

Wooncongres – 4 november 2017 lezing Willeke de Jager



Ik wil u meenemen naar Amsterdam, naar het Karthuizerhof. Het is één van de vroegste voorbeelden van sociale woningbouw in Nederland uit 1650. Ook nu bouwen we in Nederland nog uitstekende kwaliteit sociale huurwoningen. Enkele jaren geleden was er sprake van een huizenmarktcrisis. Veel huishoudens, stonden met hun woning 'onder water' en hadden daardoor met een restschuld te maken bij verkoop van hun woning. De woningmarkt lag toen nagenoeg stil.

Nu lijkt het juist weer uitstekend te gaan. De huizenprijzen stijgen, woningen worden makkelijk verkocht. De woningmarkt was bij de afgelopen kabinetsformatie dan ook amper een issue. Maar weet u? Er mag dan niets mis zijn met de stenen van onze woningen, maar met onze woningmarkt is wel degelijk veel mis. We staan er zelfs slechter voor dan tijdens de afgelopen huizenmarktcrisis.

Richting en ruimte

Wat is er aan de hand? Kortgezegd: de relaties op de woningmarkt tussen de overheid, markt en samenleving zijn uit balans.

- a. Markt en samenleving hebben te weinig ruimte voor het creëren van een betaalbare woningmarkt.
- b. Markt en samenleving krijgen te weinig richting voor het creëren van een leefbare woningmarkt.
- c. Markt en samenleving krijgen te weinig richting voor het creëren van een toekomstbestendige woningmarkt.
- d. Je zou kunnen zeggen: De verkeerde regelgeving op verkeerde plek. Treurig plaatje. De woningmarkt is door deze verstoorde relaties dan ook hard toe aan een renovatie.

Hoe zou de relatie tussen overheid, markt en samenleving op de woningmarkt er idealiter uit moeten zien? Markt en samenleving zouden meer moeten kunnen samenwerken in het bedenken van oplossingen voor problemen op de woningmarkt. Dat vraagt van de overheid twee belangrijke functies richting markt en samenleving, namelijk:

- Richting geven (in geval van overstijgende en botsende belangen, want markt en samenleving zijn niet homogeen; en een vangnet bieden indien nodig)
- Ruimte laten (om zelf aan de slag te gaan)

Laten we dit eens concreet maken door naar drie thema's te kijken: de betaalbare woningmarkt, de leefbare woningmarkt en de toekomstbestendige woningmarkt. U hoeft hierbij maar twee woorden te onthouden: richting en ruimte.

Betaalbare woningmarkt

Veel huishoudens kunnen hun woonlasten goed betalen, zij het door een goed inkomen, zij het door niet al te hoge woonlasten, zij het door een goed vangnet van sociale huurwoningen. Maar voor een grote groep huishoudens in Nederland geldt dit niet: de middeninkomens. Als het ergens letterlijk zichtbaar is dat de middeninkomens in de knel zitten op de woningmarkt, dan is dat in Amsterdam. Mijn broer Ben bezoekt met zijn gezin vanuit hun appartement in Amsterdam regelmatig een speeltuin in het Beatrixpark. Het leeuwendeel van de ouders waar hij tussen zit is ofwel rijk (Ronald de Boer, bijvoorbeeld), ofwel arm. Wonen in Amsterdam is tegenwoordig vooral voor arm en rijk weggelegd; voor middeninkomens is er geen plaats. Ook mijn broer verhuist over twee maanden met zijn gezin naar een betaalbare eengezinswoning in een dorp onder de rook van Amsterdam. Maar betaalbare woningen voor middeninkomens zijn niet alleen in Amsterdam een probleem.

Vorige week sprak ik Eline. Een jaar geleden zochten zij en haar echtgenoot vanuit Zuid-Limburg een woning in Heerde op de Veluwe. Door de nieuwe baan van haar echtgenoot zochten ze een woonplaats waar ze jaren konden blijven wonen met hun kinderen, het liefst in een dorp. Eline, zwanger van hun tweede kindje, ging op zoek. En vindt dan maar iets...

