

Stop de financialisering van de volkshuisvesting

De Nederlandse sociaal-democratie heeft te vaak op een eenzijdige manier nagedacht over de stimulering van het eigenwoningbezit. De gevolgen voor de vermogensverdeling worden meestal over het hoofd gezien. Een terugkeer naar het bouwen van huurwoningen, zoals bepleit in het huidige PvdA-verkiezingsprogramma, is een stap voorwaarts, maar biedt geen oplossing voor de toegenomen ongelijkheid wat betreft woonvermogen.

BAREND WIND

Promovendus sociologie

Van oudsher is het bouwen van betaalbare en kwalitatieve woningen voor de arbeidersklasse een speerpunt van sociaal-democraten (Genabeek & Rietbergen, 1991). In de gemeente Amsterdam stelde de SDAP zich voor 1914 ten doel alleen te zullen besturen als ze een absolute meerderheid zou halen. Toen dit niet mogelijk bleek, werd meebesturen alsnog aanvaardbaar geacht wanneer de partij de portefeuille volkshuisvesting toegeschoven zou krijgen. Onder de noemer van het wethouderssocialisme gebruikte Floor Wibaut zijn discretionaire ruimte om duizenden huurwoningen voor arbeiders te laten bouwen door woningbouwverenigingen.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft de PvdA zich op rijksniveau ingezet voor de bouw van betaalbare en goede huurwoningen in het kader van de wederopbouw (Cammen & Klerk, 2003). Door de toenemende welvaart vanaf de jaren zeventig is de eenzijdige focus

op de productie van meergezinswoningen in de huursector verschoven naar eengezinswoningen in de koopsector. Binnen de PvdA is men pragmatisch met deze verschuiving omgegaan. Zowel op lokaal als op rijksniveau heeft men geprobeerd door te gaan met het realiseren van betaalbare woningbouw, ongeacht de eigendomsvorm.

De gevolgen van de stimulering van het eigenwoningbezit via de gedereguleerde hypotheekmarkt komen nu pas aan het licht: de vermogensongelijkheid is sinds de jaren tachtig enorm toegenomen (Piketty, 2014). Hierin schuilt de ironie. De sociaal-democratie is van oudsher gericht op de opbouw van een welvaartsstaat die via collectieve actie inkomensverschillen beperkt houdt om levenskansen voor iedereen te maximaliseren.

Nu levenskansen meer en meer bepaald worden door vermogen, neemt het belang van de klassieke sociaal-democratische

Barend Wind *Stop de financialisering van de volkshuisvesting*

middelen om gelijke levenskansen te bewerkstelligen af. Bovendien is de PvdA medeverantwoordelijk voor 'gesleutel' aan het volkshuisvestingsstelsel, dat de bouw van betaalbare koopwoningen mogelijk heeft gemaakt en uiteindelijk tot een toename van de vermogensongelijkheid geleid heeft. In het huidige verkiezingsprogramma (2017) wordt de huursector weer centraal geplaatst. Het is een terugkeer naar sociaal-democratische uitgangspunten als betaalbaarheid, toegankelijkheid en zeggenschap. De koopsector komt er echter bekaaid vanaf, terwijl een aanpak van dit woningmarktsegment de context vormt voor het slagen van alle andere beleidsmaatregelen.

In dit artikel beschrijf ik de manier waarop verschillende Europese landen sinds de Tweede Wereldoorlog hebben getracht betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Hierbij zal ik vooral ingaan op de rol en houding van sociaal-democratische partijen. Op basis van gegevens over andere landen beschrijf ik de mechanismen die de vermogensverdeling in Nederland vormgeven. Dit artikel volgt een holistische benadering waarbij zowel inkomenspolitiek als ruimtelijke politiek en woonpolitiek in ogenschouw worden genomen.

Betaalbaar wonen in Europa

In de Noordwest-Europa zijn grofweg drie groepen landen aan te wijzen (waarvan het politieke en economische bestel niet veel verschilt van Nederland) die in de decennia na de Tweede Wereldoorlog op verschillende manieren met volkshuisvestingsvragen zijn omgegaan. Ten eerste de Duitstalige landen, waar het voor de meeste huishoudens voordeliger is om te huren dan te kopen. In deze landen is een koopwoning minder toegankelijk, omdat meer 'eigen geld' meegebracht moet worden om een hypotheek af te kunnen sluiten. De overheid faciliteert de opbouw van vermogen onder huurders fiscaal via *Bauspar*-regelingen zodat huurders de stap naar een koopwoning

kunnen zetten (Donner, 2000). Het bestaan van een grote huursector met grotendeels gereguleerde huren maakt deze eigendomsvorm erg aantrekkelijk.

