



De wooncrisis oplossen? Geef woningcorporaties de ruimte om sociale huurwoningen en betaalbare middenhuur te bouwen, schrijft Hedy van den Berk. Zij is voorzitter van De Vernieuwde Stad, een netwerk van grote en grootstedelijke woningcorporaties in heel Nederland.

Bestaanszekerheid is het buzzword dat van links tot rechts terugkomt in de verkiezingsprogramma's. Vanuit de woningcorporaties juichen wij het toe dat er nu eindelijk aandacht is voor de steeds groter wordende groep die onder het sociaal minimum zit of daaronder dreigt te zakken. We hebben veel waardering voor de Tweede Kamercommissie Sociaal Minimum, die dit onderwerp op de agenda heeft gezet. Tegelijkertijd zien we dat de wooncrisis in de volle breedte nu ondergesneeuwd dreigt te raken.

De wooncrisis beperkt zich namelijk niet alleen tot de mensen die rond dat bestaansminimum zitten, maar is veel groter.

Het gaat om jongeren die noodgedwongen bij hun ouders wonen, terwijl hun eigen leven in de startblokken staat. Het gaat om statushouders, die niets liever willen dan een bijdrage leveren aan onze samenleving en noodgedwongen in de asielopvang moeten blijven.

### **Verdreven uit de stad**

Het gaat echter vooral om middengroepen, zoals de politieagent, de leraar, de loodgieter en de zorgmedewerker, die geen dure huurwoning kunnen betalen of een woning kunnen kopen. Zij worden uit de steden verdreven, terwijl ze daar juist het hardst nodig zijn. Dat is niet alleen vervelend voor deze mensen, maar voor de hele maatschappij, van onderwijs, tot zorg en veiligheid.

Voor al die mensen die nu geen thuis hebben moeten we dus aan de slag om betaalbare én goede woningen te realiseren. Die extra sociale huurwoningen zijn daarom broodnodig. Niet alleen in de grote steden, maar overal. Dus ook in Bloemendaal en Wassenaar.

De eis van dertig procent sociaal bij nieuwbouw, die is opgenomen in de Wet regie volkshuisvesting is een mooi begin, maar niet genoeg. Het streven is echt om dertig procent van de voorraad sociaal te maken, zodat we niet alleen voldoende betaalbare woningen hebben, maar ook vitale en gemengde wijken.

Sommige gemeenten leggen de focus op het toevoegen van middenhuur in de veronderstelling dat mensen dan kunnen doorstromen uit de sociale huur en laten dat vooral aan de markt over.

Dat dit gaat werken is echter een illusie. Doorstroming is voor een bepaalde groep misschien mogelijk naar een woning met een huur tussen 750 en 1.000 euro, maar commerciële ontwikkelaars bouwen daarvoor alleen hele kleine woningen. Ook particuliere

verhuurders doen er alles aan om hun woningen met kunst en vliegwerk voldoende punten te geven, zodat deze niet onder de nieuwe Wet goed verhuurderschap vallen, waarin de huren tot 1250 euro gereguleerd worden. Particuliere verhuurders en institutionele beleggers hebben een belangrijke rol in de huurmarkt. Tenslotte is iedere woning hard nodig. De vraag is alleen: wat is een reëel rendement op de exploitatie van een huurwoning? Vinden we hier het adagium 'wat de gek ervoor geeft' nog steeds gepast?

### **Huurwoningen tot 1000 euro**

Er bestaat geen recht op hoge rendementen op vastgoed. Er bestaat wel een grondwettelijk vastgelegd recht op wonen.

Het wordt tijd dat we eindelijk erkennen dat grote groepen mensen, die gewoon een baan hebben, geen huren van meer dan 1.000 euro kunnen betalen en ook niet met een gezin in een studio van veertig vierkante meter kunnen wonen. Het streven zou daarom moeten zijn om van de hele woningvoorraad in Nederland dertig procent sociaal te maken én meer betaalbare middenhuur (tot 1000 euro) toe te voegen. Geef woningcorporaties meer ruimte om ook deze woningen te realiseren. Wij hebben immers geen winstoogmerk.

Maar ook van (particuliere) beleggers mogen we toch vragen om genoeg te nemen met een wat lager rendement? Dat is een kwestie van solidariteit en goed fatsoen en draagt bij aan vitale wijken waar ook de beroepsbevolking met een bescheiden inkomen een plek heeft. Daar worden we uiteindelijk als maatschappij alleen maar beter van.

[Hedy van den Berk](#)

[Voorzitter van De Vernieuwde Stad, een netwerk van grote en grootstedelijke woningcorporaties in heel Nederland, en tevens bestuursvoorzitter van woningcorporatie Havensteder in Rotterdam](#)