



Essay - afscheid wethouder Raimond de Prez

2010–2018 | wethouder wonen,
stedelijke vernieuwing en zorg



Moet de overheid
ingrijpen op de
woningmarkt?

Wethouder Raimond de Prez

Het recht van de rijkste?

■ Naar een tweede corporatiesector

Geen mens in Nederland heeft de ambitie om in een krot te wonen. Sinds de eerste woningwet in 1901 vinden 'we' dat iedereen een fatsoenlijk dak boven z'n hoofd moet hebben. Dat is een sociaal grondrecht. Zo'n honderd jaar geleden zagen we voor het eerst in dat een goede én mooie woning voor een bereikbare prijs een verworvenheid is die bevochten moet worden. De markt pakt het niet vanzelf op. Daar hebben we een stelsel met corporaties voor nodig. De overheid heeft daarbij een verantwoordelijkheid om zich te

gedragen als een integere marktmeester. Doet de overheid dit nu ook? Nee. De rijksoverheid, onlangs nog bij monde van minister Ollongren, kondigt keer op keer aan dat het - vooral in de steden - de woningbouw wil aanjagen. We luisteren naar die woorden, we zien alleen nog geen daden. De mooie vergezichten die ze schildert, gaan vooral om aantallen. Over de kwaliteit van de woningen en de mensen die een passende woning zoeken horen we veel minder.

Onlangs was ik in het openluchtmuseum in Arnhem. Daar worden krotwoningen, de oude arbeiderswoningen uit de Jordaan,



Interieur krotwoning

gepresenteerd als museumstuk. Wat mij betreft zou het daarbij moeten blijven. Maar als de huidige ontwikkelingen doorgaan, bouwen we binnenkort nieuwe, 'moderne' krotwoningen en vliegen de verkoopprijzen de pan uit.

En weet u wat nu het mooie is? Volgens mij hoeft dat niet. Er is namelijk een prima wapen om deze trieste trend tegen te gaan: ontwikkel een tweede corporatiesector. Daarover later meer. Laat ik u eerst wat ontwikkelingen schetsen op de woningmarkt.

■ Woningen in de greep van het flitskapitaal

De Nederlandse koopwoningen zijn nog nooit zo duur geweest. Over heel 2017 stegen ze met ruim 9%. In 2018 hebben de prijsstijgingen doorgezet waardoor een gemiddelde woning in Nederland een recordbedrag van 273.000 euro kost. Frappant: de NVM¹ meldt ook dat het aantal transacties afnam. Voor het eerst sinds de crisis zijn er *minder* woningen verkocht.

De regio's Den Haag (plus 20%) en Almere (plus 18%) zijn de koplopers wat betreft de prijsstijgingen in het afgelopen kwartaal. Voor Delft geldt dat op de 50.000 woningen die we hebben er op dit moment een laagterecord aan te verkopen huizen is: 545 resultaten telde ik op Funda. De woningmarkt kookt droog.

Internationaal onderzoek (het International Monetary Fund, IMF)² geeft aan dat dit mondiaal gebeurt: de prijzen in de grote steden stijgen sterker dan in de rest van het land. Niet alleen in Chinese, maar ook meerdere Australische en Europese steden stegen de prijzen tussen 2013 en 2017 met meer dan 10 procent. De stad is duidelijk meer in trek dan het platteland.

■ Mondialisering maar tegelijk tweedeling

Daar komt nog iets bij. De prijzen van de duurste woningen stijgen sneller dan die van goedkopere huizen: een tweedeling dus. In veel landen is het rentebeleid nog steeds erg soepel, wat de kredietverlening nog eens aanwakkert. Met geleend geld kopen niet alleen particulieren, maar ook internationale fondsen. De fondsen, soms bewust volgeladen met schulden, op zoek naar het laatste beetje zekerheid en rendement omdat de rentes zo laag zijn. Het IMF constateert dat de vastgoedmarkten wereldwijd door dit mechanisme steeds sterker verbonden zijn. Dit heeft een fundamentele consequentie: woningen waren altijd *non-tradeables*, gebonden aan grond en ze kunnen niet verplaatst worden naar gebieden waar de vraag groter is. Vastgoedmarkten luisterden naar de lokale omstandigheden. Dat is niet meer zo. Een woning in een grote stad is niet langer een 'verblijfsgoed' voor de lokale bevolking en vraag, maar ook een 'investeringsobject' voor beleggers wereldwijd.

