**THEMAONDERZOEK**

**WONINGMARKT**

**Max Scholten en Maxim Zewe**

**2021**

**Voorwoord**

In het kader van Maatschappelijke Diensttijd (MDT) zijn wij, een groep jongeren van tussen de 19-23 jaar, bezig geweest met het project Generatie aan Zet. Generatie aan Zet is een project dat jongeren in staat stelt om hun idealen waar te maken en om te zetten in concrete projecten. De organisatie ervan ligt in handen van MEP Nederland, het Montesquieu instituut, Stichting BANEB en Het Debatbureau.

Na verschillende overleggen besloten we dat wij als groep graag het algemene publiek wilden informeren over de standpunten van politieke partijen omtrent onderwerpen die belangrijk voor jongeren zijn. Op basis van onze informatie zouden jongeren bijvoorbeeld in staat moeten zijn om een weloverwogen afweging te maken op welke partij zij willen stemmen bij de eerstvolgende verkiezingen.

Teneinde dit in kaart te brengen, voerden wij de zogenoemde ‘thema-onderzoeken’ uit. Hierin onderzoeken wij wat de wensen van jongeren zijn met betrekking tot een bepaald onderwerp en analyseren we in hoeverre de plannen van partijen aan deze wensen tegemoet komen.

Het onderwerp wat wij zullen belichten is de woningmarkt.

**Wonen en jongeren**

Jongeren maken een belangrijk deel uit van het Nederlandse electoraat en het politieke engagement onder jonge kiezers schijnt te stijgen. Zo blijkt uit een onderzoek van Ipsos dat de opkomst van kiezers tussen 18 en 24 jaar is gestegen met 13 procentpunt.[[1]](#footnote-1) Uit datzelfde rapport bleek dat wonen voor 41% van de kiezers een belangrijke rol speelde bij de verkiezingen. Tevens bleek uit onderzoek dat wonen een van de meest relevante punten is voor jongeren. Dit roept de volgende vragen op: wat zijn de problemen van jongeren met betrekking tot de woningmarkt en wat proberen verschillende partijen hieraan te doen?

Wat betreft de eerste vraag heeft de 1828 Groep een landelijke enquête gehouden onder 1848 jongeren tussen 18 en 28 jaar in april 2020. Het doel van dit onderzoek is om de woonsituatie en -wensen van jongeren in kaart te brengen.[[2]](#footnote-2) De man-vrouwverdeling van de ondervraagden is 22:78 en 22 jaar is de meest voorkomende leeftijd. Verder studeert 22 procent van de jongeren en 35 procent werkt; de overige combineren beide.

Met betrekking tot de huidige woonsituatie leeft 57 procent bij de ouders. De grootste motivator om te verhuizen is dan ook om uit huis te gaan; dit is bij 41 procent het geval. Voor de rest woont 38 procent van de uitwonenden in een studentenkamer of huurwoning. Een belangrijk punt is dat van degenen die op zoek zijn naar een woning, 11 procent al sinds meer dan drie jaar op zoek zijn. Ongeveer een derde is minder dan een jaar zoekende, terwijl 41 procent al een tot twee jaar een woning zoekt. De hoofdredenen dat het nog niet is gelukt een woning te vinden zijn lange wachtrijen (30 procent) en te hoge prijzen (36 procent). Ook rapporteert 21 procent dat er te weinig aanbod is; voor 13 procent is het probleem een combinatie van factoren. Om deze omstandigheden te tackelen is 71 procent ingeschreven bij een woningcorporatie. Verder is 41 procent optimistisch dat zij binnen een tot twee jaar een woning kunnen vinden.

De resultaten omtrent de woonwensen waren als volgt. Een overgrote meerderheid (88 procent) zoekt een zelfstandige woning, met maar 2 procent die een studentenkamer zou willen. De meesten, rond 40 procent, willen maximaal 450 tot 550 euro per maand aan huur betalen; voor 36 procent ligt dit bedrag tussen 550 en 750 euro. Daarnaast hechten respondenten veel waarde aan voorzieningen zoals een fietsenstalling en een gezamenlijke buitenruimte. Voor dergelijke voorzieningen zou twee-derde dan ook tussen de 25 en 50 euro extra willen betalen.

Wat verder opvalt, is dat 47 procent aangeeft zich eenzaam te voelen. Voor 48 procent van de ondervraagden kan dit worden opgelost door leeftijdsgenoten in de buurt te hebben en 37 procent geeft aan dat het leven in een woongemeenschap deze eenzaamheid zou tegengaan. Tot slot blijkt dat wonen een grote zorg is voor jongeren: 37 procent vreest later geen woning te kunnen te vinden. Deze zorgen blijken groter dan voor studieschuld (19 procent), een werkplek (15 procent) of gezondheid (9 procent).

Al met al wijzen deze resultaten in de richting dat jongeren ermee kampen om een woning te vinden. De redenen hiervoor, lange wachttijden en dure huur, zouden kunnen wijzen naar een onderliggend woningtekort binnen de prijsklasse van studenten. Daarnaast blijkt uit het rapport dat jongeren zich zorgen maken over hun toekomstige woonsituatie, zelfs in grotere mate dan over onderwerpen zoals hun studieschuld. Dit onderzoek laat dus zien dat wonen een centrale rol speelt in het leven van jongeren en roept de vraag op hoe verschillende partijen van plan zijn om het woningprobleem aan te pakken.

**De plannen van de partijen**

*PvdA*

Voor de PvdA zijn er twee oplossingen voor de problemen op de woningmarkt: bouwen en betaalbare huren. De partij vindt het recht op een woning fundamenteel en wil dan ook dat wonen toegankelijk is voor iedereen. Dit betekent dat er meer woningen moeten komen, maar ook dat die woningen betaalbaar moeten zijn.

