

Alternatieve woonoplossingen

Huisvesting is meer dan een dak boven je hoofd. En een progressieve woonvisie gaat om meer dan zo veel mogelijk betaalbare woningen neerzetten. Woningen moeten qua type en omvang aansluiten op de levens van de bewoners. Ze moeten energie-neutraal zijn en permanente zekerheid bieden, ongeacht de levenssituatie of arbeidsmarktpositie van de bewoners. Ze horen te staan in leefbare buurten met speel- en opleidingsmogelijkheden. Pas dan kan het recht op een thuis verwezenlijkt worden.

BAREND WIND & CODY HOCHSTENBACH

Universitair docent sociale planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen en postdoctoraal onderzoeker stadsgeografie aan de Universiteit van Amsterdam

Al decennialang is de gedachte dominant dat kopen superieur is aan huren. Kopen stelt mensen in staat vermogen op te bouwen en zou bijdragen aan 'een stukje trots', zelfstandigheid en verantwoordelijkheidsgevoel. Met andere woorden: je zou er een betere burger van worden. De ideologie van eigenwoningbezit is omarmd door links en rechts.¹

Voor rechtse politici is het stimuleren van eigenwoningbezit een middel om zelfredzaamheid te vergroten, en daarmee een kleinere verzorgingsstaat mogelijk te maken. Het duidelijkste voorbeeld is het Britse 'right-to-buy'. Onder het bewind van Margaret Thatcher zijn op basis hiervan miljoenen sociale huurwoningen verkocht. In Nederland volgen de VVD en CDA al decennia deze lijn.

Voor linkse politici is het stimuleren van eigenwoningbezit een middel om mensen

te bevrijden uit de greep van uitbuitende huisjesmelkers. Ook wordt eigenwoningbezit gezien als instrument om opwaartse sociale mobiliteit van de (lagere) middenklasse te bevorderen, en zo bij te dragen aan hun emancipatie. Het bouwen van koopwoningen wordt bovendien geroemd als *de* manier om probleemwijken op te waarderen.

Anno 2019 vertoont de droom van het eigenwoningbezit scheuren. Jongvolwassenen en huishoudens met een laag middeninkomen kunnen geen koopwoning meer betalen. Hierdoor is de vermogensongelijkheid opgelopen en nemen de ruimtelijke verschillen in onze Nederlandse steden toe.² Enerzijds heeft de opmars van flexwerk de mogelijkheid tot het verkrijgen van een hypotheek ondermijnd, anderzijds heeft het woonbeleid de prijzen opgedreven.

Barend Wind & Cody Hochstenbach *Alternatieve woonoplossingen*

In deze bijdrage doen we een voorzet voor een alternatieve progressieve visie op wonen. Centraal staat het aloude sociaal-democratische ideaal dat iedereen recht heeft op een goede, betaalbare en passende woning in een buurt die kansen biedt. Hoewel dit ideaal nog fier overeind staat, is een uitwerking nodig die past bij een sterk veranderde sociaaleconomische en institutionele context. Het aanpassen van de woonsituatie aan de levenssituatie is hierbij essentieel. Krijg je kinderen, dan moet je een grotere maar betaalbare woning kunnen betrekken. Word je ouder, dan zou je naar een gelijkvloerse woning in je eigen buurt moeten kunnen verhuizen. Het recht op huisvesting is meer dan alleen een dak boven je hoofd. Het gaat om het bieden van een woning waarin je je thuis en zeker voelt.

In het volgende stippen wij eerst aan welke woonproblemen zich aftekenen en welke (ontoereikende of zelfs contraproductieve) oplossingen momenteel worden aangedragen. Vervolgens gaan we terug in de tijd om inspiratie op te doen voor een nieuwe visie op wonen. Ten slotte erkennen wij dat het woonbeleid niet op zichzelf staat, en verkennen wij de mogelijkheid om een nieuw woonbeleid te koppelen aan grote maatschappelijke opgaven, zoals de energietransitie en de modernisering van het pensioenstelsel.