Ten tweede de Scandinavische landen waar zowel het eigenwoningbezit als de huursector van overheidswege werd gestimuleerd. In deze landen, waar de sociaal-democraten sinds de Tweede Wereldoorlog lange tijd aan

De PvdA is medeverantwoordelijk voor het gesleutel aan het volkshuisvestingsstelsel

de macht zijn geweest, is een grote huursector ontstaan met gereguleerde huren en een coöperatieve eigendomssector. Dit heeft geleid tot de bouw van betaalbare rijtjeshuizen voor de 'betere arbeider', vergelijkbaar met de bloemkoolwijken in Nederland.

Ten derde zijn er landen die vooral het eigen woningbezit hebben gestimuleerd, zoals België en Frankrijk. Groot-Brittannië was tot de jaren zeventig te vergelijken met de Scandinavische landen, maar na de grootschalige verkoop van corporatiewoningen onder de regering-Thatcher heeft het land vooral ingezet op de promotie van koopwoningen. In de landen die vooral het eigenwoningbezit hebben gestimuleerd, is de huursector klein en gestigmatiseerd. Bovendien hebben overheden in deze landengroep getracht de transitie van huur naar koop te faciliteren met koopsubsidies voor de lage inkomensgroepen of met gerichte hypotheeksubsidies (Donner, 2000).

Sinds de jaren tachtig heeft de deregulering van de financiële markten voet aan de grond gekregen in Europa. De hypotheekmarkt is tamelijk conservatief gebleven in de Duitstalige landen, maar vrijwel volledig gede-

Barend Wind *Stop de financialisering van de volkshuisvesting*

reguleerd in de Scandinavische landen, Groot-Brittannië en Nederland. België en Frankrijk nemen een middenpositie in. Gedurende de jaren negentig heeft de PvdA de deregulering van de hypotheekmarkt toegejuicht, omdat huishoudens met een beperkt inkomen op deze manier gemakkelijker de stap naar een betaalbare koopwoning konden zetten. Tegelijkertijd heeft het in de meeste landen de woningprijzen opgedreven, omdat dezelfde mensen met een hogere leencapaciteit op dezelfde woningen bieden (OESO, 2014b). Angelini et al. (2013) laten zien dat de deregulering van de hypotheekmarkt ertoe heeft geleid dat mensen op jongere leeftijd de stap naar een koopwoning hebben kunnen maken, en het eigenwoningbezit dientengevolge is gestegen. Van der Heijden toont aan dat de deregulering van de hypotheekmarkt de dynamiek op de woningmarkt heeft veranderd. In landen met een conservatief hypotheekstelsel kopen mensen over het algemeen een woning voor het leven, terwijl mensen in landen met een liberaal hypotheekstelsel vaker van huis wisselen met een speculatief motief. Op basis van cijfers van de OESO kan geconcludeerd worden dat de woningprijzen in Duitsland de inflatie gevolgd hebben, terwijl ze tussen 1980 en 2007 in Nederland verviervoudigd zijn (OESO, 2014b).

De deregulering van de hypotheekmarkt heeft de woningprijzen opgedreven, terwijl de maandlasten voor eigenwoningbezitters gelijk konden blijven. Bovendien heeft het de pieken en dalen in de woningprijscyclus extremer gemaakt, omdat de markt makkelijker oververhit en onderkoeld raakt (Hamnett, 1999). Terwijl zij die zich lange tijd geleden hebben ingekocht in de woningmarkt profiteren van de prijsstijgingen, ervaren jongeren en laaggeschoolden grote problemen. Studies uit verschillende Europese steden laten zien dat starters grote moeite hebben bij het verkrijgen van een koopwoning door de opgeblazen woningprijzen en de enorme groei van het aantal flexibele arbeidscontracten

(Hochstenbach & Boterman, 2015; OESO, 2014a). In het Verenigd Koninkrijk vreest men voor het ontstaan van een *generation rent*, waarvoor huren het enige alternatief is voor de hypotheek die de bank hun niet wil verstrekken (Lund, 2013). Dewilde en De Decker (2016) laten bovendien zien dat de deregulering van de hypotheekmarkt samenvalt met betaalbaarheidsproblemen voor lage inkomensgroepen in de (private) huursector. Terwijl de huurquote (percentage van het inkomen uitgegeven aan huur) is gestegen, krijgt men er niet meer woonkwaliteit voor terug.