Gemiddelde groei huizenprijzen stad en ommeland

(jaarlijkse groei (in %) van 2013 en 2017)

■ Stad
■ Land



a: Auckland, Nw. Zeeland

b: Sydney, Australië

c: Budapest, Hongarije

d: Istanbul, Turkije

e: Londen, Verenigd Koninkrijk

f: Tallinn, Estland

g: Oslo, Noorwegen

h: Stockholm, Zweden

i: Manilla, Filipijnen

j: Kopenhagen, Denemarken

k: Dublin, Ierland

l: Athene, Griekenland

m: Lima, Peru

n: Amsterdam, Nederland

o: Berlijn, Duitsland

p: Hongkong, China

q: Shanghai, China

r: Santiago, Chili

s: Bogotá, Colombia

t: Mumbai, India

Kijk naar Londen, Amsterdam, maar ook Auckland of Budapest, waar buitenlandse kapitalisten voor astronomische bedragen vastgoed opkopen. En zie wat er gebeurt: door internationaal flitskapitaal is het voor de gewone lokale bewoner onmogelijk geworden om een normale woning te kopen. Of kijk naar Azië, waar mensen in populaire stedelijke gebieden genoeg nemen met 'dozen': een paar vierkante meter waar je letterlijk je kont nauwelijks kunt keren. Mensen betalen er woekerprijzen voor, met als motto: een dak boven je hoofd is altijd beter dan geen dak boven je hoofd.

■ Het recht van de rijkste: Huizen als aandelen

De steeds sterkere verknoping van internationale markten zorgt voor risico's voor de stabiliteit van woningmarkt en financiële markt zo constateert het IMF. Het is net als bij aandelen: alles of niets, rennen naar de top of met zijn allen dumpen op de markt als het sentiment even tegen zit. Dat is voer voor economen. Mij baart een andere zorg. De kloof tussen 'fatsoenlijk wonen' en 'had ik maar' is groeiende in Nederland. En in de samenleving groeit ook het gevoel dat 'wij'-misschien nog wel kunnen wonen, maar dat het voor onze kinderen straks onbetaalbaar wordt. Tenzij je vader of moeder meer dan bemiddeld is. Wetenschappers hebben er al een term voor bedacht: intergeneratieve vermogensoverdracht.

Nemen wij er genoeg mee dat het 'recht van de rijkste' zegeviert? Is het rechtvaardig dat de man of vrouw met een kleine beurs uit de eigen stad wordt verjaagd? Een groeiende groep huurders is nu afhankelijk van de welwillendheid van de huisbaas, terwijl zij met lede ogen zien dat de markt faalt. Een woning, ooit bedoeld als de plek om veilig te leven, wordt steeds meer een beleggingsobject. Huizen als aandelen dus. En tegen degenen die denken dat het in ons land wel meevalt met het prijsopdrijvende aspect van zoekend internationaal kapitaal, zou ik willen zeggen: welkom in de grote mensenwereld. In steeds meer steden ontstaan nu al 'Amsterdamse toestanden', waarbij je voor een uit de hand gelopen hondenhok de hoofdprijs betaalt. En dan zelf de slingers nog moet gaan ophangen.

■ Daar valt niet tegenop te bouwen!

Ik wil nog een andere – meer Nederlandse – ontwikkeling inbrengen over het tekort aan nieuwe woningen: door goede inspanningen van eenieder zullen we dit jaar naar verwachting 50.000 tot 70.000 nieuwe huizen bouwen. Maar met deze productie lopen we het tekort nauwelijks in. De NVM becijfert een gebrek aan nieuwe woningen van zo'n 200.000. Dit als gevolg van de oplopende vraag door individualisering en het tekortschietend aanbod. Als voorzitter van de verstedelijkingsalliantie herkennen we de mismatch. Eind 2017 kwamen we

Het aanbod: 170.000 woningen



De bouw golf in de Randstad

(gemeenten, beleggers, bouwers) bij elkaar om te praten over de bouwopgave in de regio.

