

De wooncrisis als uitkomst van de woonpolitiek

Gideon Bolt*

Hochstenbach, C. (2022). *Uitgewoond*. Amsterdam: Das Mag Uitgevers, p. 347, ISBN 9789493248090.

Het woord crisis is de laatste tijd aan inflatie onderhevig, maar van alle crises is de wooncrisis er eentje die we misschien al het langst van tevoren konden zien aankomen. Het is volgens Cody Hochstenbach dan ook de hoogste tijd voor een nieuwe woonpolitiek. Met zijn boek streeft Hochstenbach drie doelen na. In de eerste plaats wil hij duidelijk maken dat de wooncrisis niet een soort natuurramp is die ons overkomt als gevolg van een toevallige samenloop van economische wetmatigheden, maar dat het een gevolg is van woonpolitiek. Ten tweede wil hij dat de lezers zich kwaad maken over de woningcrisis en dat zij deze boosheid gaan adresseren aan de politiek verantwoordelijken. Tot slot wil hij een lans breken voor een radicaal andere woonpolitiek.

Het boek is ingedeeld aan de hand van hardnekkige mythes verdeeld over vijf thema's: dakloosheid, woningbezit, volkshuisvesting, beleggers en een alternatieve woonpolitiek. Deel 1 van het boek begint met de ontzenuwing van de mythe dat het je eigen schuld is als je op straat belandt. Dat dakloosheid het eerste thema is dat Hochstenbach aansnijdt, is geen toeval. Dakloosheid is niet alleen de meest schrijnende uitkomst van de wooncrisis, maar ook het onderwerp dat hem het meest persoonlijk raakt. Hij beschrijft hoe zijn vader na een scheiding en een faillissement op straat is beland, welke impact dat had op zijn leven en hoelang het duurde voor hij weer een stabiele huisvesting had. Dit lange proces is kenmerkend voor het *Staircase Model*, dat in Nederland de dominante praktijk is. Volgens dit model is huisvesting het sluitstuk van een stapsgewijs proces waarin van dakloze mensen eerst verwacht wordt dat zij hun problemen (zoals werkloosheid, schulden of verslavingen) aanpakken voordat zij in aanmerking komen voor permanente huisvesting. Hiermee wordt dakloosheid vooral als een zorgprobleem gezien, terwijl het altijd en per definitie een woonprobleem is. Dat is ook uitgangspunt van het *Housing First Model*, waarmee in het buitenland goede ervaringen zijn opgedaan. Dakloze mensen krijgen zonder voorwaarden vooraf een woning en daarnaast intensieve, integrale ondersteuning bij hun verdere herstel. In Nederland is deze aanpak inmiddels ook aan een opmars begonnen.

In deel 2 van het boek komt een aantal mythes rondom woningbezit aan bod. Niet gehinderd door empirische feiten gaat de overheid er sinds de jaren tachtig van uit dat kopers beter voor hun huis en woonomgeving zorgen dan huurders en dat ze betere burgers zijn die minder afhankelijk zijn van de voorzieningen van de verzor-

* Dr. Gideon Bolt is universitair hoofddocent, departement Sociale Geografie en Planologie, Universiteit Utrecht.

gingsstaat. De ideologie van het eigenwoningbezit wordt niet alleen verkondigd door rechtse partijen, die electorale belangen hebben bij de bevordering van het eigenwoningbezit (woningbezitters stemmen rechtser dan huurders). Ook bij de Partij van de Arbeid ontstond in de jaren tachtig al de opvatting dat bezitsvorming zou bijdragen aan de verheffing van de arbeidsklasse. Zelfs woningcorporaties verkondigen de ideologie van het eigenwoningbezit. Hochstenbach stuitte op een poster van zijn eigen verhuurder, Eigen Haard, met de tekst: 'Waarom huur jij eigenlijk nog?'. Met zulke vrienden heeft de corporatiesector geen vijanden meer nodig.

Een tweede misverstand over woningbezit is dat het nu eenmaal de markt is die de hoge huizenprijzen dicteert. Hochstenbach betoogt echter dat de gevoerde woonpolitiek heeft geleid tot een prijsopdrijving. Zo heeft de ruime hypotheekaf trek geleid tot een enorme toename van de hypotheekschulden en het opblazen van huizenprijzen. De hypotheekaf trek bevordert ook ongelijkheid. Er gaat veel meer geld naartoe dan naar de huurtoeslag, en het geld komt vooral terecht bij de eigenwoningbezitters met de hoogste inkomens.