De dynamiek op de woningmarkt is fundamenteel veranderd door een nieuwe urbanisatiegolf

De dynamiek op de woningmarkt is fundamenteel veranderd door een nieuwe urbanisatiegolf, die (nog steeds) plaatsvindt als gevolg van de omslag van een industriële naar een postindustriële economie. Banen zijn in toenemende mate te vinden in grote en economisch dynamische steden, waar gemakkelijk overdracht van kennis plaatsvindt (Bathelt, Malmberg & Maskell, 2004). Bovendien is het voor mensen steeds belangrijker geworden om hun culturele identiteit te onderstrepen met hun woonplaats. Hierdoor zijn bepaalde wijken met een centrale locatie en het juiste culturele klimaat steeds meer in zwang geraakt. In Amsterdam zijn vrijwel alle wijken binnen de ringweg A10 nu het domein geworden van de stedelijke bovenklasse, en van hipsters die minder te besteden hebben maar bereid zijn (of zich gedwongen voelen) om meer dan de helft van hun inkomen aan huur betalen.

Barend Wind *Stop de financialisering van de volkshuisvesting*

Ongelijk woonvermogen

In het publieke debat wordt gevreesd voor een terugkeer van een negentiende-eeuws niveau van ongelijkheid. Wie de woningmarkt in ogenschouw neemt, realiseert zich dat er meer aan de hand is. Piketty's (2014) cijfers laten zien dat de vermogensgroei met name gebaseerd is op de groei van het woonvermogen. Het woonvermogen omvat de waarde van de koopwoning minus uitstaande hypotheekschulden. De groei van het totale vermogen is daardoor een direct gevolg van overheidsbeleid gericht op een uitbreiding van het eigenwoningbezit.

Woonvermogen is zelden afzonderlijk onderzocht. Uit onderzoek verricht in enkele landen blijkt dat woonvermogen gelijker verdeeld is dan financieel vermogen (spaargelden, beleggingen en obligaties), maar ongelijker dan het inkomen. Met andere woorden: door overheidsinterventies gericht op de uitbreiding van het eigenwoningbezit en deregulering van de hypotheekmarkt is woonvermogen doorgedrongen tot de (lagere) middenklasse, terwijl financieel vermogen (los van kleine spaarpotjes) een zaak is van de hogere inkomensgroepen (Cowell et al., 2012; Hills et al., 2013), Ludovica Obolenskaya, Polina, *Winners and Losers in the Crisis: The changing anatomy of economic inequality in the UK 2007-2010*, 2013.

Wind et al. (2015) hebben in kaart gebracht hoe de uitbreiding van het eigenwoningbezit in verschillende landen heeft uitgepakt. De meest gelijke verdeling van woonvermogen vinden zij onder de oudere generatie (geboren tussen 1930 en 1949) in de Scandinavische landen en Nederland. Deze generatie heeft kunnen profiteren van bouwsubsidies, een sterk gereguleerde woning- en grondmarkt en een ruim woningaanbod door de grote hoeveelheid nieuwbouw.

In de Duitstalige landen vinden ze relatief kleine verschillen tussen de lagere en hogere klasse wat betreft woonvermogen. Dit komt

doordat eigenwoningbezit onder de lagere klasse ongebruikelijk is, en zij die tóch de stap naar een koopwoning hebben gemaakt, doen dat met hulp van familie (zelfbouw, erfenissen, giften).

In België en Frankrijk, waar van oudsher een groter gedeelte van de bevolking in een koopwoning woont, zijn de verschillen tussen de lagere en hogere klasse wat betreft woonvermogen het grootst. Hier loopt de weg naar een koopwoning vrijwel altijd via een hypotheek, en vertaalt de inkomensongelijkheid zich via het maximale leenbedrag in woonvermogensongelijkheid. Wanneer de ontwikkeling door de tijd in ogenschouw genomen wordt, blijkt de woonvermogensongelijkheid vooral te zijn toegenomen in landen waar de hypotheekmarkt het meest gedereguleerd is. In Nederland, Zweden en Duitsland is het woonvermogen van de arbeidersklasse geboren in een jonger cohort (1950-1962) veel lager dan het woonvermogen van die uit een ouder cohort (1930-1949), omdat zij zich dieper in de schulden gestoken hebben en er langer over doen om deze af te lossen.

