

Onderzoek

De afbraak van het betaalbare wonen

# **Te duur om nog sociaal te zijn**

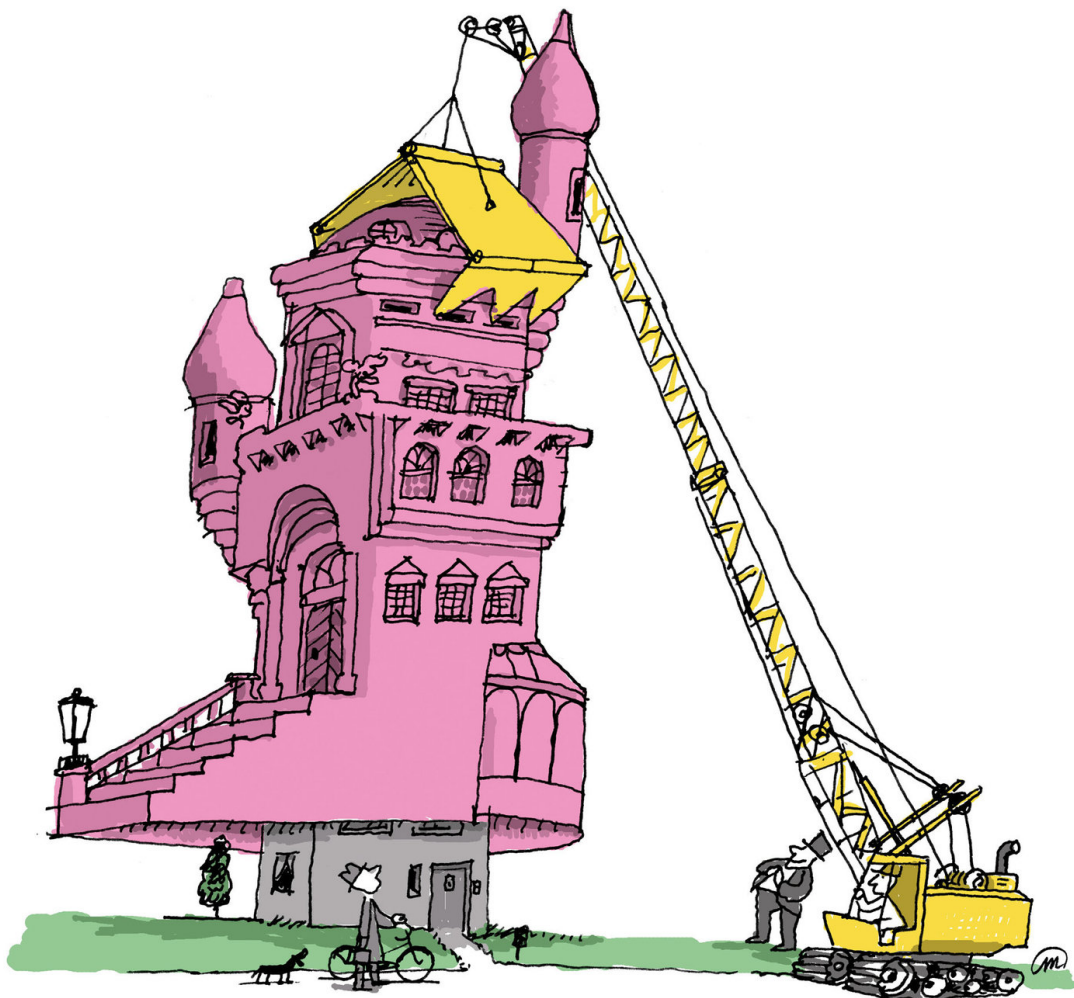
Een forse stijging van de huurprijzen en een toenemend tekort aan sociale huurwoningen. Hoewel de verkiezingsprogramma's nu een heel andere toon aanslaan, is het onbetaalbare wonen louter het gevolg van politieke keuzes.

door Mirjam de Rijk beeld Milo

8 maart 2017

**Als het aan de net** afgezwaaide minister Stef Blok ligt, is er één terrein waar een volgend kabinet zich níet druk over hoeft te maken: wonen. In een nieuw kabinet is geen nieuwe minister voor Wonen nodig, zei hij een paar dagen voor hij dat ministerie inruilde voor Veiligheid en Justitie, afgelopen januari. Het woonbeleid is af, de markt kan verder haar werk doen.