De komende 10 jaar zullen er naar verwachting 1 miljoen (ik herhaal: één miljoen) woningen moeten bijkomen. Een aantal dat door het Planbureau van de Leefomgeving wordt onderbouwd. Een minimumaantal, immers het is gestoeld op de aanname dat het aantal immigranten daalt van 80.000 per jaar naar 20.000. Het juiste aantal zal moeten blijken, maar zo'n afname lijkt me geen reële aanname. De woningnood zal alleen maar hoger worden!

Groepen gaan niet buiten de boot vallen, groepen vallen buiten de boot. Ik zie dat corporaties door geldgebrek en strakke regelgeving keuzes maken. Investeren in

kwaliteitsverbetering is niet meer rendabel. Ze moeten rekenen met 'marktwaaarde'. Een wereldvreemd begrip in de traditie van corporaties. Het rekenen met marktwaarde rekent de transformatieopgave kapot. Geen wonder dat men hun heil zoekt in – rendabeler - nieuwbouw. Maar wat blijkt? Zelfs die nieuwbouw kan niet meer aangeboden worden volgens het aloude adagium 'goede kwaliteit tegen een redelijke, niet-marktconforme prijs'! In de gereguleerde sector schurkt een knappe nieuwbouwwoning tegenwoordig tegen de bovengrens aan van wat kan. Allemaal woningen met een huur tussen de 680 en 710 euro. En het NIBUD rekende ons voor dat we onszelf dan rijk rekenen wanneer je die met zo'n huur aan een minima-gezin met twee kinderen wilt verhuren.

De bestaande voorraad raakt verkrot. Om maar niet te spreken over de effecten van strengere selectie aan de poort of huisuitzettingen. Ruimhartig omgaan met een groep 'moeilijke' huurders, jarenlang de legitimatie van de corporatiesector, lijkt steeds meer iets uit het verleden. In Limburg werden huurders jarenlang geselecteerd op onder meer lichaamsgeur en huidskleur, zo bleek onlangs. Je hoopt natuurlijk dat zoiets een incident is, maar feit is dat een groeiende groep mensen geen kant meer op kan.

■ De schaduweconomie van het wonen: haveloos wonen op de camping

Waar blijven die mensen? In mijn ogen zijn dat de huurders die in een nieuwe schaduweconomie terecht komen. Die voor ons uit beeld verdwijnen. Ze gaan dan maar zelf op zoek naar andere vormen van huisvesting. Kijk naar de radeloze huizenzoekers en arbeidsmigranten in eigen land,

The screenshot shows a news article on the AD.nl website. The article is titled "Woningstichting selecteerde huurders op ras en lichaamsgeur" (Woningstichting selected tenants based on race and body odor). The sub-headline reads: "Woningstichting De Voorzorg heeft jarenlang kandidaat-huurders geweerd wier ras, seksuele geaardheid of zelfs lichaamsgeur de corporatie niet aanstond. De stichting uit Heerlen maakte zich daarmee tot 2017 schuldig aan discriminatie, blijkt uit extern onderzoek." (Woningstichting De Voorzorg has for years excluded applicants whose race, sexual orientation or even body odor did not suit the corporation. The foundation from Heerlen was guilty of discrimination up to 2017, according to external research.) The article is by Hans Goossen and Theo Snijders, dated 23-05-18. It features a photo of a building with a sign that says "WONINGSTICHTING DE VOORZORG". To the right of the article is a sidebar with sections: "NET BINNEN" (Just in), "MEEST GELEZEN" (Most read), and "Volg ons!" (Follow us!).

