

Volkshuisvesting 4.0: tijd voor een nieuwe sociale huursector

Jan Brouwer

16 januari 2022

Er is veel mis op de woningmarkt.

De prijzen zijn veel te hoog, waardoor voor starters en huurders de koopmarkt ontoegankelijk is. De genen die toch de sprong wagen steken zich (vaak te) diep in de schulden en lopen grote risico's. De genen die het niet aandurven vallen terug op de huurmarkt, maar daar is de particuliere markt ook veel te duur en de sociale huursector is ontoegankelijk. De hoge energieprijzen komen nog eens boven op de hoge marktprijzen. Vooral veel sociale huurwoningen zijn vaak slecht geïsoleerd zodat huurders het dubbel moeilijk hebben.

De sleutel voor de oplossing ligt bij de sociale huursector.

We hebben al tientallen jaren een over het algemeen goed functionerende sociale huursector, die een grote rol heeft gespeeld bij het oplossen van talloze problemen op de woningmarkt. Denk aan het woningtekort in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw, de stadsvernieuwing, de ontwikkeling van de groeikernen en groeisteden en de Vinex-operatie. Er is een zeer sterke sector die veel meer kan dan nu wordt toegestaan. Een belangrijke sector beknotten en beperken levert alleen maar frustratie en biedt geen oplossing. De omstandigheden om de sector in te zetten zijn bijzonder gunstig en is hoogst noodzakelijk. Er is ervaring, de financiële positie is sterk, de inzet kan zonder subsidie en de vastgoed positie is sterk. De sociale huursector kan zorgen voor een solide bodem in de markt, veel meer betaalbare woningen en passende nevenactiviteiten en een veel grotere zeggenschap voor huurders. Een aanpak waar de hele markt van kan profiteren. Het is tijd voor een nieuwe generatie bestuurders.

De woningmarkt is geen "gewone" markt

De theorie van de varkenscyclus geldt niet op de woningmarkt. De prijsstijgingen leiden niet tot een daling van de vraag en een grote toename van het aanbod. Het is eerder andersom. Huishoudensvorming is vooral een cultureel verschijnsel en zet altijd door ondanks prijsstijgingen. Het is een primaire levensbehoefte. De prijselasticiteit is zeer laag en de markt reageert zeer langzaam. Een bijzonder kenmerk is dat wachten met investeren vaak loont; vooral als de prijsstijging hoger is dan de rente, zoals de laatste jaren het geval is. En anders dan bij gewone producten heeft iedere woning een vaste plek, gaat tientallen jaren mee, vergt omvangrijke financiering en een actieve ruimtelijke ordening. De sociale huursector heeft daarom met de overheid een grote rol. Al met al grote verschillen met een "normale markt", maar veel beleidsmakers volgen de theorie van de varkenscyclus hetgeen leidt tot vele foute maatregelen.

Bovendien nam de overheid de verkeerde afslag

De bijzondere omstandigheden vergen een langdurig volgehouden langetermijnbeleid met afspraken over het wonen (bestond maar is afgeschaft). Het vergt samenspraak tussen overheid, aanbieders en bewoners (bestond maar is ook afgeschaft), regie op dit complexe veld (ministerie opgeheven) en een hernieuwde bemoeienis met de sociale huursector (alle mogelijke maatregelen bestaan nog, maar worden slecht gebruikt). De achterliggende gedachte bij deze demontage was dat een grote vrije koopwoningenmarkt de kern is van een goed functionerende woningmarkt en dat deze zichzelf kan redden. Dat nu is de laatste 25 jaar geprobeerd waarbij de sociale huursector is gemarginaliseerd tot een tehuis voor moeilijke gevallen. Dat experiment is mislukt.

De basis voor een goed functionerende woningmarkt is een gezonde goed functionerende sociale huursector.

In Nederland bestaat de bijzondere situatie met een sterke omvangrijke sociale huursector. Dat voordeel is de laatste jaren totaal niet gebruikt; de diverse regeringen hebben geprobeerd de sector kort te houden en kansen te laten liggen. Na een periode van uitsluitend particulier initiatief (VHV 1.0) sinds de invoering van de woningwet in 1901 werd de sector na de tweede wereldoorlog sterk gesteund door de overheid (VHV 2.0). Daar kwam in 1995 een einde aan door de afkoop van subsidies en woningwetleningen ook wel genoemd de bruteringsoperatie met als doel verzelfstandiging van de sector (VHV 3.0) en een beperking van de geldstromen met de overheid.