Het is een bijzondere uitspraak in een tijd waarin de wachttijden voor sociale huurwoningen verder toenemen en de verhalen van mensen die niet kunnen kopen én niet kunnen huren je om de oren vliegen. In een tijd ook dat in de ene helft van Nederland tienduizenden woningen leegstaan en dreigen te verkrotten, terwijl er in de andere helft als de wiedeweerga 750.000 woningen bij moeten komen. Werk aan de winkel, zou je denken. Blok lardeerde zijn uitspraak met de analyse dat de woningmarkt steeds beter functioneert, daarom is een minister niet meer nodig. Met die woningmarkt bedoelt hij dat de huizenprijzen stijgen, de huren stijgen, en er meer verhuisd wordt. Maar in een woningmarkt kun je niet wonen. Met de markt gaat het goed, maar hoe gaat het met het wonen?



Het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties nam sinds 2009 met 260.000 af, van 2,27 miljoen naar 2,01 miljoen in 2015, door verkoop en door 'liberalisatie'. Terwijl het aantal mensen dat op zo'n woning is aangewezen in diezelfde periode met enkele honderdduizenden toenam. Dat heeft te maken met inkomensdaling (gemiddeld daalde het besteedbare inkomen van huishoudens met 6,6 procent sinds 2009), met de zorgpolitiek (langer zelfstandig thuis wonen, minder tehuizen en opvanghuizen voor ouderen, psychiatrisch patiënten, gehandicapten), met de komst van vluchtelingen, met de strengere huizenkoopregels en de vermindering van vaste arbeidscontracten (waardoor mensen met onzeker werk minder snel een hypotheek krijgen).

En terwijl het aantal sociale huurwoningen daalde, stegen de huren. Tussen 2012 en 2015 namen de huren van sociale woningen – gecorrigeerd voor inflatie – toe met gemiddeld veertig euro per maand, oftewel 480 euro per jaar. In dezelfde drie jaar daalde het netto jaarinkomen van huurders met negenhonderd euro. Sinds 2009 betalen huurders gemiddeld zelfs bijna negenhonderd euro meer huur, bij 2200 euro minder netto inkomen (alle bedragen gecorrigeerd voor inflatie, bron: WoON 2015, het driejaarlijkse onderzoek van de rijksoverheid). Wie echt weinig geld heeft krijgt een huurtoeslag om de huurprijs te verzachten, maar die toeslag compenseert voor toeslaggerechtigden gemiddeld slechts 35 procent van de huurprijs.

Huishoudens met een gezamenlijk bruto inkomen van 36.000 euro of meer (netto 2400 per maand) kunnen sinds begin 2011 niet meer terecht in de sociale huur, en zijn aangewezen op een koopwoning of een huurwoning van een particuliere verhuurder. In veel steden betaal je voor commerciële huurwoningen gauw 1500 euro of meer per maand en koopwoningen zijn onbetaalbaar.

Al met al misschien niet helemaal het moment om te zeggen dat het werk van de minister van Wonen erop zit. Al was het maar vanwege de grondwet. ‘Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid’, luidt Artikel 22 lid 2 van de grondwet.

**Voor de helderheid:** de stijgende huren van de afgelopen jaren zijn niet het gevolg van toenemende kosten van het bouwen of onderhouden van woningen. Die kosten namen juist sterk af: grond werd goedkoper, de rente daalde, bouwkosten daalden. De stijgende huren komen ook niet doordat huurders eindelijk de werkelijke kosten gingen betalen, terwijl ze daarvoor gematst werden door subsidies. Van subsidie op huurwoningen is al dik twintig jaar geen sprake – waarover straks meer. De stijgende huren zijn louter het gevolg van politieke keuzes, van beleid.

De precieze argumentatie voor dit beleid verschilt enigszins per politieke partij, maar de hoofdlijn is dat de ‘markt’ – dat wil zeggen vastgoedontwikkelaars en beleggers – het werk van woningcorporaties zo veel mogelijk moet overnemen. En dat doen ze alleen als er meer aan te verdienen is, dus moesten de huren omhoog. Bovendien konden hogere huren ook helpen om de koopwoningmarkt, onlangs nog in katzwijn door de financiële crisis en de huizen crisis, uit het slop te trekken. In de zomer van 2011 zinspeelde toenmalig minister Piet Hein Donner er al op in zijn Woonvisie: hoe hoger de huren, hoe aantrekkelijker een koophuis, hoe eerder de huizenprijzen weer zouden stijgen.