De PvdA wil bouwen stimuleren door middel van financiële prikkels, zoals het afschaffen van de verhuurdersbelasting. Daarnaast zouden speculanten een drempel zijn voor de bouw, dus moeten er boetes komen voor het braak laten liggen van bouwgrond. Ook moet de overheid een koopgarantie voor zeventig procent van de nieuwbouw stellen zodat bouwen niet wordt ontmoedigd in tijden van crisis. De overheid moet sowieso een centralere rol krijgen: het ministerie van Volkshuisvesting wordt nieuw leven ingeblazen om jaarlijks de bouw van 100.000 woningen te coördineren.

Verder heeft de PvdA verschillende plannen om de huren betaalbaar te houden. Ten eerste worden die bevroren in crisistijden, waarbij woningcorporaties een vergoeding van de overheid krijgen. Ook worden de huren in de vrije markt aan banden gelegd door bijvoorbeeld huurstijgingen in te perken. Het onderliggende probleem dat wonen als een verdienmodel wordt beschouwd, wordt aangepakt door speculeren te ontmoedigen. Specifiek in de studentensteden moet er een verhuurdersvergunning komen, zoals die er al in Groningen is. Dit zou oneerlijke praktijken aan de kant van de verhuurder in moeten perken en zo de huurder een betere positie verschaffen.

In het kort wil de PvdA de bouw stimuleren en centraliseren plus ervoor zorgen dat wonen voor een ieder betaalbaar is: wonen moet een grondrecht zijn en geen manier om winst te maken, zo stelt de PvdA.

*CDA*

Het CDA benoemt twee punten rondom de woningmarkt: de verantwoordelijkheid moet vooral bij het Rijk liggen en de beste manier om woningen te verduurzamen is nieuwbouw.

Wat betreft het eerste punt moet het ministerie van Volkshuisvesting terugkeren. Dit orgaan zou bouwlocaties aanwijzen en bindende afspraken maken met lagere overheden over het aantal woningen en diens kwaliteit. Daarnaast moeten exorbitante huurstijgingen worden tegengegaan door het huidige puntensysteem aan te passen en gemeenten strenger te laten toezien op de redelijkheid van huurprijzen. Om verdere onmaatschappelijke marktwerking tegen te gaan, voert het CDA een anti-speculatiebeleid in. Ook moeten gemeenten meer handvatten krijgen om vakantiehuur in te perken.

Het beleid rondom bouwen wordt geratificeerd in een Nationaal Woonplan, dat stelt dat er één miljoen nieuwe woningen komen, zowel uit bouw als omvormingen van bestaande panden. Daarbij hoort een groennorm om het evenwicht tussen bouw en milieu te bewaren. Om bouwen te stimuleren moeten er financiële prikkels komen voor woningcorporaties, zoals het afschaffen van de verhuurdersheffing. Wel komen er dan duidelijke afspraken over de taken van de corporaties. Verder is het CDA open voor alternatieve woonvormen om zo maatwerk te kunnen bieden voor verschillende relatievormen. Ook moet er een voorrangsregeling komen in steden voor leraren, zorgpersoneel en politieagenten.

Samengevat pleit het CDA voor centralisatie van de woningmarkt en een duurzame wijze van bouwen. De partij noemt echter geen punten die jongeren of studenten als doelgroep hebben. Toegegeven, door het algemene tekort te verhelpen, zouden ook jongeren uit de misère kunnen raken. Desalniettemin schijnt het CDA, in zijn plan, eerder aandacht te schenken aan beroepen met een direct maatschappelijk belang, zoals zorgmedewerkers, dan aan jongeren.

*D66*

We gaan een miljoen nieuwe huizen bouwen voor 2030, zo stelt D66. Op deze manier hoopt de partij het aanbodtekort op de woningmarkt te tackelen. De partij wil vooral de bouw binnen de bebouwde kom stimuleren, omdat daar al aan randvoorwaarden zoals een goed OV-netwerk wordt voldaan.

Om haar belofte waar te maken, wil D66 een ministerie van Wonen, Ruimtelijke Ordening en Milieu introduceren. Dit ministerie zou bepalen waar grote woningbouwprojecten, inclusief OV-verbindingen, komen en kan lagere overheden steun bieden. Verder zou de ‘stikstofschuld’ van de bouw kunnen worden opgelost door de uitstoot van stikstof in de landbouw te beperken. Daarnaast zou er een crisisfonds moeten komen zodat de bouw ook gefinancierd kan worden in economisch slechte tijden.

In tegenstelling tot de randstad ziet de partij dat regio’s zoals Zeeland krimpen. Daarom wil D66 wonen in dorpen aantrekkelijker maken door het OV uit te breiden en aanvullende financiering te bieden aan gemeenten in de periferie.

Wat betreft fiscale zaken rondom wonen ziet D66 een probleem in de grote hoeveelheden toeslagen en subsidies. Die zouden namelijk de huizenprijs opdrijven en het bouwen van betaalbare huurwoningen ontmoedigen. Om die reden wil de partij de huurtoeslag vervangen door een heffingskorting op basis van de grootte van het huishouden. Een ander punt dat interessant is voor mensen die na hun studie een huis willen kopen: nu wordt gerekend met een rente van 4% voor het bepalen van de maximale hypotheek, hoewel de werkelijke rente voor een studieschuld lager ligt. D66 wil dus dat de feitelijke lasten worden gebruikt.

Specifiek voor huurwoningen wil D66 scheefhuren aanpakken. Een middel hiervoor zou zijn om huishoudens die meer verdienen dan het inkomensplafond voor sociaal huren meer huur te laten betalen. Ook moeten de huurmarkt flexibeler worden, zodat huurders gemakkelijker kunnen wisselen van een grote naar een kleine woning. Daarnaast hoopt de partij woekerprijzen tegen te gaan door de jaarlijkse huurstijging wettelijk te beperken. Gemeenten krijgen zo ook middelen om op goed verhuringen en degelijke huurprijzen toezicht te houden.

