

Betaalbare huurwoningen zijn hard nodig

Wijkvernieuwing moet bewoners perspectief bieden op vooruitgang

De woningbouw loopt ver achter bij de groeiende vraag. De koopprijzen zijn de pan uit gerezen. Betaalbare huurwoningen zouden het alternatief moeten zijn, maar worden slechts mondjesmaat gebouwd. Sterker nog, in het kader van de wijkvernieuwing worden veel sociale huurwoningen gesloopt om plaats te maken voor dure huur- en koopwoningen. De Nederlandse Woonbond is van mening dat er veel meer goedkope en betaalbare woningen gebouwd moeten worden. Bovendien moeten de huidige sloopplannen uitgesteld worden totdat er voldoende vervangende woonruimte is.

RIA MEIJERINK

Het woningtekort is in razendsnel tempo opgelopen. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning is inmiddels dertig maanden en in de grote steden zelfs meer dan acht jaar. Starters op de woningmarkt komen nauwelijks meer aan bod. Volgens Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties, is er vooral sprake van kwalitatieve woningnood. De stagnatie van de doorstroming zou de belangrijkste oorzaak zijn van de krapte op de woningmarkt. Door het geringe aanbod aan duurdere woningen zouden er te weinig mensen met een hoger inkomen doorstromen uit goedkope huurwoningen naar een duurdere huur- of koopwoning. De redenering is dat door het bouwen van duurdere huur- en koopwoningen de doorstroming vanzelf weer op gang komt en meer goedkope huurwoningen zullen vrijkomen. Het ministerie van VROM is dezelfde mening toegedaan. De plannen in de begroting

Tabel 1 - Omvang van de betaalbare huurwoningvoorraad en de aandachtsgroep in de vier grote steden, de provincies en Nederland, 1 januari 2000.

Bron: Ministerie van VROM, 2000.

	betaalbare huurwoningen		aandachtsgroep	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Amsterdam	216.934	58,4	185.215	45,4
Rotterdam	156.504	54,6	145.211	47,9
Den Haag	93.457	43,8	97.121	42,5
Utrecht	40.089	40,2	56.195	44,0
Groningen	71.083	29,7	115.023	44,1
Friesland	71.821	28,5	99.695	38,1
Drenthe	45.295	24,2	68.256	35,5
Overijssel	107.831	25,8	164.597	37,8
Flevoland	13.335	11,3	33.476	27,9
Gelderland	168.300	22,5	279.916	35,5
Utrecht	102.127	23,6	152.617	31,7
Noord-Holland	381.140	34,4	452.787	38,7
Zuid-Holland	450.825	31,1	542.647	35,9
Zeeland	35.624	23,3	52.828	33,9
Noord-Brabant	204.427	22,0	345.568	35,9
Limburg	108.318	23,1	174.668	36,1
Nederland	1.760.126	27,1	2.482.078	36,4