Acute knelpunten

Van links tot rechts wordt erkend dat ‘starters’ en vooral jonge ‘middengroepen’ een hoge prijs betalen voor de manier waarop onze woningmarkt georganiseerd is. De zwakke woningmarktpositie van jongvolwassenen blijkt uit allerlei statistieken. Zo is onder jongvolwassenen tussen de 25 en 35 jaar oud tussen 2009 en 2018 het aandeel woningbezitters afgenomen van 53% tot 45%, zo blijkt uit data uit de WoON enquête. Zij kunnen de hoge woningprijzen niet opbrengen of komen überhaupt niet in aanmerking voor een hypotheek. In plaats daarvan blijven zij

noodgedwongen langer in het ouderlijk huis wonen en keren daar vaker terug. Het aandeel thuiswonende jongeren in de leeftijd 25 tot 35 is tussen 2009 en 2018 opgelopen van 10% naar 13%.³

Daarnaast zijn jongvolwassenen vaker aangewezen op de particuliere huurmarkt waar zij gemiddeld bijna de helft van hun bruto inkomen aan de maandelijkse huur kwijt zijn.⁴ Ook alternatieve en vaak preciaire woonvormen hebben een grote vlucht genomen – denk aan woningdelen en tijdelijke huurcontracten.⁵

Pensioenfondsen zouden meer kunnen investeren in betaalbare huurwoningen

De structureel opgeblazen woningprijzen hebben winnaars en verliezers. Wie op tijd én op de juiste plek een woning heeft gekocht, is spekkoper. Wie niet, of pas op een later moment in staat is geweest om te kopen, heeft verloren.⁶ Hoewel de inkomensongelijkheid in Nederland in vergelijking met het buitenland gematigd is, is de vermogensongelijkheid groot.⁷ Dit is problematisch omdat vermogen in tijden van afkalvende sociale zekerheid een verzekering is tegen onverwachte gebeurtenissen. De scheidslijn tussen de ‘haves’ en de ‘have nots’ wordt steeds meer door de woningmarkt bepaald. Zonder vermogen is het erg lastig een koopwoning te bemachtigen, terwijl vermogende woning-eigenaren steeds vaker meerdere woningen bezitten, om te verhuren (‘buy-to-let’).⁸ Deze ongelijkheid wordt intergenerationeel overgedragen. Kinderen van eigenwoningbezitters, worden vaker zelf óók woningeigenaar – niet in de laatste plaats door financiële hulp van hun ouders.

Voor de sociale huursector en haar bewoners dreigt marginalisering. Aangejaagd door landelijk beleid is het aantal sociale huurwoningen afgenomen, waardoor de wachtlijsten zijn opgelopen. In de afgelopen twee decennia is achtereenvolgens de wettelijke doelgroep van de sociale huursector verkleind (door middel van striktere inkomenseisen en ‘passend toewijzen’), is het aantal gereguleerde huurwoningen afgenomen door de WOZ-waarde mee te nemen in het woningwaarderingstelsel, en is de financiële slagkracht van corporaties verminderd door de verhuurderheffing en de hogere vennootschapsbelasting.

Door aangescherpte inkomenseisen behoren sociale huurders steeds vaker tot de laagste inkomensgroepen. Had in 1990 slechts 12% van hen een laag inkomen (de armste 20% van het

Kinderen van eigenwoningbezitters, worden vaker zelf óók woningeigenaar

land), in 2015 was dat opgelopen tot 45%.⁹ Sociale huurwoningen worden daarnaast in toenemende mate toegewezen aan mensen met sociale, psychische of andere problemen.¹⁰

Ondertussen zijn binnen de sociale huursector de woonlasten en betaalrisico's scherp toegenomen.¹¹ De sociale huursector is omgevormd van een brede publieke voorziening tot een laatste redmiddel voor diegenen die zich niet op de markt kunnen redden. Hoewel het nog niet te laat is, dreigt de sector gestigmatiseerd te worden, hetgeen een weerslag heeft op buurten waar corporaties veel bezit hebben. Terwijl de (kleine) sociale huurwoningen in de populaire centrumgebieden zich ontpoppen tot tijdelijke huisvesting voor starters, zijn het de buitenwijken waar sociale

huurwoningen een permanente oplossing vormen voor lage-inkomensgroepen, waar de stigmatisering van de corporatiesector de grootste ruimtelijke gevolgen heeft.

Oplossingen die geen oplossingen zijn

Van bovenstaande problemen krijgt alleen de benarde positie van jongvolwassenen brede politieke aandacht. Politici en ondernemers hebben de laatste jaren een flink aantal proefballonnetjes opgelaten om hen meer kans te geven op een betaalbare woning. Deze proefballonnetjes richten zich op genereuzere hypotheekverstrekking voor starters, het voordeliger maken van ouderlijke steun (beide om de toegankelijkheid van de koopsector te waarborgen), het vergroten van de middenhuursector (om de toegankelijkheid van huurwoningen te vergroten) en het flexibiliseren van huurcontracten (om de toegankelijkheid van de sociale huursector te vergroten).