Al met al wil D66 intensief inzetten op de bouw, de financiën rondom wonen herzien en huurwoningen toegankelijker maken. Op deze wijze wil de partij de situatie rondom wonen verbeteren voor met name mensen met een middeninkomen. Echter, de partij brengt geen specifieke punten naar voren om de woonsituatie van jongeren te verbeteren. Wel zou het kunnen zijn dat door de overkoepelende problemen op de woningmarkt aan te pakken, ook de omstandigheden van jongeren verbeteren. Naar het schijnt zou dit eerder een gelukkige bijkomstigheid zijn dan een vooraf bepaald doel voor D66.

*BIJ1*

BIJ1 vindt dat de woningmarkt in eerste instantie toegankelijk en sociaal moet zijn in plaats van winstgevend. De partij wil dan ook dat de jaarlijkse huurverhoging op zijn hoogst de inflatie volgt en er moet een extra belasting komen op woningen met een waarde boven vijf ton. In dezelfde trant wil BIJ1 leegstand tegengaan, bijvoorbeeld door leegstand te beboeten en speculeren met woningen en bouwgrond aan te pakken. Ook zouden overheden prioriteit moeten geven aan de bouw van sociale huur in plaats van aan projecten met de hoogste bieder.

Wat betreft de bouw en innovatie van de woningmarkt focust BIJ1 zich op sociale huurwoningen. Zo moet bij sloop nieuwbouw het aantal huizen in het sociale segment constant houden en mag er geen onderscheid gemaakt worden bij renoveren als het gaat om sociale wijken versus moet er een apart fonds komen.

Een ander punt is dat de kwaliteit van huurwoningen meer aandacht verdient. Dat betekent dat er een nieuw systeem gebaseerd op de kwaliteit komt in plaats van het huidige puntenstelsel voor huurwoningen. Bovendien moeten verhuurders eerst een verhuurvergunning halen, waaraan bepaalde eisen worden gesteld. Op deze manier hoopt de partij huurders te beschermen tegen huisjesmelkers. Daarnaast moeten er initiatiefrechten komen zodat huurders meer inspraak hebben op woningverbeteringen. Een punt dat sommige studentenhuizen van pas kan komen: er zou een platform van onafhankelijke experts moeten komen dat advies kan bieden in het geval van hardnekkige vocht- en schimmelproblemen.

Tot slot richt BIJ1 zich op kwetsbare groepen en alternatieve woonvormen. Zo moet het kraakverbod worden afgeschaft en zouden er meer mogelijkheden voor woongroepen of *tiny houses* moeten komen. Bovendien pleit de partij voor een extra categorie binnen de sociale huur met huurprijzen van maximaal 350 euro per maand voor de meest kwetsbare sociaaleconomische groepen.

Samengevat streeft BIJ1 naar een socialer woningmarkt waarin kwaliteit en toegankelijkheid boven winstgevendheid staan. Dit hoopt de partij te bereiken door sociale huurwoningen te bevorderen, de kwaliteit van huurwoningen te verbeteren en aandacht te schenken aan alternatieve woonvormen. Desalniettemin oppert BIJ1 geen punten die expliciet zijn gericht op jongeren, ondanks dat de partij zich richt op het prijssegment waarbinnen jongeren actief zijn. Op die manier zouden jongeren impliciet ook in de doelgroep van BIJ1s beleid kunnen vallen.

*SGP*

De SGP heeft twee centrale punten in haar beleid rondom de woningmarkt: de Bijbelse opgave van ‘bouwen en bewaren’ en decentraliseren. Het laatste wil de partij bereiken door de verantwoordelijkheid in eerste instantie bij gemeenten te leggen, bijvoorbeeld voor het bouwen van nieuwe woningen. Ook zouden decentrale overheden meer opties krijgen om grondexploitatie te stimuleren en grond te verkopen met een tijdsgebonden bouwplicht, zodat langdurig braak liggen wordt voorkomen. Pas wanneer er knelpunten in lokale procedures optreden, zouden grotere overheden moeten bijspringen: bij voorkeur de provincies en pas bij nood het Rijk. Door een sterke samenwerking tussen gemeenten en provincies hoopt de SGP de problemen op de woningmarkt aan te pakken.

Desalniettemin cijfert de partij het Rijk niet volledig weg. Zo is het aan de centrale overheid om ervoor te zorgen dat nieuwbouw regionaal gespreid wordt. Daarnaast moet het Rijk de middelen beschikbaar stellen om in de segmenten te bouwen waar de hoogste nood is, zoals bij sociale huur.

Wat betreft het ‘bouwen en bewaren’ wil de SGP dat er zowel binnen- als buitenstedelijk wordt gebouwd. Wel moet er goed rentmeesterschap worden uitgeoefend, dus de partij pleit eerder voor verdichting dan uitbreiding van steden. Een andere manier om het woningtekort te verhelpen is door leegstaande kantoorpanden om te vormen in huisvesting. Dit zou volgens de partij met name voor studenten een oplossing kunnen zijn.

Specifiek in de huursector wil de partij nieuwbouw stimuleren door woningcorporaties meer mogelijkheden te verschaffen. Zo neemt de SGP zich voor om heffing op de bouw van sociale huurwoningen en de belastingdruk te verlagen. Daardoor zouden corporaties meer financiële middelen hebben voor nieuwe bouw. Met het oog op verduurzaming en de daarbij horende kosten, is het begrijpelijk dat huren jaarlijks stijgen, maar die stijging moeten wel in verhouding staan met het inkomen van de huurder. Door huurverhoging te linken aan het inkomen van de huurder wordt tevens scheefhuren tegengegaan, hoopt de partij.

