DE SOCIOLOGISCHE BRIL

Tijdschrift Sociologie

Tijdschrift Sociologie 3: 322-328
© de auteur(s) 2022 © CC BY NC ND 4.0
https://doi.org/10.38139/TS.2022.27

www.tijdschriftsociologie.eu

Boekbespreking

De wooncrisis in Nederland: voorbij het idee van 'natuurverschijnsel'

Gijs Custers
Erasmus Universiteit Rotterdam
custers@essb.eur.nl

Cody Hochstenbach (2022) Uitgewoond. *Waarom het tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Amsterdam: Das Mag. 347 pagina's, € 24,99, ISBN 9789493248090.

De wooncrisis beheerst al geruime tijd het nieuws in Nederland. Je kunt geen krant of nieuwswebsite openen zonder geconfronteerd te worden met berichten over absurde huizenprijzen, onbetaalbare huurwoningen en schrijnende verhalen over precaire woonsituaties. Het nieuws leidt vaak tot onbegrip en wanhoop, maar net zo zeer tot gelatenheid en onverschilligheid. De complexiteit van de materie is soms zo overweldigend dat velen door de bomen het bos niet meer zien. In zijn boek *Uitgewoond* probeert Cody Hochstenbach de wooncrisis terug te brengen tot een begrijpelijk verhaal en daarbij een antwoord te formuleren op de uiteenlopende reacties in de politiek, wetenschap en media.

Het boek heeft meerdere doelen. Ten eerste maakt het boek de oorzaken van de wooncrisis inzichtelijk voor een breed publiek en ontkracht het de mythe dat het hier om een 'natuurverschijnsel' zou gaan. *Uitgewoond* is een uiteenzetting van politieke en beleidskeuzes die hebben bijgedragen aan het ontstaan van de huidige wooncrisis. Verder is het boek een oproep aan de 'onverschilligen' om in verzet te komen en biedt het hoop voor degenen die denken dat er geen uitweg is uit deze crisis. Diezelfde politiek die deze crisis heeft veroorzaakt, is namelijk ook de sleutel om wonen weer betaalbaar te maken voor iedereen. In een bevlogen betoog waarin ervaringen uit het persoonlijke leven van Hochstenbach worden gecombineerd met weten-

schappelijke inzichten, bespreekt Hochstenbach zowat alle facetten van de wooncrisis. Een uitzondering daarop is de rol van leegstand, waar later in deze bespreking nog aandacht wordt besteed.

Het boek is opgedeeld in vijf delen (Dakloosheid, Woningbezit, Volkshuisvesting, Beleggers en Fundamentele alternatieven) waarin elf mythes rondom de wooncrisis worden besproken. Het boek begint met het probleem van dakloosheid in Nederland. Hoewel een dergelijk begin wellicht opvallend is – de meeste mensen zullen dakloosheid niet direct zien als het grootste probleem van de wooncrisis – laat Hochstenbach op indringende wijze zien dat juist daklozen het grootste slachtoffer zijn van het woonbeleid. Het aantal daklozen is de afgelopen decennia naar schatting verdubbeld. Dit is volgens Hochstenbach een gevolg van een tekort aan betaalbare woningen en het prioriteren van dakloosheid als zorgprobleem in plaats van woonprobleem. De oproep op dit punt is dan ook helder: dakloosheid moet veel serieuzer genomen worden door de politiek, te beginnen met het beschikbaar maken van meer betaalbare woningen.