Op basis van registergegevens uit Zweden hebben Wind & Hedman (2016) de diepere oorzaken van woonvermogensongelijkheid tussen lagere en hogere inkomensgroepen blootgelegd. Het is waarschijnlijk dat de Zweedse context erg lijkt op de Nederlandse omdat de recente stimulering van eigenwoningbezit (deregulering van de hypotheekmarkt, verkoop van sociale huurwoningen) op een vergelijkbare manier is verlopen. Uit deze studie blijkt dat lagere inkomensgroepen niet alleen goedkopere woningen kopen, en meer moeite hebben met het afbetalen van hun hypotheek, maar ook nog eens minder verdienen op iedere Zweedse kroon die ze in hun woning investeren. Als verklaring dragen de auteurs aan dat de wooncarrières van lagere en hogere inkomensgroepen van elkaar verschillen. Sinds de jaren negentig is de ruimtelijke segregatie van sociale klassen in Zweden steeds verder toegenomen (Andersson & Kahrik,

Barend Wind *Stop de financialisering van de volkshuisvesting*

2015). Er zijn redenen om aan te nemen dat dit in Nederland niet anders is. Wanneer de status van de 'slechte buurten' afneemt en de status van de 'betere buurten' toeneemt, vertaalt dit zich in een polarisatie van de woningprijzen. Hierdoor kunnen hogere inkomensgroepen een hoger rendement op de woningmarkt behalen dan lagere inkomensgroepen.

Woonvermogen en welvaartsstaat verzoend?

De volkshuisvesting is lange tijd beschouwd als de 'wiebelige pilaar' van de welvaartsstaat, omdat de markt een belangrijker allocatiemechanisme is dan bijvoorbeeld de zorg, het onderwijs of de sociale zekerheid (Torgersen, 1987). In de jaren tachtig leek de relatie tussen de welvaartsstaat en eigenwoningbezit tamelijk beperkt (en simpel): landen met veel eigenwoningbezitters hadden een kleinere welvaartsstaat. Wanneer eigenwoningbezitters hun hypotheek afbetalen, zijn ze (door hun hoge maandlasten en verminderde risico op armoede na hun pensionering) minder geneigd om een uitgebreid sociale-zekerheidssysteem met hoge maandelijkse premies te steunen. De huidige situatie is complexer. Schwartz (2012) beargumenteert dat landen waarin een meerderheid van de eigenwoningbezitters een grote hypotheek nodig heeft om de aankoop te financieren, ook een uitgebreid (collectief) pensioensysteem hebben, omdat zij investeringen met een laag risico en een lange looptijd nodig hebben om waardevaste pensioenen te kunnen uitkeren.

Vanuit de Angelsaksische wereld zijn er, vooral vóór de economische crisis van 2008, stemmen opgegaan om de eigen woning op een veel directere manier aan de welvaartsstaat te verbinden. In de meeste contexten is de (afbetaalde) koopwoning een soort spaarpot die pas gebruikt kan worden op het moment dat deze verkocht wordt. Het idee van *asset-based welfare* is dat het vermogen dat opgesloten ligt in de stenen van de eigen woning,

aangesproken kan worden om te voorzien in financiële zekerheid in tijden van ziekte, werkloosheid of ouderdom. Doling & Ronald (2010) beschrijven hoe asset-based welfare bijdraagt aan een verdere individualisering van het sociale-zekerheidssysteem. In plaats van collectieve arrangementen wordt het individu binnen een dergelijk systeem gedwongen zelf een 'stenen spaarpot' te vullen. Voor overheden is de strategie aantrekkelijk, omdat de kosten voor de sociale zekerheid onder druk van de vergrijzing dreigen toe te nemen.