Selectie aan de poort

die op jacht naar dat dak boven hun hoofd hun toevlucht zoeken in hotels. Of belanden op Camping 'Het Engelke', waar witte plastic cabines ieder vier stapelbedden bevatten. Typisch Hollands: iedere vierkante meter moet goed uitgenut worden. Of bezie Fort Oranje-achtige woonvormen, waar wanhopige 'spoedzoekers', gescheiden vaders en moeders en verwarde personen hun heil zoeken in de illegaliteit. De haveloze camping waar het leven even wat anders blijkt te zijn gelopen dan gepland. Waar zelfredzaamheid betekent dat je de slingers en lampionnen van het leven zelf buiten moet hangen.

■ Starters en Londense toestanden: te klein voor het laken, te groot voor het servet

Nog een groep die buiten de boot valt en weer op een andere manier: er is een groep van 700.000 tot 900.000 jonge huishoudens die niet op de koopmarkt terecht kan als gevolg van de strenge financieringsregels door de banken en hypotheekverstrekkers. En deze groep verdient te veel om op de sociale huurmarkt terecht te kunnen.

Als we niet ingrijpen, betreden we een onzalig voorland: Londen. Wat gebeurde hier? Het Britse overheidsbeleid stond de afgelopen decennia in het teken van het stimuleren van de koopsector.

Het *Right-to-buy*-programma gaf huurders het recht hun huizen te kopen. Het heeft veel goedkope huurwoningen aan de sector onttrokken en bovendien een prijs-opdrijvend effect gehad. Naast het *Right-to-buy* zorgde het *buy-to-let*-programma dat veel van de eerder verkochte woningen teruggevloeid zijn naar de huurmarkt (bijna 2 miljoen vanaf 1981 in totaal). Dit keer van de gereguleerde sector naar de vrije markt. Waarbij de huurhoogten hoger lagen dan oorspronkelijk. Het blijkt dat vooral jongere generaties ('de kinderen van') te lijden hebben gehad van de afgenomen toegang tot (betaalbare) woningen. Ze worden daarom ook wel de *Generation Rent* genoemd. Huren tegen wil en dank en tegen hoge huren.

We zien in Londen dat een grote en toegankelijke huursector jongeren de mogelijkheid biedt om het ouderlijk huis (vroeg) te verlaten. Van Londen kunnen we leren dat mensen verschillend kapitaal meebrengen. Het zijn echter de mensen met veel sociaal kapitaal (netwerken) en cultureel kapitaal (kennis van de lokale situatie) en zij die een bemiddelende ouder hebben (economisch kapitaal) die het meeste kans maken op het bemachtigen van een woning. In Londen zien we ook waar het recht van de rijkste toe leidt: het ontstaan van een verschillende 'economien van het wonen' met een bijbehorende uitsortering van verschillende kapitaalsoorten. In schema:

WOONSTAP	DOMINANTE INZET VAN KAPITAALSOORT				
Sector	Economisch kapitaal	Wachttijd en urgentie	Cultureel kapitaal	Sociaal kapitaal	Crimineel kapitaal
Koop					
Sociale huur					
Vrije sector huur					
Particuliere voorraad					
Grijze sector					

Uitsortering van kapitaal naar verschillende woonsectoren (hoe donkerder de tint, hoe belangrijker de inzet is)

Het ontstaan van de ‘grijze sector’ is gaande. Niet alleen voor jongeren. Op een steeds krappere woningmarkt, met sneller stijgende huurprijzen – u weet wel: vraag en aanbod – verwonen steeds meer mensen bijkans hun hele salaris. Ik bedoel dan met name de huurders in het middeldure segment – in Delft mensen die tussen de 710 en 950 euro per maand kunnen betalen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de politiemans of wijkzusters die niet meer in de sociale sector mag huren. En die, vanwege de enorm gestegen woningprijs of doordat investeerders massaal hun woningen opkopen, gewoon te weinig geld heeft voor een koopwoning. Die politiemans en die wijkzusters kunnen niet opboksen tegen de torenhoge biedingen die worden gedaan door investeerders, vaak zonder voorbehoud van financiering. Een beetje belegger heeft daar geen last van. Die koopt het huis op en laat het terugkeren op de vrije huurmarkt met hoge huurprijzen. En dan hoort u op feesten en partijen vast wel de situaties:

jongvolwassenen in krijtstreep die tot ver na hun dertigste nog bij hun ouders wonen, of met z’n allen het corpsleven voortzetten omdat ze met z’n drieën verplicht een woning delen. Gelukkig is het in Delft nog niet zover als in Amsterdam, waar je voor 35 m² ruim boven de 1000 euro kunt neertellen. Alleen maar omdat ‘de woonconsument’ dan in een ‘micro-loft’ binnen de grachtengordel woont.

■ Een tweede corporatiesector voor hen die tussen de wal en het schip vallen

Zie hier een perverse spiraal waar krapte en prijs elkaar versterken. Hoe moet het dan wel? Laten we de markt z’n gang gaan, of gaan we – overheden – de strijd aan en echt actie ondernemen? Wat mij betreft het laatste. Voor groepen die tussen de wal en het schip vallen, pleit ik voor een tweede

corporatiesector. Dat lijkt misschien tegenstrijdig. De voorbije jaren hebben we juist een terugtrekkende overheid gezien, met bijvoorbeeld in steeds meer steden afscheid van het actieve grondbeleid. Maar het afscheid van actief grondbeleid betekent wat mij betreft nadrukkelijk niet: 'we laten de boel de boel'. Of: 'we laten de markt z'n gang gaan'. Dat is een denkfout en fnuikend voor de lange termijn. Gemeenten en andere overheden, Den Haag inclusief, lijken soms te vergeten dat ze nog wel degelijk adequate wapens in handen hebben.

Daarbij zou het wat mij betreft verder moeten gaan dan 'goedkoop stenen stapelen'. Zo kunnen overheden bijvoorbeeld veel beter samenwerken om meer locaties aantrekkelijk te maken voor woningbouw. De Randstad blijft altijd in trek, maar met lagere parkeernormen (en dus meer ruimte om te wonen), en de aanleg van een fijnmazig OV-netwerk, zodat afstand minder belangrijk wordt dan reistijd, kun je wel nieuwe, aantrekkelijke woonlocaties ontsluiten.

■ Marktfalen en overheidsingrijpen: maatregelen voor de middenhuurcorporatie

Bij actieve woningpolitiek hoort het gebruiken van je invloed op weg naar wenselijke ontwikkelingen. Bijvoorbeeld bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Zo kan een gemeente een verlaagde grondprijs rekenen en prestatieafspraken (over middeldure huur) maken in het verlengde van een woonvisie. Dat wordt opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij woningen beschikbaar blijven en een gematigde huurontwikkeling kennen. Een andere mogelijkheid is toestemming om te bouwen onder de liberalisatiegrens – de verhuurheffing moet helemaal van tafel. De borging van dit soort maatregelen kan een plek krijgen in de tweede corporatiesector. Dat wordt een instelling met toezicht en een bijzondere opdracht: het huisvesten van middeninkomens.

"de woning is investeringsobject geworden, laat de woning weer een plek om te leven zijn. Dan kunnen mensen ook een volwaardig aandeel leveren aan de maatschappij"

Daarbij wil ik ook nog wijzen op een ander marktfaal. Wist u dat de huidige corporaties sinds de nieuwe woningwet mogen ontwikkelen in het middenhuursegment? Waarschijnlijk niet. Want het gebeurt niet, of heel weinig. Juist het rijk maakte het mogelijk dat corporaties, weliswaar zonder staatssteun, woningen met een huur boven de 710 euro mogen verhuren. Ook hier zien we dat ‘de markt het niet oppakt’ en er een gat ontstaat.

Zo missen we de broodnodige duurzame bestendiging van een segment waar wel behoefte en vraag naar is. Als de huidige corporaties dit al niet oppakken, met wie kan ik dan wel langjarige afspraken maken over inzet in het middensegment? Daarom zeg ik: laat de huidige corporaties weer investeren in de mensen die het nodig hebben en in het opwaarderen van hun woningvoorraad. En laat de middenhuurcorporatie investeren in de aantallen en kwaliteit voor de middengroepen.