Het tweede deel van het boek schetst hoe het woningbezit onder invloed van een neoliberale ideologie de afgelopen decennia is verheerlijkt, wat heeft geleid tot een 'downgrading' van sociale huur, immer stijgende huizenprijzen en een koopmarkt die nog nauwelijks toegankelijk is voor jongeren die geen vermogen hebben. De politiek heeft volgens Hochstenbach een groot aandeel in de toenemende ongelijkheid op de woningmarkt, bijvoorbeeld door het verkopen van sociale huurpanden of het introduceren van de jubelton – een belastingvrijstelling van een ouderlijke schenking tot honderdduizend euro bij de aanschaf van een huis.[1]

In zijn kritiek op de neoliberale ideologie van woningbezit lijkt Hochstenbach wel een beetje met twee wetenschappelijke maten te meten. Zo betoogt hij enerzijds dat kopers geen 'betere' burgers zijn dan huurders, in tegenstelling tot het veelgehoorde idee dat kopers financieel verstandigere keuzes zouden maken, beter voor hun huis en leefomgeving zouden zorgen en meer welvaart zouden creëren (p. 63-64). Hierbij verwijst Hochstenbach naar een overzichtsstudie die stelt dat kwantitatief-empirisch onderzoek nauwelijks een causaal effect kan aantonen van woningbezit op zaken zoals sociaaleconomische status, ervaren welzijn, burgerparticipatie en politieke attitudes (Zavisca en Gerber 2016). Anderzijds stelt Hochstenbach dat het stimuleren van woningbezit ons tot meer calculerende burgers maakt die vijandig staan tegenover collectieve voorzieningen en vaker rechts zouden stemmen (p. 68-69). Om dit punt te onderbouwen worden meerdere theoretische en kwantitatieve studies aangehaald, maar de nadruk op causaliteit is hier zo goed als afwezig.

Hoewel het betoog van Hochstenbach over de gevolgen van woningbezit op gedrag en attitudes helder oogt, lijkt er dus wel wat losjes om te worden gegaan met het strikte criterium van causaal bewijs. We moeten echter niet vergeten, zoals Hochstenbach regelmatig benadrukt, dat het debat over de voordelen van koop ver-

[1] In het regeerakkoord van het kabinet Rutte IV werd aangekondigd dat de jubelton wordt afgeschaft. Op 8 maart 2022 werd bekend dat de jubelton in 2024 komt te vervallen. Zie: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/03/08/kabinet-verlaagt-schenkingsvrijstelling-eigen-woning-per-1-januari-2023.

sus huur in eerste instantie om ideologische overtuigingen gaat. Daarbij zijn niet alle zaken eenduidig te testen middels kwantitatief empirisch onderzoek. Het hanteren van 'causaliteit' als wetenschappelijke standaard is dus niet in alle gevallen even makkelijk.

Het derde deel van het boek bevat een korte geschiedenis van de volkshuisvesting in Nederland en laat zien hoe de sociale huur van nationale trots in het verdomhoekje terecht is gekomen. Hoewel de sector nog steeds een aanzienlijke omvang heeft, is er via doelbewust beleid – gesteund door zowel rechtse en linkse partijen – voor gezorgd dat sociale huur tegenwoordig alleen toegankelijk is voor mensen met een laag inkomen en is het aandeel sociale huur in de woningvoorraad sterk afgenomen. Dit heeft mede plaats kunnen vinden door het schrappen van subsidies voor volkshuisvesting, het strenger maken van de toelatingscriteria en het invoeren van een verhuurdersheffing voor sociale woningbouwcorporaties (die inmiddels weer wordt afgeschaft). Dit proces heeft volgens Hochstenbach tot een vicieuze cirkel geleid waarbij de sociale huursector een steeds slechtere naam heeft gekregen (voornamelijk bestemd voor arme mensen), waardoor de politieke steun voor de sector weer verder is afgebrokkeld. Dit statusaspect van sociale huur heeft denk ik ook consequenties voor hoe breed woonprotesten worden gedragen, en onder welke groepen in de samenleving, een punt waar ik later op terugkom.

