

Waardevol wonen

over instituties en governance



Waardevol wonen

Jongeren vinden vaak moeizaam een geschikt eigen thuis en worden daarmee belemmerd in hun ontwikkeling. Ouderen die “langer zelfstandig” moeten wonen ontberen vaak een woonplek waar de nodige zorg en het nodige gezelschap beschikbaar zijnⁱ. Een gezond thuis is een voorwaarde om grip te hebben op het leven en daarmee cruciaal voor gezondheid, welzijn en maatschappelijke stabiliteit. Niet voor niets is in onze Grondwet vastgelegd dat de overheid een zorgplicht heeft voor de “woonvoorziening”.

Anno 2024 lijkt volkshuisvesting -de zorg voor een adequaat thuis- terug van lange tijd weggeweest, met een minister van wonen die deals sluit en de regie meer in handen wil nemen. Grote vraag is hoe de woonambities van een volgend kabinet eruit zien en waar bewoners en investeerders op kunnen rekenen? Investeren in wonen is investeren in de lange termijn waarin vele kabinetten voorbij komen. Dat vergt visie op “waardevol wonen” dat maatschappelijk en financieel rendeert en de daarvoor benodigde instituties en governance. Achtereenvolgens komen de benutting van woonruimte, misbruik van schaarste, investeringsperspectief en kwaliteit van woningen en wonen aan de orde.

Woonruimte beter benutten

In de afgelopen eeuw zijn we steeds groter gaan wonen, van 8 m² per persoon bij de introductie van de woningwet in 1901 naar 53 m² per persoon in 2024. Meer ruimte betekent meer woonkwaliteit, mede gefinancierd door een overheid die wonen als “merit good” beschouwde ofwel vond dat mensen de waarde van wonen onderschatten. Dit heeft er voor gezorgd dat mensen in het dichtbevolkte Nederland gemiddeld ruim wonen. Gemiddeld, want de woonruimte is zeer ongelijk verdeeld: jongeren moeten het vaak doen met weinig vierkante meters, terwijl ouderen juist ruim wonenⁱⁱ.

Verhuizen is een manier om vraag en aanbod meer in balans te brengen, maar “verhuizen kost bedstro” zoals een oud gezegde luidt, mensen verhuizen niet makkelijk. Daar bovenop is er sprake van ontmoediging om te verhuizen in de regelgeving, zoals de overdrachtsbelasting. Daarnaast spelen “boetes” om een woning te gaan delen een rol, zoals de kostendelersnorm en de huurtoeslag die niet beschikbaar is voor onzelfstandige woonruimte. Het verwijderen van deze prikkels leidt tot een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte en verlichting van het woningtekort.

Tegengaan misbruik schaarste

Vastgoedprijzen zijn in de afgelopen decennia sneller gestegen dan inkomens. Dat is een wereldwijde ontwikkeling, er is sprake van een vastgoedspiraalⁱⁱⁱ: steeds meer kapitaal vloeit naar de woningmarkt en bij gebrek aan aanbodelasticiteit leidt dit tot steeds hogere prijzen op imperfecte woningmarkten. Het is onontkoombaar dat wonen duurder wordt. Bovendien is de vastgoedmarkt vatbaar voor speculatie en malafide verhuur ofwel misbruik van de schaarste op deze imperfecte markt. Mensen kunnen zich immers niet onttrekken aan deze markt die voorziet in een basisbehoefte

Nederland kan zich niet onttrekken aan deze globale krachten, maar wel bewust daarmee omgaan om haar woonopdracht uit de grondwet invulling te geven. Zo kan zij regels opstellen om de spiraal te remmen: een planbatenheffing en huurprijsregulering zijn manieren om “schaarstewinsten” tegen te gaan^{iv}. Het gaat ook om maatregelen tegen misbruik van schaarste door malafide verhuurderschap. Tenslotte is de wijze waarop een overheid investeerders behandelt van belang voor stabiliteit van de markt, Conijn vergeleek de onevenwichtige fiscale behandeling van de koop- en huurmarkt in combinatie met de vastgoeddynamiek in 2006 met “dansen op een vulkaan”^v.