De studies naar de verdeling van woonvermogen laten zien waarom asset-based welfare geen aantrekkelijke strategie is voor sociaal-democraten. Ten eerste blijken huishoudens in de lagere inkomensgroepen weinig woonvermogen op te bouwen. In landen met een liberaal hypotheekstelsel is dit zelfs nog minder, omdat hypotheeklenemers vaak nog niet volledig zijn afgelost wanneer mensen de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Ten tweede is het onrechtvaardig omdat de dynamiek op de woningmarkt de hogere inkomensgroepen een duw in de rug geeft en zij daardoor meer sociale zekerheid kunnen vergaren zonder meer te hoeven investeren. Ten derde verschilt de dynamiek op de woningmarkt enorm tussen verschillende periodes, regio's en wijken. De sociale zekerheid die opgezet is om verschillen tussen arm en rijk te verkleinen, zal deze verschillen juist vergroten wanneer ze wordt omgevormd tot een systeem gebaseerd op woonvermogen.

Sociaal-democratisch perspectief

Niet de groei van het eigenwoningbezit op zich, maar de manier waarop het eigenwoningbezit in Nederland is gestimuleerd, heeft geleid tot (1) betaalbaarheidsproblemen en (2) een ongelijke verdeling van woonvermogen. Het betaalbaarheidsprobleem wordt herkend in het verkiezingsprogramma voor de Tweede Kamerverkiezingen van 2017. Het programma doet visionaire voorstellen om huren betaal-

Barend Wind *Stop de financialisering van de volkshuisvesting*

baar te maken: regionale quota voor betaalbare huurwoningen, inkomensafhankelijke huren, een rijksfonds voor stads- en dorpsvernieuwing en nieuwbouw van 700.000 woningen tot 2040. Over het eigenwoningbezit (meer dan 60% van de totale woningvoorraad) is het programma stil. Er wordt alleen voorgesteld dat projectontwikkelaars 15 jaar garantie op een koopwoning moeten geven. Het tegengaan van woonvermogensongelijkheid zou veel centraler moeten staan in onze sociaal-democratische ideologie, omdat het steeds

Het tegengaan van woonvermogensongelijkheid moet veel centraler staan in de sociaal-democratische ideologie

meer de levenskansen van mensen bepaalt. Dit vergt echter een omwenteling in het sociaaleconomische, ruimtelijke en woonbeleid.

De huidige situatie op de arbeidsmarkt verergert de problemen op de woningmarkt. De inkomensongelijkheid is vanaf de jaren tachtig behoorlijk toegenomen onder invloed van veranderingen in de welvaartsstaat en de toegenomen mondialisering. Dit heeft geleid tot een toename van de lonen aan de bovenkant, en een afname aan de onderkant (Alderson & Nielsen, 2002). Barbieri (2009) laat zien dat vooral landen met een lage tolerantie ten opzichte van inkomensongelijkheid in een lastige paradox terechtgekomen zijn. Onder het strenge regime van arbeidsvoorwaarden is een gedeelte van de bevolking in het postindustriële tijdperk nauwelijks aan een baan te helpen.

Als reactie hierop is in deze landen vaak een grote schil van flexibele werkgelegenheid gecreëerd: tijdelijke banen met weinig sociale zekerheid. Hierdoor kunnen bedrijven gemak-

kelijker hun aantal werknemers, hun salarissen, het aantal te werken uren en de inhoud van het werk aanpassen. Onder jongeren, migranten en laaggeschoolden is flexibele werkgelegenheid in Nederland op dit moment al de norm. Wat betreft het aantal zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) loopt Nederland voorop in Europa.

Dit heeft een grote impact op de woningmarkt, omdat de inkomensschommelingen en de onvoorspelbaarheid van het inkomen het moeilijk maken voor mensen om een hypotheek af te sluiten. De politiek zou hypotheekverstrekking kunnen stimuleren om hypotheekaanvragers te verzekeren. Echter, dit zal de onzekerheid in het systeem alleen maar doen toenemen. Een deel van het toegankelijkheids- en betaalbaarheidsprobleem op de woningmarkt moet gezien worden als een uitwas van een gedereguleerde arbeidsmarkt. Het ligt daarom voor de hand om verder in te zetten op het terugdringen van ongewenst flexwerk en schijnconstructies voor zzp'ers. Het verkiezingsprogramma geeft hiertoe een goede voorzet. Het is essentieel ook de positieve gevolgen hiervan voor de woningmarkt te benadrukken.

De krappe situatie op de Randstedelijke woningmarkten is deels het resultaat van een steeds verdere concentratie van werkgelegenheid in dit gebied. Ruimtelijke-orderingsbeleid van de rijksoverheid heeft actief aangestuurd op het versterken van de economische kracht van de Randstad om de internationale concurrentie aan te kunnen. Dat is gelukt: de steden in de Randstad scoren hoog op allerlei internationale *city rankings*. Het gevolg is echter wel dat afgestudeerden uit Maastricht en masse naar het westen trekken bij gebrek aan hoogwaardige werkgelegenheid in de eigen regio.