In het vierde deel richt Hochstenbach zijn pijlen op een groep actoren die voorheen vaak buiten beeld bleven: de beleggers. Beleggers worden vaak gezien als de oplossing voor het tekort aan woningen, omdat ze het kapitaal bezitten om te investeren in nieuwe woningen. Hochstenbach toont echter dat beleggers de problemen op de woningmarkt alleen maar vergroten. Het kapitaal dat ze op de woningmarkt brengen, drijft de woningprijzen verder op en de huurwoningen die ze realiseren zijn gemiddeld veel duurder dan sociale huurwoningen. Beleggers profiteren daarom dubbel op de woningmarkt: via stijgende huizenprijzen en hoge huurinkomsten die nauwelijks belast worden. Dit deel van het boek richt zich niet alleen op de rol van beleggers op de woningmarkt, maar ook op de bredere implicaties voor de economie waarin 'rent-seeking behavior' steeds prominenter wordt.

In het laatste deel van het boek zet Hochstenbach zijn brede kritiek om in een alternatieve visie op wonen waarin het recht op betaalbaar en zeker wonen centraal staat. Daarin rekent hij af met de gevestigde belangen en beargumenteert Hochstenbach dat het in eerste instantie gaat over hoe we denken over wonen en woningen: als een basisbehoefte van waaruit we ons leven vorm kunnen geven en niet een investeringsvehikel om winst mee te maken. Deze visie heeft allerlei gevolgen voor de fundamentele verdeling tussen koop, sociale huur en particuliere huur, en regelgeving op het gebied van ruimtelijke planning, belastingen, financiële markten en woningbouwcorporaties.

Over de hele linie bekeken, kan *Uitgewoond* worden beschouwd als een knappe

intellectuele prestatie met hoge maatschappelijke urgentie. Hochstenbach schetst een rijk beeld van de oorzaken van de wooncrisis en verbindt daarin het perspectief en de rol van diverse actoren (onder andere daklozen, huurders, kopers, corporaties, beleggers, politici en media). In de wetenschap wordt soms laatdunkend gedaan over auteurs die hun persoonlijke of politieke motivatie kenbaar maken in het publiek debat, maar Hochstenbach weet op overtuigende wijze persoonlijke anekdotes te combineren met rigoureuze wetenschappelijke analyse. Hochstenbach illustreert dat persoonlijke overtuiging juist een sterke drijfveer kan zijn voor gedegen wetenschappelijke analyse omdat je zeker wilt zijn dat je het bij het rechte eind hebt. Voor sociologen is *Uitgewoond* verder een relevant boek, niet alleen vanwege het ongelijkheidsvraagstuk, maar ook omdat er op meerdere manieren gebruik wordt gemaakt van sociologisch werk, waaronder dat van Bourdieu, Wacquant en Marx.

Na het lezen van *Uitgewoond* zijn er twee zaken die wat mij betreft meer aandacht verdienen in het debat rondom de wooncrisis. *Uitgewoond* geeft een systematische analyse van verschillende aspecten van de wooncrisis, maar de rol van leegstand blijft onderbelicht. Op enkele punten wordt wel naar leegstand gerefereerd, bijvoorbeeld megabelegger Blackstone die speculeert op toekomstige winst (p. 206 en p. 260), maar een uitgebreide bespreking ontbreekt. Dit terwijl uit internationale literatuur blijkt dat financiële elites leegstaande panden in grote steden vaak gebruiken als 'safe deposit box' (bijv. Fernandez et al. 2016), denk bijvoorbeeld aan zogenaamde spookwijken in Londen waar dure huizen doorgaans het hele jaar leegstaan. Dit soort huizen zijn een aantrekkelijke manier om kapitaal te stallen, omdat de waarde hoog blijft door de locatie en kwaliteit van de woning. Ook op de huurmarkt in Nederlandse steden spelen problemen met leegstand, omdat eigenaren speculeren op stijgende verkoopprijzen, of omdat dure huurwoningen worden gebouwd waar geen vraag naar is of die gewoonweg onbetaalbaar zijn (Custers 2022; Van Lonkhuyzen 2022). De problematiek hiervan lijkt omvangrijk. Zo is volgens data van de gemeente Rotterdam de leegstand in een wijk als Kop van Zuid, met veel dure huurappartementen in luxe woontorens, al jaren vijftien procent of hoger.[2] Aangezien leegstand een uitwas is van een woningmarkt waarin commodificatie belangrijker is dan betaalbaar en toegankelijk wonen, zou dit punt meer aandacht hebben verdiend in het boek.

