Binnenland

Sociale huur

door Peter de Groot en
Bianca van Dijk

In Nederland is er al geruime tijd bezorgdheid over verschillende kwesties in de woningmarkt. Er zijn verschillende grote uitdagingen waar we voor staan, zoals hoge huizenprijzen, schaarste van betaalbare huurwoningen en onevenwichtigheden tussen vraag en aanbod. Deze problemen hebben geleid tot discussies (en debatten) over de staat van de Nederlandse woningmarkt. De VVD wordt met regelmaat herinnerd aan de uitspraak van de toenmalig minister voor Wonen en Rijksdienst Stef Blok tijdens het kabinet-Rutte II dat de woningmarkt af zou zijn. In die tijd, met vraag en aanbod in balans, een redelijk goede betaalbaarheid en voldoende aanbod, was dat ook een terechte uitspraak. De les van vandaag is dat de ontwikkeling van de woningmarkt, met name door bevolkingsfactoren zoals hardere groei, vergrijzing, wijziging in woonwensen, nooit als af kan worden gezien en er altijd nog veel te doen is.

Recente cijfers benadrukken deze eerder benoemde uitdagingen nog eens extra. Eind oktober 2023 stond de bevolkingsteller op 17,9 miljoen inwoners. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gaat dit aantal mogelijk groeien tot 19,6 of zelfs 20,6 miljoen in 2050. Ook is de verwachting dat het aantal huishoudens gaat stijgen, omdat er meer eenpersoonshuishoudens bijkomen

wat het gevolg is van individualisering en vergrijzing (PBL 2022). Op dit moment hebben we alleen al een woningtekort van 437 duizend woningen (Volkshuisvesting Nederland 2023). Dat tekort zal alleen maar verder oplopen door de te verwachte bevolkingsgroei en de toename van het aantal huishoudens, dit in combinatie met tegenwind op de woningbouwmarkt.

De VVD wordt tijdens debatten in de Tweede Kamer vaak verweten dat zij de sociale huurmarkt om zeep heeft geholpen, door sociale huurwoningen in de verkoop te zetten en geen oog te hebben voor de mensen die aanspraak maken op deze woningen. Niets is minder waar. Het absolute aantal sociale huurwoningen is de afgelopen tien jaar nauwelijks tot niet afgenomen. Ook het relatieve aantal is stabiel gebleven. In 2012 was het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad 42,3 procent en in 2022 was dit 42,7 procent (CBS). Als we kijken naar enerzijds wat liberalen vinden van sociale huur (woonruimte alleen voor mensen die niet zelf in woonruimte kunnen voorzien) en anderzijds het liberale perspectief op de huidige rol van sociale huurwoningen ten tijde van een groot woningtekort, dan is de waardering voor sociale huurwoningen juist toegenomen. In dit artikel zal uiteen worden gezet wat het belang is van een gezonde sociale huurmarkt en wat het liberale perspectief is op de sociale huur, zeker in het huidige tijdsgewricht. De visie op de sociale huursector hangt ook samen met doorstroming vanuit de sociale huurwoning. Dit belang van een gezonde huurmarkt koppelen we aan de woningsituatie voor middeninkomens, ook zij lopen tegen een aantal belemmeringen aan. Enerzijds zijn het de financiële mogelijkheden die een belemmerende factor vormen, zowel voor eenverdieners als tweeverdieners. Anderzijds mist een passend woningaanbod. Het aanbod is relatief klein, de sociale sector is nog steeds niet toegankelijk en niet alle middeninkomens kunnen of willen een woning kopen (PBL 2017).

Wat is het belang van een gezonde huurmarkt in Nederland?

Het hebben van een gezonde huurmarkt in zijn algemeenheid is belangrijk om verschillende redenen. Ten eerste, het zorgt voor huisvesting voor iedereen. Er zijn voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor huishoudens met diverse inkomensniveaus. Het maakt niet uit wat je financiële situatie is, je moet in Nederland gewoon een huis kunnen vinden op basis van je inkomen. Ten tweede, het aanbod van voldoende huurwoningen zorgt voor flexibiliteit. De beschikbaarheid van huurwoningen maakt dat mensen die door bepaalde werk- of privéomstandigheden behoeften hebben aan tijdelijke huisvesting, niet vast hoeven te zitten aan een hypotheek of andere vormen van langdurige verplichtingen. Ook dragen huurwoningen bij aan de sociale cohesie in de samenleving. Verschillende type woningen voor uiteenlopende inkomensniveaus in de wijken biedt mensen de mogelijkheid om met andere gemeenschappen in contact te komen. Dit bevordert diversiteit en integratie. Ten slotte, een goed functionerende huurmarkt is van groot belang voor investeringen in vastgoed. Het voorkomt excessen op de woningmarkt, zoals speculatie en overmatige prijsstijgingen waar onderaan de streep de huurder of de woningeigenaar de hoge rekening voor betaalt.