Wanneer we de sociale en ruimtelijke effecten van het huidige beleid in ogenschouw nemen, kunnen we stellen dat dit beleid op zijn best een oplossing biedt voor een selecte groep, maar vaker onaanvaardbaar grote negatieve neveneffecten heeft. Erger nog, een aantal maatregelen is te beschouwen als volkomen onrechtvaardig. Politicologen Wolfgang Streeck en Kathleen Thelen onderscheiden verschillende categorieën van institutionele hervorming,¹² waaronder stapeling (nieuw beleid als aanvulling op bestaand beleid), omvorming (bestaande instituties worden ingezet voor nieuwe doelen), verdringing (nieuw beleid dat oud beleid overbodig maakt), uitputting (waarbij beleid geleidelijk verdwijnt) en verwaarlozing (waarbij instituties niet onderhouden worden). Hun inzichten zijn ook relevant om de huidige hervormingen op de woningmarkt te begrijpen. Wij beargumenteren dat we hier vooral te maken hebben met de stapeling van beleid en de omvorming van beleid.

In de nasleep van de economische crisis van 2008 zijn de hypotheekisen aangescherpt. Aflossingsvrije hypotheeken en leningen groter dan de waarde van de woning zijn inmiddels verleden tijd. Hoewel dit een goede eerste stap is, eist deze maatregel zijn tol onder de huidige generatie starters, die onder strengere voorwaarden moet lenen dan de generatie voor hen.

Doordat hun inkomens stagneren en flexwerk onder jongvolwassenen een grote vlucht heeft genomen, is de droom om een woning kopen een luchtspiegeling geworden. Nu de economie weer groeit en de woningprijzen nieuwe recordhoogtes bereiken (medio 2019 landelijk gemiddeld bijna € 320.000), gaan er stemmen op om de leenvoorwaarden opnieuw op te rekken – door huishoudens met een flexbaan gemakkelijker te laten lenen, door extra startersleningen uit te keren, of door ‘duurhuurders’ (huishoudens die relatief veel kwijt zijn aan huurlasten) een hypotheek te gunnen.

Dergelijke voorstellen hebben onaanvaardbaar grote neveneffecten. Ze resulteren in een giftige cocktail: een grotere acceptatie van kwetsbaarheid op de arbeidsmarkt en een woningmarkt waarop huishoudens zich zwaar in de schulden moeten steken om een plek te verwerven. Bovendien hebben dergelijke maatregelen een duidelijk prijsopdrijvend effect. In plaats van het stimuleren van ‘bancaire innovaties’ moeten we streven naar baanzekerheid en zorgenvrij wonen, als basis van ontspanning en ontspanning.

Recent heeft het idee dat de private huursector moet worden uitgebreid om mensen te huisvesten die niet kunnen of willen kopen snel aan populariteit gewonnen. De private huursector is sinds 2013 snel gegroeid,¹³ door toegenomen investeringen van binnen- en buitenlandse beleggers, maar bovenal doordat er nieuwe speculanten zijn opgestaan die een financiële melkkoe gevonden hebben: de verhuur van dure woningen aan jongvolwassenen die niet terecht kunnen in de sociale

huursector én geen koopwoning kunnen betalen. Dit vergroot de vermogensongelijkheid.

Om de private huurwoningen toch betaalbaar te houden, gaan gemeenten overstag: investeerders mogen micro-appartementen bouwen, of bestaande woningen opsplitsen (in de terminologie van Streeck en Thelen: stapeling). De huur voor vrije sector woningen van 30 vierkante meter zijn voor hoogopgeleide starters namelijk nog wel betaalbaar. Het toestaan, of zelfs stimuleren, van dergelijke prijsopdrijving is een negatief neveneffect van deze maatregel. Het is ronduit onrechtvaardig als geliberaliseerde sociale huurwoningen, ooit met publiek geld gefinancierd, door beleggers voor de hoofdprijs verhuurd worden aan huishoudens met weinig andere keus. Onbetaalbaar wonen is een probleem, maar betaalbaar wonen in een slechte of krappe woning is net zo goed een probleem – en duur wonen in een slechte of krappe woning al helemaal.

