

Volkshuisvesting als tegengif voor collectieve woningbezitobsessie

Ik ben een huurder. Voor bijna 1.100 euro per maand huur ik een iets te duur maar prettig appartement in de Transvaalbuurt in Amsterdam-Oost. Het woonblok werd ongeveer een eeuw geleden gebouwd door woningbouwvereniging Eigen Haard, en moest de arbeidersklasse voorzien van een aangename woonplek.

Ook al houd ik van deze volkshuisvestelijke geschiedenis, mij bekruipt toch regelmatig het gevoel dat ik eigenlijk een woning zou moeten kopen. Om de haverklap heeft weer een vriend, kennis of collega met zijn koophuis een financiële klapper gemaakt. Zij hebben op het juiste moment en op de juiste plek gekocht, en kunnen nu tonnen aan overwaarde bijschrijven. Ze worden slapend rijk, zonder daar iets noemenswaardigs voor te hoeven doen. Met die overwaarde kunnen zij steeds grotere huizen met steeds luxere keukens kopen. Ik daarentegen blijf elke maand opnieuw die net iets te hoge huur betalen. De stap naar een koophuis lijkt met de dag groter te worden.

Zo is de woningmarkt een 'vliegwielt van ongelijkheid'. Wij hebben vergelijkbare banen en inkomens, maar de woningmarkt is verantwoordelijk voor een gigantische vermogenskloof. De doorsnee-koper bezit inmiddels negentig keer zo veel vermogen als de doorsnee huurder (Hochstenbach, 2022). Het voelt alsof de huizenbezittende klasse een overdadig feest voor zichzelf heeft georganiseerd, waar ik als huurder bij de deur geweigerd word door een *bouncer*.



CODY HOCHSTENBACH

Postdoctoraal onderzoeker aan de
Universiteit van Amsterdam

Er is nu veel aandacht voor snel stijgende huizenprijzen. Dat is niet zo gek: momenteel wordt het ene na het andere prijsrecord gevestigd. Ook op de pagina's van *ESB* worden die prijsstijgingen uitgebreid bediscussieerd. Maar zijn deze prijsstijgingen vooral het gevolg van een gebrekkig aanbod of van ruime financieringsmogelijkheden?

Het is zeker een relevante discussie, maar ik wil hier wel een stap terug doen. Het onderliggende probleem is namelijk onze collectieve obsessie met woningbezit. We associëren kopen met allerlei deugden. Woningbezitters zouden goede, verantwoordelijke en trotse burgers zijn. Zij zouden beter voor hun woning zorgen, en omkijken naar hun buurt. Het bezitten zou van je *huis* pas echt een *thuis* maken. Richard Ronald (2008), woonhoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam, noemt dit de "ideologie van woningbezit".

Daar komt nog eens bij dat eigenaren veel vermogen kunnen opbouwen met hun huis. Hoeveel ouders peperen hun kinderen wel niet in dat ze later toch écht een woning moeten kopen. Aan de keukentafel leggen zij uit dat huren geld weggooien is, en kopen investeren in je toekomst.

Het wijdverbreide idee dat kopen beter dan huren is, is in beginsel een hardnekkige mythe. Het kopen van een woning maakt jou niet plots tot een trotsere of meer verantwoordelijkere burger. Eerder is er sprake van een zogenaamd selectie-effect, waarbij de mensen met een

wat hoger inkomen en in een stabiele levensfase tot kopen geneigd zijn. Maar de woningbezitmythe ligt wel ten grondslag aan allerlei beleid dat kopers bevoordeelt en huurders nog een trap na geeft. Het resultaat is een *selffulfilling prophecy*, waarbij iedereen die het ook maar even kan een huis koopt, en er een totaal uitgemergelde huursector overblijft. Zo ontvangen huizenbezitters jaarlijks gigantische subsidies, en blijft het vermogen in hun woning compleet onbelast. Dit kost de staat jaarlijks vele miljarden euro's. Dankzij deze onverdiende voordelen wordt woningbezit inderdaad tot een aantrekkelijke manier om een vermogen op te bouwen.

Het geloof in de heilzame werking van woningbezit ligt daarnaast aan de basis van de politieke aanval op de sociale huursector in de afgelopen decennia. Nederland kon voorheen bogen op een rijke traditie aan volkshuisvesting, en werd daar internationaal zelfs om geprezen. De omvangrijke sociale huursector was van een hoge kwaliteit, en bood plek aan een brede waaier van individuen.

De afgelopen dertig jaar heeft de politiek hier korte metten mee gemaakt. Honderdduizenden sociale woningen zijn verkocht, gesloopt of overgeheveld naar de duurdere 'vrije' sector (een misleidende term, want hier geniet alleen de verhuurder meer vrijheid). De huren zijn fors verhoogd. Hiervoor komen echter, door de invoering van strenge inkomensgrenzen, alleen de lage inkomens nog in aanmerking. Zo is een ooit breed toegankelijke volkshuisvesting omgevormd tot een bij voorkeur tijdelijke voorziening voor wie echt niet anders kan. Het betreft hier een doelbewuste marginalisering.

Willen we de koopmarkt in rustiger vaarwater brengen, dan moeten we niet alleen de voordelen afschaffen voor huiseigenaren – zoals de miljarden kos-

tende hypotheekrenteaftrek en het onbelast blijven van woonvermogen. Maar ook moeten we ervoor zorgen dat de huren weer een aantrekkelijk, betaalbaar, zeker en toegankelijk alternatief worden. Want waarom zou je nu nog duizelingwekkende bedragen gaan neertellen voor een krakkemikkige kluswoning, als je ook betaalbaar kunt huren?

Na jaren van afbraakbeleid, vereist dit actieve investeringen in de volkshuisvesting. Het nieuwe kabinet-Rutte IV kiest er weliswaar voor om de verhuurdershefving af te schaffen – een stap in de goede richting – maar blijft sociale huur wel in de eerste plaats beschouwen als een laatste redmiddel voor de laagste inkomens. Aan een volwaardig volkshuisvestelijk alternatief voor de opgeblazen koopmarkt wordt er niet gewerkt. Werkelijke volkshuisvesting biedt plaats aan zowel lage- als middeninkomens in gemengde buurten van hoge kwaliteit.

Actieve investeringen in de volkshuisvesting zullen niet alleen de huizenprijzen in rustiger vaarwater brengen, maar ook onze gemoedstoestand. Het knagende gevoel dat vele huurders hebben – namelijk dat ze hulpeloos aan de zijlijn staan, omdat ze niet kunnen kopen – zal gaan verdwijnen. De kloof tussen kopers en huurders zal niet alleen financieel maar ook mentaal krimpen. Het feestje voor de huizenbezittende klasse loopt ten einde. Voor sommigen volgt er de kater, maar de samenleving als geheel profiteert wel degelijk.



Literatuur

Hochstenbach, C. (2022) *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Amsterdam: Das Mag.

Ronald, R. (2008) *The ideology of home ownership: homeowner societies and the role of housing*. Londen: Palgrave Macmillan.