In Nederland wordt gewerkt met de *Woningwet*. Er staan voorschriften in die van toepassing zijn op de volkshuisvesting, woningbouw en de financiële beleidsmaatregelen van gemeenten en het Rijk voor de woningbouw. In de oorspronkelijke wetgeving had de overheid een centrale rol in het bevorderen van de woningbouw. In de wijzigingen van de Woningwet die later volgden, kregen commerciële partijen steeds meer invloed. De meest recente versie dateert uit 2015. Door de toegenomen vrijheid bij woningcorporaties om ook meer activiteiten te kunnen ontplooien buiten de sociale woningbouw zijn er grotere risico's genomen, is de sociale woningmarkt verwaarloosd en zijn er binnen woningcorporaties excessen ontstaan met grote schulden als gevolg. Om die reden was de herziening uit 2015 nodig. Er is nog steeds sprake van een decentraal stelsel. Gemeenten hebben invloed op het beleid van de woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht en valt onder de verantwoordelijkheid van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Rijksoverheid.nl).

Het is een feit dat de sociale huurmarkt onder druk staat. Het probleem is een combinatie van te weinig aanbod van huurwoningen, zowel sociale huur als middenhuur, en te weinig doorstroming. Er zijn lange wachtlijsten bij woningcorporaties. Recent bleek dat 46 procent al meer dan drie jaar zoekt naar een sociale huurwoning en dat tien jaar wachten geen uitzondering is (Klapwijk 2023). De Afdeling advisering van de Raad van State benadrukte eerder al dat er zich een aantal reële knelpunten op de woningmarkt voordoet (Tweede Kamer 2020). De Afdeling stelt in het advies over het initiatiefvoorstel-*Wet voldoende betaalbare woningen* (2020), dat zij op basis van verschillende rapportages en onderzoeken een situatie van de Nederlandse woningmarkt heeft geschetst die er als volgt uitziet. Nederland heeft, internationaal vergeleken, een grote sociale huursector en een kleine vrije huursector. Dit is het gevolg van overheidsbeleid dat zowel de sociale huursector als de koopsector stimuleert. De Afdeling advisering van de Raad van State stelt vast dat niet zozeer de omvang van de huidige sociale huursector het probleem vormt, maar het gebrek aan alternatieven.

Wanneer is er sprake van sociale huur?

De Rijksoverheid hanteert een aantal uitgangspunten als er wordt gesproken over sociale huur (Rijksoverheid.nl). In de basis worden sociale huurwoningen gezien als betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen. Het inkomen bepaalt of je toegang hebt tot een door de overheid medegefinancierd betaalbaar huis. Er worden verschillende voorwaarden gesteld aan een woning om als sociale huurwoning door te kunnen gaan. Ten eerste geldt er een maximale huurprijsgrens voor de woning. Via een puntenstelsel wordt de maximale huurprijs bepaald. De punten worden aan een woning toegeschreven op basis van bijvoorbeeld de oppervlakte van de woning, hoe energiezuinig die is en de kwaliteit van keuken, badkamer etc. Uiteindelijk bepaalt het aantal punten de maximale prijs van de woning. Ten tweede geldt er voor een sociale huurwoning een vastgestelde maximale huurverhoging. De huur kan dus wel elk jaar stijgen, maar niet onbeperkt. Ten slotte kan je bij een sociale huurwoning ook mogelijk aanspraak maken op huurtoeslag.

Wat is de positie van de woningcorporatie?

In de nasleep van de financiële problemen van de corporatiesector, eind jaren tien en begin jaren twintig van deze eeuw, werden corporaties gedwongen om terug te keren naar hun kerntaak: het bouwen en onderhouden van een sociale huurwoning zoals ook is vormgegeven in de *Woningwet*. Geen uitstapje naar het bouwen van andere huurwoningen, investeringen in de buurt of uitgaven die niet tot deze kerntaak behoren, met als doel om de juiste focus te hervinden en nog veel belangrijker, om de financiële positie te verbeteren. Voor liberalen is dit taakgebied gericht op het bestaansrecht van corporaties, uitvoerbaar en financieel verdedigbaar. Corporaties hebben namelijk een financiële voorrangspositie ten opzichte van marktpartijen. Inmenging van corporaties in andere segmenten zoals de vrije huurmarkt of koopmarkt zou een oneerlijk speelveld opleveren.