Om jongvolwassenen een kans op een sociale huurwoning te geven, reserveren woningcorporaties steeds vaker een deel van hun voorraad voor jongerenhuisvesting, met tijdelijke huurcontracten van maximaal vijf jaar, en toewijzing via loting (in de terminologie van Streeck en Thelen: stapeling). De logica is simpel: door de lange wachtlijsten hebben veel jongvolwassenen tegen de tijd dat ze voldoende woonduur hebben opgebouwd, geen recht meer op een sociale huurwoning. Een tijdelijke oplossing biedt dan soelaas. Toewijzingen door loting en de tijdelijke jongerenwoningen verlichten het woningmarktled van jongvolwassenen. Toch is het slechts voor een selecte groep een oplossing, en gaat het direct ten koste van andere groepen.

Wanneer tijdelijke contracten ook voor reguliere sociale huurders de norm worden, draagt de verzachting van het probleem van jongvolwassenen bij aan de marginalisering van de corporatiesector, waarbij een sociale huurwoning alleen een tijdelijk vangnet wordt, in plaats van een warm thuis. Boven-

dien komt het uithollen van de huurbescherming private verhuurders goed uit. Het maakt snellere huurverhogingen mogelijk, en biedt meer kansen tot verkoop in lege staat. Dit drijft de prijzen op en ondermijnt de bestaanszekerheid en het thuisgevoel van de huurders. Pas wanneer corporaties voor een brede doelgroep kunnen concurreren met private verhuurders zijn ze in staat om de huurprijzen weer voor een groter deel van de bevolking te laten dalen.

De proefballonnetjes zijn niet meer dan een doekje voor het bloeden voor enkele groepen die het momenteel lastig hebben op de woningmarkt. De voorstellen hebben met elkaar gemeen dat ze de betaalbaarheid van het wonen over de hele linie niet vergroten, en de betekenis van de woning voor de bewoners buiten beschouwing laten. Nog belangrijker: ze pakken de systematische ongelijkheid op de woningmarkt niet aan.

Een blik op het verleden

Woningnood, onbetaalbaarheid, verloedering en uitbuiting door speculanten zijn geen nieuw fenomeen op de Nederlandse woningmarkt. Ruim een eeuw geleden streden allerlei groepen – waaronder socialisten en sociaaldemocraten, maar ook filantropen en liberalen – voor rechtvaardige volkshuisvesting.¹⁴ Welke historische oplossingen zijn effectief gebleken, en waarom?

De kiem voor progressieve volkshuisvesting werd gelegd in de tweede helft van de negentiende eeuw. Terwijl libertaire investeringswetgeving pandjesbazen in staat stelde goedkope en kleine woningen zonder sanitair te verhuren aan hopeloze arbeiders (het klinkt de huidige generatie jongvolwassenen bekend in de oren), werden de eerste woningbouwverenigingen opgericht. Zij stelden arbeiders (van dezelfde gezindte) in staat om geld te sparen dat gebruikt zou worden voor de bouw van nieuwe woningen. De huren van deze woningen zouden betaalbaar blijven omdat

ze alleen de grond- en bouwkosten hoefden te dekken, niet de winst van de investeerder. Met deze woningen als onderpand konden de woningbouwverenigingen nieuwe leningen afsluiten om meer woningen te bouwen.¹⁵ Met de Woningwet van 1901 werden woningbouwverenigingen in de wet verankerd, en vooral in de periode tussen de twee wereldoorlogen schoten zij als paddenstoelen uit de grond: in 1922 waren er al 1350 woningbouwverenigingen verspreid over heel Nederland.¹⁶

Deze manier van volkshuisvesting werd al snel een uithangbord voor de sociaaldemocratische beweging. Niet alleen omdat het arbeiders betaalbare en kwalitatief goede woningen verschafte: net zo belangrijk was de herkenbaarheid van deze woningen. Ze waren meestal stijlvoller ontworpen dan de private huurwoningen van de pandjesbazen, en ze waren gelegen in een groenere omgeving met meer openbare ruimte en voorzieningen zoals bibliotheken en gemeenschapszalen. Dit zorgde ervoor dat arbeiders trots konden zijn op hun woonomgeving.

