



VIISI

Het Deltaplan voor de woningmarkt

Aanzet tot een echte discussie en
een duurzame oplossing

September 2019

Inleiding: Symptoombestrijding of het échte probleem oplossen?

De berichtgeving over de Nederlandse woningmarkt valt in twee kenmerken samen te vatten. 1) De toon is altijd min of meer alarmerend te noemen. 2) Geopperde veranderingen zijn altijd oplossingen voor deelproblemen. Hierdoor is het dus meer een vorm van symptoombestrijding, in plaats van dat er een allesomvattende oplossing voor een inmiddels zeer groot probleem wordt gevormd.

Waarom gebeurt dit eigenlijk? Het thema ‘woningnood’ is immers niet nieuw en een blik op het verleden toont daarnaast aan dat oplossingen voorhanden zijn.

In deze whitepaper willen we enkele constructieve aanzetten geven. Voorstellen die verder gaan dan de marginale oplossingen die voorbijgaan aan de grootte van het probleem. Je hoeft het niet met ons eens te zijn, maar we hopen met dit document wel een inhoudelijke discussie op gang te brengen.

In perspectief

Klimaatproblemen, het verdwijnen van de biodiversiteit, de opkomst van Artificial Intelligence (AI): stuk voor stuk zijn dit moderne problemen die landsgrenzen overstijgen. Vraagstukken waar we alleen door middel van internationale afspraken (zoals het akkoord van Parijs, 2015) oplossingen voor kunnen vinden. En dat is een zeer complexe opgave.

Daarentegen is woningnood een nationale kwestie, die zich de afgelopen decennia al vaker voor heeft gedaan. Daarom is het des te verbazingwekkender dat er enerzijds voor oplossingen niet naar het verleden wordt gekeken en dat anderzijds niet het bewustzijn aanwezig is dat het oplossen van de woningnood een kwestie van politieke wil is.

Na WO I. Ook in de jaren 20 en 30 van de 20ste eeuw, de twee decennia tussen de twee Wereldoorlogen in, heerste er bijzondere krapte op de woningmarkt¹. De Eerste Wereldoorlog had een groot deel van de

woningbouw stilgelegd. De hoge bevolkingsgroei, gecombineerd met het afnemende aantal mensen per huishouden, maakte dat er sprake was van woningnood gedurende de roaring twenties en de Grote Depressie van 1929.

Na WO II. En na de Tweede Wereldoorlog, in de jaren 50 en 60, was er wederom sprake van een stevig tekort aan woningen², onder meer als gevolg van de babyboom³ en een tekort aan bouwmiddelen. Sobere woningen, tegenwoordig beter bekend als ‘sociale huurwoningen’ deden hun intrede, om de grootste woningnood een eerste halt toe te roepen.

Aanbodkant

Wat iedere keer bleek, is dat juist het stimuleren van de aanbodkant een oplossing bood voor het woningprobleem. Zo stimuleerde de overheid in de periode 1919 - 1923 het bouwen van woningen door middel van een premiestelsel⁴, waardoor de woningbouwverenigingen flink aan het bouwen sloegen. Dit was een uitvloeisel van de Woningwet uit 1901, waarmee overheidsinmenging op het gebied van volkshuisvesting mogelijk werd. Hoewel het de druk op de woningmarkt niet wegnam, werden er wel degelijk heel veel huizen gebouwd.

Ook in de jaren na de Tweede Wereldoorlog zag de overheid dat het vooral belangrijk was om véél woningen te bouwen. Persoonlijke aandacht was niet meer terug te vinden in de woningen zelf, maar meer in de woonomgeving, die zich vooral op gezinnen richtte, met veel groen en speelplaatsen⁵.

1 <https://geschiedenisvanzuidholland.nl/verhalen/het-geheim-van-het-jarendertighuis>

2 <https://historiek.net/de-jaren-50-woningnood-verzuiling-en-amerikafilie/39134>

3 <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/in-de-klas/gereedschappen/babyboomers>

4 <https://geschiedenisvanzuidholland.nl/verhalen/het-geheim-van-het-jarendertighuis>

5 <http://www.iisg.nl/volkshuisvesting/1951-1960.html>

De aanbodkant stimuleren bleek dus tijdens eerdere woningnood dé oplossing, maar naar onze mening zijn ook veranderingen aan de vraagkant noodzakelijk. Dit Deltaplan dient als aanzet tot het voeren van een (nationaal) debat over zowel maatregelen aan de aanbod- als aan de vraagkant.

