



Een betaalbare huursector: wat is dat eigenlijk?

Een van de favoriete mantra's van VVD-kamerlid Daniël Koerhuis is: "Nederland heeft de grootste sociale huurvoorraad ter wereld." De cijfers lijken hem op het eerste gezicht gelijk te geven. De OESO-database geeft aan dat het gemiddelde percentage social housing in 2018 in de lidstaten 8 procent bedroeg, terwijl de laatste Staat van de Woningmarkt (2019) voor Nederland rapporteert: 57 procent koop, 29 procent corporatiehuur, 13 procent overige huur. Grappig genoeg classificeert dezelfde OESO-database de gehele Nederlandse huurvoorraad als marktconform.¹ Vermoedelijk omdat corporaties zijn ingedeeld bij de private partijen (dat zijn ze formeel ook), maar wellicht ook wel omdat de Nederlandse overheid sinds 1990 de corporaties niet meer subsidieert en sinds 2013 zelfs als cashcow gebruikt.

Je kan dus vraagtekens zetten bij het realiteitsgehalte van de OESO-statistieken, maar dat kan je in nog grotere mate bij de claim van Koerhuis. De invulling van het begrip social housing verschilt sterk van land tot land. Zo is de Nederlandse huurgrens van 737 euro per maand, waaronder alle woningen tot het sociale segment gerekend worden, op de EU-schaal extreem hoog. Ook bijzonder is dat de Nederlandse definitie van sociale huur geen rekening houdt met wat je als huurder in ruil voor je dure geld krijgt. Een mini-appartement van 20 m² voor 700 euro, dat is 35 euro per m², zal door weinig mensen herkend worden als sociale huur. De gemiddelde huurprijs

van de sociale voorraad van de corporaties bedraagt op dit moment ongeveer acht euro per m². Toch valt 20 m² voor 700 euro binnen de Nederlandse wettelijke definitie van sociale huur. Zo is het geen kunst om wereldkampioen sociale huur te worden!

Definitie betaalbare sector

In mijn definitie van een betaalbare sector stelt deze huurders met lage én middeninkomens in staat om te wonen in een woning met een fatsoenlijke kwaliteit. Het gaat dus niet alleen om een woning met een huur onder de liberalisatiegrens, maar ook om:

¹ "Rent at market price on private rental market", bron: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/>

- Een woning die voldoende groot is voor het huishouden dat hem bewoont
- Een woning die veilig is, een goed binnenklimaat heeft, redelijke bijkomende kosten en waar nodig ook levensloopbestendig is;
- Een woning die in een leefbare wijk staat;
- Een woning die niet alleen bestemd is voor de armste huishoudens, maar voor iedereen die in de regio waar hij/zij zoekt, niet op eigen kracht een betaalbare woning kan vinden.

Vierkante meters vloeroppervlak

55 jaar geleden kwamen de Voorschriften en Wenken 1965 uit, met name bedoeld om woningen te ontwerpen die voldoende groot waren voor gezinnen met kinderen. Door middel van 'matjes' moest in een woning bestemd voor vier of vijf personen worden aangetoond dat op een bruikbare manier voldoende bedden geplaatst konden worden, een grote eethoek, een berging met plek voor vijf fietsen etc. etc. Rond 1975 gingen de V&W bij het oud papier. Door de groeiende welvaart werden de woningplattegronden jaar-in-jaar-uit groter, dus die bedden pasten voortaan sowieso wel. In 2017 had het gemiddelde eenpersoonshuishouden 87 m² woonruimte ter beschikking en een gezin met kinderen gemiddeld 37 m². Per persoon!² Dit is een gemiddelde over heel Nederland en over de optelsom van huur- en koopsectoren, maar het blijft een indrukwekkende hoeveelheid. Achter dit geruststellende gemiddelde gaat een andere werkelijkheid voor steeds meer huurders schuil. Van de toegevoegde huurwoningen is een oplopend aandeel piepklein: 20 tot 35 m². In die kleine

woningen komen niet alleen studenten terecht die na vijf jaar doorverhuizen, maar ook andere groepen met weinig perspectief op een groeiend inkomen. Commerciële partijen hebben ontdekt dat de arbeidsmigrant op 10 m² of de student op 20 m² een prima verdienmodel oplevert. Wat zeg ik: tegen deze vierkantemeterprijs kan zelfs de gemiddelde expat niet op. Dit mechanisme is de drijvende kracht achter de flexwoningen, het splitsen en omzetten (verkameren) van grotere woningen en veel transformatieprojecten.