Concluderend zet de SGP in op decentralisering en het stimuleren van de bouw met financiële prikkels. Zodoende wil de partij passende oplossingen voor de problemen op de woningmarkt vinden. Een punt dat specifiek is gericht op studenten is het omvormen van leegstaande panden.

*PvdD*

De PvdD ziet twee hoofdoorzaken voor het woningtekort: de markt is te zeer gericht op winst en er is te weinig bouwgrond beschikbaar door de vee-industrie. Het is dan ook van belang om de problemen op een sociale en vooral duurzame manier op te lossen.

Een manier om dit te bereiken is door de veehouderij te beperken. De vrijgekomen grond kan daardoor worden ingezet voor nieuwbouw, waarbij OV-verbindingen voor bereikbaarheid zorgen. Daarnaast stelt de partij een ‘woonladder’ voor. Dit houdt in dat in eerste instantie bestaande gebouwen doelmatig moet worden ingezet, bijvoorbeeld door kantoorpanden te renoveren en doorstroming te stimuleren. Er komen dan ook pas nieuwe bedrijfshallen zodra er geen leegstaande bedrijfspanden meer zijn en alle ongebruikte industrieterreinen zijn hervormd. Daarna kan er, waar mogelijk, verdicht worden binnen de steden. Tot slot kan er uitgebreid worden aan de randen van bestaande woonkernen. Om ook op korte termijnen tekorten aan te pakken, met name voor studenten, kunnen zogenaamde flexwoningen worden ingezet.

Betreffende het aanpakken van speculanten en huisjesmelkers wil PvdD een woonplicht invoeren en een maximum stellen aan de hoeveelheid panden die een persoon mag bezitten. Daarnaast komt er een heffing op leegstand en braakliggende grond. Ook krijgen gemeenten meer middelen om vakantieverhuur tegen te gaan en om overlast en verloedering van woningen aan te pakken.

In de huursector pleit de partij voor meer bouw van sociale huur. Om huren betaalbaar te maken, zou er een maximumprijs moeten komen en zouden de huidige huren voor vijf jaar bevroren moeten worden. Ook wordt de WOZ-waarde niet meer meegenomen in het puntensysteem, zodat de prijzen in populaire gebieden niet excessief hoog worden.

Tot slot benadrukt PvdD dat het belangrijk is om groen en duurzaam te bouwen. Als voorbeeld moeten gemeenten minstens 50 vierkante meter groen hebben per inwoner en het aanleggen van parken binnen steden moet gestimuleerd worden. Alle nieuwbouw moet minstens energieneutraal zijn en er komen fiscale voordelen voor corporaties die investeren in duurzame renovering, zo wil de partij.

In het kort wil PvdD de woningmarkt meer economisch reguleren, ruimte creëren door de agrarische sector in te perken en duurzaamheid voorop te stellen. Daarmee hoopt de partij een groene en sociale woningmarkt in te richten. Voor studenten zouden flexwoningen op de korte termijn de druk kunnen verlichten. Daarnaast sluit het idee van voldoende groen- en buitenvoorzieningen aan bij de wens geopperd in het onderzoek van de 1828 Groep.

*PVV*

De PVV ziet wonen als een grondrecht, daarom moet de regie over wonen weer terug bij het Rijk komen te liggen in plaats van bij provincies en gemeenten. Om dit alles te overzien moet er een minister van Wonen komen.

Een van de redenen voor het woningtekort is volgens de PVV het grote aantal asielzoekers dat in Nederland voorrang krijgt op een woning. In de afgelopen tien jaar zijn er 110.000 sociale huurwoningen toegewezen aan asielzoekers, de PVV wil dit niet meer. Volgens de PVV moeten deze woningen naar ‘ons’ volk gaan. Geen woningen meer naar statushouders dus totdat de woningkrapte is opgelost.

Daarnaast moeten er snel meer woningen bijgebouwd worden. De PVV wil voor bijna alle lagen in de samenleving nieuwe huizen bij bouwen. Dat betekent dus meer woningen voor starters, gezinnen en ouderen. Deze woningen moeten zowel sociale huurwoningen, middenhuur-woningen als koopwoningen worden. De PVV geeft niet aan welke verhouding zij graag zouden willen zien tussen sociale, midden-huur en koopwoningen.

Volgens de PVV heeft het woningtekort ook te maken met de huidige stikstofcrisis. De PFAS-regels zijn volgens de PVV een van de oorzaken van de huidige wooncrisis. Daarom heeft de PVV het plan om regelgeving rond stikstof en PFAS te stoppen. Ook andere plannen over geluid, lucht, milieu, verduurzaming en klimaat wil de PVV stoppen. Volgens de PVV zorgen deze regels voor duurdere woningen en een langere duur van de bouw van een woning. Daarnaast wil de PVV dat gemeenten meer en sneller nieuwe bouwgrond beschikbaar stellen en bouwvergunningen verstrekken. Hoe dit laatste voorstel samenloopt met hun plan om de regie weer bij de Rijksoverheid te leggen, is niet duidelijk.

*VOLT*

Volgens VOLT is er landelijke regie nodig om te bepalen waar ruimte gebruikt kan worden voor woningbouw en waar ruimte gebruikt kan worden voor andere bestemmingen. Daarom ziet VOLT graag een terugkeer van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening. Dit ministerie moet een nieuw plan opstellen waarin gekeken wordt naar wonen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de bereikbaarheid en mobiliteit, maar ook met recreatie en demografische ontwikkelingen. Ook het stikstof- en klimaatprobleem worden in de context van de woningnood genoemd. VOLT zou deze vraagstukken graag op een Europees niveau aanpakken; een verdere uitleg hierover met betrekking tot woningbouw blijft uit.