voor 2003 zijn ambitieus. In 2010 moeten 650.000 woningen aan de voorraad zijn toegevoegd. De nadruk ligt op de bouw van middeldure en dure woningen met meer kwaliteit, de intensivering van de nieuwbouw ter vervanging van sloopwoningen en het omzetten van huur- in koopwoningen. De Nederlandse Woonbond, de landelijke belangenorganisatie van huurders, zet grote vraagtekens bij de gestelde prioriteiten. Volgens de Woonbond ligt de oorzaak van de woningnood niet alleen in de stagnerende doorstroming. Er is wel degelijk sprake van kwantitatieve tekorten, vooral in de goedkope en betaalbare huursector. De afgelopen periode kwamen er ieder decennium zo'n miljoen huishoudens bij. Gezien deze groei zouden er gemiddeld 100.000 nieuwe woningen per jaar gebouwd moeten worden. Dat aantal werd de afgelopen jaren bij lange na niet gehaald: in 2001 werden bijvoorbeeld maar 74.000 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 14.000 huurwoningen, zo blijkt uit cijfers van het CBS. Omdat tegelijkertijd door sloop en samenvoeging ook woningen onttrokken werden aan de voorraad was de werkelijke toename van de woningvoorraad nog veel lager, namelijk nog geen 60.000. In 2000 telde de betaalbare huurwoningvoorraad (woningen met huren tot circa 425 euro) slechts 1.760.000 sociale en particuliere huurwoningen, terwijl de aandachtsgroep (huishoudens met inkomens tot circa 22.000 euro) uit bijna 2,5 miljoen huishoudens bestaat (zie tabel 1). Dat betekent een tekort van zo'n 722.000 betaalbare huurwoningen. Voor bijna dertig procent van de aandachtsgroep is dus geen betaalbare huurwoning beschikbaar. Er zijn te weinig betaalbare huurwoningen, maar wat doen overheden en woningcorporaties? Vooral dure huur- en koopwoningen bouwen. Sociale huurwoningen worden maar mondjesmaat gebouwd. In het kader van de wijkvernieuwing worden op grote schaal goedkope huurwoningen gesloopt om plaats te maken voor woningen in de duurdere prijsklasse. De voorraad neemt nog verder af doordat de overheid de corporaties onder druk zet om huurwoningen te verkopen. Door sloop en verkoop neemt de voorraad sociale huurwoningen zelfs sneller af dan er nieuwe goedkope woningen gebouwd worden. De druk op de huurmarkt neemt niet

alleen toe in de steden, maar ook in de omliggende gemeenten en de kleine kernen op het platteland.

Wijkvernieuwing in de praktijk

Wat betekent de spanning op de woningmarkt voor de kansen van bewoners in herstructureringswijken? Een praktijkvoorbeeld. In de wijk De Banne in Amsterdam-Noord staan nu 5.900 woningen. Een deel van de woningvoorraad in De Banne bestaat uit portieketagewoningen en galerijflats van matige kwaliteit. De stadsdeelraad vreest dat de eenzijdige woningvoorraad leidt tot vertrek van kansrijke huishoudens en concentratie van arme huishoudens.

Daarom is er een plan van aanpak gemaakt voor wijkvernieuwing. In eerste instantie worden 775 woningen gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 1.130 nieuwbouwwoningen, voor een deel hoogbouw. De nieuwbouw bestaat voor dertig procent uit sociale huurwoningen (377 in totaal), twintig procent woningen in het middensegment (kooprijzen tussen de 106.638 en 226.890 euro) en vijfzig procent dure woningen (vanaf 226.890 euro). Daarnaast worden in De Banne 860 sociale huurwoningen verkocht. De consequentie van deze ingrepen is dat de wijk weliswaar aantrekkelijker wordt, maar dat de sociale huurwoningvoorraad in De Banne afneemt met 1258 woningen.

De bewoners uit de sloopwoningen hebben de garantie gekregen dat ze in wijk kunnen blijven wonen. Dat klinkt mooi, maar de huidige bewoners, voor het merendeel mensen met lage inkomens, maken zich ernstige zorgen over hun kansen op de woningmarkt. Voor nog niet eens de helft van de gesloopte woningen komt immers een sociale huurwoning terug. De meeste huishoudens zullen dus zijn aangewezen op vrijkomende woningen in de bestaande voorraad. Doordat in De Banne door mutaties onvoldoende woningen beschikbaar komen, worden mensen gedwongen te verhuizen naar elders. Overigens wordt in aangrenzende wijken ook gesloopt. In Nieuwendam-Noord bijvoorbeeld gaan maar liefst 1.200 woningen tegen de vlakte. Bewoners vrezen dan ook dat ze moeten verhuizen naar een kwalitatief slechtere én duurdere woning dan ze nu hebben. Het bewonersplatform heeft veel kritiek op de plannen. Het platform is van mening dat iedereen die in de wijk wil blijven

wonen, ook de minder draagkrachtigen, een reële kans moet hebben op verbetering van de woon- en leefsituatie.

De vraag is of de wijkvernieuwing in De Banne wel kans van slagen heeft, als er voor de bewoners van de te slopen woningen onvoldoende goede en betaalbare woonruimte beschikbaar is. De toekenning van urgentie aan deze 'stadsvernieuwingskandidaten' garandeert hen nog geen betere woning. 'Gewone' woningzoekenden, zonder urgentie, hoeven voorlopig al helemaal niet op een woning in Amsterdam-Noord te rekenen, tenzij zij zich een koopwoning kunnen veroorloven.

