

Verlag van de Debatavond: Woningcrisis: eerherstel voor de volkshuisvesting

In PandP kwamen 23 november 2023 70 mensen bijeen om te luisteren naar Barend Wind en Luc Severijnen, om vervolgens in gesprek te gaan met de sprekers en de speciale gasten, wethouder Mieke Verhees en Thom Aussems. Hieronder een samenvatting



Barend Wind:

Bouwen aan een sociale metropool; De doorslaggevende rol van overheidssturing

Hij begint met de opmerking dat 'woningnood' als begrip te beperkt is om de huidige situatie te karakteriseren en begrijpen; 'wooncrisis' dekt de lading veel beter. De verkiezingsuitslag biedt weinig hoop op oplossingen, terwijl dat hard nodig is.

De woningmarkt is ziek, en daar hebben we in heel Nederland last van, en zeker ook in Eindhoven. Hier is sprake van een fundamenteel dilemma: enerzijds begeeft Eindhoven (lees: Brainport) zich op het mondiale economische speelveld wat leidt tot het aantrekken van zeer veel internationale hoogopgeleide mensen, expats, anderzijds streven we inclusiviteit na. Deze twee ambities zijn moeilijk te verenigen.

De huidige woningproductie is niet voldoende om het woningtekort in te lopen. De woningnood is in Eindhoven hoger dan gemiddeld in Nederland. De huren van woningen stijgen sneller dan de CAO-lonen, de prijzen van koopwoningen stijgen nog sneller. Er is een (groot) verschil tussen 'insiders' en 'outsiders' op de woningmarkt; ook dit verschil groeit. De betaalbaarheid van wonen neemt af. D.w.z. dat de woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen toeneemt. Nederland zit in de top drie van Europa met de hoogste woonuitgaven én de hoogste hypotheekschuld. In Eindhoven zien we nog weer een uitvergroting van het landelijk beeld.

De sociale huursector is steeds meer een opvang voor kwetsbare mensen geworden. In de wijken met veel bezit van corporaties komen verschillende sociale vraagstukken samen. Zo zien we dat de ontplooiingskansen van kinderen in deze wijken aanmerkelijk lager zijn, en de schulden veel problematischer dan elders.

Mismatch in woonwensen

Tabel 1 Samenstelling huidig planaanbod en aanbod vanuit 14 grootschalige projecten t/m 2030 naar type woning en locatie

	Huidig planaanbod	14 grootschalige projecten	Totaal aanbod	Woningvraag
Type woning*				
Appartement	65%	77%	67%	46%
Grondgebonden	35%	23%	33%	54%
Type locatie**				
Binnenstedelijk	79%	100%	83%	51%
Groene gebieden	21%	0%	17%	49%

*De verdeling naar type woning in het huidige planaanbod is gemaakt op basis van verhoudingen binnen de plannen in de 'Nieuwe Kaart van Nederland'.

**De verdeling van het huidige planaanbod naar type locatie is gemaakt op basis van de verhoudingen zoals gerapporteerd in de inventarisatie van ABF uit november 2020. Bij de 14 grootschalige gebieden is aangenomen dat het volledige aanbod binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Bron: EIB

Worden de juiste woningen gebouwd? Nee! Er is behoefte aan meer woningen, maar de problemen van betaalbaarheid, segregatie (kansongelijkheid) en energiearmoede lossen we daarmee niet op.

Het is belangrijk dat mensen toegang hebben tot een betaalbare woning met het oog op kansen op maatschappelijke ontplooiing. De huidige problemen zijn veroorzaakt door beleidskeuzes en kunnen en moeten met (andere) beleidskeuzes aangepakt worden. Bij die aanpak moeten we kijken naar de samenhang tussen ruimtelijke ordening, kapitaalmarkt – hier begint de wooncrisis – en arbeidsmarkt.

De liberalisering van het bankwezen heeft gezorgd voor hogere hypotheekschulden, hogere prijzen, hogere woonlasten en groei van vermogensongelijkheid, die doorwerkt naar de toekomst (intergenerationeel). Op de arbeidsmarkt zien we toenemende inkomensongelijkheid, o.a. door de toename van flexibele contracten.

Daaroverheen neemt ook de regionale ongelijkheid toe als gevolg van het topsectorenbeleid (versteken van sterke regio's), en het verdwijnen van stadvernieuwingsgelden. In Eindhoven hebben we daarbij ook te maken met de mondiale economische concurrentiestrijd waar Brainport zich begeeft. De expats hebben grote belastingvoordelen en hoge inkomens. Dat drijft de prijzen op de woningmarkt sterk op.

De woningmarkt weerspiegelt de neoliberale politiek, waarin arbeid steeds lager gewaardeerd wordt ten gunste van kapitaal. In de jaren 80 begon men eigen woningbezit te stimuleren, en wordt voor woningbouwcorporaties ondernemerschap gestimuleerd. Na 2000 komt de particuliere huursector op.

In het huidige beleid worden corporaties behandeld als bedrijven, waarbij corporatiewoningen 'bestemd' zijn voor de laagste inkomens, de kwetsbare groepen. Koop en huur worden ongelijk behandeld; koop wordt voorgetrokken. Met als uitwas buy-to-let. De kans is de laatste jaren steeds groter dat mensen bij een verhuizing in de particuliere huursector terechtkomen, en aldus een groot risico lopen om meer dan 35% van hun inkomen aan woonlasten kwijt te zijn. Dit noemt men woningarmoede.

