

Beschikbaarheid en betaalbaarheid; ontbrekende ijkpunten van woonbeleid

Van oudsher zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid strategische ijkpunten van woonbeleid. Daarover is de Woningwet duidelijk, maar het actuele woonbeleid zwijgt over deze ijkpunten in alle talen.

Beschikbaarheid

Het is pijnlijk dat het WOON 2018 geen informatie verschaft over het woningtekort. Volgens ABF Research is het woningtekort tussen 2009 en 2018 opgelopen van 2,0 procent naar 3,8 procent. Begin 2019 bedroeg het tekort 295.000 woningen. Vooral in de grote steden zijn de tekorten hoog. De Woonagenda van minister Ollongren gaat uit van een jaarproductie van 75.000 woningen. ABF Research becijfert dat 95.000 tot 115.000 woningen per jaar nodig zijn om de tekorten enigszins in te lopen. In het actuele woonbeleid blijkt de beschikbaarheid van woningen een groot probleem te zijn, maar in de beleidsambities speelt dit ijkpunt geen enkele rol. Op dit moment daalt zelfs het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen.

Betaalbaarheid

Van alle corporatiehuurders heeft slechts 36 procent een inkomen uit loon. Vooral voor deze huurders is de betaalbaarheid van het wonen van essentieel belang. De cijfers over betaalbaarheid hebben al jarenlang betrekking op kale huren (de gemiddeld huurquote daalde tussen 2015 en 2018 van 26 procent naar 25 procent), respectievelijk op de huur + bijkomende woonuitgaven (de gemiddelde woonquote bleef tussen 2015 en 2018 stabiel: 35 procent). Ooit is de huurtoeslag uitgevonden om de betaalbaarheid veilig te stellen. Daar is helaas steeds minder van terechtgekomen.

In het tijdperk dat met het Klimaatakkoord 2018 is ingeluid, is de 'warme huur' het meest essentiële criterium ter bepaling van de betaalbaarheid van het wonen: kale huur, bijkomende woonuitgaven, huurtoeslag, energieprestatievergoeding plus woninggebonden energiekosten.

Het basisidee in het klimaatakkoord is dat de rentekosten op investeringen in de verbetering van de woningisolatie en bouwkundige voorzieningen geheel worden goedge maakt door de resulterende daling van de woninggebonden energiekosten. Dit is het uitgangspunt van de formule 'Nul-op-de-meter'. Of dat in de praktijk ook zo uitpakt, valt te betwijfelen. Het blijkt dat de kosten van nutsbedrijven voor bewoners het resultaat zijn van een opperste intransparantie. In hoeverre nutsbedrijven de extra kosten van investeringen en infrastructuur (warmtenetten) en de stijging van de energiebelasting – al dan niet via de verhuurder – doorberekenen aan huishoudens, is onduidelijk.

Bureaucratie

Het Rijk blijkt bereid om investeringen van 'first movers' te subsidiëren, maar het is niet bekend hoe dit subsidiebeleid zich de komende jaren zal ontwikkelen. De conclusie is duidelijk: er wordt op centraal en decentraal niveau ijverig woonbeleid gevoerd, maar de meest essentiële ijkpunten zijn ongewis. Dat noemen we niet: beleid, maar: bureaucratie.