Volt wil daarnaast meer bouwen in de grensregio’s in samenwerking met onze buurlanden, ook wil VOLT meer bouwen in minder bevolkte regio’s.

*DENK*

DENK ziet het woningtekort als een groot probleem, en daarom moeten er volgens de partij 95 duizend woningen gebouwd worden. Naast het bouwen van nieuwe woningen wil DENK ook slimmer gebruik maken van de beschikbare woonruimte en de doorstroming in de woningmarkt bevorderen.

Om dit alles te verwezenlijken wil DENK een Volkshuisvestingsfonds. Hierdoor komt de verantwoordelijkheid voor wonen bij de landelijke overheid te liggen. Wel blijven zowel de provincie als gemeenten betrokken bij huisvesting, aangezien zij hier ook inspraak krijgen.

DENK denkt dat deze plannen ervoor zorgen dat de woningmarkt toegankelijker wordt – zowel in mate van beschikbaarheid als betaalbaarheid. DENK wilt dat er vooral meer huizen voor middeninkomens, starters en sociale huurders komen. Ook wil DENK het gemakkelijker maken voor mensen om een eigen kavel te kopen, zodat zij hun eigen huis kunnen bouwen.

Om voor betaalbaarheid te zorgen wil denk de huurstijgingen aan banden leggen en de midden huur reguleren. Prijsopdrijving door speculanten willen zij aanpakken door een speculantenbelasting en een zelfbewoningsplicht. Daarnaast wil DENK dat de regering rentevrije financiering van woningen mogelijk gaat maken.

*FvD*

Forum voor Democratie ziet de huidige woningcrisis als het uit balans raken van de markt. De vraag naar woningen is gestegen maar het aanbod is niet meegegroeid. Daarom vindt FvD dat er snel nieuwe woningen moeten worden gebouwd.

De problemen op de woningmarkt zijn volgens FvD het directe gevolg van massale immigratie en een duur klimaatbeleid. Door de klimaatregels aan de kant te schuiven kan er volgens de partij goedkoper gebouwd worden. Ook zal de vraag naar woningen minder hard stijgen als er minder asielzoekers in Nederland toegelaten worden.

FvD laat zich ook uit over de kwaliteit van huizen die gebouwd worden, de focus ligt hier onder andere op de stijl van huizen. Zo moeten nieuwe woningen bij de Nederlandse bouwstijl passen en geen modernistische architectuur worden. Ook de villataks moet worden afgeschaft.

**Verdiepend Interview**

**Voor het themaonderzoek ‘Woningmarkt’ interviewden wij Jacqueline Cramer, voormalig minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VROM).**

***Max:* U bent een voormalig minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VROM) en nu zijn er veel partijen die zeggen: om die grote woningnood in Nederland op te lossen, moet er weer een nieuwe vorm van het ministerie van Volkshuisvesting komen. Denkt u dat dit zal helpen om de woningnood aan te pakken?**

*Cramer: ‘*Allereerst is het niet de panacee, want er zijn meer problemen waardoor het niet goed van de grond komt. Maar het is wel zo dat het Rijk vanuit een brede nationale ordening beter in staat is om met, en echt nadrukkelijk met, de regio’s te bepalen waar bouwlocaties het beste kunnen komen. En op een lager niveau is er toch vaker sprake van geharrewar en gedoe. Vanuit het Rijk kun je dan helpen om zaken sneller op te lossen en hebben we een beter overzicht van de plekken waar het verstandig is om woningbouw te plegen en waar het politiek gezien niet zo handig is. Dat geldt natuurlijk ook ten aanzien van windturbines en dergelijke. Dus een ministerie van VROM maakt het ook mogelijk om niet alleen de beste plaats voor woningbouw aan te wijzen, maar ook de daarop aansluitende logistiek goed te regelen.

Wij zaten in het verleden ook aan tafel met niet alleen Volkshuisvesting, maar ook met ministers van Verkeer en waterstaat en Economische zaken. Die laatste kon dan opperen om bedrijvigheid naar een bouwlocatie toe proberen te krijgen. Dan maak je echt het meer tot een geheel. Wat natuurlijk ook al in die tijd speelde was dat de Randstad steeds drukker werd en dat daarom de woningen steeds duurder werden. Tegelijkertijd loopt het leeg in andere delen van het land. Dat gaat nu een beetje omkeren gelukkig. Toch moet je dan ook wel zorgen dat als je gaat bouwen, je alle voorzieningen zoals scholen in tempo regelt. Ook qua financiën was ik als minister nodig om te zorgen dat iedereen geld en voorzieningen op tijd leverde, zodat een wijk ook meteen een volledig ontwikkelde wijk kon worden. Dit soort zaken krijg je makkelijker voor elkaar door de regie op rijksniveau te zetten, maar dat in nauwe samenspraak met de regio te doen.’

***Maxim:* Dus provincies en gemeenten hebben dus niet die mogelijkheid?**

*Cramer: ‘*Als het gaat om infrastructuur, dan zijn we toch als Rijk vaak nodig om de financiën rond te krijgen. En als je economisch wil sturen, dan kan het soms ook heel prettig zijn als daar een minister meehelpt.

We hebben natuurlijk ook landelijk een afspraak over welke gebieden we vrijhouden voor natuur en recreatie. Daar ga je dan ook bij voorkeur niet bouwen, maar dan wordt bijvoorbeeld wonen in de stad wel weer duurder.