Investeringsperspectief verbeteren

Investeringscapaciteit is cruciaal voor wonen in de toekomst en investeerders functioneren beter “onafhankelijk van de draaiende politieke wind”^{vi}. Dit vraagt om investeringsperspectief voor de langere termijn: waardevastheid van de investering en adequaat rendement. Dat geldt zowel voor eigenaar-bewoners als voor institutionele beleggers, andere lange termijn beleggers (zoals zzp-ers zonder pensioen) en woningcorporaties. Toekomstbestendige kwaliteit rendeert zowel financieel als maatschappelijk: immers voorzien in de basisbehoefte van een thuis heeft impact op welzijn van mensen en leefbaarheid van buurten. Behoeften en beleid veranderen en daarmee ook de opgave. Zo ontbreekt ouderenhuisvesting die het afgeschafte “bejaardenhuis” vervangt en tegemoetkomt aan behoeften van

huidige en toekomstige ouderen. Gepaste woonvormen en businessmodellen zijn cruciaal om aan te sluiten bij behoeften van ouderen en rendementseisen van investeerders. Eigenaar-bewoners zijn investeerders die hun woningvermogen kunnen aanwenden voor verduurzaming en aanpassing van de woning voor de oude dag of kunnen verzilveren als pensioen^{vii}.

Investeringsperspectief vereist ook een (fiscaal) gelijke behandeling van verschillende investeerders:

- Voor eigenaar-bewoners is een transparante en consistente aftrek van de hypotheekrente groot belang voor hun financieel perspectief. Voor alle bewoners is een vrije keuze tussen kopen en huren van belang voor het vinden van een woning die bij hun behoeften en levensfase past^{viii}.
- Coöperatieve en andere eigendomsvormen verdienen een plek in het speelveld en een consistente fiscale behandeling en toegang tot garantiesystemen zoals het WEW en WSW.
- Voor beleggers is een evenwichtige fiscale behandeling (inkomstenbelasting en overdrachtsbelasting) noodzakelijk voor investeringsperspectief. Het gebrek aan consistentie en overvloed aan debat van afgelopen periode zijn zeer schadelijk voor het investeringsperspectief.
- Woningcorporaties zijn private non-profit organisaties met een maatschappelijke opdracht voor betaalbaar wonen, leefbare buurten, verduurzaming en het middensegment dat beleggers geen investeringsperspectief biedt. Met deze brede opdracht staat een duurzaam prestatie-model onder druk en verdient een compensatie voor de maatschappelijke opgave serieuze overweging, zoals het afschaffen vennootschapsbelasting en WSW-garantie voor het midden-huursegment.

Kwaliteit van woningen en wonen borgen

"We first shape our buildings and then they shape us"^{ix}. Inderdaad, dankzij ons mooie fundament dat slimme instituties combineert met fysiek ontwerp geniet Nederland een internationale reputatie. De combinatie van ambitieuze en geëngageerde architectuur gecombineerd met een wettelijk kader dat particulier initiatief faciliteert. Hoogste tijd om hierop verder te bouwen en gebruik te maken van nieuwe ontwerpen, bouwmethoden en arrangementen voor leefbaarheid, energie en zorg.