De liberale benadering van de woningmarkt in de praktijk

Voor liberalen betekent een goed functionerende markt dat de overheid zich minimaal inmengt in de markt, individuele vrijheid en eigendomsrechten bevordert en faciliterend is op zelfsturing van vraag en aanbod (marktwerking). Deze uitgangspunten gelden in de ideale situatie dus ook voor de woningmarkt. Bij een redelijk uitgebalanceerde woningmarkt werken deze basisprincipes goed, maar door de eerder genoemde factoren zijn er grote tekorten op de markt ontstaan. De balans tussen vraag en aanbod is weg. Bij een woningmarkt die niet in balans is, en er dus een groot tekort aan woningen is, werkt het principe van vraag en aanbod onvoldoende. Het gevolg van de schaarste die is ontstaan, zijn prijsstijgingen en in sommige gevallen zelfs excessen in de gevraagde prijzen. De conclusie is dat de liberale benadering op dat moment onvoldoende werkt. Dit betekent dat starters niet aan een eerste huis kunnen komen, zowel in de huur- als de koopsector, het verschil in huurprijs tussen de sociale en vrije sector zo groot is dat mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning niet doorstromen maar ook niet hun huis uit kunnen worden gezet en dat de doorstroming in de hele sector stagneert.

Een andere reden dat liberalen verder zijn in het denken over de sociale huurmarkt dan tien jaar geleden, heeft te maken met het 'middel-doel liberalisme'. In bepaalde situaties, zoals nu bij de woningmarkt, zijn we soms genoodzaakt minder liberale middelen in te zetten om vervolgens wel een liberale uitkomst te krijgen. Je kan altijd wel een liberaal doel hebben, maar als de uitkomst vervolgens niet liberaal is (in dit geval een woningmarkt die volledig op slot zit), dan is het geven van ruimte aan de markt als middel in dit geval contraproductief. Het gebruiken van een liberaal middel om een liberaal doel na te streven, heeft dan dus niet het gewenste effect (Dijkhoff 2019). Door vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld meer regie vanuit het Rijk en harde prestatieafspraken met woningcorporaties (middel), krijgen we een woningmarkt die werkt met meer balans en gelijke mogelijkheden voor mensen om een fijn een betaalbaar huis te vinden (doel).

De VVD staat voor een sociale huurmarkt die werkt

Het belangrijkste uitgangspunt voor een liberaal perspectief op sociale huur of op de woningmarkt als geheel is dat de keuzes die de overheid maakt in de praktijk moeten werken. Voor veel mensen, met een woning of woningzoekende, blijken deze keuzes geen positief resultaat op te leveren. Daarom is het verstandig om als marktmeester meer te sturen op de gewenste uitkomst. In de huidige tijd vraagt dit dus om een ander perspectief dan de originele gedachte van zo min mogelijk inmenging van de overheid. Daarin hoeven we niet zo ver te gaan dat de overheid de taak van woningbouw en huisvesting volledig overneemt, zoals veel andere politieke partijen willen. Met die stappen zal de markt volledig buitenspel komen staan met als belangrijkste effect dat de investeringen volledig door de Rijksoverheid moeten worden gedaan. Dat nog los van alle uitvoeringsproblemen die dat met zich meebrengt zoals, het tekort aan ambtenaren om bouwplannen rond te maken, geschikte locaties en de lange procedures.

Desalniettemin heeft de VVD de afgelopen periode zeker niet stilgezeten als het gaat om het zetten van stappen op de sociale huurmarkt en op de totale woningmarkt. Vanuit een liberaal perspectief kunnen we een aantal stappen zetten. Hoewel niet ieder middel even liberaal is, streven deze wel een liberale uitkomst na. Ten eerste is het bouwen van veel extra woningen een oplossing om de woningmarkt in balans te brengen. Daarvoor is meer regie nodig vanuit het Rijk nodig, om voldoende bouwlocaties los te trekken, regels weg te nemen en het bouwen waar nodig te stimuleren. De 'Woningbouwimpuls' is een stimuleringsmaatregel om woningen die gebouwd worden betaalbaar te houden. Deze neemt de onrendabele top weg van deze projecten. Het doel van dit geld is om de betaalbaarheid voor middengroepen te garanderen. Dit is een typisch voorbeeld van marktmeesterschap. Dergelijke regie houdt ook in dat er veel meer sociale huurwoningen moeten worden gebouwd. Wanneer het Rijk daar niet genoeg op aanstuurt, bijvoorbeeld door middel van prestatieafspraken met de corporatiesector, komen deze er te weinig.