Deze trend heeft een wig gedreven in de woningprijzontwikkeling tussen de Randstad en de overige middelgrote steden. De Amsterdamse planoloog Zef Hemel (2016) pleit voor een verdere versterking van de positie

Barend Wind *Stop de financialisering van de volkshuisvesting*

van de hoofdstad om innovatie en groei te bevorderen. Het PvdA-verkiezingsprogramma lijkt hem hierin te steunen en stelt dat steden de ruimte moeten krijgen om zich verder te ontwikkelen. Er wordt echter niet uitgewerkt of de 700.000 woningen die tot 2040 voorzien zijn, in steden als Utrecht of steden als Helmond moeten worden gerealiseerd. Om de verschillen in woningprijsontwikkeling tussen de Randstad en de rest van het land recht te strijken, is het zaak om meer te investeren in de werkgelegenheid en ruimtelijke kwaliteit in middelgrote steden en randgemeenten van de grote steden (zoals Zoetermeer en Almere), die steeds meer het domein van een nieuw precariaat dreigen te worden. De verbetering van het openbaar vervoer (vooral 's nachts) kan de mentale afstand tussen centrum- en randgemeente verkleinen.

Lokaal beleid in de Randstad, gericht op een verbetering van het vestigingsklimaat, heeft ruim baan gegeven aan een tweedeling van de stad. De verkoop van corporatiewoningen op aantrekkelijke locaties heeft geresulteerd in een concentratie van hogeropgeleide, goed verdienende huishoudens in de stadscentra. Waar wijkverbetering – vaak ingezet vanuit een sociaal-democratisch ideaal – eerst nog leidde tot inkomensmenging en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, gaat het proces nu sneller en is een uitstroom van lage inkomensgroepen een gebruikelijke uitkomst geworden.

Wanneer de druk op de centrale woningmarkten vermindert, kan de tweedeling van deze steden gemakkelijker een halt toegeroepen worden, omdat het realiseren en uitbaten van betaalbare huurwoningen goedkoper wordt. Bovendien is het nodig om gericht te investeren in buurten met een lage sociale status. Het stadsvernieuwingsfonds dat het PvdA-verkiezingsprogramma voorstelt is hiertoe een mogelijk instrument. Bovendien is het goed dat de PvdA zich krachtig blijft uitspreken voor de menging van verschillende sociale groepen. Het aantrekken van

kapitaalkrachtigere bewoners is hiervoor een beproefde strategie. We moeten er echter voor waken dat de sociale mix niet doorslaat. Dit kan bewerkstelligd worden door vast te houden aan een grote sociale huursector. In het bijzonder het vasthouden van sociale huurwoningen in buurten met een hoge sociale status is hiervoor essentieel. In het huidige PvdA-verkiezingsprogramma wordt een sociale mix gepropageerd, omdat dit het contact tussen bevolkingsgroepen stimuleert. Ik wil hier graag aan toevoegen dat het bovendien essentieel is om de vermogensongelijkheid te beperken.

De ongelijkheid tussen lage en hoge inkomensgroepen is mede veroorzaakt door het liberale hypotheekstelsel

De grote ongelijkheid tussen lage en hoge inkomensgroepen wat betreft woonvermogen is mede veroorzaakt door het liberale hypotheekstelsel. Dit stelsel heeft woningprijzen opgeblazen zonder er een toename van woonkwaliteit tegenover te zetten. Het PvdA-verkiezingsprogramma ziet dit over het hoofd door de nadruk te leggen op het oplossen van betaalbaarheidsproblemen in de huursector. Een verscherping van de leencriteria, zoals een verlaging van het hypotheekbedrag ten opzichte van de woningwaarde en het inkomen, zal de woningmarkt kalmeren. Dit heeft als gevolg dat huishoudens meer moeten sparen voordat zij de stap naar een koopwoning maken. Op den duur zal het de betaalbaarheid van het eigenwoningbezit ten goede komen.