De keuze voor het woord 'Deltaplan' is natuurlijk bewust; het gaat erom de woningnood niet alleen tijdelijk, maar juist structureel op te lossen. Dit

Deltaplan is een uitnodiging om ondogmatisch na te denken en met elkaar te discussiëren over échte oplossingen, in plaats van alleen de symptomen te bestrijden. Het uiteindelijke doel is een integrale aanpak, om de problemen op de woningmarkt ook echt tot het verleden te laten behoren.

Namens alle collega's van Viisi, veel leesplezier

Tom van der Lubbe

Amsterdam, 1 september 2019.

Het Deltaplan voor de woningmarkt

Hoewel het inderdaad belangrijk is om de aanbodkant van de woningmarkt te stimuleren, zoals het verleden al overtuigend heeft bewezen, hebben we ook voorstellen om aan de vraagkant de prijsontwikkeling te dempen. Daarom formuleren wij vijf maatregelen, die ervoor moeten zorgen dat de woningmarkt weer in een wenselijk equilibrium terechtkomt.

Inhoud

1. Woningbouwcorporaties in ere herstellen
2. Een nieuwe vorm van erfpacht
3. Daadwerkelijk rendement belasten
4. Afbouwen hypotheekrenteaftrek
5. Van object- naar inkomenssubsidie

1. Woningbouwcorporaties in ere herstellen

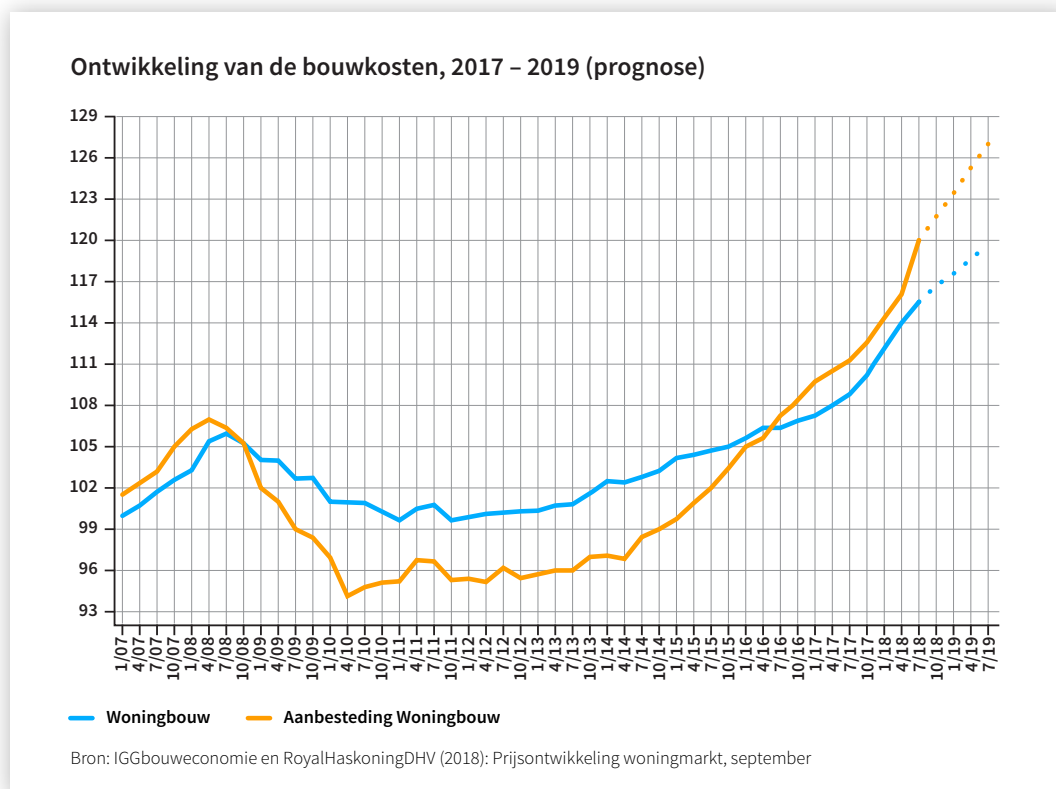
Het probleem is primair dat er gewoon te weinig woningen zijn, net zoals voor, tijdens en na beide

Wereldoorlogen. Er moet dus meer gebouwd worden. En om de aanbodkant van de woningmarkt zoveel mogelijk te stimuleren, is het belangrijk om de woningbouwcorporaties eerst weer in ere te herstellen. Alleen zij zijn in staat om - onafhankelijk van de conjunctuur - grote aantallen woningen te bouwen, zoals in de jaren 20 en 50 al is gebleken.