De hypotheekrenteaf trek is sinds het kabinet-Rutte II versoberd, maar dat heeft niet geleid tot een matiging in de prijsontwikkeling. Dat komt omdat er sinds het aantrekken van de woningmarkt (vanaf 2013) veel meer gekocht wordt met eigen vermogen. Mensen en beleggers met eigen vermogen hebben de laatste paar jaar tevreden toe kunnen zien hoe ze steeds rijker worden (zonder daarvoor een significante inspanning te hoeven leveren), terwijl het ideaal van een koopwoning voor steeds meer starters buiten beeld blijft.

De derde mythe rond woningbezit is dat millennials moeite hebben om de koopwoningmarkt te betreden omdat zij minder goed zijn in sparen dan eerdere generaties. Zij geven liever hun geld uit aan luxeproducten (avocado's, cappuccino's) en leuke ervaringen dan aan het opbouwen van een buffer om een huis te kopen. De kille cijfers laten echter zien dat de woningprijzen zo hard zijn gestegen dat daar niet tegenop valt te sparen. Daarnaast worden jongvolwassenen veel vaker dan eerdere generaties in tijdelijke contracten geduwd of moeten ze als (schijn)zelfstandige aan hun kostje komen, hetgeen de kansen op het verkrijgen van een hypotheek verkleint.

Jongvolwassenen die wel een woning hebben kunnen kopen, mogen vaak hun ouders dankbaar zijn. Alleen al dankzij de 'jubelton' (de mogelijkheid om 100.000 euro belastingvrij te schenken bij de aanschaf van een huis) is er 14 miljard euro in de woningmarkt gepompt. Dat heeft zich vertaald in extra grote prijsstijgingen en een hogere ongelijkheid op de woningmarkt. Jongvolwassenen zonder vermogen- de ouders hebben immers het nakijken. De bezitsspreiding waar de PvdA op heeft gehoopt, is er niet gekomen. Het woningbezit onder lage inkomens is in het vorige decennium juist gedaald. Van het totale woonvermogen in Nederland is bijna 90 procent in handen van de rijkste 30 procent.

Deel 3 behandelt de mythes rondom de volkshuisvesting. Zo bestaat er het idee dat sociale woningen bedoeld zijn voor arme mensen. In de Woningwet van 2015 is

Gideon Bolt

vastgelegd dat wooncorporaties ‘terug’ moeten naar hun kerntaak, namelijk het zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Het kabinet verschuift zich achter afspraken met de Europese Commissie, maar verzwijgt voor het gemak erbij dat andere landen voor een veel hogere inkomensgrens hebben gekozen en daarmee ook grote delen van de middenklasse tot doelgroep van de sociale huursector hebben verklaard. Bij de opstellers van de Woningwet van 2015 ontbreekt enig historisch besef. Van oudsher (dat wil zeggen: sinds de Woningwet van 1901) was de volkshuisvesting niet alleen bedoeld voor de arbeiders, maar ook voor de middenklasse. In de decennia na de Tweede Wereldoorlog is het woningtekort aangepakt, vooral dankzij de sociale huursector en is en passant ook de kwaliteit van de woningvoorraad dramatisch verbeterd. Eind jaren tachtig is de uitholling van de sociale huursector onder staatssecretaris Heerma langzamerhand ingezet. Het percentage bewoners met een laag inkomen is steeds verder toegenomen sinds die tijd. De verarming van de sociale huursector leidt tot een sterkere segregatie van arm en rijk en zorgt bovendien voor een dreigende afbrokkeling van de steun voor de sector.

Nu heeft de sociale huursector ook niet bepaald aan public relations gedaan. Uiteraard komen de bekende voorbeelden van corruptie, onbegrijpelijke investeringen in prestigeprojecten en desastreuze speculaties langs, maar Hochstenbach wijst vooral de vinger naar de woonpolitiek. Met de verzelfstandiging van woningcorporaties onder staatssecretaris Heerma werden woningcorporaties ook aangemoedigd zich steeds meer als vastgoedondernemers te gedragen en niet meer als volkshuisvesters. Het slechte imago dat de sector hierdoor kreeg, baande de weg vrij voor de vermaledijde verhuurdersheffing. Samen met een aantal andere ongunstige maatregelen heeft de verhuurdersheffing ervoor gezorgd dat het aantal sociale huurwoningen afgenomen is. Voor veel politici is dat geen probleem, omdat zij in de mythe geloven dat er te veel sociale huurwoningen zijn. Nergens in Europa staan meer sociale huurwoningen, en vooral in de grote steden is er een oververtegenwoordiging. Om de ‘creatieve klasse’ aan te trekken hebben grote steden daarom het mes gezet in hun sociale huurwoningvoorraad. In die redenatie zitten minimaal twee denkfouten. Leden van de creatieve klasse (wie dat dan ook precies mogen zijn) hebben niet per definitie een hoog inkomen en hebben dus ook vaak baat bij een betaalbare huurwoning. In de tweede plaats zijn de wachtlijsten voor sociale huurwoningen bijna overal sterk opgelopen. Hochstenbach becijfert dat alleen al in de periode 2013-2019 het aantal betaalbare sociale corporatiewoningen met 150.000 is afgenomen.

