

Position paper Besluit versterking regie Volkshuisvesting

Peter Boelhouwer

Hoogleraar Huisvestingssystemen

TU Delft

De keuze van de regering om de volkshuisvesting in ere te herstellen en tot een van de prioriteiten van het overheidsbeleid te maken wordt door mij van harte onderschreven. Te lang heeft de overheid naar mijn mening aan de kant gestaan en geen gehoor gegeven aan de uitvoering van artikel 22 uit de grondwet. Hierin wordt de overheid verantwoordelijk gesteld voor het voorzien in adequate huisvesting voor de inwoners van Nederland. Ik deel overigens niet de mening van de Minister dat de problemen zijn veroorzaakt door het disfunctioneren van marktpartijen. De overheid heeft de verantwoordelijkheid bij de markt gelegd, maar wel knellende randvoorwaarden en regulering in stand gehouden of zelfs aangescherpt. In internationaal perspectief heeft Nederland daarom een van de slechts functionerende woningmarkten, waarbij veranderingen in de vraag nauwelijks tot veranderingen in het aanbod leiden. Deze opstelling heeft geleid tot twee kwaden: een overheid die onvoldoende aanspreekbaar was op de huisvestingsproblematiek en marktpartijen niet in staat stelde om adequaat te opereren. Meer specifiek denk ik hierbij een stringent RO beleid, hoge niet marktconforme kwaliteitseisen (die lokaal vaak worden opgeplust), dwingende woningdifferentiaties die onvoldoende aansluiten bij de marktvraag, te weinig ambtelijke capaciteit, het beperken van de investeringscapaciteit (heffingen bij corporaties en fiscale ingrepen in de private huursector) en het niet goed inrichten en uitvoeren van bezwaarprocedures.

Op basis van bovenstaande overwegingen steun ik daarom van harte de voorgestelde maatregelen die de regie en daarmee ook de verantwoordelijkheid terugleggen bij de landelijke overheid. Met name het in de Omgevingswet verplicht gestelde volkshuisvestingsprogramma en de verplichting aan iedere gemeente om een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen zijn belangrijke instrumenten.

In het vervolg van deze bijdrage beperk ik mij tot een aantal specifieke uitwerkingen/opvattingen uit het voorstel. Deze kritische opmerkingen laten onverlet dat ik de voorgestelde aanpassing van de diverse wetten van harte ondersteun.

Mijn eerste kanttekening betreft de keuze om vooral in te zetten op de productie van betaalbare woningen (twee derde van de beoogde woningproductie) en de diskwalificatie van de doorstroming op de woningmarkt die als niet efficiënt wordt gekenschetst en niet snel genoeg tot resultaten zou leiden. Overigens geldt dat volgens het wetsvoorstel dan weer niet voor ouderen. Een juist veel ouderen in een

koopwoning zijn in staat om een dure huur- dan wel koopwoning te betrekken. Het sturen op het directe woningaanbod en niet op de woningmarkteffecten van het nieuwbouwaanbod is naar mijn mening een onverstandig en niet doelmatige keuze. In de regionale woondeals zou niet het directe woningaanbod in de nieuwbouw centraal moeten staan, maar het effect van het woningbouwprogramma op het beschikbaar komen van woningen in de regio. Het WoON onderzoek en het Socrates model van ABF zijn hiervoor adequate instrumenten. Alleen de minimale eisen (ongeveer 30%) die aan het programma sociale huurwoningen worden gesteld onderschrijf ik van harte. Omdat de sociale huursector de laatste jaren vooral bewoond wordt door huishoudens met een laag inkomen (de goedkope scheefheid is fors teruggedrongen) biedt hier de doorstroming slechts beperkt soelaas. Verder is aanbieden van sociale koopwoningen bijzonder ondoelmatig, wanneer dit niet vergezeld gaat van regelingen zoals Koopgarant, Slimmer Kopen of een starterslening. Veel verstandiger is het dan om bestaande sociale huurwoningen te verkopen die wel zonder forse subsidies bereikbaar zijn voor midden inkomensgroepen. Met de opbrengst kunnen dan meer sociale huurwoningen worden teruggebouwd dan er verkocht worden, die ook beter aansluiten bij de woningvraag (ouderen en kleine huishoudens). Bijkomend voordeel is dat dan ook eenzijdig samengestelde buurten meer gedifferentieerd worden. Woningcorporatie Trudo heeft deze werkwijze de afgelopen jaren met veel succes in de regio Eindhoven toegepast.