Het debacle met corporatie Vestia, waarbij een totaal onverantwoord derivatenbeleid tot een faillissement leidde, heeft het aanzien van woningbouwcorporaties fors geschaad. Sindsdien staan zij in het verdomhoekje en heeft de overheid corporaties hun vrijheid om naar eigen inzichten te bouwen ontnomen, maar hen ook allerlei andere maatregelen opgelegd. Gasloos bouwen en ook bijvoorbeeld het betalen van vennootschapsbelasting raken de corporaties hard. Het steeds verder beperken van de opgave van de woning-

bouwcorporaties, dus alleen wonen voor de laagste inkomens bereikbaar maken en houden, klinkt logisch, maar de woningnood beperkt zich niet alleen tot deze laagste inkomensgroep. De opgave van corporaties wordt al fors beperkt, doordat zij alleen woningen mogen bouwen waarvan de huurinkomsten maximaal 720,42 euro⁶ per maand bedragen. En bij iedere prijsstijging daalt deze grens verder, als deze niet wordt geïndexeerd. Wat uiteindelijk betekent dat een steeds groter gedeelte van de woningmarkt niet meer onder de opgave van de woningbouwcorporaties valt.

Het prijsplafond heeft tot een duidelijke afkadering van het begrip 'sociale woningbouw' geleid, maar anderzijds is het ook zo dat alles wat boven deze prijsgrens uitkomt, aan de particulieren en institutionele markt wordt overgelaten. Waar de oververhitte en onbetaalbare woningmarkt van vandaag de dag weer een gevolg van is. Waarom zouden we niet de woningbouwcorporaties uit het verdomhoekje halen, de prijsgrens afschaffen en hen in staat stellen om ook te bouwen voor huren boven de 720,42 euro per maand?



Bouwkostenstijging

De bouwbranche is conjunctuurgevoelig. In tijden van financiële voorspoed zijn particuliere investeerders bereid om te bouwen, maar tijdens een recessie valt de bouw juist stil. Dat is vanuit het kortetermijnperspectief van de investeerders begrijpelijk, maar het leidt ook tot ongewenste effecten: woningen worden daardoor fors duurder.

De achterliggende verklaring voor deze kostenstijgingen is het feit dat sinds de crisis veel bouwvakkers uit de sector Bouwnijverheid zijn gestapt en maar in zeer beperkte mate zijn teruggekeerd⁷. Van de 483.000 bouwvakkers die er in 2008 waren, zijn er uiteindelijk 219.000 definitief uitgestroomd, zo heeft onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek uitgezonden⁸. Dus juist op het moment dat de behoefte

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betalbare-woningen>

⁷ <https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Afscheidsrede%20Johan%20Conijn.pdf>

⁸ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/34/36-duizend-bouwvakkers-teruggekeerd-in-de-bouw>

het grootst is, is de bouwsector niet in staat om te leveren. De bouwvakkers van voor de crisis hebben inmiddels andere banen en keren niet meer terug.