Het tweede punt betreft de wijze waarop Hochstenbach het woonvraagstuk benadert, namelijk als klassenvraagstuk, en wat daarvan de implicaties zijn voor het publiek dat hij probeert aan te spreken. *Uitgewoond* is een analyse van hoe verzwakte klassenposities van huurders en potentiële starters samenhangen met versterkte klassenposities van verhuurders en kopers. Dit is een aangrijppunt van Hochstenbach om tot actie op te roepen: er zou best meer 'collectieve woede' mogen zijn over hoe onrechtvaardig deze ongelijkheid is. Dat de wooncrisis pas in recente jaren zo-

[2] Leegstand refereert hier naar 'administratieve leegstand'. Dat wil zeggen, het percentage woningen waar volgens de Basis Registratie Personen geen personen staan ingeschreven. Zie https://wijkprofiel.rotterdam.nl/nl/2022/rotterdam

veel aandacht heeft gekregen, is volgens Hochstenbach omdat nu pas een deel van de middenklasse de pijn ook begint te voelen. Er is nu dus meer actiebereidheid omdat voor veel middeninkomens de maat vol is.

Ik zou daarop willen aanvullen dat klassenpositie alleen niet voldoende is om te begrijpen waarom actie zo lang is uitgebleven en wellicht wat meer boud gesteld: waarom collectieve actie nog steeds achterblijft bij de omvang van de wooncrisis. Daarvoor is het klassieke onderscheid tussen *klasse* en *status* van Weber relevant, waarbij simpel gesteld klasse verwijst naar iemands bezit en mogelijkheden om een inkomen te verwerven en status verwijst naar het sociaal prestige dat personen genieten of hun aanzien in de maatschappij. Zoals bekend in de sociologie, hangen deze dimensies met elkaar samen maar kunnen ze ook onafhankelijk van elkaar opereren (vgl. Ridgeway 2014; Van der Waal en De Koster 2015). *Uitgewoond* bevat meerdere beschrijvingen van hoe met name huurders als 'minder' worden gezien in de maatschappij, maar een directe analyse van hun statuspositie – in samenhang met andere statusposities gebaseerd op bijvoorbeeld opleidingsniveau en etniciteit – komt niet echt terug in het boek.

Hochstenbach schrijft over het woonprotest in Amsterdam waar op 12 september 2021 ongeveer 15.000 mensen op afkwamen, waaronder veelal jong publiek (p. 267-268). Geheel terecht is hij enthousiast over deze grote opkomst, mede omdat hij zelf eerder nog sceptisch was over de mogelijkheid van zo'n grootschalig woonprotest. Ikzelf was de dag daarvoor bij een ander protest in Amsterdam, het *Unmute*-protest tegen de coronamaatregelen in de horeca- en evenementsector. Daar was ook een jong publiek aanwezig, maar dan drie keer zo groot: 35.000 mensen (NOS 2021). Beide protesten werden voor een groot deel gedragen door wat ik zou typeren als de 'opkomende middenklasse' (Custers en Engbersen 2019, 2021): een relatief jonge en stedelijke klasse die (nog) weinig economisch kapitaal bezit maar wel over veel cultureel kapitaal beschikt. Deze klasse heeft op de stedelijke woningmarkt vaak te maken met hoge huurprijzen in de particuliere sector en onbetaalbare koopwoningen.