Ik heb veel projecten gedaan rondom stationslocaties. Het aardige daarvan was dat van die locaties niet alleen het station opknapte, maar dat er ook een soort ‘fly-over’ zou zijn, waardoor twee delen van de stad met elkaar verbonden werden. Daardoor was het zo dat het deel dat een beetje aan de andere kant lag en verpauperde ook meer potentie kreeg, zodat je daar makkelijker ontwikkelingen van de grond kreeg. Het Rijk kan dus meer vanuit een integrale blik naar ruimtelijke ordening kijken. En vaak hebben gemeenten niet genoeg geld om dat allemaal in één klap te doen.’

***Max:* En stel er komt weer een ministerie van volkshuisvesting in welke vorm dan ook, wat denkt u dat dat ministerie concreet kan doen om de woningnood aan te pakken?**

*Cramer: ‘*De opgave concretiseren naar regio 's en zeggen: welke dingen heb je nodig om dat voor elkaar te krijgen.’

***Max:* Dus vooral een ondersteunende rol.**

*Cramer: ‘*Ja, dat is één ding. We hebben ook nog het grote probleem van de verhuurdersheffing, waardoor veel sociale woningbouw niet van de grond komt, omdat veel corporaties er nauwelijks meer te makken hebben. Die zitten zo krap in de centjes dat ze hun eigen vastgoed deels verkopen om de bestaande situatie intact te houden, laat staan dat ze genoeg geld in kas hebben om uit te breiden. Dus die verhuurdersheffing is rampzalig, ook voor de sociale huur. En omdat dat niet goed van de grond komt, zitten de mensen die nu in sociale huur wonen, maar eigenlijk een inkomen hebben wat er niet bij past, ook vast, want er is gewoon niks. Die hele woningmarkt zit ook om die reden op slot. En dan is er nog een probleem: door de stikstofproblematiek is een heleboel vertraagd en over het algemeen duurt het ook erg lang voordat er eindelijk een schop in de grond gaat. Als die eenmaal in de grond is, dan gaat het snel, maar het voortraject is tergend langzaam.’

***Maxim:* U snijdt hier het probleem aan dat de bureaucratie best wel uitgebreid is bij bouwen, waardoor projecten niet echt makkelijk van de grond komen. Maar het is bijvoorbeeld ook een probleem dat er met relatief oude prognoses bouwprojecten worden gepland. Wat kan de politiek doen om dat proces te versnellen en op die manier de woningmarkt wat flexibeler te maken?**

*Cramer: ‘*Procedures duren lang. Dat heeft deels ermee te maken dat mensen problemen hebben met de locatie, om wat voor reden dan ook. Als iemand bezwaar maakt, dan moet dat via de rechter opgelost worden. Als je de processen ‘aan de voorkant’ beter regelt, zodat er meer draagvlak van tevoren is, heb je later niet allerlei dingen die eerder hadden opgelost kunnen worden. Dus je moet eigenlijk het besluitvormingsproces en het begin verbeteren om het te versnellen in de loop van de vergunningsprocedure.

En ook binnen de overheid kan er wel een tandje bij. Er zijn veel mensen die in moeten stemmen en dan zit iedereen op elkaar te wachten, dus dat functioneert op een gegeven moment ook niet meer adequaat. We hebben wel een crisis- en herstelwet; die hebben we ingesteld in het kabinet waar ik onderdeel van was. Die was vooral bedoeld om zaken te versnellen in de ontwikkeling, om te zorgen dat wetgeving die slechts een tijdelijk probleem is toch even aan de kant te kunnen zetten. Een voorbeeld daarvan is een uitstoot die even te hoog is, waardoor een project niet kan beginnen. Dan zit je weer een jaar te wachten, zo schiet het niet echt op.’

***Maxim:* Wat betreft dat draagvlak binnen de bevolking, daar is een spanning tussen partijen zoals Partij voor de Dieren, die veel groen in de stad bewaren willen bewaren, en anderen die zeggen dat er veel gebouwd moet worden. Hoe kun je een balans vinden tussen een prettig leefklimaat en uitbreiding?**

*Cramer:* ‘Dat is altijd een spanning, maar over het algemeen ligt het grootste probleem in de steden bij locaties die we willen vernieuwen om iets anders neer te zetten. Die moeten eerst worden afgebroken en dan is vaak de grond vervuild, want het is een locatie waar jaren op is geleefd. Zeker in de binnensteden kunnen er vroeger bedrijven of garages op die grond hebben gestaan, dus dat moet eerst allemaal onderzocht worden. Wat betreft het herstructureren in de steden zelf is het hele proces alleen al kostbaarder omdat het vaak maar om kleine plukjes grond gaat. Dat is natuurlijk anders dan wanneer je bij wijze van spreken een heel voetbalveld meteen kan vol leggen, dan gaat het wat rapper.

Wat ook kan gebeuren, en daar hamer ik zelf op als voorzitter voor de uitvoering van het betonakkoord, is prefab bouwen. Dat is milieutechnisch interessanter. Bovendien zou je dan alles uit de fabriek meteen naar de bouwplaats kunnen brengen en opbouwen. Dat gaat echt veel sneller dan wat we nu doen. Tegelijkertijd betekent dat niet dat we allemaal straks eenzelfde soort standaard huis hebben, want je kan een heleboel variëren. Door gebruik te maken van (digitale) technieken kunnen gebouw op maat worden ontworpen.’

***Max:* Ik ben eerlijk gezegd niet erg bekend met het betonakkoord. Misschien kunt u dat toelichten?**

*Cramer: ‘*De essentie is dat we proberen een zo hoog mogelijke CO2-reductie te realiseren in 2030 en alles circulair te maken. Wat je afbreekt, moet weer terug in de kringloop van de bouw.’

