VASTGOED JOURNAAL

# Blog: Wanneer kunnen we realistisch woonbeleid van politici verwachten?

21-06-2016 09:33

**De PvdA-werkgroep volkshuisvesting bracht het essay "Onze waarden voor het wonen" uit. Maar sluiten de waarden van de PvdA aan op de praktijk? Wij denken van niet. En dat geldt niet alleen voor de PvdA. Een blog van Corporatiekracht vastgoedadviseurs.**



De politiek en de woningmarkt zijn los van elkaar veelbesproken thema's. Maar zodra we het hebben over woonpolitiek loopt iedereen pas echt leeg. Iedereen heeft er een mening over en de politici buitelen over elkaar heen om elkaar de loef af te steken. Dat dit in de praktijk niet altijd even goed uitpakt is dagelijks merkbaar, maar daar wordt in de politieke arena vaak aan voorbij gegaan.

Zo schreven we vorige week over het rapport van het COELO over de verhuurderheffing. Adri Duivesteijn had als senator ooit de sleutel in handen om deze tegen te houden. Na invoering van de verhuurderheffing heeft hij nooit meer gereageerd op het feit dat de wet voor grote groepen in de Nederlandse samenleving ingrijpende negatieve gevolgen heeft gehad, alleen maar om de staatskas te vullen. We kregen reacties of we ons hierbij hadden gerealiseerd dat de heer Duivesteijn ernstig ziek was. Natuurlijk hadden wij ons dit gerealiseerd, maar het feit dat hij tot op heden nog actief is, was voor ons een reden om hem deze spiegel voor te houden. Sterker nog, de PvdA-werkgroep Volkshuisvesting (waar Duivesteijn lid van is) heeft deze week een essay gepubliceerd waarin de PvdA-waarden voor het wonen in zijn uitgeschreven.

**PvdA: terug naar het bouwen met subsidies**

Gezien de timing van publicatie, vlak vóór de ministeriële evaluatie van de verhuurderheffing, zou je mogen aannemen dat de PvdA zich krachtig zou afzetten tegen de gevolgen van de verhuurderheffing. En wel op basis van argumenten gaat pleiten voor aanpassing van de verhuurderheffing die vooral de laagstbetaalden treft. In slechts 2 bijzinnen wordt in het essay de afschaffing van de verhuurderheffing aangegeven. Maar de gevolgen voor de rijksbegroting moeten volgens de PvdA wel direct worden gecompenseerd. Met het pleiten voor een verplichte aanbodnorm van sociale huurwoningen en een Rijksfonds voor het Wonen wil de PvdA terug naar tijden waarin via subsidies kon worden gestuurd. De financiering van dit fonds moet plaatsvinden door het afromen van winsten van corporaties in gemeenten met een te groot aantal sociale woningen.

Oftewel, de corporatie in Dokkum moet in een krimpende woningmarkt, woningen gaan verkopen om het tekort te kunnen financieren in Amsterdam. Misschien moet de PvdA, voorafgaand aan publicatie van dergelijk

essays, toch eens aan de Autoriteit Wonen vragen om hun plannen door te rekenen. Datzelfde geldt ook voor het idee om de huren aan te passen aan het inkomen via een zogenaamde huurquote. Een sympathiek idee, alleen dient de bekostiging plaats te vinden uit een verlaging van de huurtoeslag. Een sigaar uit eigen doos dus.

**Woonvisie regio Alkmaar**
Een ander voorbeeld waarin de politieke woontheorie een mismatch vertoont met de praktijk, vormt de Woonvisie van de regio Alkmaar. Over het onderwerp duurzaamheid kunnen we hierover onder meer het volgende lezen: Het werken met woonlasten i.p.v. alleen te kijken naar huur en koopprijzen zal mede bijdragen aan de duurzaamheiddoelstellingen in de regio. Hierdoor blijft ook de balans in beeld tussen investeringen in duurzaamheid en het waarborgen van de betaalbaarheid. Regionaal spreken we af, maximaal in te zetten op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele energieneutrale -en daarmee “woonlastenlage”-, woonregio op zo kort mogelijke termijn, e.e.a binnen de vast te stellen (financiële) kaders. De regio zal zich hierdoor stevig positioneren als koploper op dit thema, met alle voordelen die dit met zich meebrengt.

Mooie woorden welke in 2013 de handen op elkaar kregen. Maar nu de praktijk. Voor een particuliere opdrachtgever ontwikkelen wij het project “De Vereeniging” met als uitgangspunten om de woningen zo betaalbaar en zo duurzaam mogelijk te maken. De woningen worden dus nul-op-de-meter. Nu wordt in dezelfde woonvisie ook een eis gesteld aan het aandeel sociale koopwoningen in een nieuwbouwproject. Dit is gesteld op 30% met een koopsom van maximaal € 225.000,-. Maar er worden geen eisen gesteld aan de omvang of duurzaamheid van deze woningen. Dus appartementen van 60m2 die net voldoen aan het bouwbesluit voldoen ook aan de eisen voor sociale koopwoningen. Waarom zou een ontwikkelaar of woningcorporatie € 20.000,- extra uitgeven om deze woningen als nul-op-de-meter uit te voeren? Er wordt in de praktijk dus helemaal niet gekeken naar duurzaamheidsdoelstellingen of woonlasten. De regio Alkmaar zal zich dan ook waarschijnlijk niet positioneren als koploper op dit gebied. Overigens komen deze nul-op-de-meter woningen er wel omdat onze opdrachtgever ons heeft uitgedaagd om zijn ambities te realiseren.

**De politici en de spiegel**
Beide voorbeelden illustreren dat er een kloof blijkt te bestaan tussen hetgeen politici willen en hoe dit in de praktijk uitpakt. Het zou de politiek dan ook sieren als ze zich met enige regelmaat een spiegel voorhouden en de bereidheid hebben om oplossingen te zoeken voor zaken die in het verleden zijn besloten maar niet blijken te werken. Als we bijvoorbeeld kijken naar de verduurzaming van de woningvoorraad staat Nederland aan de vooravond van een enorme operatie om dit te kunnen realiseren. Het zou dan wel handig zijn als de politici zich niet laten verleiden tot het oplaten van politieke luchtballonnetjes. In het essay van de PvdA wordt het thema duurzaamheid alleen besproken als het gaat om de woonlasten.

Oftewel, in een tijd waarin de Noordpool in sneltreinvaart smelt mag een huurder van de PvdA wel wonen in een niet duurzame woning die het milieu belast, mits daar maar niet te veel voor wordt betaald. Het essay is de PvdA-inzet voor de Tweede Kamerverkiezingen. We vragen ons af wanneer we een realistisch beleid van onze politici kunnen verwachten met daadwerkelijk oog voor de uitdagingen op de woningmarkt.

*Hans de Visser MSc MRE van* Corporatiekracht vastgoedadviseurs. *Hij is bereikbaar op* hans@corporatiekracht.nl