In deel 4 van het boek betoogt Hochstenbach dat beleggers niet de oplossing zijn voor de woningcrisis. Volgens hem voegen zij niets toe aan de samenleving of de economie. Zij kopen koopwoningen op en geven daarbij particuliere woningkopers het nakijken. Of zij kopen huurwoningen van sociale verhuurders, met als resultaat dat huurders – op termijn – veel meer huur moeten betalen en dat het onderhoud van de woningen achteruit kachelt. Aan de hand van de Maastrichtse wijk waar zijn moeder woont laat Hochstenbach zien dat dit niet alleen gevolgen heeft voor het woongenot, maar ook voor de sociale cohesie in de wijk. Wie immers een

dure particuliere woning huurt, zal zo snel mogelijk weer verhuizen en weinig interesse hebben in het investeren in lokale sociale banden. Vanuit economisch oogpunt is ook de vraag wat de ratio is voor het uitleggen van de rode loper voor beleggers, zoals voormalig minister Blok heeft gedaan. De winsten verdwijnen immers in de zakken van de investeerders, die deels uit het buitenland komen en ook niet allemaal netjes belasting betalen. De huurders zitten opgescheept met hogere huren en houden minder inkomen over om te besteden aan andere dingen. Beleggers zouden wel iets toevoegen aan de samenleving als ze een bijdrage leveren aan de bouw van middeldure huurwoningen voor huishoudens die tussen wal en schip dreigen te vallen. Ook hier is Hochstenbach kritisch over. Veel zogenaamde middeldure appartementen zijn veel te duur en veel te krap voor deze huishoudens. Beleggers zijn volgens hem geen oplossing voor de wooncrisis. Zij investeren juist in de woningmarkt om te kunnen profiteren van de wooncrisis, en met hun investeringen maken zij die crisis alleen nog maar groter.

In het laatste deel van het boek bepleit Hochstenbach een systeemverandering. Om het woningtekort terug te dringen geeft de slogan 'Bouwen, bouwen, bouwen' slechts zicht op een deel van de oplossing. Er moet zeker meer gebouwd worden, maar daarbij moet net als begin jaren tachtig meer aan de woningcorporaties overgelaten worden. Daarnaast moet er paal en perk gesteld worden aan tijdelijke huurcontracten, en datzelfde geldt voor arbeidscontracten. Het voorbeeld van het volkshuisvestingsbeleid in Wenen laat zien dat het ook in het huidige tijdsgewricht nog steeds mogelijk is om korte wachtlijsten te hebben en een beperkte segregatie tussen arm en rijk. De opkomst van wooncoöperaties (waarin mensen zich verenigen om een woonplek te realiseren) ziet Hochstenbach als een positieve ontwikkeling, ook al staat de wooncoöperatie in Nederland nog in de kinderschoenen.

Het boek biedt een vlijmscherpe analyse van wat er in het Nederlandse woningmarktbeleid mis is gegaan sinds de jaren tachtig. Terwijl kritiek op het neoliberalisme in veel publicaties abstract blijft, maakt Hochstenbach duidelijk welke gevolgen het heeft voor de woningmarkt als de overheid haar macht gebruikt om de markt te ondersteunen en aan te jagen en daarmee het recht op huisvesting, die in onze Grondwet staat, steeds meer als een dode letter beschouwt.

Het boek is heel prettig leesbaar en wordt verlevendigd door de verhalen over zijn vader, zijn moeder en hemzelf. Daarmee is het interessant voor een breed publiek, terwijl er voor de academische lezer ook genoeg te halen is dankzij het uitgebreide notenapparaat. Op veel plekken in de tekst druipt de woede van Hochstenbach ervan af. Dat zal niet naar de smaak zijn van iedere lezer (en zeker niet van de partijen die ervan langs krijgen), maar in zijn doelstelling om zijn woede over te brengen op de lezer is hij meer dan geslaagd.

Het laatste deel van het boek over de fundamentele verandering in de woonpolitiek komt iets minder uit de verf dan de andere delen. Duidelijk wordt wel dat er alternatieven zijn voor de neoliberale groef waar we al vier decennia in zitten, maar een compleet beeld krijgt de lezer daar nog niet van. Het zou heel mooi zijn als Hochstenbach daar verder op zou broeden door nog nadrukkelijker over de grens

Gideon Bolt

te kijken naar goede voorbeelden van ingrijpende hervormingen op de woningmarkt. Hopelijk wil hij daar zijn volgende boek aan wijden.