Het democratische karakter van de bouwverenigingen zorgde ervoor dat de leden inspraak hadden in het bouwproces, waardoor de bouw paste bij de wensen en noden van de toekomstige bewoners. Voor de eerste volkshuisvestingswethouders van SDAP-huize, zoals Floor Wibaut, was de bouwproductie van de woningbouwverenigingen een ideaal voorbeeld op basis waarvan hij steun kon verwerven voor grootschaligere volkshuisvestingsprojecten. Wie wilde immers niet voor lagere kosten in een betere buurt wonen?¹⁷ Het tuindorp als politiek frame avant la lettre. In die periode was de volkshuisvesting dan ook zeker geen laatste redmiddel. Sterker, relatief veel huurders behoorden in die tijd tot de middengroepen. De allerarmsten waren helaas aangewezen op de krotten van huisjesmelkers.¹⁸

Welke lessen kunnen uit de ontstaansgeschiedenis van de volkshuisvesting getrokken worden voor het heden? Een eerste les is dat

Barend Wind & Cody Hochstenbach *Alternatieve woonoplossingen*

zelfs in een ‘vijandige beleidscontext’ die woningspeculanten faciliteert (een duidelijke parallel tussen eind negentiende eeuw en nu), alternatieve woonconcepten kunnen ontstaan. Deze alternatieve vormen kunnen zelfs de opmaat vormen voor nieuw beleid (vandaag de dag ook wel een ‘niche innovatie genoemd’). Dergelijk beleid zou in de terminologie van Streeck en Thelen ‘verdringing’ heten; nieuw beleid dat oud beleid op den duur overbodig maakt.

Een tweede les is dat progressieve woonoplossingen niet zoveel mogelijk op de woningproductie van marktpartijen moeten lijken (zoals dat nu vaak gebeurt tijdens stedelijke vernieuwing), maar een kwalitatief beter alternatief moeten bieden. Corporaties die visie-loos blokken met kleine goedkope woningen bouwen, dat is eigenlijk net zo’n gek idee als dat negentiende-eeuwse woningbouwverenigingen mee zouden gaan in de revolutiebouw van de pandjesbazen.

Een derde les is dat een succesvolle progressieve woonagenda financiële waarden en omgevingswaarden combineert. Uitbuiting wordt uitgebannen door woningen *betaalbaar* en *beschikbaar* te houden. In nieuwbouw staat *woningkwaliteit* voorop en beslissen bewoners *democratisch* over het ontwerp van hun buurt zodat een huis een thuis kan worden.

Koppelkansen

Grote kans dat de oplossing voor de huidige woonproblematiek niet gelegen is in het woonbeleid alleen. Immers, herverdeling van woonvermogen of woonruimte is niet in het belang van degenen die een hoge prijs hebben betaald om zich ‘in te kopen’ op de woningmarkt. Zij vrezen mogelijk dat hun woning minder waard wordt, en daardoor ‘onder water’ zal komen te staan. Zo gereedeneerd lijkt de groep winnaars van het huidige beleid groter dan de groep verliezers; te groot om radicaal ander beleid af te dwingen. De winnaars zijn echter vaak verliezers op an-

dere vlakken. Ze hebben zorgen om hun baan-zekerheid, de houdbaarheid van hun pensioen, of zijn bezorgd om de investeringen die gedaan moeten worden in de verduurzaming van hun woning en leefomgeving. Twee onzekerheden hangen sterk samen met de woningmarkt: de pensioenvoorziening en de energietransitie.

Wie met een levensloopperspectief kijkt naar vermogensopbouw, ziet dat de opbouw van woonvermogen (door de afbetaling van

Het is onverstandig huis-houdens met een flexbaan gemakkelijker te laten lenen, extra startersleningen uit te keren, of huurhuurders een hypotheek te gunnen

de hypotheek) concurreert met het opbouwen van een pensioen. Iedere euro kan tenslotte maar één keer uitgegeven worden. Wie een blik over de grens werpt, ziet dat landen met meer eigenwoningbezit over het algemeen een minder genereuze pensioenvoorziening kennen.¹⁹

Woningeigenaren lossen tijdens hun werkzame leven hun hypotheek af, en hebben daarna lage woonlasten. Ze hebben daarom minder pensioenuitkeringen nodig.²⁰ In landen met een grote huursector, zijn de pensioenen juist flink ontwikkeld. Saillant detail: in zulke landen investeren pensioenfondsen vaak in huurwoningen. Nederland heeft op macroniveau zowel een flinke koopsector als genereuze pensioenen. Op microniveau zijn het vooral jongvolwassenen die geen van beide hebben. Zij hebben geen toegang tot een koopwoning, en bouwen bovendien nauwelijks pensioen op. Hiervoor liggen twee oplossingen voor de hand.