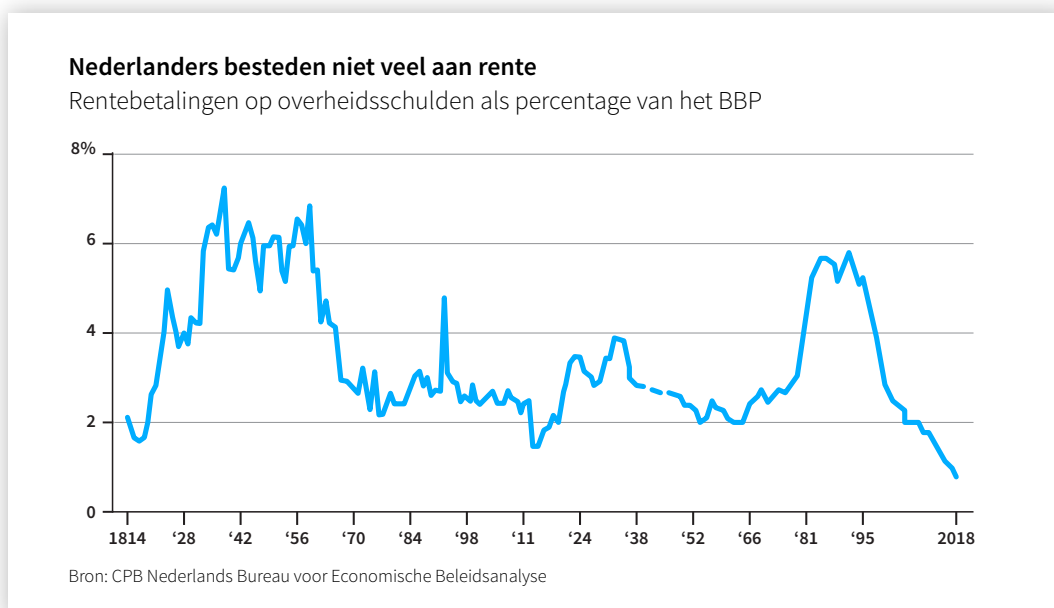
De bouwsector komt hiermee in een opwaartse spiraal terecht: het tekort aan bouwcapaciteit stuwt op diens beurt weer de bouwkosten, aangezien de vraag naar vaklui groter is dan het beschikbare aanbod. Wat de vraagprijs van de overgebleven bouwbedrijven en zelfstandige bouwvakkers weer verder laat stijgen. Ook doordat dit projecten vertraagt, stijgen de koop- en huurprijzen en komt de betaalbaarheid van woningen nog verder onder druk te staan.

Woningcorporaties kunnen daarentegen wél anti-cyclisch bouwen⁹ Tijdens recessies kunnen ze doorbouwen, omdat ze zich veel meer op de lange termijn richten en anders calculeren. Daardoor blijft het bouwvolume in tijden van een recessie op peil. Bouwarbeiders stromen niet in groten getale uit, wat tijdens een financiële crisis overigens wel betekent dat deze bouwvakkers in eerste instantie werkloos zullen zijn. Pas als de economie weer aantrekt, zullen ze op zoek gaan naar een andere baan. Dat heeft een positief bijkomend economisch effect: door minder uitstroom ontstaat er minder werkloosheid, waardoor

de effectieve vraag minder sterk daalt. Het is hetzelfde als de overheidsinvesteringen waarmee in tijden van een recessie exact hetzelfde doel nagestreefd wordt. Woningen bouwen is eveneens een investering, dus eigenlijk is dit een perfecte maatregel in tijden van een recessie: de pieken en dalen van de economische conjunctuurgolven worden zo afgevlakt.

Perfect economisch gedrag

Als gevolg van het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank (ECB) is de rente historisch gezien nog nooit lager geweest dan nu. De overheid krijgt als ze leent zelfs geld toe. Dus als je als overheid wilt investeren en je daarvoor moet lenen, dan is er geen beter tijdstip dan dit moment. Je zou dus verwachten, dat juist nú de woningbouwcorporaties door de overheid aan het werk worden gezet. En met de lage rentes waartegen overheden geld kunnen lenen, wordt het calculatorisch steeds interessanter om dit te doen. In tegenstelling tot de bouwbranche, die wél afhankelijk is van de conjunctuur – en dus bij economische tegenwind al gauw de rem op de bouw zet – kunnen corporaties anticyclisch door blijven bouwen, ook in het geval van een recessie. Een crisis gooit, wat betreft woningbouw, dus geen roet in het eten.



⁹ <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/niets-doen-is-geen-optie-essay.html>

Interne subsidiëring, gemengde wijken

De Europese Commissie heeft in 2011 bepaald, dat woningbouwcorporaties zich moeten concentreren op het beschikbaar stellen van woonruimte voor de lage inkomens. De vraag is echter wat belangrijker is: meer bouwen of steeds weer discussiëren over hoe het schaarse aantal aan woningen verdeeld moet worden en niet bouwen? Is het niet zinvoller om de eerder aangehaalde prijsgrens af te schaffen of zo veel mogelijk te verhogen, zodat interne subsidiëring binnen bouwprojecten mogelijk wordt? Wanneer woningbouwverenigingen in staat zijn om woningen van verschillende grootte in uiteenlopende prijsklassen te bouwen, kunnen ze hier verschillende, markt-conforme prijzen voor vragen. Duurdere woningen compenseren hierbij voor huizen die in de lagere prijsklassen vallen. De loftbewoners, met een grotere woning en een hogere huur- of koopsom, subsidiëren op deze manier hen met een minder luxe woning. De huidige prijsgrens ontnemt woningbouwcorporaties deze mogelijkheid.

