

Brede volkshuisvesting als oplossing voor de wooncrisis

Dr. Cody Hochstenbach

Urban Geographies, Universiteit van Amsterdam

Introductie: de wooncrisis samengevat

De afgelopen jaren is de wooncrisis centraal komen te staan in het publieke en politieke debat. Een groeiende groep mensen slaagt er niet in betaalbare en passende huisvesting te bemachtigen. Veel huurders, zeker in het particuliere segment, betalen een te groot deel van hun inkomen aan huur en zijn aangewezen op onzekere huurcontracten, het aandeel twintigers dat noodgedwongen in het ouderlijk huis woont is gestaag toegenomen. Dakloosheid, de ergste uitwas, is eveneens scherp toegenomen. Woonproblemen concentreren zich onder de laagste inkomens, maar raken in toenemende mate ook de middengroepen. Tegelijkertijd profiteren andere groepen van de woningmarkt, waarmee het een bron van sociale ongelijkheid is geworden. Zo had de doorsnee woningbezitter in 2022 maar liefst 92 keer zoveel vermogen als de doorsnee huurder, in 2006 was dat 'slechts' 44 keer zoveel.¹

Gezien de veelheid van problemen is het belangrijk te benoemen dat er niet één gouden maatregel is om de wooncrisis te bestrijden. Daarvoor is een systeemaanpak met verschillende samenhangende maatregelen nodig. Het is onmogelijk al deze maatregelen hier te behandelen, daarom richt ik mij op een wat mij betreft cruciaal onderdeel, namelijk het herwaarderen van de volkshuisvesting en daarmee creëren van een gelijk speelveld tussen koop en huur.

Achtergrond: de ongelijke behandeling van koop en huur

Deze voorgestelde oplossingsrichting staat haaks op het dominante beleid sinds de jaren tachtig. Dat beleid was gericht op het versoberen en beperken van de corporatievoorraad. Het aandeel corporatiewoningen is sindsdien gestaag afgenomen (van 39% in 1990 tot 28% nu²), en de doelgroep van woningcorporaties is steeds verder versmald tot de laagste inkomensgroepen. De aanwezigheid van corporaties en hun investeringen 'in de wijk' zijn eveneens teruggebracht, net als hun aandeel in de bouw van nieuwe woningen (tot 2013 bouwden woningcorporaties jaarlijks zo'n 30.000 woningen, sindsdien blijft dat aantal steken rond de 15.000³).

Tegelijkertijd is de afgelopen decennia het eigenwoningbezit sterk gestimuleerd, niet in de laatste plaats door aanhoudende subsidiëring en een sterke verruiming van het hypotheekkrediet. De totale hypotheekschulden bedragen inmiddels meer dan 750 miljard euro. Nederland kent daarmee een van de hoogste hypotheekschulden (per hoofd van de bevolking of ten opzichte van het bbp) ter wereld⁴. Dit vraagstimulerende beleid heeft geleid tot structurele opdrijving van de huizenprijzen.

Het gelijktijdig beperken van de corporatiesector en het opblazen van de koopwoningmarkt hebben bovendien ertoe geleid dat groeiende groepen woningzoekenden tussen wal en schip vallen. De politieke reactie was de private huursector te stimuleren en te liberaliseren om deze groep te kunnen huisvesten. Tot de gevolgen behoren hogere huren, onzekere woonsituaties en een toegenomen afhankelijkheid van beleggers om de bouw van voldoende huurwoningen te waarborgen.

Oplossingsrichting: brede volkshuisvesting

Vooralsnog richt het landelijke beleid zich vooral op het reguleren van de huurwoningmarkt (zoals het afschaffen van tijdelijke huurcontracten en de *Wet betaalbare huur*). Het risico is dat dit het aanbod beperkt, maar dat er niet wordt gezorgd voor een alternatief. Dat laatste is cruciaal. Politieke maatregelen zouden zich daarom moeten richten op het realiseren van een *brede volkshuisvesting*. Concreet zou de inzet voor een brede volkshuisvesting het volgende betekenen:

Ten eerste is het noodzakelijk **het aantal sociale huurwoningen significant te vergroten**, in absolute en relatieve zin, via meer nieuwbouw en beperking van de verkoop. Aangezien de investeringscapaciteit van woningcorporaties daarvoor te beperkt is, zou dit financiële investeringen vanuit het Rijk vergen,

bijvoorbeeld in de vorm van directe subsidies of indirecte subsidies (zoals lagere grondprijzen). Het betekent ook investeren in de institutionele positie en capaciteit van woningcorporaties. De hernieuwde Woningwet geeft hier de ruimte voor. Het investeren in volkshuisvesting kan vorm krijgen via de 'traditionele' woningcorporaties maar als *aanvulling* ook door de opkomende **wooncoöperaties** als inspirerend alternatief.