Agnetapark Delft. Volkshuisvesting avant la lettre. Voorzieningen, woningen in hoge kwaliteit én uitstraling.

■ Slot: Met Londen, Lissabon, Auckland en Amsterdam moet je niet concurreren. Versterk de mooie woonstad Delft

Nederland is een rijk land, blijkt uit talloze internationale lijstjes. Tegelijkertijd voelen veel mensen zich helemaal niet rijk, of zien het leeuwendeel van hun inkomsten verdwijnen in hun woning. Als we de huidige situatie laten voortsudderen, bouwen we binnenkort weer nieuwe krotwoningen, die dan over ruim een eeuw zijn te bezichtigen in het Openlucht-museum. Of we krijgen toestanden als in Lissabon, waar ooit tussen de dicht opeengepakte huizen en kronkelende stegen van Alfama de ziel van het stadse leven hartverscheurend bezongen werd. Maar waar nu alleen de fado te horen is van de rolkoffers. De passant, op zoek naar wat er ooit geweest zou moeten zijn, verward achterlatend. Met huizen als donkere kluizen, om het verre kapitaal van de rijksten te bergen en nog verder te laten groeien. Dat moeten we niet willen.

Daarom een oproep aan alle overheden: zeg je Calimero-gedrag – investeerders bepalen de woningprijzen – vaarwel. En doe als overheid op woongebied waar je ooit voor bent aangesteld: wees een integer marktmeester, zorg dat mensen

een fatsoenlijk dak boven hun hoofd hebben. Laat de woning weer een lokaal verblijfsgoed of woonplek zijn in plaats van een aandeel. Dat is geen kwestie van smaak of politieke voorkeur; dat is een kwestie van beschaving.

Daarom een oproep aan de Delftse politiek: Delft is internationaal, maar is geen Amsterdam of Londen of Lissabon. Stel je teweer tegenover tendensen waar woningen (internationaal) verhandelbare aandelen worden. Laat de Delftse huizen niet naar de hoogste bieder gaan, maar weer bewoond worden door mensen die de Delftse samenleving maken. Want zeg nou eerlijk: niemand heeft wat aan een stad van voorbijgangers. De mooiste steden ontstonden langs rivieren omdat mensen zich wilden *settelen*, er wilden blijven. Een museum heeft bezoekers, een levende stad heeft betrokken inwoners.

Bronvermelding en noten

Deze tekst geschreven als een uitgebreide versie die Raimond de Prez gaf op de Provada, 7 juni 2018. De tekst is tot stand gekomen met medewerking van Leo van Marrewijk en Gijs Hoofs.

Afbeeldingen

- 1 Luchtfoto van Delft
- 2 Wethouder Raimond de Prez
- 2 Interieur krotwoning, foto Spaarnestad fotoarchief
- 3 Prijsstijging huizenprijzen tussen 2013 en 2017 naar stad en platteland, bron: IMF, GPRS 2018. Eigen bewerking
- 4 De bouw golf in de Randstad, bron: verstedelijkingsalliantie Zuid-Holland
- 5 Selectie aan de poort, screenshot van nieuwsbericht AD 23 mei 2018
- 6 Uitsortering van kapitaal naar verschillende woonsectoren. Eigen bewerking
- 7 Agnetapark Delft, foto Johan Bakker (Creative commons licentie)

Voetnoten

- 1 Zie: <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2018/woningmarkt2017q4>
- 2 Zie: International Monetary Fund (IMF); Global financial stability report: A Bumpy Road Ahead, IMF, april 2018



Dit is een uitgave van
Gemeente Delft
Postbus 78, 2600 ME Delft
Telefoonnummer 14015
www.delft.nl
1^e druk juni 2018

Oplage: 55
Ontwerp: Delta3, Den Haag

Deze publicatie mag niet vermenigvuldigd worden.