De nadruk op het bouwen van veel goedkope en betaalbare woningen heeft verder nog als groot nadeel dat het onnodige druk zet op de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Het resultaat kan dan zijn dat een gebiedsontwikkeling daardoor helemaal niet doorgaat, waardoor het woningtekort hoog blijft.

De constatering dat er vooral vraag is naar betaalbare woningen is op basis van de WoON onderzoeken van de laatste jaren niet correct. Ook veel huishoudens die al over een woning beschikken (bv ouderen die hun woonsituatie willen aanpassen of huishoudens die de laatste jaren hun eerste woning hebben gekocht) hebben verhuiscensuren en zijn in veel gevallen op zoek naar een duurder en luxere woning. Wanneer deze huishoudens verhuizen komen er binnen een jaar drie tot vier minder dure woningen voor andere woningzoekenden beschikbaar.

Naast de doorstroomeffecten zou de woningbouwprogrammering nog kunnen worden vastgesteld op basis van de toekomstige woningvraag (demografische voorzichten), de gewenste differentiatie in een voorgenomen gebiedsontwikkeling en op het ontbreken van bepaalde woonvormen in het huidige woningbestand (geclusterde woonvormen voor ouderen zoals de Knarrenhofjes en woningen voor wooncoöperaties in de grote steden).

Tenslotte in het kort nog een aantal aandachtspunten:

De uitbreiding en implementatie van het aantal urgentie categorieën kan de veerkracht van wijken en daarmee de leefbaarheid ernstig aantasten. Op zijn minst is het nodig dat huurders met gedragsproblemen veel meer professionele ondersteuning krijgen dan nu het geval is. Deze gaan vaak van 20 uur begeleiding in de instelling terug naar 1 of 2 uur per week...

Gemeenten hebben nu al te weinig ambtelijke capaciteit om hun volkshuisvestingstaken naar behoren uit te voeren (ook een grote klacht bij marktpartijen en een reden waarom de woningproductie achterblijft). De voorstellen van de minister staan bol van de extra taken voor gemeenten. Hierbij hoort eveneens een adequate financiering van de extra benodigde ambtelijke capaciteit.

Gemeenten dienen naast het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma eveneens een integraal kwantitatief beeld van de leegstand te bieden. De vraag is hierbij hoe zij dat moeten uitvoeren. In ieder geval is hier veel ambtelijke capaciteit voor nodig. De BAG en de BRP alleen bieden hiervoor onvoldoende informatie.

Er wordt veel waarde gehecht aan de uitkomsten van het PROMOS model voor het bepalen van de toekomstige regionale woningbehoefte. Hierbij dient bedacht te worden dat het ingerekende woningbouwprogramma voor een belangrijk deel de uitkomsten bepaalt.

Een landelijke uniformering van de aanvangshuur van middenhuurwoningen zonder rekening te houden met regionale verschillen en de minimaal benodigde huur om investeringen rendabel te maken is onverstandig en contraproductief. Het werkt weliswaar voorspelbaar zoals gesteld, maar de kans dat projecten stil vallen of niet van de grond komen is levensgroot aanwezig. Alleen de inzet van objectsubsidies (zoals ook in het verleden gebruikelijk was) kan dit probleem oplossen.

Bij een instandhoudingstermijn van tien jaar bij middenhuurwoningen en koopwoningen lekt er vrij snel veel geld weg, dan meer doelmatig voor de volkshuisvesting kan worden ingezet.

Waarom wordt überhaupt de ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouw gehanteerd? Provincies en veel gemeenten kiezen nu al massaal om binnenstedelijk te bouwen. Dit bespaart geld en tijd.

Overweeg om gemeenten die bovenwettelijke eisen tav de woningkwaliteit stellen te beboeten. Deze niet legale praktijk van gemeenten remt de innovatie en vertraagt de woningbouw.