Hogere huren zijn echter niet rechtstreeks af te dwingen. Een van de belangrijkste instrumenten die het kabinet daarom inzette om te zorgen voor ‘meer marktconforme’ huren is de heffing die verhuurders van sociale huurwoningen sinds 2013 aan de staat moeten betalen. Die heffing, van inmiddels 1,7 miljard per jaar, komt neer op zo’n zevenhonderd euro per sociale huurwoning per jaar. Te verhalen op de huurders – hetzij door de huren te verhogen, hetzij door woningen te verkopen. De heffing geldt alleen voor verhuurders van woningen met een maandhuur van minder dan 710 euro (de grens voor de definitie van sociale woningen), voor duurdere huurwoningen geldt de heffing niet. De heffing werd ooit ambtelijk bedacht als tijdelijke belasting voor alle vastgoedeigenaren, als een manier om de staatskas te vullen na het redden van de banken in de financiële crisis. Het werd een permanente heffing voor sociale verhuurders.

De tweede belangrijke maatregel van het kabinet-Rutte/Asscher was het veranderen van het puntenstelsel (officieel ‘woningwaarderingstelsel’), het systeem waarmee de maximale huurhoogte wordt bepaald. Is een woning volgens dit puntenstelsel meer dan 710 euro huur waard, dan kan de woning worden ‘geliberaliseerd’, de eigenaar is vrij om zelf de huurhoogte vast te stellen zodra de huidige huurder eruit gaat. Ongeveer een miljoen van de sociale huurwoningen kan sinds de puntenverandering geliberaliseerd worden (*zie ook het kader*).

‘Per saldo is deze regeerperiode een verschrikking geweest voor huurders en ook een zwarte bladzijde in de geschiedenis van de sociaal-democratie’, schreef Anita Engbers onlangs in *Socialisme & Democratie*, het blad van het wetenschappelijk bureau van de PVDA. Engbers, voorzitter van de werkgroep huurders van de PVDA, liep zich de afgelopen vijf jaar het vuur uit de sloffen om haar partij duidelijk te maken hoe funest al die maatregelen voor huurders zijn. Ze staat bij de komende verkiezingen op de zestigste plaats van de PVDA-Kamerlijst.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) stelde vorig jaar samen met het Nibud vast dat achttien procent van de huurders, een half miljoen huishoudens, te weinig geld overhoudt om in de meest noodzakelijke levensbehoeften te voorzien. Dat aantal is hard gestegen: in 2002 was het nog maar vijf procent en in 2012 dertien. De toename sinds 2012 heeft sterk te maken met de stijgende huren, stelt het PBL vast. Het Nibud en het planbureau baseren zich in hun onderzoek op de algemene noodzakelijke kosten voor levensonderhoud. Zou je daarnaast rekening houden met onvermijdelijke uitgaven die voor een deel van de mensen geldt, zoals voor zorg of voor het afbetalen van oude schulden, dan is het percentage nog een stuk hoger, stelt onderzoeker Marcel Warnaar van het Nibud.

Hoe kan het dat een half miljoen huishoudens dit volhoudt, dat er geen sprake is van massale huisuitzettingen? *Warnaar*: ‘Mensen hebben overlevingsstrategieën variërend van geen kleren meer kopen tot het maken van schulden of rekeningen niet openmaken. Maar dat is niet wat je als maatschappij zou moeten willen.’

Het Nibud meet de betaalbaarheid bewust af aan de noodzakelijke kosten voor levensonderhoud en niet aan de ‘woonquote’ of ‘huurquote’: het percentage van het inkomen dat mensen aan wonen of huur (inclusief energielasten) besteden. Want iemand met een maandinkomen van duizend euro die veertig procent ‘verwoont’ houdt te weinig over om van te leven, terwijl iemand met een inkomen van vijfduizend euro die vijftig procent daarvan aan wonen besteedt, toch genoeg overhoudt.

Marja Elsinga, hoogleraar woonbeleid en woningmarkt aan de Technische Universiteit Delft: ‘Minister Blok heeft betaalbaarheid nooit als zijn probleem beschouwd. Als mensen te weinig geld hebben om de huur te betalen, is dat volgens hem een inkomensprobleem, geen woonprobleem.’

Het zou niet eerlijk zijn de huurpolitiek van de laatste jaren louter op het conto te schrijven van de twee partijen die sinds 2012 regeren. Een groot deel van het parlement steunde de maatregelen. Bovendien werd de lijn – de sociale huur is er alleen voor de laagste inkomens, meer markt, hogere huren – al eerder ingezet. Hoe kon het gebeuren dat juist in een tijd dat de inkomens van veel huurders door de crisis daalden er massaal steun was om de huren te verhogen en middeninkomens de sociale huur uit te jagen?