Deze periode kende een valse start gevolgd door een parlementaire enquête in 2012. Vervolgens werd de sector allerlei beperkingen opgelegd, inclusief een verhuurdersheffing. Er is in al die jaren nooit een goed doordacht langetermijnbeleid opgesteld om de sector een nieuwe plaats en een nieuwe rol te geven. Die nieuwe rol is meer dan de opvang van mensen die beslist niet kunnen kopen. Het is een springplank voor mensen die later willen kopen; een verblijf voor ouderen die de eigen woning te gelde willen maken; studenten en alleenstaanden die tijdelijk woonruimte zoeken en het is een plek voor groepen die niet alleen samen willen wonen maar het verblijf gebruiken als basis voor allerlei andere activiteiten, als zorg, voedselvoorziening en dergelijke.

Omstandigheden zijn gunstig voor langdurige aanpak gericht op meer kwaliteit, duurzaamheid, diversiteit en natuurlijk betaalbaarheid

Er is een heel scala aan nieuwe samenlevingsvormen waarin de sociale huursector een grote rol kan spelen zonder een beroep te doen op allerlei subsidies. Dat kan voor individuen en voor grote of kleinere groepen. De omstandigheden zijn gunstig. De huren liggen boven kostprijs, de sociale huursector beschikt over een zeer groot eigen vermogen en er is grote behoefte aan allerlei nieuwe woonvormen. Na de bruteringsoperatie in 1995 waren er 2,3 miljoen sociale huurwoningen met een gemiddelde zeer lage schuld van 30 duizend euro per woning. Nu ruim 25 jaar later is de voorraad nagenoeg gelijk gebleven en is de schuld slechts beperkt gegroeid naar 35 duizend euro per woning, maar de verkoopwaarde van huurwoningen is enorm gestegen. De gemiddelde verkoopprijs was volgens het CBS in 1995 gelijk aan 94 duizend euro. Nu meer dan 25 jaar later is de gemiddelde verkoopprijs 335 duizend euro, ofwel meer dan drie keer zoveel terwijl de schuld nagenoeg gelijk is gebleven. De winst bij eventuele verkoop is dus ook veel groter. Om een idee te krijgen van de investeringsruimte kijken we naar het eigen vermogen. Dat is op basis van de verwachte verkoopprijs ongeveer 250 duizend tot 300 duizend euro per woning. Het theoretische eigen vermogen van de sociale huursector komt in de buurt van ons nationale inkomen ofwel ruim 600 miljard euro. Daar moet je toch wel iets voor kunnen doen.

Ambities kunnen en moeten omhoog

Het is toch te gek voor woorden dat een sector die is opgericht om te voorzien in de primaire woonbehoefte van velen, wordt kort gehouden en soort boete moet betalen. Dat leidt tot een bizarre en paradoxale situatie. De inspanningen van de corporaties van de laatste jaren staan keurig weergegeven op de site van Aedes, de koepel van alle corporaties. Er wordt aangegeven wat de laatste jaren is gebeurd aan nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop en verbeteringen en wat dat heeft betekend voor de financiële positie. We zien dan dat de inspanningen redelijk stabiel waren en de schuld gelijk is gebleven (35 duizend euro per woning) maar dat het eigen vermogen omhoog is geschoten. Het gevolgde beleid leidt tot steenrijke corporaties die niets kunnen en mogen. Het geld dat decennialang is opgebracht door vele huurders en de overheid zit morsdood vast in stenen.

Er is voor dit artikel een eenvoudig rekenmodel opgesteld om een idee te krijgen van de mogelijkheden. Daaruit blijkt dat als we de huidige inspanning met 50% verhogen en dat 25 jaar volhouden, kan er heel wat veranderen:

- De hele voorraad sociale huurwoningen kan duurzaam en kwalitatief veel beter worden gemaakt en toch betaalbaar blijven.
- Er komt een groot aantal betaalbare en verbeterde huurwoningen op de koopmarkt, hetgeen de prijzen zal drukken.
- De voorraad sociale huurwoningen zal toenemen.
- De schuld zal verdubbelen maar het eigen vermogen blijft nagenoeg intact.

De rentelasten gaan omhoog, maar laat dat nou ongeveer gelijk zijn aan de verhuurdersheffing; een mooie start om afspraken te maken over de lange termijn. VHV 4.0 is sociaal, duurzaam zowel fysiek als financieel en divers.

De auteur van dit artikel was jarenlang directeur van ABF Research, was actief bij de bruteringsoperatie in 1995 en schreef een boek over de bijzonderheden op de woningmarkt: *Rekenen aan de Stad*.

Dit artikel is een samenvatting van de voordracht bij het congres van grijs naar groen op 4 november 2021 van het KIVI.