Ten tweede moet de doorstroming weer op gang komen. Dit is in het belang van de sociale sector, om woningen beschikbaar te maken voor mensen die al lang wachten. Het gevolg nu is dat de sociale huurwoningen vaak worden bewoond door mensen die niet langer tot de doelgroep behoren, omdat ze bijvoorbeeld te veel zijn gaan verdienen. In Nederland mag je deze bewoners niet uit hun huis zetten. Op deze manier houden we een disbalans tussen de mensen die er daadwerkelijk recht op hebben/aanspraak op zouden moeten kunnen maken en de mensen die uiteindelijk de sociale huurwoningen bewonen. Het aanpakken van scheefhuur bij sociale huurwoningen is belangrijk voor het liberale perspectief. Om deze woningen beschikbaar te stellen voor de mensen die ze het hardst nodig hebben (het liberale doel), komt er een jaarlijkse inkomenstoets om te zien of de gevraagde sociale huur nog gepast is (het middel). Mensen die een te hoog inkomen hebben, worden niet hun huis uitgezet, maar betalen wel een hogere huur (Verkiezingsprogramma VVD 2023). Juist omdat er nauwelijks een aanbod van woningen is

wanneer je een sociale huurwoning wil verlaten, zouden zittende huurders in een sociale huurwoning hun woning moeten kunnen kopen. Het idee hierachter is dat het geld dat de verkoop van de woning oplevert door de woningcorporatie kan worden gebruikt om een nieuwe sociale huurwoning te bouwen. Deze Kooprechtwet komt er als het aan de VVD ligt. Dit betekent dat huurders van sociale huurwoningen een wettelijk recht krijgen om hun eigen huurwoning te kopen, tegen een marktconforme prijs. Hierbij wordt voorafgaand een inkomenstoets gedaan, zodat ook met zekerheid kan worden vastgesteld dat de lasten daadwerkelijk kunnen worden gedragen (Verkiezingsprogramma VVD 2023). Door deze verkoop komt investeringskapitaal voor nieuwbouw van sociale huurwoningen vrij. Dit is een nieuwe vorm van doorstroming. Dit om huidige huurders niet uit hun woning te jagen en een alternatief te bieden, maar ook om daadwerkelijk bij te kunnen bouwen voor de mensen die nog wachten op een sociale huurwoning.

Ten derde is het van belang om corporaties meer ruimte te verschaffen om flink meer te bouwen. Het belangrijkste is dat de VVD woningcorporaties feitelijk heeft omgedoopt tot woningbouwcorporaties. De VVD heeft ze uitgedaagd om hun vermogen, wat hier letterlijk gaat over miljarden, in te zetten voor het bouwen van woningen. Vanuit een liberaal perspectief was het akkoord gaan met het afschaffen van de verhuurderheffing nodig, zodat woningcorporaties dit vermogen niet in de vorm van belasting hoefden af te dragen, maar het kunnen investeren (Coalitieakkoord 2021-2025). Het bieden van deze financiële ruimte is niet vrijblijvend. Onderdeel van dit liberale middel is dat wordt afgedwongen dat er daadwerkelijk meer sociale huurwoningen worden gebouwd. Door deze toegenomen investeringskracht van corporaties, mede aangevuld door de verkoop van sociale huurwoningen aan zittende huurders met voldoende inkomen, hoeft het werkveld niet beperkt te blijven tot de bouw van sociale huur. Door het enorme tekort aan huurwoningen voor middeninkomens, maar ook een groot tekort aan betaalbare koop (sociale koop), geven we de corporaties tijdelijk meer ruimte voor het bouwen van middenhuurwoningen en participatie in sociale koop. Wat betreft de VVD voor een periode waarin het vergroten van het aanbod aan woningen alle inspanning vereist en zolang de corporaties voldoende kapitaalkrachtig zijn om dit te kunnen doen naast het bouwen van voldoende sociale huurwoningen. Wanneer vraag en aanbod weer meer in evenwicht komen, zouden de bovenstaande maatregelen moeten worden afgeschaald.