Eén van de doelstellingen van de overheid is, dat steden toegankelijk blijven voor alle inkomensgroepen, een aspect dat op gemeentelijk niveau ook vaak een reden is om zelfregulerend in te grijpen. Zoals de gemeente Den Haag, die een inkomenseis heeft ingesteld voor middeldure huurwoningen¹⁰. Op deze manier blijven deze woningen ook toegankelijk voor de leraar, politieagent en verpleger.

Een bijkomend effect van ‘gemengd’ bouwen, is, dat je automatisch een gemengde wijk krijgt. Een aardig historisch voorbeeld zijn de woningen die in Duitsland aan het begin van de vorige eeuw zijn gebouwd, in de zogenaamde ‘Gruenderzeit’. Ze zijn een mooi voorbeeld van een mix aan woningen, zelfs binnen één gebouw. In het zogenaamde ‘Vorderhaus’ aan de straatkant bevinden zich de luxere, grotere woningen en in het “Hinterhaus” achter het gebouw zitten de kleinere, vaak eenvoudigere woningen gehuisvest. Zo ontstaat zelfs binnen één complex een mix van mensen uit verschillende maatschappelijk-financiële lagen.

2. Een nieuwe vorm van erfpacht

Het gemeentelijke erfpachtsysteem zoals we dat nu nog steeds kennen, vindt zijn oorsprong aan het eind van de 19e eeuw. Erfpacht werd ingevoerd voor stadsuitbreiding buiten de grachtengordel¹¹. Verantwoordelijke wethouder was liberaal Willem Treub¹². In tijden van stormachtige economische en maatschappelijke ontwikkelingen hadden steden de behoefte om de waardestijgingen van de grond ten goede te laten komen aan de gemeenschap, in plaats van dat individuele grondeigenaren hier fors van zouden profiteren¹³. Of zoals Treub in een opiniestuk in de Volkskrant geciteerd wordt¹⁴: “Naar mate er zich meer mensen op een bepaalde plaats opeen hopen, zal de grond waar dit geschiedt, in waarde stijgen. Deze grond, behoort in handen van de plaatselijke bevolking te zijn, omdat zij aan deze plaatselijke bevolking haar waarde te danken heeft. Het privaat eigendomsrecht op zulke terreinen geeft de eigenaar niet het recht zich ten koste van de gemeenschap, te verrijken.”

Speculatie tegengaan

Met het erfpachtstelsel gaan gemeenten speculatie met bouwgrond tegen en houden ze grip op de verschillende gemeentelijke woningbouw-ontwikkelingen die plaatsvinden. Dat de samenleving hier waarde aan hecht, blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat de Haagse politiek verdeeld reageerde¹⁵ op het voorstellen van Boudewijn Revis, VVD-wethouder van de gemeente Den Haag, om 11.000 woningbezitters de mogelijkheid te bieden de grond onder hun woning te kopen. De vrees is dat het afschaffen van erfpacht grondspeculatie in de hand werkt.

Om echter niet te veel in actuele discussies over de verandering van soorten erfpacht en berekeningsvarianten zoals in Amsterdam te verzanden, willen we ons hier vooral beperken tot het algemene idee van de erfpacht of eeuwigdurende erfpacht. Het doel van

¹⁰ <https://fd.nl/cookiewall?target=%2Feconomie-politiek%2F1310080%2Fde-huurmaatregelen-in-den-haag-kunnen-de-prijzen-dempen>

¹¹ <https://nos.nl/artikel/2159092-huiseigenaren-amsterdam-hebben-recht-op-duidelijke-afspraken.html>

¹² <https://www.jongbloed.nl/code/inkijkexemplaar/9789013044034/erfpacht-en-opstal-jitske-de-jong.pdf>

¹³ https://nl.wikipedia.org/wiki/Willem_Treub

¹⁴ <https://www.volkskrant.nl/economie/is-erfpacht-niet-een-liberaal-ideaal-b14dcf76>

¹⁵ <https://myprivacy.persgroep.net/?siteKey=V9f6VUvIHxq9wKIN&callbackUrl=https%3a%2f%2fwww.ad.nl%2fprivacy-gate%2faccept...>

erfpacht is dat woningen betaalbaarder worden. Het principe is, dat de gemeente eigenaar blijft van de grond. Maar waarom zou de centrale overheid zelf geen eigenaar van de grond kunnen zijn? Die kan de grond die het bezit vervolgens aan woningbouwcorporaties of particuliere bouwers ter beschikking stellen. Woningbezitters - particulieren of corporaties - zijn dan inderdaad geen eigenaar van de grond, maar hier staat wel betaalbare nieuwbouw tegenover, omdat alleen de kosten van de bouw zelf dan prijsbepalend zijn.