Het idee van de huidige minister (Hugo de Jonge) dat regie nodig is, is goed. Het feit dat hij doelen heeft gesteld, draagt bij aan de oplossing. Maar de vastgoedsector biedt weerstand tegen regulering. Grond is veelal in particuliere handen, dat geldt zeker ook voor Eindhoven.

Barend Wind eindigt zijn betoog met de slogan "haal de markt uit de woningmarkt".

De gemeente heeft daarvoor de volgende mogelijkheden: 1. een voorkeursrecht vestigen op grondverwerving (helaas tegen marktconforme prijs),
2. een doelgroepenverordening vaststellen waarin een lange instandhoudingstermijn is vastgelegd en 3. sociale koop stimuleren/subsidiëren. Maar dat vereist daadkracht.



Luc Severijnen, directeur van woningbouwcorporatie Thuis

Corporaties zijn ooit opgericht om maatschappelijke problemen op te lossen. Goede huisvesting, ook of juist voor kwetsbaren, was en is daarin een cruciaal instrument.

10 jaar geleden dachten we nog dat we te veel sociale huurwoningen hadden. Dat is tegenwoordig anders.

Woningbouwcorporatie Thuis investeert momenteel in projecten die onrendabel

zijn om maar te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen en/of de verduurzaming van het bezit.

De overheid maakt het corporaties moeilijk door ze te behandelen als gewone bedrijven die 'winst' maken en daar dan ook belasting over moeten betalen. Het is uitermate vreemd dat huurders via de corporaties huur-belasting moeten betalen, terwijl koophuizen gesubsidieerd worden met hypotheekrente-aftrek.

Waar moeten corporaties zich vooral mee bezighouden? Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor bepaalde groepen die voldoen aan strikte voorwaarden. Daardoor ontstaat een 'probleem' van scheefhuur. Dat is een schijnprobleem: op de eerste plaats gaat het om een beperkt deel van de huurders (8 à 9%). Ten tweede dragen scheefhuurders bij aan de leefbaarheid van de wijk/buurt. Bovendien verdienen deze mensen doorgaans niet zoveel te veel (150 euro per maand) en in het geval van flexibele arbeidscontracten kunnen de inkomens schommelen rond de inkomensgrens, dus hangt het maar net van het meetmoment af of hun inkomen onder of boven de inkomensgrens zit.

We zien een ontwikkeling van steeds minder mensen per woning. Daarmee lijkt de woningbouw op het bouwen van snelwegen: meer snelwegen leidt tot meer autoverkeer, niet tot de afname van het aantal files. Een soortgelijk fenomeen speelt in de woningbouw, waar het aantal woningen harder gegroeid is dan het aantal mensen sinds 1970, maar het aantal mensen per woning fors is gedaald. Dit leidt tot eenzaamheidsproblematiek.



In de discussie na de pauze werden vragen van mensen in de zaal besproken;

Wat kan de gemeente doen?

Een eerste stap is verbeteren van de grondpositie en het uitgeven van grond in erfpacht. Daarnaast helpt het om sociale huur goed te definiëren, dat wil zeggen lange termijn behoud als sociale huurwoning, en dezelfde toewijzingsystematiek als waar nu de corporaties mee moeten werken. Actualiseer het woonprogramma en leg die afspraken vast in anterieure overeenkomsten. Maak gebruik van de Wet voorkeursrecht gemeenten en zet corporaties in een leidende positie. Dit is al afgesproken in het bestuursakkoord van het huidige College van B&W in Eindhoven, aldus de wethouder, Mieke Verhees.

Wat kan de corporatie? De bestaande voorraad kan beter benut worden, bijvoorbeeld met woningsplitsing, maar dat is duur en lastig. Thuis heeft een hospitairegeling. Concepten als Koopgarant of Slimmer Kopen (Trudo) hebben een dempend effect op de huizenprijzen en kunnen starters helpen. Doorstroming van senioren in sociale huur blijkt in de praktijk bijna niet te werken, zegt Luc Severijnen.

Wat kunnen bedrijven? ASML heeft het initiatief genomen voor een regionaal woningbouwfonds. Er is nog geen/te weinig debat over hoogbetaalde arbeidsmigranten en hun invloed op de woningmarkt.

Thom Aussems, oud-directeurbestuurder corporatie Trudeau, houdt vervolgens een vlammend betoog waarin hij de gemeente aanspoort regie te nemen, onder ander door onteigening van grond, en deze grond vervolgens aan corporaties aan te bieden. Door de grondprijs terug te brengen naar een reëel niveau, kunnen er betaalbare huizen gebouwd worden. Immers de bouw voor een gewoon eensgezinshuis hoeft niet meer dan 164.000 euro te kosten. Voor een dergelijk huis wordt nu gerust 440.000 gevraagd. Daar wordt veel winst genomen door de projectontwikkelaars. Nu

heeft Eindhoven een neoliberale woningmarkt. In regio's waar high tech groeit, groeit ook de ongelijkheid.

Peter Struik besluit met de aankondiging dat dit de tweede in een reeks debatavonden is, en nodigt ieder van harte uit om de volgende keer weer deel te nemen.



Cor Luijkx