Het tweede aspect betreft het **verruimen van de doelgroep van de sociale huursector**. De Nederlandse sociale huursector werd van oudsher geroemd omdat het niet alleen plek bood aan de armste mensen, maar ook aan middengroepen. Dat is veranderd. In 1990 behoorde slechts 12% van de corporatiehuurders tot de laagste inkomens, in 2021 was dat 54%⁵. Deze ontwikkeling draagt bij aan het uitsluiten van middengroepen, afbrokkelende maatschappelijke steun voor de sector, en ruimtelijke concentraties van armoede en kwetsbaarheid. Het verruimen van de inkomensgrenzen keert deze trends, maar kan alleen in samenhang met uitbreiding van het aanbod om nog langere wachtlijsten te voorkomen. Deze maatregel vergt aanpassing van de Woningwet.

Ten derde, en hiermee samenhangend, betekent dit het **stoppen met de koopwoningmarkt te bevoordelen en te subsidiëren**. Concreet gaat het dan om het veel verder afbouwen van de hypotheekrenteaftrek, en mogelijk het invoeren van een belasting op gerealiseerde overwaarde (bij woningverkoop). Daarnaast gaat het om het beperken van kredietverstrekking en dus niet mee te gaan in de roep om startersleningen en andere prijsopdrijvende producten. Deze maatregelen zullen de economische ongelijkheid tussen huurders en kopers verkleinen, kostenbesparend zijn, en de huizenprijzen in rustiger vaarwater brengen. Dit laatste verbetert de toegankelijkheid van de koopsector, en zorgt tevens voor lagere woning- en grondprijzen waardoor het bouwen van betaalbare woningen makkelijker rendeert (minder investeringen noodzakelijk).

Ten vierde, een herwaardering van brede volkshuisvesting vergt het **stoppen met stigmatiseren** van de sociale huursector en haar bewoners. In reactie op een plan om wijken met minimaal 30% sociale huur te bouwen, stelde een Kamerlid bijvoorbeeld: "De minister wil de achterstandswijken van de toekomst over heel Nederland uitrollen." Dit is slechts één voorbeeld van een breder probleem waarbij sociale huurders niet als slachtoffer van achterstelling worden neergezet, maar als bron van achterstanden.⁶ Een aantrekkelijke volkshuisvesting vergt niet alleen materiële maatregelen maar ook symbolische waardering. Hierin heeft de politiek een belangrijke voorbeeldfunctie.

Tot slot

Een brede en goed functionerende volkshuisvesting zal direct bijdragen aan meer betaalbare, zekere en passende huisvesting voor lage én middeninkomens. Daar komt nog een aantal maatschappelijk voordelen bovenop. Zo vermindert het de afhankelijkheid van beleggers voor het realiseren van huurwoningaanbod en kan het de druk en oververhitting op de koopwoningmarkt verlichten door een aantrekkelijk alternatief te bieden. Daarnaast kan het zorgen voor anticyclische investeringen, waaronder het op peil houden van de woningbouw in tijden van economische neergang of onzekerheid, en investeringen in kwetsbare wijken.

Het investeren in volkshuisvesting kost geld. Tegelijkertijd zal het afschaffen van voordelen voor woningbezitters kosten besparen en de belastinginkomsten verhogen. Bovendien brengt goede en betaalbare huisvesting maatschappelijke kostenbesparingen met zich mee, bijvoorbeeld in de vorm van een verbeterd welzijn en als gevolg lagere zorguitgaven. Zo laat onderzoek zien dat het huisvesten van dakloze mensen doorgaans uiteindelijk kostenbesparend uitpakt.

Tot slot, discussies over de woningmarkt gaan vaak over meer of minder regulering. Dat is de verkeerde insteek. Het gaat om het soort regulering, en wie deze regulering ten goede komt. Bovenstaande voorstellen combineren het toevoegen, afschaffen en aanpassen van verschillende elementen van regulering.

¹ Eigen bewerking van CBS (2023). *Vermogen van huishoudens; huishoudenskenmerken, vermogensbestanddelen*, zie ook: Hochstenbach, C. (2022). *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Amsterdam: Das Mag, p.116.

² Eigen bewerking van Musterd, S. (2014). Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467-484; CBS (2024). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. Zie ook: Hochstenbach (2022), p.67.

³ Cijfers via het Aedes-datacentrum. Bewerking, zie: Van Gent, W., & Hochstenbach, C. (2020). The neo-liberal politics and socio-spatial implications of Dutch post-crisis social housing policies. *International Journal of Housing Policy*, 20(1), 156-172.

⁴ Hochstenbach, C., & Aalbers, M.B. (2023). The uncoupling of house prices and mortgage debt: Towards wealth-driven housing market dynamics. *International Journal of Housing Policy*, Online First.

⁵ Bron: SCP (2017). *Sociale staat van Nederland 2017*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau, p.311 en eigen bewerking van WoON2021 data. Zie ook: Hochstenbach, C. (2022), p.151.

⁶ Zie ook: Hochstenbach, C. (2023). *In schaamte kun je niet wonen*. Amsterdam: Das Mag, p.61-65.