Nederlandse schatkist

Behalve dat het erfpachtsysteem woningen weer betaalbaar maakt en het een prijsdempend effect heeft, levert het systeem ook een gegarandeerde en stabiele inkomstenbron voor de gemeentelijke of Nederlandse schatkist op, die alle burgers ten goede komt. Aan de inkomstenkant heeft het invoeren van erfpacht dus een stabiliserend effect. Om een koppeling tussen belastinginkomsten en gestelde doelen zeker te stellen, zouden de inkomsten uit erfpacht verplicht ingezet kunnen worden binnen de begroting betreffende Volkshuisvesting. Mocht bijvoorbeeld subsidiëring binnen het middenhuursegment noodzakelijk zijn, waarover op dit moment gesproken wordt, dan kan de overheid de inkomsten uit de erfpacht daar óók voor inzetten.

Een goed erfpachtsysteem zou ook een wezenlijke pijler onder ieder gemeentebudget kunnen zijn. In het

boek Woningaanbod – Het bouwproces van nieuwe woningen: Een kwalitatieve economische blik¹⁶ valt te lezen dat gemeenten financieel amper profiteren van de opbrengsten van nieuwbouw wanneer zij géén eigenaar van de grond zijn. Dit neemt een prikkel tot het stimuleren van nieuwbouw binnen de gemeentegrenzen weg. Het erfpachtsysteem brengt hier verandering in.

3. Daadwerkelijk rendement belasten

De derde box van de Belastingdienst is al enige tijd het middelpunt van discussies. Spaarzame burgers zien de rentepercentages van hun spaarrekening steeds verder teruglopen, maar moeten ieder jaar vermogensrendementsheffing betalen.

Naast het feit dat sparen dus geld kost in plaats van dat het wat oplevert, is het fictieve karakter van het rendement steeds meer een doorn in het oog van – de meeste – belastingbetalers en staat het ook steeds meer ter discussie onder fiscalisten. Terwijl de doorsnee spaarders geen ander alternatief hebben dan hun geld ‘gewoon’ op een spaarrekening te laten staan, hebben investeerders met veel vermogen wél voldoende mogelijkheden om rendement te behalen. Juist omdat sparen géén rendement meer oplevert, is

Vershil tussen de maximale hypotheek bij tweeverdieners ten opzichte van de beleggerswaarde voor de particuliere beleggers, grootte van de woning, 2010 - 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tweeverdieners	€30.000 + €20.000									
30 m²	€91.462	€78.931	€75.128	€69.361	€60.250	€44.501	€36.744	€38.178	€-3.038	€-9.593
50 m²	€-13.476	€-28.582	€-37.677	€-49.186	€-64.933	€-89.507	€-105.473	€-104.839	€-153.297	€-172.070
70 m²	€-115.938	€-133.560	€-147.882	€-165.064	€-187.420	€-220.803	€-244.969	€-245.788	€-303.243	€-334.228

Bron: Johan Conijn, Victor Meertens en Frans Schilder (2019): Buy-to-let verdringt koopstarter van de koopwoning- markt. Amsterdam: ASRE (nog niet gepubliceerd)

¹⁶ [https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb boek woningmarkt - boek 33.pdf](https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb%20boek%20woningmarkt%20-%20boek%2033.pdf)

voor mensen met veel vermogen het kopen van een huis en het dan verhuren een zinvol alternatief, omdat het rendement relatief hoog is, bij een naar verhouding laag risico. Vanuit het oogpunt van de particuliere belegger, die op zoek gaat naar een investering die een zeker rendement oplevert, is dit begrijpelijk. Door de grote schaarste op de woningmarkt kunnen deze investeerders hun woningen tegen, voor hen, aantrekkelijke prijzen verhuren.