Ten eerste zouden de pensioenfondsen meer kunnen investeren in betaalbare huurwoningen. Gezamenlijk zouden ze hiervoor een verhuurorganisatie kunnen oprichten, waarvan zij aandeelhouder worden. Huurwoningen zijn een aantrekkelijke langetermijn-investering voor de pensioenfondsen. Hoewel betaalbare huurwoningen een lager rendement hebben, is het rendement wel stabiel.

Ten tweede zouden de pensioenfondsen kunnen investeren in hypotheeklen voor hun leden. De leden van het pensioenfonds kunnen dan kiezen om een van rijkswege vastgesteld percentage van hun premie te gebruiken voor het aflossen van hun woning, in ruil voor een lagere uitkering na pensionering. Pensioenfondsen ontwikkelen zich dan tot levensloopfondsen. Op deze manier worden kopen en huren gelijkwaardiger alternatieven. Woningeigenaren bouwen woonvermogen op en hebben een kleiner pensioen, huurders hebben een betaalbare huurwoning en een groter pensioen waarmee ze hun huur kunnen dekken.

Anticiperen op een nieuwe crisis

Een nieuwe crisis op de woningmarkt komt — de vraag is alleen wanneer. Wanneer de woningprijzen dalen is dit in de eerste plaats vervelend voor huishoudens die moeten verhuizen en die een hypotheek hebben die groter is dan de waarde van hun woning. Zij komen met een restschuld te zitten. Voor de overige huishoudens betekent het dat hun woning minder waard wordt, maar ze nog steeds door kunnen stromen naar een duurdere woning (die ook goedkoper geworden is). Het echte probleem is dat een neergaande prijsontwikkeling woningbezitters aanzet tot wachten: ze willen immer niet op het verkeerde moment met verlies verkopen.

Wat zou helpen is als woningcorporaties en nieuw op te richten coöperaties anticyclisch kunnen interveniëren. Wanneer de prijzen gedaald zijn tot nabij de gebruikswaarde,

kunnen zij woningen opkopen. Dit zorgt voor doorstroming op de koopmarkt, stabiliseert de prijzen, en vergroot het coöperatieve segment waar de prijzen gereguleerd zijn. De coöperatie verlost het gebruiksrecht van de woningen vervolgens onder haar leden, waarna de bewoner een aandeel in de coöperatie koopt ter grootte van de gebruikswaarde van de woning.

Op deze manier bouwt een bewoner wél vermogen op, maar profiteert hij of zij niet van een eventuele overwaarde. Aan de andere kant wordt het hebben van overwaarde minder belangrijk wanneer bewoners kunnen doorstromen naar andere betaalbare coöperatieve koopwoningen die passen bij de levensfase waarin ze zitten. Anticyclische investeringen door coöperaties en corporaties maken de woningmarkt stabielier waardoor de pieken en dalen minder uitgesproken worden.

Woningcorporaties zouden er goed aan doen nu alvast een plan te maken voor de komende crisis. Zaadjes voor een nieuw volkshuisvestingssysteem kunnen geplant worden op plaatsen waar ze geen pijn doen voor huidige bewoners en eigenaars, maar waar ze pijn voor toekomstige bewoners kunnen verminderen.

Energietransitie

In de nabije toekomst zullen de elektra- en gasrekening een groter deel van de woonlasten gaan bepalen. In het kader van de energietransitie zijn grote investeringen nodig om het energiegebruik van (vooral voor 1990 gebouwde) woningen te verminderen. Deze investeringen zijn kostbaar, maar verdienen zich op termijn terug. Woningcorporaties hebben aangegeven dergelijke investeringen nauwelijks te kunnen dragen zonder de betaalbaarheid of beschikbaarheid van sociale huurwoningen in het geding te brengen.

Financiële steun van het Rijk is onontbeerlijk om de energietransitie binnen de sociale voorraad van de grond te krijgen. Veel particuliere woningeigenaren hebben te maken met

Barend Wind & Cody Hochstenbach *Alternatieve woonoplossingen*

een vergelijkbaar probleem. De meeste huishoudens met een middeninkomen of lager hebben geen € 60.000 op hun spaarrekening staan om in verduurzaming te investeren. Uiteraard zijn er individuele oplossingen mogelijk, zoals aanvullende hypotheke (waar zelfs pensioenfondsen een rol in kunnen spelen), maar collectieve oplossingen zijn goedkoper, en kunnen bijdragen aan de oplossing van de woningmarktproblematiek. Gemeenten (of coöperaties) kunnen duurzaamheidsfondsen oprichten die koopwoningen verbeteren, en in ruil daarvoor een aandeel nemen in de woning. De eigenaar kan ervoor kiezen de investeringen terug te betalen en weer volledig eigenaar te worden, of de woning deels eigendom te laten blijven van het fonds. In ruil voor de gratis woningverbetering wordt deze woning onderdeel van een gereguleerd en sociaal koopsegment: een *niche* innovatie die langzaam *mainstream* kan worden.