In zo'n stelsel is een grote betaalbare huursector onontbeerlijk. Regulering van de huursector, zoals het geval is in Duitsland of Zweden, biedt de middenklasse een fatsoen-

Barend Wind *Stop de financialisering van de volkshuisvesting*

lijke woning voor een redelijke prijs, terwijl de marges voor ontwikkelaars voldoende zijn om te blijven bouwen. Gelukkig voorziet het PvdA-verkiezingsprogramma in dat opzicht in een breed scala aan oplossingen. We moeten ons realiseren dat eigenwoningbezit, net als huren, een sociaal-democratisch antwoord op volkshuisvestingsvraagstukken kan zijn, mits de woning een bescherming vormt tegen de grillen van de markt. In het geval van huurders kan dit door de hoogte van de huren en de kwaliteit te reguleren. Voor kopers is dit mogelijk door de hypotheekschuld – die mensen koppelt aan de financiële markt – te verkleinen.

Conclusie

Woonvermogensongelijkheid is als woningmarktprobleem door sociaal-democraten te lang over het hoofd gezien. Betaalbaarheid van zowel kopen als huren stond lange tijd centraal en het aantal 'knoppen' waaraan gedraaid kan worden, lijkt beperkt: de hoogte van de hypotheekrenteaf trek en huurtoeslag, de doelgroep van de sociale huur en de inslag van het woningwaarderingssysteem. Het PvdA-verkiezingsprogramma voor de Tweede Kamerverkiezingen van 2017 doet een aantal visionaire voorstellen om de betaalbaarheid in de huursector te garanderen, maar ziet het eigenwoningbezit over het hoofd. Het is verleidelijk om toekomstige betaalbaarheidsproblemen in de koopsector op te lossen, hypotheekrenten te laten verstrekken aan mensen met flexibele arbeidscontracten of toe te staan dat de woning als pensioen gebruikt wordt. Deze oplossingen zullen de reeds bestaande woonvermogensongelijkheid tussen lagere en

hogere inkomensgroepen echter alleen maar doen toenemen en bovendien resulteren in een vermindering van levenskansen voor huishoudens met een beperkt inkomen.

We moeten beseffen dat niet alleen woonbeleid, maar ook een interactie tussen inkomenspolitiek, ruimtelijke politiek en woonpolitiek een oplossing kan bieden voor zowel het probleem van betaalbaarheid als van woonvermogensongelijkheid op de Nederlandse woningmarkt. Dit betekent dat het aantal flexibele contracten wordt tegengegaan, dat we investeren in de ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en werkgelegenheid in economisch zwakkere steden en randgemeenten, en dat we geld opzietten om in moeilijke tijden te investeren in buurten met een lage sociaaleconomische status. Bovendien betekent dit dat de verstrekking van hypotheekrenten verder aan banden wordt gelegd (afschaffing van de hypotheekrenteaf trek en een verlaging van het maximale hypotheekbedrag). We moeten de huren reguleren en de sociale huursector in buurten met een hoge sociaaleconomische status beschermen.

Over de woningnood aan het begin van de twintigste eeuw stellen Genabeek & Rietbergen (1990) dat de 'slechte volkshuisvesting werd gezien als een zwakke plek van de te bestormen vesting; de kapitalistische maatschappij' (p. 28). Dat is nu niet anders. In toenemende mate verbindt de woning het individu met de financiële markten, met economische en psychische onzekerheid als gevolg. Sociaal-democratisch woonbeleid kan van zowel de huurwoning als de koopwoning een bescherming maken tegen de grillen van de markt. Het terugdringen van de financialisering van de volkshuisvesting is daartoe een eerste stap.

Literatuur

Aalbers, M. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competi-*

tion & change, 12(2), 148-166.
Alderson, A.S. & Nielsen, F. (2002). *Globalization and the great U-turn: Income inequality trends in 16 OESO countries.*

Andersson, R. & Kahrik, A. (2015). Segregation dynamics during two decades of economic and institutional change in Stockholm. In T. Tammaru, S. Mar-