De vernieuwing in de bouwsector -modulair en circulair bouwen- blaast het gedachtegoed van Habraken^x nieuw leven in. Het denken in termen van "drager en inbouw": woongebouwen als fysieke infrastructuur en wonen als creativiteit en aanpassing^{xi} aan veranderende behoeften en balans tussen droom en portemonnee. Dat geldt voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande gebouwen zoals leegstaande kantoren en boerderijen die kunnen worden getransformeerd naar wonen. Tenslotte is inmiddels ook de "drager" enigszins flexibel geworden met flexwonen en tiny housing, dit vergt visie op grondgebruik en leefbaarheid van deze flexibele buurten. Wonen, zorg en welzijn, nieuwe energievoorziening vragen om gebiedsontwikkeling waarin een gezamenlijke kwaliteitsambitie wordt geformuleerd op buurt- en wijkniveau. Er zijn vele mooie initiatieven over beleidsterreinen heen. Bij al deze ontwikkelingen en initiatieven is het van belang om fysieke ontwerpen te voorzien van businessmodellen die niet worden gehinderd door regelgeving.

Kennis opbouwen en delen

Verandering is niet eenvoudig in een complex systeem, dit vergt experimenteren en leren. Momenteel zijn er veel initiatieven op het terrein van wonen en zorg, modulair en circulair bouwen en flexwonen die gepaard gaan met veel overleg en weinig tempo. Steun van overheden in de vorm van meedenken, regelgeving aanpassen en meefinancieren verdient aanbeveling. Daarnaast is kennisontwikkeling belangrijk. Ontwerpend onderzoek is een uitermate geschikte methode om ontwerpen die nog niet bestaan te onderzoeken, te testen bij consumenten, bouwers en investeerders. Hiermee kunnen lessen worden getrokken uit consumentenervaringen, bouwervaringen, knellende regelgeving en kunnen rendementen worden geëvalueerd.

Volkshuisvesting staat weer op de agenda, maar terug naar vroeger is geen optie. De samenleving, de politiek en de techniek zijn veranderd, tijd om verder te bouwen op volkshuisvestelijke fundamenten. Het verbinden van fysiek en institutioneel ontwerp en het combineren van verbeeldings- en rekenkracht^{xii} zijn nodig voor de huidige woonopgave. Het besef dat we "dansen op een vulkaan" en dat "politieke winden draaien" vergt creativiteit en aanpassing voor zowel bewoners, ontwerpers, bouwers en investeerders als voor overheden. De vertaling naar beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit en relevante wetgeving is samengevat in de volgende tabel.

	Doel	Strategie	Relevante wetgeving
Beschikbaarheid: perverse prikkels weg gelijk speelveld inverteerders	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Balans kwantiteit en kwaliteit ➤ Efficiënter gebruik woonruimte ➤ Investeringsperspectief en evenwichtige markt ➤ Ruimte voor doorstroming 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Investeringsperspectief bieden ➤ Afschaffen "boetes" woningdelen ➤ Evenwichtige behandeling: fiscaal en toegang tot garantie ➤ Verhuizen niet belasten 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Regiewet, Omgevingswet, Bouwbesluit ➤ Participatiewet, Algemene Ouderdomswet, Wet op de Huurtoeslag ➤ Wet Inkomstenbelasting, WEW en WSW ➤ Overdrachtsbelasting
Betaalbaarheid: tegengaan misbruik basiszekerheid	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remmen vastgoedspiraal ➤ Betaalbare woningen nu en in de toekomst ➤ Betaalbaarheid en woonzekerheid lage inkomens 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Weren speculatie (grond, huur) ➤ Steun duurzaam prestatie model woningcorporaties ➤ Duurzame zorg voor betaalbaar wonen ook onzelfstandig 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wet Betaalbare Huur, Omgevingswet ➤ Woningwet, BTIV, Wet op de Vennootschapsbelasting ➤ Grondwet, Wet op de Huurtoeslag, Wet Goed Verhuurderschap
Kwaliteit: draagvlak kwaliteit steun initiatief faciliteer innovatie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Afstemmen wonen, zorg, energie, leefbaarheid ➤ Kwaliteit modulaire bouw: maatwerk ➤ Leefbaarheid verbeteren 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebieds- en woon-ontwikkeling: wonen-zorg-energie ➤ "Mass customisation" bij ontwikkelaars en bouwers ➤ Corporaties voor leefbare buurten 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bouwbesluit, Omgevingswet, Wet Collectieve Warmte ➤ Woningwet