Kopen was geen optie. Met het nieuwe tijdelijke contract van haar echtgenoot en zelf werkend als ZZP-er gingen banken niet akkoord met een hypotheek. Voor sociale huur kwamen ze niet in aanmerking, daarvoor hadden ze het jaar ervoor net een paar tientjes in de maand te veel verdiend. Voor huurwoningen bij woningcorporaties boven de 700 euro kwamen ze theoretisch in aanmerking, maar de komende maanden zou er geen enkele woning beschikbaar komen.

De particuliere vrije huur sector bleef daarom als enige optie over. Maar Eline kwam er al snel achter dat er nagenoeg geen woningen beschikbaar waren onder de 850 euro. En mochten deze er al zijn, dan werd er vaak 4,5 keer de maandhuur aan inkomen gevraagd, wat ze niet hadden. Met de baby op komst drong de tijd. Uiteindelijk vonden ze een makelaar die vooral verkoop deed, maar wel één appartement met twee slaapkamers en een berging verhuurde. Op hun blauwe ogen vertrouwde hij hen dat ze de huur voor het komend jaar konden betalen en dankzij deze beste makelaar wonen Eline en haar gezin nu in dit appartement in Heerde.

Maar, zegt Eline: waarom is het zo moeilijk een betaalbare woning te vinden?! En inderdaad, waardoor lopen met name middeninkomens, zoals mijn broer Ben en Eline, tegen de betaalbaarheid van de woningmarkt op? Het is een combinatie van 1) strenge regelgeving koopmarkt, 2) strenge regels voor sociale huursector en 3) de kleine vrije huursector.

Bekijken we het probleem vanuit een net iets andere hoek, dan zien we dat er meer speelt: niet alleen strikte regelgeving, maar er zijn ook subsidies voor de koop en sociale huur, die zorgen voor een onevenredig speelveld met de vrije sector. Dit oneerlijke speelveld is gecreëerd door overheidsregels. Door te zorgen voor meer balans tussen de koopsector en de sociale huursector enerzijds en de vrije huursector anderzijds, komt er meer ruimte voor betaalbaar wonen. Eerdere richtingen, en ook het huidige regeerakkoord, gaan deels die kant op, in het verder afbouwen van de hypotheekrenteaftrek, of in het verhogen van huren bijvoorbeeld. Maar dat gaat nog lang niet ver genoeg om deze onevenwichtigheid aan te pakken. Het Rijk zou kunnen zorgen voor nog meer balans op de woningmarkt door markt en de samenleving meer ruimte te geven om zelf betaalbaar wonen mogelijk te maken.

De oplossingen die hiervoor ik bied zijn niet nieuw, maar worden niet breed gedragen, ook niet binnen de politiek. Ik leg ze u graag voor:

- Geleidelijke verdere verhoging van de huren tot een meer marktconform niveau, in combinatie met het voldoende bijbouwen van woningen
- Geleidelijke afschaffing hypotheekrenteaftrek. Daarmee geeft de overheid een eerlijker speelveld door koop en sociale huur niet te bevoordelen ten opzichte van de vrije sector
- Een blijvend vangnet vanuit de overheid, door een woontoeslag voor alle huishoudens in kwetsbare posities
- Een blijvende rol voor woningcorporaties in betaalbaar wonen
- Actieve gemeenten, die medeverantwoordelijk moeten worden voor betaalbaar wonen voor alle huishoudens

Leefbare woningmarkt

Volgens de kaart rechts is de leefbaarheid van Nederland hartstikke goed. We zijn tevreden met waar we wonen. Nederland is een land met fijne buurten, met veel actieve bewoners die leefbaarheidsinitiatieven opzetten.

Maar zoomen we in, dan zijn de verschillen beduidend groter (Schilderswijk Den Haag). De leefbaarheid wordt daar soms zelfs beoordeeld als zeer slecht. De nadruk op een participatiesamenleving is voor deze kwetsbare wijken op zijn zachtst gezegd naïef te noemen.