***Max:* U weet natuurlijk ook een hoop van sustainability. Hoe, als er weer een ministerie van Volkshuisvesting komt, moet daar vorm aan worden gegeven?**

*Cramer: ‘*De afspraak is dat alles wat nieuw gebouwd wordt energieneutraal is, daar heb ik zelf voor gezorgd trouwens. Later heeft men daar ‘bijna energieneutraal’ van gemaakt, want er is een nieuwe systematiek en die klopte niet helemaal met wat er gezegd is. Maar dat is allemaal uitstel van executie. We moeten gewoon energieneutraal bouwen, dus dat is het voorschrift.’

***Maxim:* En wat te doen met de huizen die er al staan?**

*Cramer: ‘*Dat is een ander verhaal. Dat kreeg ik niet in één klap voor elkaar in die tijd, want toen waren de geesten nog niet zo rijk en de urgentie was wel hoog, maar werd nog niet zodanig beleefd. Daar heb ik gezegd dat ook in alle sectoren daaraan moet worden gewerkt, met name aan de mogelijkheden bij woningcorporaties en de bestaande voorraad. Die kunnen ze aanzienlijk opknappen, maar dat is niet gebeurd vanwege de heftige discussie over de invoering van de verhuurdersheffing na ons kabinet. Als die niet van tafel is, gaan zijn niet investeren. Dat is een soort houdgreep. Voor bestaande woningen ging dat dus niet zo makkelijk als die nieuwbouw.’

***Max:* Energieneutraal maken kost ook een hoop geld. Denkt u niet dat ook daardoor de kosten hoger worden?**

*Cramer: ‘*Dat hoeft niet zo te zijn. Als we energieneutraal bouwen, betekent dat ook dat de gebruikskosten lager zijn, want je hebt een lagere energierekening. En je hebt ook een aangenamer huis wat betreft ventilatie, als het goed is, want je moet natuurlijk wel goed bouwen. Je moet dus die kosten en baten over de levensduur bekijken. En dat moet ook versleuteld worden in de kostprijs van de huizen. Nu is het zo dat mensen denken: ik heb een duur huis, maar als het energetisch oké is, dan heb je dat na een x aantal jaar terugverdiend ten opzichte van een vergelijkbaar huis met een hogere energierekening. Dat moet dan wel allemaal transparant zijn.

Er zijn voorbeelden van energie neutrale woningen en gebouwen die wel degelijk kunnen concurreren. Maar je zit in een wereld, de bouwwereld, waar mensen gewend zijn als eerste te letten op kwaliteit van hun product en nu al redelijk worden uitgeknepen in hun prijzen door opdrachtgevers. Dat is dus ook een soort patstelling over hoe veel energie neutrale huizen mogen kosten om ze neer te kunnen zetten. Daar kan ook wel weer mee gegoocheld worden, hoe duur en hoe veel duurder dat allemaal is.

Ik moet er absoluut bij zeggen: als je een bestaand huis hebt en je moet renoveren en van allerlei dingen doen om je huis het aan te passen, dat is verhoudingsgewijs wel duurder. Renovaties zijn echt een grote bottleneck. Maar de nieuwbouw, daar hebben ze concepten, ook met versneld bouwen en industriële bouwprocessen, redelijk onder de knie.’

***Max:* Er zijn er natuurlijk ook nog huizen die privé-eigenaren hebben.**

*Cramer:* ‘Ja dat is een lastige categorie.’

***Max:* Deze huizen worden verhuurd aan andere mensen, die zelf betalen voor gas, water, licht en dergelijke, dus dat betaalt de huurbaas niet. Hoe kunnen die huurbazen gestimuleerd worden om alsnog hun huis energieneutraal te maken, terwijl zij er zelf niks aan verdienen?**

*Cramer: ‘*Daar zijn al verschillende voorstellen voor gedaan omdat dit de particuliere verhuurders zijn en die willen zoveel mogelijk verdienen en de kosten zijn niet voor hen wat betreft energie. We hebben daar nog geen oplossing voor gevonden. Er is gedacht aan witte certificaten waarbij je moet overleggen wat de energieprestatie van je huis is. Op grond daarvan moet je als verhuurder ook een tarief betalen. Je kan best dat verzinnen, want alle gegevens over de energieprestatie moeten geleverd worden. Elke woning moet een label hebben, zeker voor als je een huis verkoopt. Dan kun je best van verhuurders eisen: wij willen weten wat je label is en op grond daarvan word je ook aangeslagen. Op die manier komt het ook in hun portemonnee terecht.

Je hebt een goed punt te pakken. Daar zijn heel veel problemen om dit voor elkaar te krijgen. En dan heb je natuurlijk nog de echte eigenaren van huizen. Die beslissen zelf over hun huis en de overheid mag niet beslissen hoe zij geld uitgeven aan hun huis. Dus dat is eigenlijk nog de aller moeilijkste groep.’

***Max:* En subsidies daarvoor?**

*Cramer: ‘*Die zijn er. Maar als je echt structureel moet gaan aanpassen zoals bij renovaties, dan zijn zij de lastigste categorie om mee te krijgen. Er zijn soms mensen die dat uit morele of persoonlijke motivatie wel willen doen. Deze groep, die uit 10% van bevolking hoort, tekent wel sterk af tegen de overgrote meerderheid die denkt: wat voor rompslomp haal ik aan mijn hoofd als ik dat allemaal doe. Veel mensen in Arnhem hebben één stenen muurtje nou, dat is ook een enorme toestand. Als je dat binnen moet vervangen, dan moet je flinke pakketten isolatie aanbrengen en je hele elektriciteitssysteem aanpassen. Dus dat is niet eenvoudig.’

