

De woningmarktcrisis in Nederland; problemen en oplossingen

1. Inleiding

De huidige woningmarktproblematiek is complex en vraagt om een juiste probleemanalyse, algemene systeemhervormingen die geleidelijk worden doorgevoerd en meer praktische instrumentele oplossingen voor de kortere termijn. Voor een structurele hervorming van het huisvestingsbeleid is een lange adem nodig, waarbij een evenwichtig en consequent doorgevoerd transitietraject van eminent belang is. Voordat aan oplossingen gewerkt kan worden, is het echter allereerst van belang de problemen goed te onderkennen. Hiervoor kan de huidige woonproblematiek in de volgende tien onderdelen worden onderverdeeld:

1. Het woningtekort.
2. De startersproblematiek.
3. De ongunstige positie van middeninkomens.
4. Het gebrek aan voor ouderen geschikte woonvoorzieningen.
5. De woonlastenproblematiek in de huursector.
6. De door het wonen veroorzaakte vermogensongelijkheid.
7. De leefbaarheidsproblematiek in wijken en buurten.
8. Achterblijvende kwaliteitsverbeteringen in met name de na-oorlogse woningvoorraad.
9. De (te) trage verduurzaming van de woningvoorraad;
10. De funderingsproblematiek.

De eerste vier problemen hangen samen met het woningtekort. Mede door het gevoerde woonbeleid worden starters (outsiders), middeninkomens en ouderen echter extra geraakt door het woningtekort. De woonlastenproblematiek en de vermogensongelijkheid hebben een sterk economische achtergrond. Ook de leefbaarheid verslechtert de afgelopen 12 jaar sterk in met name buurten met veel sociale huurwoningen. De laatste drie genoemde problemen zijn vooral technisch van aard.

De vijf als eerste genoemde aspecten zijn sterk aan elkaar gerelateerd en hebben betrekking op zowel een kwantitatief als kwalitatief woningtekort en raken direct de bestaanszekerheid van huishoudens. Zo zorgt het woningtekort er voor dat starters en middeninkomensgroepen op de woningmarkt zich moeilijk een plaatsje kunnen verwerven, is de samenstelling van de woningvoorraad niet afgestemd op de woningvraag van de sterk groeiende groep ouderen en leidt het woningtekort tot hoge prijzen in de vrije huur- en koopsector. Een geschikt aanbod voor ouderen draagt op zijn beurt weer bij aan een efficiëntere inzet van de woningvoorraad en via doorstroming aan geschikt woningaanbod voor starters.

2. Oplossingen voor de korte termijn

Voor de korte termijn kan er worden ingezet op het verhogen van de woningproductie, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het ontwikkelen van tijdelijke woningen.

Voor het verhogen van de nieuwbouwproductie is het van belang dat er voldoende financiële middelen beschikbaar komen (jaarlijks tussen de 1 en 2 miljard euro) en er een sophisticated vorm van planning en monitoring wordt ingevoerd, waarbij de besluitvorming zich niet concentreert op planningsafspraken zoals nu het geval is in de woondeals, maar op besluitvormingsmomenten.

Naast de verhoging van de nieuwbouwproductie die pas op de midden lange termijn tot enige ontspanning op de woningmarkt kan leiden, zijn er andere beleidsacties gewenst: de realisatie van tijdelijke woningen en een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Wat betreft de toevoeging van tijdelijke woningen biedt de omgevingswet uitkomst, op basis waarvan kwalitatief hoogwaardige woningen binnen een tot twee jaar voor een periode van 15 jaar en met de mogelijkheid tot verlenging tot 30 jaar kunnen worden gerealiseerd. Na het verstrijken van de tijdelijke periode kunnen deze woningen ook elders en eventueel permanent naar een nieuwe locatie worden verplaatst.

Een derde oplossing om het woningtekort snel terug te dringen is een efficiëntere inzet van de bestaande woningvoorraad. Hierbij kan gedacht worden aan het stimuleren in plaats van het tegenwerken van het woningdelen (bv Friendscontracten voor alleenstaanden in een woning, het vertrekken van meerdere hypotheek op een woning), het afschaffen of verlagen van de voordeurdelerskorting, het splitsen van grote woningen, het toewijzen van een ruime kamer aan twee buitenlandse studenten, het toestaan van de toevoeging van tijdelijke woningen op een eigen kavel (bijvoorbeeld kangoeroe woningen voor ouderen) en het stimuleren van doorstroming.

3. Structurele hervormingen van het huisvestingssysteem

Zoals in de inleiding aangeven, vraagt de huidige huisvestingsproblematiek om een aantal structurele hervormingen. Hierbij kunnen de volgende zes hervormingen geleidelijk worden doorgevoerd:

- Invoering van een gelijke behandeling tussen huren en kopen (eigendomsneutraal woonbeleid).
- Het afroken van waardeontwikkeling van grond door verandering van de bestemming.
- Een door de politiek vast gestelde normering voor betaalbaarheid voor lage inkomensgroepen.
- Een Rijks verantwoordelijkheid voor de ontwikkelingen op de woningmarkt.
- De ontwikkeling van een flexibele schil op de woningmarkt.
- De ontwikkeling van een derde eigendomsvorm op de woningmarkt: de coöperatieve sector.

Voor een optimale keuze tussen kopen en huren is het raadzaam dat de overheid de diverse eigendomssectoren op de woningmarkt op een gelijke wijze behandelt. Naast het verstrekken van vergelijkbare kansen tussen de diverse huishoudens (qua inkomen en samenstelling) levert een dergelijk eigendomsneutraal woonbeleid ook algemene welvaartseffecten op. Om deze situatie te bereiken, dient de overheid de fiscale behandeling van zowel de eigen woning als de huurinkomsten van particuliere beleggers te hervormen.

Als tweede hervorming kan het efficiënter inzetten van het grondbeleid, waardoor ook grondspeculatie kan worden voorkomen, genoemd worden. Het meest effectief is hierbij om de door bestemmingswijziging ontstane meerwaarde van de grond via bijvoorbeeld een planbatenheffing niet aan de toevallige eigenaar, maar aan de samenleving ten goede te laten komen. Deze opbrengst kan dan worden ingezet om de nieuwbouw betaalbaar te maken en om de kwaliteit van het plangebied te vergroten. Voor de korte termijn kan worden ingezet op het beter benutten van het bestaande instrumentarium (voorkeursrecht, onteigening, omgevingsplannen en kostenverdeling).

Als oplossing voor de ontstane woonlastenproblematiek is het van belang dat de politiek vastlegt wat betaalbare woonuitgaven voor met name lage inkomensgroepen in de huursector zijn en hiervoor een adequate methodiek uitwerkt. Hiermee wordt voorkomen dat huishoudens, zoals nu het geval is, onder de armoedegrens zakken.

De laatste twee hervormingen voegen twee nieuwe sectoren toe waardoor er met name in steden ook in de toekomst plaats is voor middeninkomensgroepen, er voor ouderen geschikte woonvormen ontstaan (coöperatieve sector) en er meer mogelijkheden gecreëerd worden om in te spelen op een plotselinge toename in de woningvraag (ontwikkeling van een flexibele schil).