Tegelijkertijd profiteren ze als eigenaar van de woning ook nog eens van de waarde stijging van het onroerend goed. Dit versterkt de prijsstijging van onroerend goed in het algemeen, maar heeft ook het effect dat het de toegang van kopers tot de woningmarkt, die zelf in de woning willen wonen, belemmert. In een recente studie over de effecten op de Amsterdamse markt is het effect zelfs gekwantificeerd¹⁷.

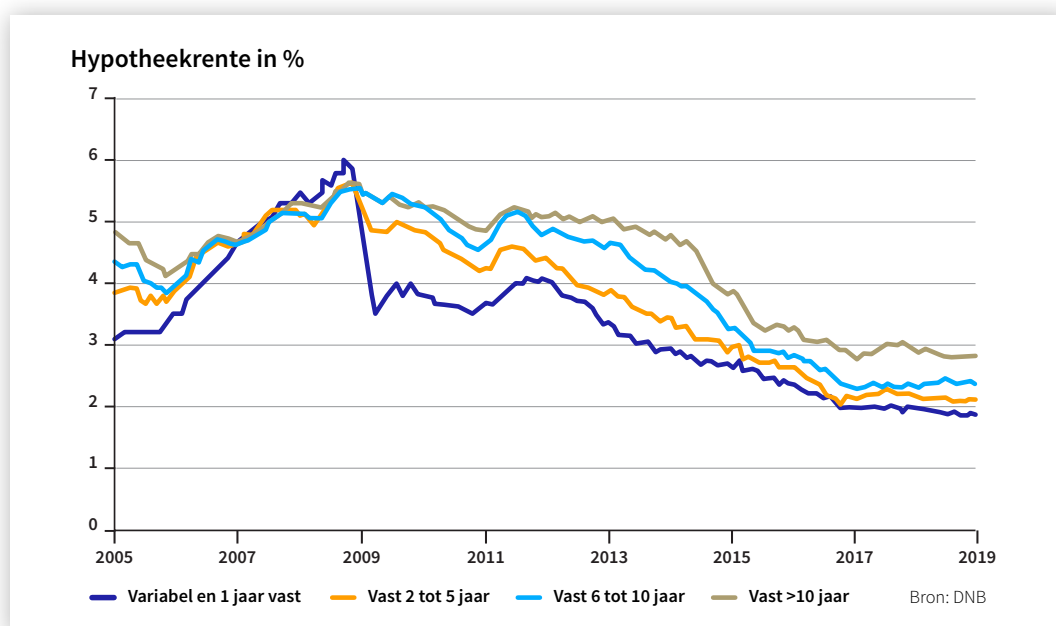
Zou het niet - los van het feit dat huizen aan de koopmarkt onttrokken worden - correcter en eerlijker zijn om beleggers over het daadwerkelijke rendement te belasten, in plaats van een fictieve som te hantieren? Behalve een terugkeer naar een meer gangbare belastingheffing op het rendement, zijn er natuurlijk

ook allerlei andere varianten mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het extra belasten van waarde stijgingen, een maatregel die in Londen in ieder geval effect heeft gehad¹⁸.

4. Afbouwen hypotheekrenteaftrek

Langere tijd was het zogenaamde “H”-woord, de hypotheekrenteaftrek, een heilig huisje waar niet tegenaan werd geschopt, maar inmiddels is - bijna - iedereen het er wel over eens dat de hypotheekrenteaftrek eerder een belemmering vormt dan dat het helpt de woningnood op te lossen. En daarom worden de fiscale voordelen voor huizenbezitters stapsgewijs afgebouwd. Dit verloopt nog steeds te langzaam.

In de context van dit discussiestuk willen we ons - net als rond de rol van de overheid bij het ter beschikking stellen van geld aan woningbouwcorporaties - op exact hetzelfde argument van de historisch lage rente concentreren¹⁹.



¹⁷ <https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Afscheidsrede%20Johan%20Conijn.pdf>

¹⁸ <https://www.ftadviser.com/mortgages/2019/08/27/record-number-of-landlords-to-leave-the-market>

¹⁹ <https://www.statista.com/statistics/596336/interest-rate-for-new-mortgages-in-the-netherlands>

Als we al van mening zijn dat de hypotheekrente een verstorend effect heeft en afgeschaft dient te worden, dan is de huidige historisch laagste rente ooit een mogelijkheid die je als overheid met beide handen aan zou moeten grijpen. Waarom niet de hypotheek-renteaftrek voor alle nieuwe hypotheeklen afschaffen en het effect compenseren met een belastingverlaging en tegelijkertijd een vereenvoudiging?