Barend Wind *Stop de financialisering van de volkshuisvesting*

- cinczak, M. van der Ham & S. Musterd (eds.), *Socio-economic segregation in European capital cities: East meets west*. Londen: Routledge.
- Angelini, V., Laferrère, A. & Weber, G. (2013). Home-ownership in Europe: How did it happen? *Advances in Life Course Research*, 18(1), 83-90.
- Barbieri, P. (2009). Flexible employment and inequality in Europe. *European Sociological Review*, jcp020.
- Bathelt, H., Malmberg, A. & Maskell, P. (2004). Clusters and knowledge: local buzz, global pipelines and the process of knowledge creation. *Progress in human geography*, 28(1), 31-56.
- Bourassa, S.C. & Hoesli, M. (2010). Why do the Swiss rent? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 40(3), 286-309.
- Cammen, H. & Klerk, L.A. (2003). *Ruimtelijke ordening: van grachtengordel tot Vinex-wijk*: Het Spectrum.
- Castles, F.G. (1998). The really big trade-off: Home ownership and the welfare state in the new world and the old. *Acta Politica*, 33, 5-19.
- Cowell, F., Karagiannaki, E. & McKnight, A. (2012). *Mapping and measuring the distribution of household wealth: A cross-country analysis*.
- Dewilde, C. & De Decker, P. (2016). Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe. *Housing, Theory and society*, 33(2), 121-161.
- Doling, J. & Ronald, R. (2010). Home ownership and asset-based welfare. *Journal of housing and the built environment*, 25(2), 165-173.
- Donner, C. (2000). *Housing policies in the European Union: theory and practice*: Donner.
- Freeman, L. (2011). *There goes the hood: Views of gentrification from the ground up*: Temple University Press.
- Genabeek, J. & Rietbergen, L. (1991). *De SDAP en de volkshuisvesting: inhoud en resultaten van het sociaaldemocratische volkshuisvestingsbeleid in Nederland (1894-1940)*. Utrecht: Genabeek & Rietbergen.
- Hamnett, C. (1999). *Winners and Losers: The Housing Market in Modern Britain*. Londen: UCL Press.
- Hay, C. (2009). Good inflation, bad inflation: The housing boom, economic growth and the disaggregation of inflationary preferences in the UK and Ireland. *The British Journal of Politics & International Relations*, 11(3), 461-478.
- Hemel, Z. (2016). *De toekomst van de stad: een pleidooi voor de metropool*. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Hills, J., Cunliffe, J., Gambaro, L. & Obolenskaya, P. (2013). *Winners and Losers in the Crisis: The changing anatomy of economic inequality in the UK 2007-2010*.
- Hochstenbach, C. & Boterman, W.R. (2015). Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam. *Journal of housing and the built environment*, 30(2), 257-274.
- Kemeny, J. (1981). *The myth of home-ownership: Private versus public choices in housing tenure*. Londen: Routledge & Kegan Paul.
- Lund, B. (2013). A 'Property Owning Democracy' or 'Generation Rent'? *The Political Quarterly*, 84(1), 53-60.
- Matznetter, W. (2002). Social housing policy in a conservative welfare state: Austria as an example. *Urban studies*, 39(2), 265-282.
- OESO (2014a). *Directorate for Employment, Labour and Social Affairs — Benefits and wages: Statistics*. www.oecd.org/els/benefitsandwagesstatistics.htm.
- OESO (2014b). *Economic outlook analysis and forecasts: Focus on house prices*. www.oecd.org/eco/outlook/focuson-houseprices.htm.
- Ronald, R. & Doling, J. (2010). Shifting East Asian approaches to home ownership and the housing welfare pillar. *European Journal of Housing Policy*, 10(3), 233-254.
- Paton, K. (2016). Gentrification: a working-class perspective: Routledge.
- Piketty, T. (2014). *Capital in the twenty-first century*. Cambridge, MA, Londen.
- Schwartz, H. (2012). Housing, the Welfare State, and the Global Financial Crisis What is the Connection? *Politics & Society*, 40(1), 35-58.
- Schwartz, H. & Seabrooke, L. (2008). Varieties of residential capitalism in the international political economy: Old welfare states and the new politics of housing. *Comparative European Politics*, 6(3), 237-261.
- Torgersen, U. (1987). Housing: the wobbly pillar under the welfare state. Between State and Market: Housing in the Post-industrial Era, 116-127.
- Watson, M. (2009). Planning for a future of asset-based welfare? New Labour, financialized economic agency and the housing market. *Planning, Practice & Research*, 24(1), 41-56.
- Wind, B.J. & Hedman, L. (2016). Housing pathways and capital gains on the Swedish housing market between 1995 and 2010. HOWCOME working paper no. 16.
- Wind, B.J., Lersch, P.M. & Dewilde, C. (2015). Housing wealth inequalities across occupational classes: a comparison of European housing wealth accumulation regimes. Howcome working paper no. 9.