De vraag is waarom de opkomende middenklasse in grotere getalen komt opdagen bij het Unmute-protest dan bij het woonprotest. Dit heeft natuurlijk te maken met de beleefde kortetermijnurgentie ('we willen nu feesten') en de relatief eenvoudige oplossing (opheffen van de coronamaatregelen) van het Unmute-protest, maar dat alleen is te simpel. De zelf-gepercipieerde statuspositie van de opkomende middenklasse is er volgens mij een van een redelijk succesvol bestaan dat gepaard gaat met hippe lifestyle-uitingen op gebied van sport, uitgaan en cultuur (vgl. Friedman et al. 2015). Die statuspositie sluit beter aan bij de aard van het Unmute-protest, terwijl het woonprotest vooral appelleert aan de klassenpositie van de opkomende middengroep – waarbij ze waarschijnlijk onderkennen dat het betreft de woningmarkt slecht is gesteld met hun klassenpositie. Of zoals mijn Amsterdamse vrienden antwoordden toen ik vroeg waarom ze wel naar het Unmute-protest gingen

maar niet naar het woonprotest: 'dat woonprotest is niks voor mij' of 'dat is niet mijn type mensen daar', daarmee implicerend dat ze zich niet kunnen identificeren met het woonprotest terwijl sommigen veertig tot vijftig procent van hun inkomen aan huur betalen.

Mijn suggestie is dat de we vanuit de cultuursociologie nog een hoop kunnen leren over waarom bepaalde groepen niet aanhaken bij het woonprotest. Dit geldt niet alleen voor het deel van de opkomende middenklasse dat zich er niet mee identificeert omdat het niet bij hun statuspositie past, maar bijvoorbeeld ook voor praktisch geschoolde burgers die zich niet erkend voelen door de politiek (vgl. Noordzij et al. 2021). Het woonvraagstuk moet dus niet alleen als klassenvraagstuk worden benaderd, maar moet ook worden geanalyseerd vanuit verschillende statusposities van groepen in de samenleving.

Literatuur

Custers, G. (2022) Breng de rijke wijken in Rotterdam ook in balans. *NRC Handelsblad*, 10 februari 2022.

Custers, G. en G. Engbersen (2019) Bourdieu in de buurt: Sociale klassendebat en de klassenstructuur van Rotterdam. *Sociologie*, 15(2): 117-147.

Custers, G. en G. Engbersen (2021) The urban class structure: class change and spatial divisions from a multidimensional class perspective. *Urban Geography*, 1-27.

Fernandez, R., A. Hofman en M.B. Aalbers (2016) London and New York as a safe deposit box for the transnational wealth elite. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 48(12): 2443-2461.

Friedman, S., M. Savage, L. Hanquinet en A. Miles (2015) Cultural sociology and new forms of distinction. *Poetics*, 53: 1-8.

Lonkhuyzen, L. van (2022) Woning lang leeg? Dan huur omlaag. *NRC Handelsblad*, 10 februari 2022

Noordzij, K., W. de Koster en J. van der Waal (2021). "They don't know what it's like to be at the bottom": Exploring the role of perceived cultural distance in less-educated citizens' discontent with politicians. *The British Journal of Sociology*, 72(3): 566-579.

NOS (2021) Opnieuw tienduizenden bij protest evenementenbranche: 'Ik mis de feestjes'. *NOS*, 11 september 2021.

Ridgeway, C.L. (2014) Why status matters for inequality. *American Sociological Review*, 79(1): 1-16.

Waal, J. van der en W. de Koster (2015) Naar een analytische stratificatiesociologie. *Sociologie*, 11(3-4): 372-401.

Zavisca, J.R. en T.P. Gerber (2016) The socioeconomic, demographic, and political effects of housing in comparative perspective. *Annual Review of Sociology*, 42: 347-367.

Over de auteur

Gijs Custers is postdoctoraal onderzoeker bij de afdeling Sociologie en Bestuurskunde van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Voor zijn proefschrift heeft hij onderzoek verricht naar sociale klassenverandering in steden en ongelijkheden in burgerparticipatie tussen buurten. Zijn huidige onderzoek richt zich op ongelijkheden in het onderwijs in de grootstedelijke context en de rol van sociaal beleid daarbij.