## **1. It's the corporations, stupid**

Om te beginnen zijn huurders slachtoffer geworden van de slechte naam en het slechte gedrag van woningcorporaties. Een deel van het politieke spectrum heeft al heel lang de pest aan corporaties, maar door de schandalen die tussen 2005 en 2012 aan het licht kwamen – Maserati's als dienstauto, grondspeculatie, derivatenhandel en megalomane projecten – hielden de corporaties geen vrienden meer over. Het resulteerde in een monsterverbond tussen links en rechts. Rechts omdat het altijd al vond dat deze semi-publieke instellingen eigenlijk de markt van commerciële bedrijven afsnoepen, links omdat het tabak had van de woeste avonturen en de zelfverrijking van sommige corporatiedirecteuren. Met name de verhuurdersheffing kan niet los worden gezien van de verdomhoek waar corporaties dankzij hun eigen gedrag – althans het gedrag van sommigen en het gebrek aan correctie bij anderen – in zaten. Alleen moesten de huurders die heffing grotendeels betalen.

Een speciale vermelding in dit verband verdient Jacques Monasch, tot september 2015 PVDA-woordvoerder wonen in de Tweede Kamer. Hij had zo'n gruwelijke hekel aan corporaties en aan de toenmalige directeur van corporatie-koepel Aedes (zijn partijgenoot Marc Calon) dat hij van schrik vrijwel alle maatregelen steunde die de corporaties het leven zuur maakten – ook als dat ten koste ging van de huurders.

De misstappen van corporaties waren een gevolg van de 'verzelfstandiging' in de jaren negentig, daarover laat het onderzoek van de parlementaire enquêtecommissie in 2014 geen misverstand bestaan. Van oudsher werden corporaties in de gaten gehouden door hun huurders en leden (het waren toen grotendeels verenigingen) en bij tijd en wijle door het parlement. Maar in de jaren negentig, op de golven van de 'derde weg' in de sociaal-democratie en de 'deregulering en marktwerking' van de paarse kabinetten, gebeurde wat in die jaren met veel publieke instellingen gebeurde: ze werden zelf een beetje markt. Woningcorporaties kregen voortaan geen subsidie meer, moesten hun eigen broek ophouden, gingen 'maatschappelijk ondernemen'. Het gedrag en het beleid van de organisaties werden sterk afhankelijk van de toevallige directeur. Een deel van de 350 corporaties die Nederland rijk is, maakte daar een puinbak van. Sinds de nieuwe woningwet van 2015 zijn de taken van corporaties sterk ingeperkt en is de controle versterkt.

## 2. Marktdenken

De excessen van corporaties leidden ertoe dat zij geen marktje meer mogen spelen. Maar intrigerend genoeg nam het idee dat huisvesting zoveel mogelijk aan de markt moet worden overgelaten in dezelfde periode eerder toe dan af. Een eeuw lang was er in Nederland weinig discussie over: wonen was gewoon te belangrijk om aan de markt over te laten. 'Langzamerhand was het bewustzijn levendig geworden dat geen volksbelang meer behartiging verdient dan dat der huisvesting', zo begint de toelichting op de Woningwet uit 1901. Om te vervolgen met: 'Dat particulieren in dezen alles zouden kunnen tot stand brengen, daarvan was men reeds geruimen tijd de onmogelijkheid beginnen in te zien.'

Het was een liberaal kabinet dat de Woningwet instelde en daarmee landelijk de volkshuisvesting initieerde. Geen armenhuisvesting of arbeidershuisvesting, zoals in sommige andere landen, maar volkshuisvesting: voor iedereen. Na de Tweede Wereldoorlog werden de corporaties en de gemeentelijke woningbedrijven de motor van de wederopbouw: zorgen voor voldoende en betaalbare huurwoningen zonder er winst op te maken. In de jaren zestig laaide de strijd even op, want kon de markt het langzamerhand niet overnemen? Maar de linkse wind in de jaren zeventig en de kostbare stadsvernieuwing in de jaren zeventig en tachtig, waar woningcorporaties een grote bijdrage aan leverden, deden dat geluid snel weer verstommen.

