

Mobiliseren van privaat kapitaal moet woningbouwproductie op gang brengen

Woningnood is niet alleen een Nederlands verschijnsel, maar komt ook in de omliggende verstedelijkte gebieden voor. Ter vergelijking met de situatie in Nederland wordt hier het probleem van de woningnood in de Duitse deelstaat Nordrhein-Westfalen behandeld. Deze deelstaat in het voormalige West-Duitsland is wat betreft inwoneraantal en oppervlakte vergelijkbaar met Nederland; er wonen ongeveer 17,5 miljoen inwoners op een oppervlakte van 34.070 km² (Nederland respectievelijk 15,3 miljoen inwoners en 41.785 km²).

JOOST NIEUWENHUIJZEN*

Precies veertig jaar na de wederopbouw van Duitsland, is het woord woningnood ook weer terug in het Duitse vocabulaire. Net zoals in Nederland, waar de woningnood in de jaren '50 als 'volksvijand nummer één' werd getypeerd, is het Duitse begrip ook zeer nadrukkelijk geassocieerd met het woningtekort van na de Tweede Wereldoorlog.

De woningbehoefte wordt in Duitsland berekend door de totale bevolkingsomvang te delen op de gemiddelde huishoudensgrootte (2,26). Voor Nordrhein-Westfalen komt dit neer op een woningbehoefte van 7.700.000 woningen bij een woningaanbod van 7.250.000 woningen (1991). Het statistische tekort bedraagt dus 450.000 woningen; dit is ruim 6% van de voorraad. Dit kwantitatieve tekort groeit nog steeds als gevolg van het achterblijven van de nieuwbouw bij een stijgende woningvraag.

VRAAG

Op de eerste plaats heeft de toestroom van Übersiedler (ex-DDR), Aussiedler (voormalig Oostblok) en asielzoekers voor een aanmerkelijke bevolkingsgroei gezorgd. In vergelijking met de andere Europese landen heeft Duitsland als geheel het grootste aantal en aandeel buitenlanders binnen zijn grenzen (ruim zes miljoen), waarvan de meeste naar de geïndustrialiseerde steden trekken. In Nordrhein-Westfalen wordt deze groep zoveel mogelijk

opgevangen in noodonderkomens zoals pensions en tijdelijke woonbarakken. Hoewel in het verleden extra woningbouw speciaal voor de buitenlanders werd uitgevoerd, is dat heden ten dage niet meer het geval. In de deelstaat wordt het aantal 'acute woningnoodgevallen' op 79.000 geschat. Op de tweede plaats spelen ook in Duitsland individualiseringsprocessen die leiden tot gezinsverdunding en het vroeger zelfstandig wonen van jongeren. Vooral de vraag naar kleine woningen is daardoor sterk gestegen. Tenslotte blijven ook de ouderen steeds langer zelfstandig wonen, wat de doorstroming belemmert. Deze groep neemt aan de woningmarkt deel als vrager naar aangepaste woonruimte. De natuurlijke bevolkingsgroei van de Duitse bevolking is al lange tijd negatief. Het geboortecijfer ligt al meer dan tien jaar onder het sterftecijfer en hierin zal voorlopig geen verandering optreden.

AANBOD

Net als in Nederland heeft ook Nordrhein-Westfalen een gebrek aan beschikbare locaties. Veel steden zijn tot de gemeentegrenzen toe volgebouwd en het stedelijke groen mag niet worden opgeofferd voor woningbouw. Bij buurgemeenten kunnen Duitse steden niet terecht, zoals in Nederland het geval is door middel van de regionale samenwerkingsverbanden. Veel woningbouw vindt daarom plaats in de vorm van de 'Lückenfüllung', het vullen van open gaten in de stad.

Het grootste probleem is echter de geringe interesse van investeerders in de woningnieuwbouw. Voor de koopsector geldt dit in mindere mate vanwege de lage hypotheekrente op dit moment en de gunstige fiscale behandeling van de eigen woning in Duitsland. In de huursector ligt het echter anders. De grootste woningvraag komt van de lagere en middeninkomensgroepen. Deze zijn aangewezen op de huursector en juist in die sector wordt te weinig gebouwd. Anders dan in Nederland, waar de woningcorporaties sociale huurwoningen bouwen, kent Duitsland een corporatiesector die niet zo geïnteresseerd is in sociale woningbouw. Altijd al is in Duitsland het percentage sociale woningbouw een stuk lager geweest dan in Nederland (16 tegenover 40%), maar sinds de Duitse non-profit sector (de zogenaamde Gemeinnützige Wohnungsunternehmen) geliberaliseerd is, belemmert een laag rendement het investeren in sociale huurwoningen. Zolang er geen mogelijkheden zijn om winst te maken, zal er ook niet snel geïnvesteerd worden.



In Duitsland leidt het gebrek aan beschikbare locaties tot het opvullen van open gaten in bestaand stedelijk gebied. Foto: auteur