Ten slotte is het vanuit een liberaal perspectief nodig dat er meer aandacht komt voor maatwerk. De situatie op de woningmarkt kent grote regionale en lokale verschillen. Ook het verschil tussen steden en dorpen is hierbij van belang. Voor iedere gemeenten gelden verschillende woningbehoeften. Op het moment dat er een landelijke uniforme aanpak wordt voorgesteld vanuit het Rijk, zoals dat iedere gemeente minimaal 30 procent sociale huurwoningen in de voorraad moet hebben, kan het zijn dat er een mismatch ontstaat tussen de lokale woningbehoefte en wat er daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De VVD is niet tegen het verhogen van het aantal sociale huurwoningen, maar dit moet wel gebeuren op basis van de behoeften die er zijn. In het achterhoofd moet de gedachte van doorgroei en doorstroming op de woningmarkt, wat

kenmerkend is voor marktwerking en individuele keuzevrijheid, vast worden gehouden. Het lijkt in de grote steden nu vaak dat alleen het bijbouwen van sociale huurwoningen het probleem op de woningmarkt zal oplossen. Dit is voor veel starters wellicht nu de heilige graal, maar als we zien dat 60 procent van de woningzoekenden op zoek is naar een eengezinswoning, komen er met goede doorstroming veel meer starterswoningen en sociale huurwoningen vrij.

Conclusie

De problemen op de woningmarkt zijn en blijven onverminderd groot. De huidige praktijk laat een mismatch zien tussen het liberale streven naar een vrije markt en wat er op dit moment daadwerkelijk nodig is om het probleem dat is ontstaan op te lossen. Er is regie vanuit het Rijk nodig om de problemen het hoofd te bieden en meer betaalbare woningen in zowel de koop- als huursector bij te bouwen. Het liberale perspectief is dynamisch en dit betekent dat in bepaalde situaties onliberale middelen moeten worden ingezet om op de langere termijn de problemen op te lossen en de balans te herstellen. Met betrekking tot de woningmarkt is het van belang ervoor te zorgen dat het aanbod groeit, maar ook dat er maatregelen worden genomen waarmee een dynamische sociale huursector uitkomst kan bieden voor starters en doorstromers. Alleen door middel van een integrale aanpak van de woningmarkt kan worden gekeken wat de woonbehoeften precies zijn en kan daarop worden ingespeeld voor een passend aanbod. Het is daarbij zaak om die noodzakelijke ingrepen ook tijdig weer af te schalen, wanneer er eindelijk een gezond evenwicht is ontstaan. Realistische oplossingen die werken in de praktijk zijn hierbij het liberale uitgangspunt, dit in tegenstelling tot andere politieke stromingen.

Ir. P.C. de Groot is Tweede Kamerlid voor de VVD en woordvoerder bouwen en wonen.

Drs. B.A. van Dijk werkt voor de fractie van de VVD in de Tweede Kamer en is persoonlijk medewerker van Peter de Groot.

Literatuurlijst

- Centraal Bureau voor de Statistiek, *PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2050. Steden en randgemeenten groeien verder*, Den Haag, 2022.

- Centraal Bureau voor de Statistiek, 'Voorraad woningen eigendom, type verhuurder, bewoning, regio', 20 november 2023, URL: https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED.

- Dijkhoff, K., *Liberalisme dat werkt voor mensen*, Den Haag, 2019.

- Klapwijk, P., 'Sociale huurders kansloos op de woningmarkt, bijna helft wacht al langer dan 3 jaar', *Een Vandaag*, 9 september 2023, URL: https://eenvandaag.avrotros.nl/panels/opiniepanel/alle-uitslagen/item/sociale-huurders-kansloos-op-de-woningmarkt-bijna-helft-wacht-al-langer-dan-3-jaar/.

- NEPROM, 'Nieuwbouw valt stil door huurregulering. Wel excessen bestrijden, niet nieuwbouw onmogelijk maken!', *Binnenlands Bestuur*, 26 juli 2022, URL: https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/neprom/nieuwbouw-valt-stil-door-huurregulering.

- Rijksoverheid, 'Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning en een huurwoning in de vrije sector?', URL: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector.

- Rijksoverheid, 'Woningwet regels voor woningcorporaties', URL: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties.

- Tweede Kamer der Staten-Generaal, *Kamerstukken II 2019/20, 34974, nr. 4*, Den Haag, 2020.

- Van Middelkoop, M., Schilder, F., *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*, rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, 2017.

- Volkshuisvesting Nederland, 'Het statistisch woningtekort nader uitgelegd', URL: https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave#:~:text=In%20Nederland%20staan%20ruim%208,of%20de%20woning%20verbouwd%20wordt.

- Volkspartij voor Vrijheid en Democratie, *Verkiezingsprogramma VVD 2023, Ruimte geven. Grenzen stellen. Keuzes voor een optimistische toekomst*, Den Haag, 2023.

- VVD, D66, CDA en ChristenUnie, *Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst. Coalitieakkoord 2021-2025*, Den Haag, 2021.