Ik ben er dan ook voorstander van dat er een wettelijk norm komt voor het minimaal aantal vierkante meters vloeroppervlak, afhankelijk van het aantal personen van een huishouden. Voor huishoudens waarvan de hoofdbewoner ouder dan 30 jaar is, stel ik voor: één persoon 40 m², twee personen 60 m², daarna per kind 10 m² extra. In de nabijheid van knooppuntstations 25 procent minder: daar is de ruimte schaars en moet de woningzoekende een afweging maken tussen wat meer reistijd of wat extra ruimte.

De consequentie van het normeren van de ruimte is de differentiatie van de liberalisatiegrens. Voor een woning van 20 m² is een huur van 737 euro veel te hoog, voor een woning van 120 m² juist te laag. De liberalisatiegrens zou gekoppeld moeten worden aan de kostprijs voor een nieuwbouwwoning van de betreffende grootte. Zo sla je twee vliegen in één klap: je voorkomt woekerprijzen voor kippenhokken én je breidt de huurbescherming uit tot de gezinswoningen. Die vallen op dit moment steeds vaker buiten de boot bij

² CBS onderzoek woonoppervlak huishoudens, 2 juni 2018.

de huurbescherming, met als gevolg dat veel huishoudens met middeninkomens tussen wal en schip vallen.

Hoogte van de huur

Daarmee kom ik op mijn volgende punt: de bepaling van de hoogte van de huur. Het huidige woningwaarderingsstelsel is in de loop van de afgelopen 20 jaar zodanig geperverteerd, dat er nauwelijks (en in de grote steden: geen) bescherming meer van uitgaat voor de huurder. Als wethouder in Utrecht kwam er eind 2016 een transformatieplan bij mij voorbij voor mini-appartementjes van 25,6 tot 28,7 m². Direct na de verruiming van de puntentelling voor mini-appartementen³ verhoogde de ontwikkelaar de beoogde vraaghuur van 650 euro naar 850 euro. Ik kon me niet voorstellen dat dit wettelijk toegestaan was, maar narekening door het lokale huurteam bevestigde dat deze appartementjes meer dan 145 WWS-punten scoorden, dus in de vrije sector vielen. De Woonbond heeft in zijn Plan voor de Volkshuisvesting⁴ een uitgewerkt voorstel gedaan voor een puntentelling die een fatsoenlijke huurbescherming biedt en ook prikkels inbouwt voor investeringen in onderhoud en verduurzaming.

Evenwichtige woningbouwproductie

Is dit alles haalbaar en betaalbaar? Dat is het zeker niet zonder een radicale verandering van het overheidsbeleid, op nationaal én lokaal niveau. Dat beleid was de afgelopen 25 jaar gebaseerd op méér marktwerking. Maatschappelijk wenselijk gedrag – betaalbare woningen bouwen en duurzaam beheren – wordt fiscaal

keihard afgestraft door de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting/ATAD. Het ligt voor de hand om daarmee te stoppen.

Maar ook in ons ruimtelijk beleid moet er het nodige veranderen. Nederland is het dichtstbevolkte land van Europa en de trek naar de stad maakt de schaarste aan grond op de plekken waar iedereen wil wonen nóg groter. Als je onder dit gesternte het ruimtelijk beleid en de grondpolitiek aan de markt overlaat, wordt er op de populaire locaties geen betaalbaar huis meer gebouwd en zal de daar nog aanwezige betaalbare voorraad wegsmelten als sneeuw voor de zon. Er moet dus vanuit het publiek belang weer gestuurd worden op een evenwichtige woningbouwproductie, gebaseerd op de koopkracht van de woningzoekenden én op een zuiniger ruimtegebruik. Nederland heeft nu een zee van eengezinswoningen, twee keer zo groot als het aantal huishoudens met kinderen. In de stedelijke regio's is het onverantwoord om te blijven smijten met ruimte, alleen maar omdat de meest koopkrachte doelgroepen daarvoor willen betalen. Het Rijk kan die taak niet alleen overlaten aan de gemeenten, want die kunnen zonder goed nationaal kader tegen elkaar uitgespeeld worden door marktpartijen. Dat mechanisme zorgt er op dit moment voor dat er altijd té weinig betaalbaar gebouwd wordt, en vaak ook op plekken die strijdig zijn met collectieve belangen op het gebied van mobiliteit, ecologie en klimaat.

3 Wijziging woningwaarderingsstelsel per 1 oktober 2016; daarbij werd het aantal punten voor mini-appartementen en voor investeringen in verduurzaming verhoogd.

4 Vastgesteld door de verenigingsraad op 8 december 2019, zie <https://www.woonbond.nl/publicatie/plan-volkshuisvesting>

Is een betaalbare woning voor iedereen een illusie in een dichtbevolkt land als Nederland? Volgens mij is het een makkie als de overheid artikel 22 van de Grondwet weer serieus neemt.



Paulus Jansen, voormalig
Kamerlid, wethouder
in Utrecht en tot mei
2020 directeur van de
Woonbond.