Deze kwetsbare wijken hebben niet zozeer ruimte nodig van de overheid, zoals de betaalbare woningmarkt, maar veeleer richting:

- Het Rijk kan richting geven via een nieuwe financiële injectie
- Gemeenten kunnen richting geven door visie op leefbaarheid, op de plek van wijken hierin en op de rol sloop en nieuwbouw
- De overheid kan meer ruimte bieden aan woningcorporaties om leefbaarheid vorm te geven, bijvoorbeeld door duurdere woningen in armere wijken te plaatsen. Ook scheefhuren is vanuit dit opzicht zo gek nog niet.
- De overheid kan ook meer ruimte bieden aan inspraak en zeggenschap van bewoners, bijvoorbeeld door buurtbudgetten en buurtrechten te introduceren.

Niet alleen in kwetsbare wijken, ook in krimpgebieden staat de leefbaarheid onder druk. Ook daar vraagt dat om begeleiding, maar vanuit een andere invalshoek. In krimpgebieden zou het Rijk ruimte moeten geven aan regionaal maatwerk en leefbaarheidsinitiatieven. De overheid zou regio's bijvoorbeeld meer regie moeten geven over of een school moet sluiten bijvoorbeeld.

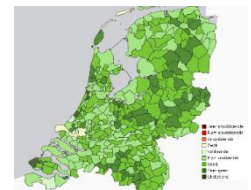
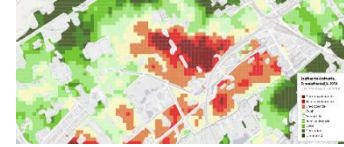
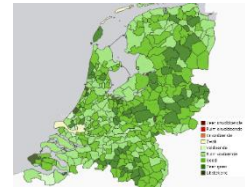
Hoe mooi is het als de samenleving zelf leefbaarheidsinitiatieven ontplooit; in kwetsbare wijken, in krimpregio's en in de rest van Nederland. Hoe belangrijk is het dan ook dat de overheid hier ruimte aan geeft, in plaats van belemmerende regels op te leggen. Ik denk aan een bezoek dat ik bracht aan Benring van woningcorporatie Habion. Het gebouw dat er stond was oud en klaar voor de sloop. Het werd gered door actieve inwoners van de gemeente Voorst. In Benring wonen nu ouderen en jongeren en zijn er gemeenschappelijke ruimtes waar gekookt kan worden. Er is iemand aanwezig voor technische ondersteuning, en er zijn goede banden met de Thuiszorg. Door nauwe samenwerking met gemeenten, zorginstellingen en de woningcorporatie kunnen ouderen zo langer zelfstandig blijven wonen.

Helaas zijn er ook schrijnende voorbeelden te noemen, waarin weinig ruimte voor de samenleving was om wonen zelf vorm te geven. Ik noem het voorbeeld van een man die voor zijn ouders een mantelzorgwoning wilde bouwen. Hij moest hiervoor steeds nieuwe verklaringen bij de gemeente afgeven, waar veel tijd overheen ging. Inmiddels is zijn vader overleden en blijft de aanvraag voor zijn moeder staan.

Had dit anders gekund? Ja, sterker: dit moet anders. Regelgeving moet niet in de weg zitten van een samenleving die zelf de leefbare kant van onze woningmarkt vorm wil geven. Daar moet ruimte voor zijn. Het is daarom belangrijk dat de overheid niet alleen richting gaat geven aan leefbaarheid, maar ook ruimte biedt voor nieuwe mogelijkheden om gezamenlijk wonen vorm te geven. De overheid zou hierin moeten ondersteunen, ruimte in de wet moeten zoeken en drempels weg moeten nemen.

Toekomstbestendige woningmarkt

In de inleiding noemde ik het al: we hebben in Nederland woningen van goede kwaliteit. Maar is deze woningvoorraad toekomstbestendig? Het antwoord is: nee! Er spelen uitdagingen die de komende jaren om een richting vragen voor onze woningvoorraad. Nog nooit waren er zo veel mensen 65 jaar



of ouder; nog nooit woonden zo veel mensen alleen. In decennia is het woningtekort niet zo groot geweest als nu. En niet eerder was de noodzaak tot verduurzamen zo urgent.

Het zijn grote uitdaging waar ik het over heb, maar ze worden ook onvoldoende opgepakt. Er worden te weinig woningen gebouwd; er is te weinig variatie naar behoefte; er worden te weinig duidelijke keuzes gemaakt over waar er gebouwd moet worden; en de woningvoorraad is onvoldoende verduurzaamd.