In de jaren negentig kwam het marktdenken de corporaties binnen, en een decennium later kwamen ook de basiskenmerken van de volkshuisvesting – geen winst maken op huurders, een sociale huursector die er ook voor de middengroepen is – steeds meer ter discussie te staan. Marja Elsinga verbaast zich over de geleidelijke maar radicale ommekeer in het denken over wonen en woonbeleid in Nederland. 'Decennialang waren we er met z'n allen juist zo trots op dat we hier nauwelijks huisjesmelkers hadden, trots op onze gemengde wijken. Maar opeens gingen heel veel partijen mee in het idee dat je huisvesting zoveel mogelijk aan de markt moet overlaten.' Veelzeggend is de naamgeving

van de studierichting. Emeritus hoogleraar Hugo Priemus, in 1970 initiator van de afstudeerrichting volkshuisvesting in Delft: ‘Toen in 2002 de bachelor/masterstructuur werd ingevoerd, dreigde de master *real estate* te gaan heten. Ik heb hemel en aarde moeten bewegen om er op het nippertje nog *real estate and housing* van te kunnen maken.’

De bewoordingen en accenten in de verkiezingsprogramma's van 2012 verschillen, maar de tendens bij het gros van de partijen is meer markt in het wonen. De markt moet de prijs bepalen, de overheid compenseert hoogstens de laagste inkomens met huurtoeslag. Wonen heet dan ook geen wonen meer, laat staan volkshuisvesting, het gaat om ‘de woningmarkt’.

## **Koophuizen duurder? Dan de huren omhoog**

Sinds 2015 is de maximaal toegestane huur van een woning voor een belangrijk deel afhankelijk van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen in de buurt. Door die ‘woz-punten’ zijn de huren hard gestegen, zeker in buurten waar de huizenprijzen overkoken. En belangrijker misschien nog, woningen komen daardoor ook al gauw uit boven de ‘liberalisatiegrens’. Boven die grens kan de eigenaar de huur zelf bepalen, het puntensysteem telt dan niet meer. Eerder al ging het energiegebruik van woningen sterk meewegen in de puntentelling. Architectenbureau Sputnik berekende vorig jaar dat het onmogelijk is een gezinswoning te bouwen die én aan de voorschriften van het Bouwbesluit voldoet én onder de liberalisatiegrens blijft. Voor heel kleine woningen van minder dan veertig vierkante meter in Amsterdam en Utrecht tellen de woz-punten binnenkort zelfs dubbel. Daardoor kan een woning van bijvoorbeeld 25 vierkante meter al boven de liberalisatiegrens komen, en wordt de huurprijs ‘wat de gek ervoor geeft’. De Woonbond doopte ze ‘Blokhutten’.

## **3. Polderpolitiek**

Naast het slechte imago van corporaties en de liefde voor de markt was er nog iets heel anders wat de maatregelen tegen de sociale huur aanwakkerde. Je zou het polderpolitiek kunnen noemen, of ‘gelijk oversteken’. In de aanloop naar de verkiezingen van 2012 ontstond steeds meer draagvlak om iets aan de hypotheekrenteaftrek te doen. Die aftrek was een deel van het parlement en het Centraal Planbureau (CPB) niet zozeer een doorn in het oog omdat het oneerlijk is (hoge inkomens profiteren veel meer dan lage) of veel belastinginkomsten scheelt, maar omdat het ‘marktverstoring’ is. Maar dan is de sociale huur ook ‘marktverstoring’: de huren zijn immers lager dan het geval zou zijn als je het vrije spel van vraag en aanbod zijn gang zou laten gaan.

Het ei van Columbus was om er een pakketje van te maken: de huren verhogen en de hypotheekrenteaftrek enigszins beperken. Het ‘gelijk oversteken’ werd overigens beslist gelijk oversteken, mede door de sterke rentedaling voor koopwoningen. De ‘koopquote’, het percentage van

hun netto inkomen dat mensen met een koopwoning kwijt zijn aan hun huis, daalde tussen 2012 en 2015 van 22,2 naar 20,1 procent. De huurquote steeg in diezelfde periode van 23,8 naar 26,7 procent.

Naast het gelijk oversteken deed ook een ander politiek mechanisme z'n werk, het mechanisme van 'het kan altijd nog erger'. Minister Blok wilde de corporaties eigenlijk dwingen een miljoen woningen te verkopen, zo bleek voorjaar 2013 uit een uitgelekt stuk. Wat hem betrof zouden corporaties alleen nog huurwoningen beheren voor de allerlaagste inkomens (grofweg 22.000 bruto voor alleenstaanden, 30.000 voor meerpersoonshuishoudens, de huurtoeslaggerechtigden). Alle overige woningen, en de huurhoogte daarvan, moesten overgelaten worden aan de vrije krachten van vraag en aanbod. Daarbij vergeleken vielen de uiteindelijke maatregelen mee.