Vijftig procent van de geplande nieuwbouw in de Banne bestaat uit dure koopwoningen, net als in veel andere nieuwbouwprojecten. Lost het aanbieden van dure koopwoningen de woningnood op? Iets meer dan de helft van de Nederlandse bevolking heeft een koopwoning. Voor zo'n koopwoning hoeft niemand jarenlang op een wachtlijst te staan. Kopers zitten wel jarenlang met een hypotheekschuld. Voor een koopwoning moet gemiddeld 220.000 euro worden betaald. De maandelijkse hypotheeklasten voor een dergelijk huis zijn 1.350 euro. Ook met een modaal inkomen is dat onbetaalbaar. Doorstromen naar een koopwoning is voor huurders dan ook geen reële optie meer.

De onbetaalbaar hoge prijzen van koopwoningen, mede veroorzaakt door de onbeperkte hypotheekrenteaftrek, zorgen niet alleen voor stagnatie van de doorstroming, maar veroorzaken tegelijkertijd een groeiende vraag naar huurwoningen van mensen met middeninkomens. Jongeren met een redelijk inkomen die een aantal jaren geleden wellicht nog hun eerste woning gekocht zouden hebben, voegen zich nu bij de starters op de huurwoningenmarkt. Noodgedwongen, omdat een koophuis niet te financieren is, of omdat zij eenvoudig het risico van een torenhoge hypotheekschuld niet op hun schouders willen nemen.

De Nederlandse Woonbond is veronrust over de wijze waarop overheden, politici en woningcorporaties reageren op het woningtekort. De nieuwe woningnood kan alleen worden opgelost door voortvarend de bouw van goede, betaalbare huurwoningen op te pakken. Daarnaast is de Woonbond van mening dat grootschalige sloop van goedkope huurwoningen onverant-

woord is zolang er onvoldoende betaalbare en kwalitatief goede vervangende woonruimte beschikbaar is.

Woningverbetering en renovatie is in veel gevallen een goed en wenselijk alternatief. Cruciaal voor het slagen van wijkvernieuwingsprojecten is dat ook huishoudens met een minder sterke sociaal-maatschappelijke positie een reële kans krijgen op substantiële verbetering van hun woon- en leefsituatie. De Woonbond constateert bovendien dat een groot deel van de investeringen in de stedelijke vernieuwing op de huurders wordt afgewenteld in de vorm van extra huurstijgingen. Na sloop, nieuwbouw en renovatie gaan de huren altijd omhoog en dat zet de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Gezien het vermogen in de corporatiesector is dit volstrekt overbodig. De overmaat aan vermogen bedraagt volgens conservatieve schattingen toch al gauw zo'n tien miljard euro. Dat vermogen moet ingezet worden om iedereen een dak boven het hoofd te bieden in een prettige en veilige leefomgeving!

Ria Meijerink is beleidsmedewerker bij de Nederlandse Woonbond.

Literatuurselectie

- Dauvellier, M. (2002) Naar een rechtvaardige woonruimteverdeling, Amsterdam: Nederlandse Woonbond.
- Nederlandse Woonbond (2002) Bouwoffensief huursector nodig om woningnood op te lossen, Woonbondig, 8, nr. 7.
- Ministerie van VROM (2002) Cijfers over Wonen 2002, Nieuwegein: Ministerie van VROM.
- Stadsdeelraad Amsterdam-Noord (2003) Plan van Aanpak De Banne. Nota van Wijzigingen, Amsterdam: Stadsdeel Amsterdam-Noord.
- Bewonersplatform De Banne (2003) Gekwalificeerd advies op het concept Plan van Aanpak de Banne. Nota van Wijzigingen, Amsterdam.
- Veen, Mária van (2003) Er zijn vooral te weinig betaalbare huurwoningen, Noord-Hollands Dagblad, 28 januari 2003.
- VROM-raad (2002) Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering, Den Haag: VROM-raad.