

Moedig samenwonen aan om woningtekort te beperken

De roep om slimme oplossingen voor het nijpende woningtekort in Nederland is oorverdovend, maar de focus van het huidige debat ligt louter op het bouwen van nieuwe woningen. Ondanks verwoede pogingen van inmiddels demissionair woonminister Hugo de Jonge lukt dit amper. Volgend jaar lijkt de nieuwbouwproductie te blijven steken bij 65.000 woningen, en loopt het woningtekort dus verder op (Van Sante, 2023). Er is een paradigmaverschuiving nodig in het denken over het woningtekort: staar je niet blind op het stimuleren van de aanbodzijde, maar kijk ook eens slim naar het beperken van de vraag. Meer specifiek: neem de institutionele prikkels tegen samenwonen weg. Samenwonen biedt de kortste weg naar minder woningvraag. Het efficiënter benutten van bestaande woningen kan een snellere woonoplossing bieden en tegelijkertijd helpen om andere maatschappelijke problemen, zoals duurzaamheid en eenzaamheid, aan te pakken.

Er zijn in Nederland vier cruciale barrières die samenwonen ontmoedigen: de Algemene Ouderdomswet (AOW), de bijstand, het verbod op onderverhuur in huurcontracten en vergelijkbare restricties in hypotheekvoorwaarden. Deze barrières verhinderen het delen van woonruimte, en laten het woningtekort onnodig aanzwellen.

In februari 2022 adviseerden Eichholtz et al. (2022) de toen kersverse minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om, in samenwerking met de minister van Sociale Zaken, de barrières tot samenwonen in de AOW en bijstand weg te nemen. Na bijna 24 maanden is het magere resultaat een campagne om 'hospiteren' aan te moedigen en een rel om een misplaatste grap van Hugo de Jonge over samenwonen. Maar de korting op AOW en bijstand bij samenwonen is ongewijzigd.

Gelukkig is er ook goed nieuws. Lokaal werden er wél initiatieven genomen om te experimenteren op dit vlak. De gemeenten Nijmegen en Tilburg maakten bijvoorbeeld ruimte voor de pilot 'samenwonen op proef', waarbij uitkeringsgerechtigden gedurende zes maanden mochten samenwonen zonder verlies van inkomen. Hiervoor werd tijdelijk de zogenaamde 'kostendelersnorm' geschrapt. Een norm die samenwonen straft met een korting op de uitkering, omdat de woonkosten gedeeld zouden kunnen worden. Zo konden alleenstaande ouders bijvoorbeeld samenwonen met nieuwe partners, zonder direct financieel afhankelijk te worden van elkaar. Ook werden ouders niet gekort wanneer hun kinderen thuis bleven wonen nadat ze 21 jaar werden. Dat verlaagt de druk op kinderen om het huis te verlaten, en beperkt zo waarschijnlijk het woningtekort enigszins.

Het nieuwe kabinet zou er goed aan doen om de lessen van deze lokale initiatieven ter harte te nemen: maak de AOW en bijstand



NILS KOK

Hoogleraar aan de
Universiteit Maastricht



DIRK BROUNEN

Hoogleraar aan Tilburg University

individueel, en schaf daarmee de boete op samenwonen af.

Verder zou het goed zijn als het kabinet het gesprek aangaat met woningverhuurders en hypotheekverstrekkers over de mogelijkheden van het vergroten van onderverhuur. Op dit vlak zijn er vanuit de rijksoverheid de eerste hoopvolle signalen. Naast de eerder genoemde informatiecampagne over samenwonen staat er een wetswijziging op stapel waardoor straks het huurcontract van een onderhuurder vervalt wanneer het huis van de hospita verkocht wordt. Dit neemt veel van de zorgen van hypotheekverstrekkers over onderhuur weg.

Tevens zijn er lokaal initiatieven gaande om huurders in staat te stellen een kamer te onderverhuren (Boeren en Ravestein, 2023). Lichtend voorbeeld in dit verband is de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW), die onderhuur niet enkel toestaat, maar middels een eigen platform huurders van sociale woningen zelfs in contact brengt met onderhuurders. Ze moedigen het delen van woonruimte binnen Utrecht dus actief aan. Dit omdat ze uit eerste ervaringen hebben geleerd dat het samenwonen hun huurders, naast financiële voordelen, ook sociale winst oplevert. Op meerdere plekken wonen Utrechtse studenten nu bij ouderen, die voorheen vaak vereenzaamden in hun te grote appartement (www.geeftijdelijkthuis.nl). Dit scherpe mes snijdt duidelijk aan twee kanten. Het is zaak om ook dit mooie lokale initiatief op te

schalen tot een kanskaart op nationaal niveau.

Het idee om institutionele barrières weg te nemen om het woningtekort te verminderen, verdient een extra impuls in 2024. Het is niet alleen een pragmatische benadering, maar heeft ook het potentieel om bredere maatschappelijke voordelen te genereren. Samenwonen leidt niet alleen tot vermindering van het woningtekort, maar heeft ook positieve externe effecten, zoals efficiënter ruimtegebruik, het verminderen van eenzaamheid, en het helpt zelfs tegen de opwarming van het klimaat, enerzijds door minder nieuwbouw en anderzijds door schaalvoordelen bij de verwarming van woningen.

Kortom, het is de hoogste tijd voor een slimmere benutting van bestaande woningen, ondersteund door een beleid dat samenwonen aanmoedigt in plaats van ontmoedigt!

Literatuur

- Boeren, S. en R. Ravestein (2023) *Woningdelen*. Publicatie te vinden op aedes.nl.
Eichholtz, P., L. Kattenberg en N. Kok (2022) *Neem prikkels tegen samenwonen weg om het woningtekort te verkleinen*. ESB, 107(4809S), 46–50.
Sante, M. van (2023) *Nieuwbouw daalt verder naar 65.000 woningen in 2024*. ING Vooruitzicht woningbouw, 19 juli. Te vinden op ing.nl.