Niet te onderschatten is ook de verandering in de getalsmatige verhouding tussen kopers en huurders. Die verhouding veranderde van veertig procent koop versus zestig procent huur in de jaren tachtig, naar zestig procent koop versus veertig procent huur eind jaren nul. Met alle electorale effecten van dien. 'Bovendien bestaat de huurderspopulatie steeds meer uit mensen die minder goed voor zichzelf op kunnen komen, dat is anders dan toen "iedereen" nog huurde', analyseert Ronald Paping, directeur van huurderskoepel De Woonbond.

## 4. De scheefwoner

Staatssecretaris Enneüs Heerma (CDA) moest er eind jaren tachtig al niets van hebben: mensen die in een goedkope sociale huurwoning wonen, terwijl ze gezien hun inkomen meer kunnen betalen. De 'scheefwoners' werden de afgelopen jaren hét argument om geen sociale huurwoningen bij te bouwen of ze zelfs te verkopen. Scheefwoners kregen de schuld van de wachtlijsten: als zij die woningen niet langer bezet hielden, zouden er goedkope woningen zat zijn. In de tijd van Heerma werden scheefwoners vooral verleid, bijvoorbeeld met forse subsidies voor koopwoningen (premie A, B, C), maar de afgelopen jaren kregen huishoudens met een inkomen van meer dan 33.600 euro bruto (2013) een extra huurverhoging (het gemiddelde bruto huishoudinkomen in Nederland is 59.000 euro).

Vorig jaar maakten Guido van Eijk en Saskia Naafs in *De Groene Amsterdammer* ('Paria van de woningmarkt') al duidelijk dat het gros van de scheefwoners helemaal niet weinig huur betaalt in relatie tot het inkomen én dat hun aantal snel afneemt (overigens vooral door dalende inkomens) én dat ze vaak geen alternatief hebben om naartoe te verhuizen, én dat een gezamenlijk bruto jaarinkomen van zo'n 35.000 euro geen vetpot is.

Maar er zit ook een principiële kant aan de discussie over scheefwoners. Veel mensen reizen regelmatig scheef. Hun inkomen laat een eerste klas treinkaartje toe, maar toch reizen ze potdomme tweedeklas! Of lezen scheef: een boek lenen in de bibliotheek terwijl ze dat boek gezien hun inkomen ook zouden kunnen kopen. Als scheefheid bestaat uit het gebruikmaken van een gesubsidieerde voorziening terwijl je inkomen dat niet strikt noodzakelijk maakt, dan is bibliotheekgebruik en tweedeklas reizen schever dan scheefwonen: corporaties krijgen al sinds de jaren negentig geen subsidie meer, bibliotheken en de spoorwegen wel.

Het frame van de scheefwoner gaat uit van de ideologie dat de publieke zaak (zelfs als het geen overheidsgeld kost) er slechts moet zijn voor degenen die het anders echt niet kunnen betalen. In extremo leidt dat tot gescheiden voorzieningen voor arm en rijk, tot minder draagvlak voor belastingheffing, en tot slechtere kwaliteit van publieke voorzieningen – die zijn dan immers toch alleen voor armelui.

## 5. Neelie

Eerlijk is eerlijk, het was niet minister Blok die bepaalde dat de sociale huur er voortaan alleen nog moest zijn voor mensen met een laag inkomen. Die eer komt Neelie Kroes toe. Als eurocommissaris Mededinging richtte de voormalig VVD-minister vanaf 2005 haar pijlen op de Nederlandse sociale huursector. De woningcorporaties kregen weliswaar geen subsidie meer, maar hun leningen werden nog wel door de staat geborgd, en ze betaalden minder voor de grond dan commerciële bedrijven. Kortom, dit was ‘staatssteun’, concurrentievervalsing richting de commerciële huursector.