***Max:* Daar kan ik me voorstellen. Ik zit hier nu ook in Arnhem en ik kan me moeilijk voorstellen dat dit energieneutraal wordt gemaakt.**

*Cramer: ‘*Ja, er zijn een heleboel hobbels. Ik kijk dan altijd maar eerst naar de dingen die we wel kunnen. Wat zijn de grootste klappers die je kan maken? En waar kun je keiharde afspraken maken? Want dat scheelt al een enorme hoeveelheid. En wat betreft zonnepanelen, die steeds goedkoper en populairder worden, die zetten niet veel zoden aan de dijk qua verwarming. Maar je kan in ieder geval daarmee wel iets naar beneden. Je zult toch ook iets aan je warmte en koude moeten doen. Als er mogelijkheden zijn om ze aan te sluiten op warmte-kou systemen, kan dat ook allemaal. Maar ook dan moet je in je huis vloerverwarming aanleggen.

Eerlijk gezegd heb ik dat nooit onderschat hoe ingewikkeld het is en met hoeveel verschillende groepen mensen je in de woningbouw te maken hebt. Wat betreft de industrie en als het grote bedrijven zijn, dan zijn het meteen flinke klappers die je kan maken. Maar ja, iedereen woont in een huis en het is gewoon een mega opgave.

Het is wel zo dat we in de jaren ‘50 ons hele systeem ook op aardgas hebben gekregen in tien jaar tijd, ook al was dat alleen dat we de verwarming aan moesten passen. Dat ging met een systeem dat toen best wel makkelijk was te integreren in ons huis, anders dan wat we nu proberen te doen. Dus ik onderschat het niet. Maar als de woningcorporatie van die verhuurdersheffing af is, dan kijkt die ook de wereld anders tegemoet.’

***Max:* Ja, maar dat is volgens u vooral heel lastig om te onderhandelen.**

*Cramer:* ‘Nou, ja het kabinet van ons heeft dat toen tegengehouden dat dat ingevoerd werd, maar onmiddellijk daarna werd het ingevoerd en dat was ook een soort reactie op te gulle uitgaven van sommige woningcorporatiedirecteuren die er flitsende auto’s op nahielden. Dus er was een erg negatief sentiment over waar het geld naartoe ging van woningcorporaties en dat waren er maar een paar hè, maar dat heeft een ongelooflijke verkeerde indruk gewekt. Waardoor al die woningcorporaties plotseling aan banden gelegd werden met de gedachte jullie hoeven geen geld meer in kas, jullie krijgen er meer terug. Het is echt voor die sector rampzalig. Dat hebben we nu ook gezien, want ze hebben gewoon maar huizen verkocht op grote schaal.’

***Maxim:* Dan ben ik wel benieuwd: wat vindt u daarvan dat heel veel sociale huurwoningen aan de private sector zijn verkocht?**

*Cramer*: ‘Absoluut rampzalig. Ik vond dat een grote verworvenheid van onze samenleving dat we zo veel mogelijkheden hadden om mensen met een kleine portemonnee goed te huisvesten. Het wordt nu gewoon een gevecht om woningen en je moet ik weet niet hoe lang op een wachtlijst staan om er überhaupt tussen te komen.’

***Max:* Zou het een optie zijn voor woningcorporaties om zulke huizen weer terug te kopen? Of zouden die zich alleen bezig moet houden met bouwen?**

*Cramer:* ‘Nou ja, die huizen zijn allemaal voor de happy few, helemaal gerenoveerd. Ik heb dat zelf gezien: het wordt verkocht en dan maken ze er een hippe woning van. Ze vragen daarvoor nu driedubbel zoveel geld en als je het nu terugkoop betaal je de hoofdprijs.’

***Maxim:* Wat kan er worden gedaan in het lagere prijsklassement?**

*Cramer:* ‘Ja er moet gewoon veel meer gebouwd worden voor de groepen die nu geen woning kunnen vinden. En dat geldt voor de middeninkomens die iets onder het midden zitten, die in de sectoren zitten die juist in die steden bijvoorbeeld moeten wonen. Als je het vergelijkt met andere delen van het land, valt het ook best nog wel mee hoe problematisch het is. Wel in steden als Arnhem dat trekt meteen aan. Maar buiten de steden gaat het allemaal wel weer goed. Maar vooral in die in die steden waar veel studenten wonen, waar veel mensen zitten, met beroepen als politie, onderwijs enzovoort. Ja, ik vind het een schande dat die gewoon niet meer in de stad kunnen wonen, dus dat moet gewoon bijgebouwd of omgebouwd worden. Waar we niet meer gebruik maken kantoren omdat iedereen nu meer thuis gaat werken, allemaal ombouwen tot studentenwoningen. Dat moeten we massaal aanpakken.’

***Maxim:* Hoe kijkt u aan tegen ontwikkelingen zoals zogenaamde tiny houses?**

*Cramer: ‘*Alles wat helpt, is wat mij betreft alleen maar toe te juichen. En veel mensen hebben helemaal niet zo veel ruimte nodig als je alleen bent of veel op pad bent, dus daarvoor de aangepaste voorzieningen maken en waar het mogelijk is om op water meer te bouwen, of weet ik veel wat. Ja, maar ik probeer wel zeker in de Randstad. Die gebieden waar we nu zeggen, daar willen we het open houden vanwege recreatie en natuurontwikkeling, daar ben ik natuurlijk wel een voorstander van. Dat we niet alles als een soort witte schimmel over ons hele land verspreiden, want dat is natuurlijk ook weer niet de bedoeling. Daarom hebben we een zo’n pleidooi gehouden voor een minister van ruimtelijke ordening. Dan kunnen we dat echt met elkaar beter regelen.’

1. https://nos.nl/collectie/13860/artikel/2373083-verkiezingen-in-cijfers-hoge-opkomst-onder-jongeren-en-zorg-belangrijkste-thema [↑](#footnote-ref-1)
2. https://1828groep.nu/nieuws/ruim-een-derde-jongeren-maakt-zich-zorgen-over-het-vinden-van-een-woning [↑](#footnote-ref-2)