

Van woningmarkt naar volkshuisvesting

‘De woningm..., eh ...?’ Het was een grappige vertoning, de politici van links tot rechts die bij de algemene politieke beschouwingen, afgelopen september, het woord ‘woningmarkt’ niet meer wilden gebruiken – maar ook niet meteen een alternatief hadden. Dat alternatief is niet zo ingewikkeld: ‘volkshuisvesting’, ‘wonen’, ‘voldoende betaalbare huizen’ – het kan allemaal best. Maar als je die woorden gebruikt begint je zin anders, en jezelf halverwege corrigeren lukt dus niet.

Het tastende woordgebruik van politici laat mooi zien hoe snel het maatschappelijk klimaat rond wonen veranderd is. Een paar jaar geleden was het nog volkomen normaal om ‘de woningmarkt’ inderdaad te beschouwen als een markt, compleet met termen als ‘marktconforme huren’ en ‘marktconforme prijzen’. Maar inmiddels is het duidelijk dat die ‘markt’ – als je het al zo wilt noemen – volkomen verziekt en verstoord is. Bovendien is het bij maatschappelijke thema’s zinvol, en eigenlijk niet meer dan normaal, om woorden te gebruiken die het doel voorop stellen in plaats van de handel. Al was het maar om de kloof met degenen voor wie het allemaal bedoeld is, niet te vergroten. Dus: ‘volkshuisvesting’, ‘wonen’, of ‘betaalbare huizen’. Hetzelfde geldt trouwens voor de arbeidsm... als het over werk gaat.

De afgelopen maanden is in rap tempo duidelijk geworden dat het ontbreken van betaalbare woonruimte grote maatschappelijke gevolgen heeft, die ons uiteindelijk allemaal raken. Een beknopte opsomming, in willekeurige volgorde, van de *eerstelijns-effecten*:

- Mensen die in de steden waar ze werken geen huis kunnen vinden, en dus elders een baan gaan zoeken.
- Scholen en zorginstellingen die daardoor moeilijker aan personeel kunnen komen.
- Mensen die te lang bij hun ouders moeten blijven wonen.
- Mensen die het krijgen van kinderen uitstellen, omdat ze (nog) geen huis hebben.
- Mensen die zich in grote schulden steken, met alle gevolgen van dien bij scheiding, baanverlies, of als de huizenprijzen weer gaan dalen.
- Wijken en steden waar je alleen maar mensen tegenkomt die het kunnen betalen.
- Mensen die banen en baantjes accepteren die niet goed voor ze zijn (en zelfs ook niet goed voor de economie), maar die ze wel moeten nemen omdat ze anders hun huis niet kunnen betalen.
- Mensen die hun huis niet te koop zetten omdat ze bang zijn geen nieuwe woning te zullen vinden, met alle stagnatie van dien.



MIRJAM DE RIJK
Sociaal-economisch publicist

En de *tweedelijns-effecten* zijn niet minder onaangenaam. Deze gaan over het versterken van de ongelijkheid, het aanwakken van gevoelens van onrechtvaardigheid, en het niet leven in het land waarin je eigenlijk wil wonen. Opnieuw in willekeurige volgorde:

- Mensen die kneiterrijk worden van jouw hoge huur. Beleggingsfondsen (soms je eigen pensioenfondsen) die de huur wederom fors verhogen, ‘marktconform’.
- Het gevoel dat je gekke henkie bent, omdat jij nog wel moet werken voor je geld.
- Mensen die de (virtuele) waardeestijging van hun huis omzetten in een extra hypotheek voor weer een nieuwe keuken of badkamer. (Maar is dat dan erg? Nou, wel als die waardeestijging straks onzin blijkt.

En de bouwvakkers zijn verder juist hard nodig in de nieuwbouw en voor de energietransitie).

- Mensen die rijk worden van de verkoop van hun huis, ‘jubeltonnen’ uitdelen aan hun kinderen, en de rest van hun geld beleggen in woningen en daarmee de prijzen weer opdrijven.

En dan krijg je als *derdelijns-effect* ook nog de bubbels die straks uiteen zullen spatten, en de huizen die onder water staan.

Dat de impact van stijgende huizenprijzen zo groot is, komt natuurlijk ook omdat de afgelopen dertig jaar de sociale huur voor een belangrijk deel is onderuitgehaald. Was die sociale huisvesting nog op niveau, dan waren de maatschappelijke effecten van de koopprijzen veel minder ingrijpend. Ook ten aanzien van woningcorporaties en sociale huur is nu het politieke klimaat trouwens snel aan het veranderen – al heeft dit zich materieel nog slechts vertaald in een kleine vermindering van de verhuurdersheffing.

Lang werd het tekort aan woningen als grote oorzaak van de prijsstijging gezien, en was ‘bijbouwen’ de oplossing. Zo werkt immers een markt, nietwaar? Inmiddels is het voor vrijwel iedereen helder dat bijbouwen nuttig is, maar dat in ieder geval op de korte termijn er weinig zal veranderen aan de prijsopdrijving, en dus aan de onbetaalbaarheid. Daarvoor zijn er andere maatregelen nodig. Bijvoorbeeld: vermogensbelasting, afschaffing jubelton, bewoonplicht, maximering verhuurprijzen, beperking vakantieverhuur, de miljardeninjecties van de Europese Centrale Bank vervangen door slimmere economische steun, verhoging van de rente, uitbreiding sociale huur. Dat die maatregelen inmiddels volop in discussie zijn, laat maar weer zien hoe snel het maatschappelijk klimaat kan veranderen.

Dus blijf nou nog maar even oefenen op het alternatief voor de *woningm...*