De IVBN, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, stookte het vuurtje op. In de definitie van de liberalen is alles wat door de (semi-)publieke sector gebeurt maar wat de markt ook zou willen doen concurrentievervalsing. Ook als de markt het tegen heel andere voorwaarden zou doen, bijvoorbeeld hogere huren. Het werd een jarenlang getrouwtrek, waarbij toenmalig PVDA-minister Eberhard van der Laan uiteindelijk de overeenkomst met Brussel sloot: corporaties mochten in negentig procent van hun sociale huurwoningen vanaf 1 januari 2011 alleen nog huishoudens toelaten met een inkomen van minder dan 33.000 euro bruto – die groep is voor commerciële verhuurders niet interessant. (Inmiddels is de inkomensgrens voor een klein deel van de sociale huurwoningen tijdelijk verhoogd naar 40.000 euro).

De wetenschappelijke literatuurstudie die gemaakt werd ten behoeve van de parlementaire enquête naar de corporatiesector (2014) is weinig verhullend over het gemak, misschien zelfs de gretigheid, waarmee Nederland inging op de pijlen van Kroes. Andere Europese landen stelden geen inkomensgrenzen vast. ‘Het feit dat Nederland direct kiest voor inkrimping van de sector kan worden beschouwd als indicator van het smeulend ongenoegen over het functioneren van de corporatiesector en de behoefte van diverse partijen de sector te verkleinen’, aldus de studie. Het was ook niet ‘Brussel’ dat bepaalde dat de inkomensgrens 33.000 euro moest zijn: dat bepaalde Nederland zelf en Nederland had de grens dus ook veel hoger kunnen leggen.

Met de afspraak tussen kabinet en Brussel kwam in feite een einde aan 110 jaar volkshuisvesting. Peter Boelhouwer, hoogleraar *housing systems* aan de TU Delft: ‘Er is altijd wel wat politieke discussie geweest over een brede of een smalle sociale huursector, maar 110 jaar lang, vanaf de Woningwet van 1901, zijn er nooit wettelijke eisen gesteld aan wie er in sociale huurwoningen mocht wonen.’ Sommige corporaties hanteerden wel inkomensgrenzen, maar zij konden die aanpassen aan de plaatselijke situatie en aan de mate waarin er alternatieven waren voor hogere inkomensgroepen. Begin jaren tachtig waren de huurders van sociale woningen nog behoorlijk regelmatig verdeeld over de zogeheten inkomens-decielen: twintig procent van de huishoudens in de sociale huur behoorde tot de dertig procent hoogste inkomens.



Wouter Beekers, gepromoveerd op de geschiedenis van de volkshuisvesting in Nederland en directeur van het wetenschappelijk bureau van de ChristenUnie: ‘Opmerkelijk genoeg kwam die brede toegang ter discussie te staan op een moment dat er juist minder reden was dan ooit om de doelgroep te beperken – er ging immers al nauwelijks subsidie meer naartoe.’

Een van de argumenten van degenen die de sociale huursector in Nederland een kopje kleiner willen maken is dat Nederland de grootste sociale huursector ter wereld heeft. Bert Wijbenga van Nieuwenhuizen, directeur van corporatie Woonbron in Rotterdam en actief VVD-lid, heeft daar een doeltreffend antwoord op. ‘Nederland is ook een van de gelukkigste landen ter wereld. Dan gaan we toch ook niet zeggen: het moet minder, want andere landen hebben er minder van? Dat we afwijkend zijn met onze hypotheek, pensioenen en sociale woningen is misschien zelfs wel deel van ons succes.’ Overigens zegt het percentage sociale huurwoningen ook op een andere manier weinig: Duitsland en Zwitserland hebben minder officiële sociale huur, maar wel veel betaalbare private verhuur.

## 6. Het ‘middensegment’

Het beeld van de scheefwoner als dader heeft sinds een paar jaar gezelschap van ‘het middensegment’ als slachtoffer: mensen die door hun inkomen niet in de sociale huur terecht kunnen én om wat voor reden dan ook niet kunnen of willen kopen. De afgelopen jaren was de meest gehoorde oplossing daarvoor het verkopen van sociale huurwoningen aan beleggers, zodat zij de woningen aan het middensegment zouden gaan verhuren. Met als goede tweede het ‘liberaliseren’ van sociale huurwoningen door corporaties, oftewel het verhogen van huur zodat ze niet meer tot de sociale huur zouden behoren en dus niet meer onder de regels van Kroes zouden vallen. Beide opties gaan ten koste van sociale huurwoningen. ‘Het middensegment wordt steeds meer een alibi om de sociale huursector af te breken’, stelt Ronald Paping van De Woonbond.