Op weg naar een progressief woonbeleid

Het hedendaagse woonbeleid kenmerkt zich door pleisters plakken: geïsoleerde maatregelen die sommige doelgroepen wellicht ten goede komen, maar de structurele ongelijkheden ongemoeid laten en zelfs grote collectieve nadelen met zich mee kunnen brengen. Een ambitieuze, progressieve visie op wonen richt zich juist op systematische ongelijkheden in plaats van op individuele doelgroepen.

De huidige inrichting van de woningmarkt levert een conflict op tussen de woonfunctie en investeringsfunctie van woningen. Betaalbaarheid en rendement staan altijd in zekere mate op gespannen voet, maar sluiten elkaar momenteel vaak compleet uit. Vooral jongvolwassenen komen er niet tussen, en vallen tussen wal en schip. Lessen uit het verleden leren dat, om te werken aan een rechtvaardiger woonsysteem, buiten de beperkende kaders van de markt gedacht moet worden. Dit vergt wel de bereidheid om publieke middelen te investeren.

Een centraal onderdeel van een progressieve woonvisie is het werken aan een brede volkshuisvesting toegankelijk voor een groot publiek, voorheen een definiërend element

Onbetaalbaar wonen is een probleem, maar betaalbaar wonen in een slechte of krappe woning is net zo goed een probleem

van de rijke Nederlandse volkshuisvestingstrategie. Deze traditie gaat momenteel verloren, maar kan worden gekeerd door bestaande instituten opnieuw om te vormen.

Een concrete maatregel is om de doelgroep van de sociale sector uit te breiden door de maximale inkomensgrenzen wezenlijk te verhogen. Dit moet gepaard gaan met uitbreiding van de sociale huurvoorraad, anders lopen de wachtlijsten slechts op. Enerzijds kan dit door het woningwaarderingssysteem (WWS) uit te breiden, en de WOZ-waarde uit het systeem te schrappen. Daardoor zullen bestaande woningen minder makkelijk verloren gaan voor de sociale voorraad.

Anderzijds vergt deze maatregel publieke investeringen in een sterke corporatiesector (in plaats van extra belastingen zoals de verhuurderheffing). Dit kost geld, maar is prima te betalen (en goedkoper dan bijvoorbeeld de ongelijkheid vergrotende en prijsopdrijvende hypotheekrenteaf trek). In Oostenrijk wordt 1% van de belasting geormerkt voor investeringen in wonen. Een dergelijk systeem zou de capaciteit verschaffen om te investeren in nieuwbouw, verduurzaming en stadsvernieuwing. Bovendien zouden de vennootschapsbelasting en ATAD²¹ voor woningcorporaties moeten worden geschrapt, aangezien zij

Barend Wind & Cody Hochstenbach *Alternatieve woonoplossingen*

diensten leveren voor algemeen economisch belang (DAEB). Lage huren kunnen worden gecombineerd met spaarprogramma's voor huurders, zodat zij het zo opgebouwde eigen vermogen in de toekomst kunnen aanwenden om een woning te kopen – maar ook om de grote vermogensongelijkheid tussen de 'haves' en 'have nots' te bestrijden.

Een progressieve visie op wonen betekent echter meer dan het stimuleren van een sterke corporatiesector, het betekent ook het omarmen van nieuwe initiatieven: initiatieven die nu weliswaar nog een niche zijn, maar bijdragen aan betaalbaar wonen en die bewoners zeggenschap geven. Het gaat dan om nieuw beleid dat op termijn bestaande instituties (deels) kan verdringen. Wooncoöperaties kunnen een inspirerend voorbeeld zijn. Tegelijkertijd is realisme geboden. Kunnen dergelijke initiatieven genoeg massa bieden om de wooncrisis te lijf te gaan? Komen deze initiatieven ook de zwaksten ten goede, of blijft het iets voor de middenklasse? Gemeenten

zouden dergelijke initiatieven meer ruimte kunnen geven door coöperatieve ontwikkelaars op nieuwbouwlocaties voorrang te geven. Middels een doelgroepenverordening kan gestuurd worden op menging: op nieuwbouwlocaties kan de gemeente vaststellen voor welke inkomensgroep nieuwe woningen beschikbaar komen (en beschikbaar blijven, bij mutatie).