5. Van object- naar inkomenssubsidie

Heeft iemand eenmaal de beschikking over een betaalbare sociale huurwoning, dan is de kans groot dat diegene daar voorlopig niet meer weggaat. Ook niet wanneer hij of zij fors meer geld gaat verdienen. Denk aan de twintiger die tijdens zijn studententijd de kans krijgt om een woning van een woningcorporatie te gaan huren en daar ook nog woont wanneer diegene al lang en breed is afgestudeerd en inmiddels een behoorlijk salaris verdient. Het begrip 'scheefhuren' is op de Nederlandse woningmarkt nog steeds een

groot probleem, met honderdduizenden huurders die 'scheefwonen'²⁰.

Hoewel deze mensen inderdaad sociale huurwoningen bezet houden ten koste van mensen die veel minder geld verdienen, is de leus 'scheefhuurders aanpakken' behoorlijk populistisch. Immers: waar moeten deze mensen dan naartoe? Koop- en huurwoningen in het middensegment zijn er veel te weinig. Naar schattingen van de Kamer²¹ bestaat er een tekort van tussen de 60.000 en 200.000 huurwoningen waar men 700 tot 1.000 euro per maand voor moet betalen.

Veel zinniger is om subsidies niet meer aan een object, zoals een woning, toe te kennen, maar juist aan een bepaald inkomen. Over het algemeen zullen mensen het rechtvaardig vinden dat als inkomens stijgen, mensen niet meer voor subsidie in aanmerking komen, of dat de hoogte van de tegemoetkoming afneemt. Indien er per huurcategorie voldoende - modernere, energiezuinigere etc. - woningen beschikbaar zijn, zullen mensen automatisch verhuizen. Of de nieuwe woning een huur- of koopwoning is, is in dit kader niet eens zo relevant. Als het doel, mobiliteit op de woningmarkt, maar bereikt wordt.

Conclusie: Appèl aan de politiek

Dit discussiestuk voor de woningmarkt bevat ingrijpende punten. Maatregelen die ieder op zich al de nodige politieke discussies op gang kunnen brengen of inmiddels al hebben gebracht. Maar actie is vereist, om de woningmarkt weer vlot te trekken. Zoals maatregelen in dit Deltaplan verwijzen naar succesvolle stappen in het verleden, herbergt de geschiedenis van de Nederlandse politiek ook wat betreft de aanpak dankbare handvatten.

Tijdens de Pacificatie van 1917 werden namelijk twee politieke wensen met elkaar uitgewisseld: de onderwijspacificatie en het algemeen kiesrecht. Na

deze grondwetsherziening mochten alle mannen vanaf 23 jaar stemmen (twee jaar later gevolgd door alle vrouwen) en ontving het bijzonder onderwijs

²⁰ <https://www.ftm.nl/artikelen/bloks-paradox-minder-scheefwonen-geen-doorstroming?share=1>

²¹ <https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2019/03/het-is-een-dikke-puinhoop-op-de-woningmarkt-en-wat-doet...>

dezelfde financiële ondersteuning als het openbaar onderwijs.

Het discussiestuk heet bewust Deltaplan, omdat het, net als de Pacificatie van 1917, een voorbeeld uit het verleden is waarbij we in staat waren niet alleen toekomstgericht te denken, maar ook te handelen.

Daarom het appel aan de politiek: installeer een commissie met een mandaat. Een commissie die bestaat uit alle belangrijke partijen en waarvan de leden het mandaat van hun partij hebben om thema's uit te ruilen en compromissen te sluiten,

dus net zoals dat het geval is als over bijvoorbeeld een Regeerakkoord wordt onderhandeld. De commissie gaat dan achter gesloten deuren aan de slag en heeft de concrete opdracht om pas weer naar buiten te treden als er overeenstemming is bereikt.

Dus echte gesprekken, gericht op één doel: de problemen op de woningmarkt duurzaam oplossen. Geen populistische, opportunistische aanpak, geen vlotte oneliners voor lopende camera's, maar achter gesloten deuren oplossingsgericht en eensgezind. Het verleden heeft andermaal uitgewezen dat compromissen haalbaar zijn.



VIISI

Surinameplein 124
1058 GV Amsterdam
020 811 88 00
hello@viisi.nl
www.viisi.nl