Het is bovendien vreemd om te veronderstellen dat ‘het middensegment’ huren van zevenhonderd tot duizend euro zou kunnen of moeten betalen, vindt Anita Engbers. ‘Het gaat over huishoudens vanaf 36.000 euro bruto, dat is netto ongeveer 2400 euro per maand. En dan zevenhonderd tot duizend euro, voor kale huur!’ Dergelijke huren heten tegenwoordig ‘middenhuur’, terwijl het vóór Blok gangbaar was om huren boven de zeshonderd euro ‘hoog’ te noemen. *Engbers*: ‘De grootste mythe van de huidige huurpolitiek is dat huishoudens met een inkomen van pakweg 36.000 euro rijke stinkerds zouden zijn die best op de vrije markt een woning kunnen bemachtigen.’

**Er is ondertussen** één groep die uitermate content is met het woonbeleid van de afgelopen jaren: de beleggers. Een beleggers-adviseur: ‘Beleggen in huurwoningen is *booming*. Het levert enorme rendementen op.’ Alleen al dit jaar hebben institutionele beleggers 5,5 miljard klaar liggen om in woningen te beleggen. De hoop is dat corporaties de komende jaren een miljoen woningen verkopen. Niet alleen Nederlandse beleggers hebben belangstelling, ook Chinese en Amerikaanse beleggers komen op de kluit af. Beleggen in bestaande huurwoningen levert rendementen op van acht procent, rekent de adviseur voor. Tenminste, als je het louter met eigen vermogen financiert. Betaal je de woningen deels met geleend geld, dan kan het rendement oplopen tot 25 procent. ‘Vijf jaar geleden was

je in de vastgoedsector een watje als je je bezighield met woningen. Nu is het 't meest sexy onderdeel.' En nee, dan gaat het niet alleen over Amsterdam en Utrecht, maar ook over Breda, Pijnacker, de stad Groningen, Zwolle.

De afgelopen jaren kochten beleggers al duizenden woningen van corporaties op. Maar of dat er de komende jaren honderdduizenden worden is nog maar zeer de vraag. De toon van de verkiezingsprogramma's is in 2017 een geheel andere dan in 2012, en staat daarmee ook haaks op het beleid van de afgelopen jaren. Mooi voorbeeld is D66, in 2012 nog voorstander van het 'omzetten' van sociale huurwoningen naar de vrije sector. D66 vindt nu dat er juist honderdduizend sociale huurwoningen bij moeten komen. Zelfs de VVD zegt inmiddels niet meer letterlijk dat het aantal sociale huurwoningen moet verminderen, al zal de door haar voorgestelde verhoging van de verhuurdersheffing naar 4,9 miljard euro daar wel toe leiden.

De omslag in het denken over sociale huur, het moet gezegd, is voor een groot deel te danken aan de komst van grote aantallen vluchtelingen in 2014 en 2015. Het gebrek aan sociale huurwoningen stond opeens weer op de agenda. Dat is cynisch voor al die mensen die vóór 2015 al jaren op een wachtlijst voor een sociale huurwoning stonden. Maar uiteindelijk hebben zij er baat bij dat sociale huur weer iets is om je hard voor te maken in de politiek. Bouwen en betaalbaar wonen, dat zijn de trends in de verkiezingsprogramma's van 2017. Je zou er de volkshuisvesting bijna opnieuw voor uitvinden. Daarover binnenkort meer in het tweede deel van deze serie.

## Sociale huur

In Nederland zijn ongeveer 7,3 miljoen bewoonde woningen, waarvan zestig procent koopwoningen. De veertig procent huurwoningen is voor driekwart eigendom van woningcorporaties, een kwart is in handen van particulieren (individuele en institutionele beleggers). Van de bijna drie miljoen huurwoningen wordt bijna driekwart aangeduid als 'sociale huur', dat zijn woningen met een huurprijs van minder dan 710 euro per maand. De meeste daarvan, ruim twee miljoen, worden verhuurd door woningcorporaties. Sinds de aanpassing van het puntenstelsel (*zie andere kader*) kan een groot deel van de sociale huurwoningen worden 'geliberaliseerd', dat wil zeggen dat de huur (ver) boven de 710 euro gebracht kan worden zodra er nieuwe huurders in komen – of dat ook werkelijk gebeurt is afhankelijk van de eigenaar.

Bij bovengenoemde aantallen zijn de leegstaande woningen en de onzelfstandige wooneenheden niet meegeteld.

**De Groene Amsterdammer**  
Onafhankelijk weekblad sinds 1877