



Op naar datagestuurd woningmarktbeleid

Beter een goede analyse dan een generieke norm

De woningmarktcrisis vraagt om beleid dat écht werkt. Kwetsbare inwoners en bijzondere woningmarkt doelgroepen met vaak lage inkomens zijn vaak extra kwetsbaar op de woningmarkt. Minister Hugo de Jonge richt zich in het programma 'Een thuis voor iedereen' op deze aandachtsgroepen voor wie een passend en betaalbaar (t)huis niet binnen bereik ligt. Volgens ons is het programma een mooie eerste aanzet om het probleem aan te pakken. Wel is het gevaar dat het vooral bij mooie plannen blijft. Wij bieden gemeenten en het rijk enkele overwegingen om rekening mee te houden en tips om de plannen goed naar de praktijk te vertalen.

Woonminister Hugo de Jonge heeft de wens uitgesproken dat elke gemeente voor 30 procent uit sociale huurwoningen moet bestaan. Maar of deze norm overal wel zo goed gekozen is, valt nog te bezien. Gemeenten die de norm niet halen, zullen extra sociale huur moeten bijbouwen, terwijl gemeenten die dit ruimschoots hebben zich moeten gaan richten op mensen die net iets meer verdienen. De Jonge grijpt daarmee regie over de woningmarkt en hij hoopt dat er voor iedereen een betaalbaar (t)huis te vinden is. Het is lovenswaardig dat hij deze norm nu stelt. Statushouders, mensen met sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, dak- en thuisloze mensen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en ouderen verdienen een passend en betaalbaar thuis. Ontbreken van woonperspectief leidt voor die groepen tot omvangrijke en te vermijden maatschappelijke kosten en verdringing van andere kwetsbare groepen op de woningmarkt. 60 procent van de huishoudens heeft met hun inkomen recht op een sociale huurwoning. Dit zijn bijvoorbeeld alleenstaande ouders met bijstand die een jaarinkomen hebben van 16.000 euro. Net als alleenverdienende politieagenten die met een inkomen van 30.000 euro onder de 40.000 euro-grens zitten. Met de norm van 30 procent, zou de helft van deze huishoudens terecht kunnen in een sociale huurwoning. Voor een betaalbare woning is de rest van die huishoudens aangewezen op een sociale koopwoning. Met een huishoudinkomen van rond de sociale huurgrens leende je in 2019 circa 200.000 euro. Een kwart van de woningvoorraad was toen een sociale koopwoning. Dit betekent dat er landelijk voor ten minste één op de twintig huishoudens geen betaalbare woning is, sociale huur of koop. Landelijk gezien is de 30-procentnorm dus niet te onderbouwen, zeker niet zolang de koopprijzen alleen maar stijgen. Lokaal zijn de verschillen zelfs nog groter. Zo hebben bijvoorbeeld Almere en Utrecht maar 40 procent sociale woningen, terwijl in Lelystad twee derde van de woningvoorraad een sociale woning is. Deze regionale verschillen zijn in belangrijke mate te verklaren door het aandeel sociale koopwoningen per gemeente. In 2019 valt in Amsterdam slechts één procent van de woningen binnen de sociale koopgrens, terwijl dit in Leeuwarden, Lelystad of Stadskanaal bijna een derde van de woningen betreft. Om te zien hoeveel sociale huur een gemeente nodig heeft, is het dus belangrijk om te bekijken hoeveel sociale koop er in de desbetreffende gemeente is. Daarnaast verschillen gemeenten ook qua behoefte van elkaar. Zo hebben gemeenten met veel arbeidsmigranten of studenten behoefte aan meer sociale huur. In Amsterdam is dit gedaan door de huidige bevolkingssamenstelling in de categorieën sociaal, midden en duur af te zetten tegen de bestaande en toekomstige woningvoorraad bij ongewijzigd beleid. Daarmee werd duidelijk welke inkomensgroepen verdrongen dreigden te worden zonder nieuw beleid.

Wilt u meer weten, neem dan contact op met:

Floris Lazrak

Floris.Lazrak@aepb.nl

T 020 737 27 20

Laurens Ivens

info@aepb.nl

T 020 737 27 20

Het voedde daarmee de politieke discussie en gaf inzicht in de gevolgen en de wenselijkheid van beleidskeuzes. In plaats van het stellen van een norm voor alle gemeenten, zouden gemeenten een goede woningmarktanalyse moeten doen. Op naar een meer datagestuurd woningmarktbeleid

Floris Lazrak Onderzoeker en adviseur | AEBP Onderzoek en Advies

Laurens Ivens Oud-wethouder bouwen, wonen en wijkaanpak | Amsterdam