteunen.



Een overheid geeft ruimte en richting door:

- afbouwen van indirecte subsidie en fiscale bevoordeling van de koop en de sociale huursector en huurregulatie;
- inzetten op een algemene woontoeslag voor kopers en huurders in een kwetsbare positie;
- lokaal actief werk te maken van een woonvisie en prestatieafspraken met woningcorporaties, met oog voor alle groepen op de woningmarkt.

Subsidie woning en woonlasten bewoner

	Sociale huur	Vrije huur	Koop
Subsidieaandeel*	2,7 %	0,2 %	1,5 %
Woonquote**	25,3 %	34,2 %	21,4 %

* Aandeel (in)directe subsidie afgezet tegen de WOZ-waarde (CPB 2016)

** Aandeel woonkosten afgezet tegen het besteedbaar inkomen (CPB 2015)

Naar een leefbare woningmarkt

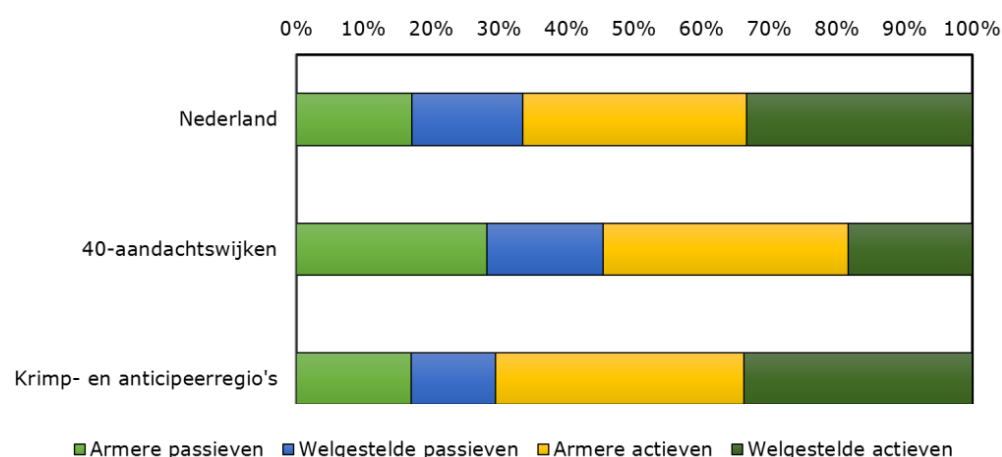
Hoewel de meesten van ons in een prettige leefomgeving wonen, staat in kwetsbare wijken in onze steden de leefbaarheid sterk onder druk. In krimpregio's is de bevolking weliswaar sociaal betrokken, maar staan de voorzieningen onder druk.



Een overheid geeft ruimte en richting aan een leefbare woningmarkt door:

- financiële investeringen in kwetsbare wijken;
- nationaal beleid te voeren met oog voor de belangen van een vitale steden versus andere regio's;
- lokaal in woonbeleid en ruimtelijke ordening actief beleid te maken van en in gesprek gaan met markt en samenleving over de leefbaarheid;
- regionale samenwerking tussen gemeenten;
- meer ruimte voor woningcorporaties om segregatie tegen te gaan en meer ruimte voor inspraak en zeggenschap van bewoners (bv. buurtbudgetten).

Passieve en actieve bewoners (Atrivé 2013)



Naar een toekomstbestendige woningmarkt

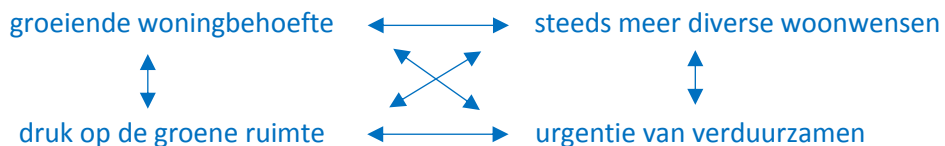
De ruimtelijke ordening is de laatste jaren steeds verder gedecentraliseerd. Wie nadenkt over de toekomst van onze woningmarkt, ziet echter tegengestelde belangen: een groeiende woningbehoefte, diverse woonwensen, druk op de groene ruimte en de urgentie van verduurzaming.



Een overheid geeft richting en ruimte aan een toekomstbestendige woningmarkt door:

- bouwen naar behoefte, nationaal en lokaal, met bindende afspraken over bouwproductie, met onderbouwde toekomstscenario's en met oog voor de vergrijzing;
- in te zetten op diversiteit: flexibel gebruik van vastgoed, meer ruimte voor kleinere woningen, meer ruimte voor nieuwe eigendomsvormen, meer ruimte voor initiatief vanuit markt en samenleving;
- duidelijke keuzes en financiële investeringen met het oog op het groen (inbreiden, transformeren of 'bouwen in de wei');
- vaart te maken met de energietransitie: bv. door resultaten – en niet middelen – te meten, door soepeler verlening van vergunningen bij duurzame initiatieven, door ruimte voor gasvrije wijken en door een klimaatbonus voor bewoners die verduurzamen.

Botsende belangen op de woningmarkt



Willeke de Jager, *Richting en ruimte. Naar een betaalbare, leefbare en toekomstbestendige woningmarkt* (Wetenschappelijk Instituut ChristenUnie 2017)