Het is aan landelijke en lokale politici om het recht op een thuis voor iedereen te verankeren in beleid. Dat vergt een activistische instelling en de moed om tegen de stroom in te roeien. De laatste jaren zijn juist stappen in de tegenovergestelde richting gezet. Met onze voorstellen beogen we enerzijds een terugkeer naar het oude ideaal van brede volkshuisvesting door bestaande instituties om te vormen. Anderzijds pleiten we ervoor dat gemeenten, pensioenfondsen, corporaties en burgers de handen ineenslaan om nieuwe instituties te ontwikkelen die de volkshuisvesting nieuw elan geven.

Noten

- 1 Ronald, R. (2008), *The ideology of homeownership: Homeowner societies and the role of housing*, Londen: Palgrave Macmillan.
- 2 Hochstenbach, C. & Arundel, R. (2019), 'Spatial housing-market polarization: national and urban dynamics of diverging house values', in: *Transactions of the Institute of British Geographers*, Online First. DOI: 10.1111/tran.12346.
- 3 CBS (2019), *Personen in huishoudens naar leeftijd en geslacht*, Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 4 CBS (2019), *Woonlasten huishoudens; kenmerken huishoudens, woning*, Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 5 Huisman, C. J. (2016), 'Temporary tenancies in the Netherlands: From pragmatic policy instrument to structural housing market reform', in: *International Journal of Housing Policy*, 16(3), pp. 409-422.
- 6 Wind, B. (2017), *Housing Wealth in Europe. Institutions and Inequality*, Proefschrift Universiteit van Tilburg.
- 7 Van Bavel, B.J.P., & Frankema, E.H.P. (2017), 'Wealth inequality in the Netherlands, c. 1950-2015: The paradox of a northern European welfare state', in: *Tijdschrift voor Sociale en Economische Geschiedenis*, 14(2), pp. 29-62.
- 8 Bosma, J., Hochstenbach, C., Fernandez, R. & Aalbers, M. (2018), 'De politiek van buy-to-let', in: *Beleid en Maatschappij* 45(3), pp. 288-298.
- 9 SCP (2017), *De Sociale Staat van Nederland 2017*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- 10 Leidelmeijer, K., Van Iersel, J., Frissen, J. (2018), *Veerkracht in het corporatiebezit. Kwetsbare bewoners en leefbaarheid*, Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- 11 PBL (2016), *Betaalrisico's in de huur- en koopsector, 2002-2015*, PBL: Compendium voor de Leefomgeving. Online: <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2174-toenemende-betaalrisico-wonen?i=35-171>.
- 12 Streeck, W. & Thelen, K. (2005), 'Introduction: institutional change in advanced political economies', in: Streeck, W. & Thelen, K. (eds.) *Beyond continuity: Institutional change in advanced political economies*, Oxford: Oxford University

Barend Wind & Cody Hochstenbach *Alternatieve woonoplossingen*

- Press; De Beer, P. (2019), 'Een linkse agenda voor onze instituties', in: *S&D* 2019, pp. 24-29.
- 13 Bosma, J., Hochstenbach, C., Fernandez, R. & Aalbers, M. (2018), 'De politiek van buy-to-let', in: *Beleid en Maatschappij* 45(3), pp. 288-298.
- 14 Ekkers, P.D.J., & Helderma, J.K. (2010), *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*, Den Haag: SDU Uitgevers.
- 15 Van der Lans, J. (2018), *Het begon met dubbeltjes. De geschiedenis van woonstichting de Key 1868-2018*, Amsterdam: de Key.
- 16 Beekers, W. (2012), *Het bewoonbare land. Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland*, Amsterdam: Boom.
- 17 De Liagre Böhl, H. (2013), *Wibaut de machtige*, Amsterdam: Bert Bakker.
- 18 Van der Schaar, J. (1987), *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid: Volkshuisvesting in theorie en praktijk*, proefschrift TU Delft.
- 19 Kemeny, J. (2005). "The really big trade-off" between home ownership and welfare: Castles' evaluation of the 1980 thesis, and a reformulation 25 years on', in: *Housing, Theory and society*, 22(2), pp. 59-75.
- 20 Doling & Ronald (2010)
- 21 De Anti Tax Avoidance Directive, een maatregel om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan die ook wordt toegepast op woningcorporaties