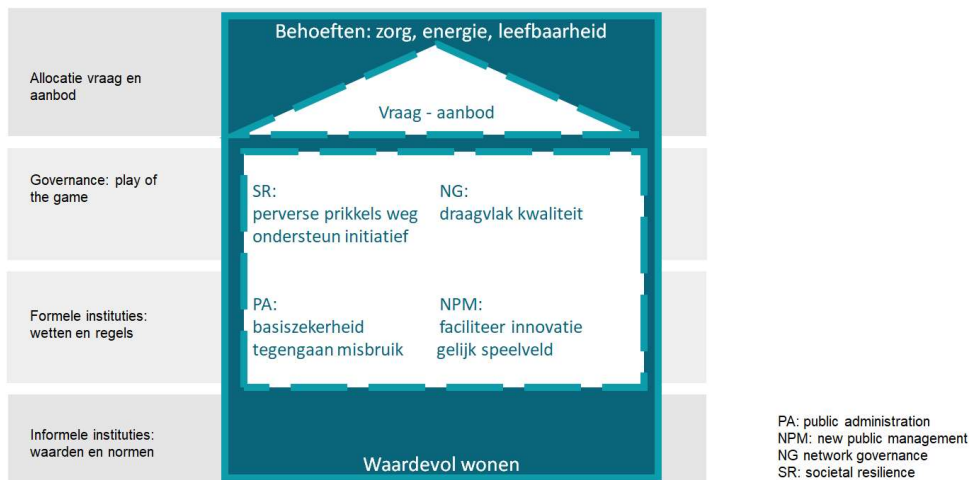
Borgen opdracht grondwet

Verwijderen perverse prikkels, ongelijk speelveld en misbruik

Zorg voor waardevolle investeringen

Institutionele lagen en rollen overheid

Williamson (2005), Van steen (2005) geïnspireerd



<https://www.platform31.nl/artikelen/een-minister-voor-volkshuisvesting-en-ruimtelijke-ordening-woonprobleem-opgelost/>

ⁱ <https://www.zorgsaamwonen.nl/artikel/geschied-wonen-voor-ouderen-twee-vliegen-een-klap> <https://sociaalweb.nl/nieuws/wonen-en-zorg-voor-ouderen-drie-actielijnen-twee-gemiste-kansen/>

ⁱⁱ <https://www.spring-co.nl/beter-benutten/>

ⁱⁱⁱ <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0308518X19862811>

^{iv} <https://esb.nu/gezonde-woningmarkt-vergt-regulering/>

https://www.researchgate.net/publication/286296489_Access_and_affordability_Rent_regulation

^v <https://pure.uva.nl/ws/files/48046816/9789056294588.pdf>

^{vi} <https://decorrespondent.nl/14726/wat-er-misging-in-het-woonbeleid-volgens-de-man-die-er-de-basis-voor-legde/aae17547-e052-0d4e-14c6-f7195ff022f1>

^{vii} <https://link.springer.com/book/10.1007/978-94-007-4384-7>

^{viii} <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10901-005-9023-4.pdf>

^{ix} https://worldscientific.com/doi/10.1142/9789813232501_0007

^x <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/1m-homes-meer-woonruimte-betekent-niet-alleen-meer-bouwen/>

<https://filelist.tudelft.nl/Websections/Vision%20teams/Wonen/TU%20Delft%20rapport%20Ruimte%20voor%20wonen%20webversie.pdf>

^{xi} <http://resolver.tudelft.nl/uuid:9533f160-5ae7-473f-a33f-6a474cd48e0d>

^{xii} <https://1mh.openaccess.ac/index.php/1mh/preprint/view/15/version/19>; <https://stadszaken.nl/artikel/5525/advies-staatscommissie-demografie-meer-en-andere-woningen-nodig>