De overheid is de regie over onze woningvoorraad steeds meer gaan decentraliseren. Dat zou prima zijn als er geen overstijgende en botsende belangen meespelen. Maar die zijn er wel degelijk. Behoud van groen versus betaalbaarheid is maar een voorbeeld. Door bestaand vastgoed of oude (industrie)terreinen te transformeren tot woningen, wordt geprobeerd het woningtekort terug te dringen met behoud van groene gebieden. Transformeren gaat echter traag en is meestal duurder dan bouwen in de wei. Het risico bestaat dat er door transformatie niet tijdig voldoende woningbouwproductie tot stand komt, waardoor schaarste blijft bestaan en huishoudens lastiger een betaalbare woning vinden. Oftewel: de wens om zuinig om te gaan met de ruimte kan botsen met de noodzaak om schaarste van woningen tijdig weg te nemen.

Gelukkig ziet ons nieuwe kabinet de noodzaak van drie van de genoemde uitdagingen: het regeerakkoord gaat in op bijbouwen, variatie in woningen en verduurzamen. Maar de vraag blijft staan: gaat de overheid daadwerkelijk richting geven in deze opgaven? Het regeerakkoord maakt dit nog onvoldoende scherp.

Wat is er nodig? Waar de overheid ruimte zou moeten laten voor het creëren van een betaalbare woningmarkt, zou de overheid juist meer richting moeten geven aan het creëren van een toekomstbestendige woningmarkt, in:

1. Aantal te bouwen woningen
2. Variatie in woningtypes
3. Keuzes in transformatie en bijbouwen in het groen
4. Verduurzamen van de woningvoorraad

Afgelopen week was het de Dutch design week in Eindhoven. Onze rijksbouwmeester Floris Alkemade had hiervoor de prijsvraag WHO CARES gelanceerd om innovatieve ideeën op te halen over toekomstbestendig huizen en woonwijken. Uit 174 inzendingen van ontwerpers, zorgprofessionals en andere innovatieve denkers is een selectie gemaakt van ideeën voor toekomstbestendige woonwijken Nederland.

Het illustreert de wil en het vermogen van de markt en de samenleving om de toekomst van de woningvoorraad te laten aansluiten bij wat nodig gaat zijn: naar behoefte, voorraad en duurzaamheid. Daarvoor is niet alleen een richtinggevende overheid nodig. Daarvoor is het zeker zozeer nodig dat er een overheid is die ruimte laat, een overheid die met een helicopterview het overstijgende geheel overziet en richting geeft. Maar daarbij moet het de markt en samenleving de ruimte laten hier zelf invulling aan te geven.

Hoe mooi zou het zijn als we deze balans tussen richting geven en ruimte laten terug gaan zien in de aankomende Omgevingswet. Als we daarin een overheid zien die zowel richting geeft als ruimte laat aan de markt en de samenleving, om vanuit hun eigenheid invulling te geven aan onze leefomgeving en woningmarkt.

Afsluiting

De oplossingen die ik heb aangedragen lossen de onevenwichtigheid in de relaties tussen overheid, markt en samenleving niet volledig op. Zij bieden geen blauwdruk. Zij behelzen een poging om een stap dichterbij een goede balans tussen ruimte laten en richting geven. Een balans die aansluit bij het christelijk-sociale gedachtegoed van de ChristenUnie. Een gedachtegoed waarin ruimte is voor de markt en de samenleving, waarin iedere speler soeverein is in eigen kring, maar waar de overheid de taak heeft een vangnet te bieden voor de kwetsbaren en op te treden bij botsende en overstijgende belangen. Een gedachtegoed waarin relaties in onze maatschappij centraal staan, ook die tussen markt, samenleving en overheid.

Ik hoop dat de gedachten over de woningmarkt zoals verwoord in de studie *Richting en ruimte* bijdragen aan het verder doordenken van de nodige renovatie aan de woningmarkt, en helpen om een betere balans tussen overheid, markt en samenleving te vinden. Dank u wel.