



# Reacties op Plan voor de volkshuisvesting

Peter Boelhouwer

03-10-2019

# Algemeen (1)

- Plan sluit goed aan bij eerdere plannen voor de hervorming van de woningmarkt zoals VROMRaadadvies en Wonen 4.0
- Transitie traject ontbreekt; is het meest lastige vraagstuk bij woningmarkthervormingen; hoe kom je van A naar B?
- De term Volkshuisvesting raakt gelukkig steeds meer in zwang: duidelijke breuk met de neoliberale framing van het woord woonbeleid
- Kan meer aandacht zijn voor regionalisering van het woonbeleid
- Gezien de enorme schaarste mis ik de optie om tijdelijke woningen te organiseren
- Minimale grootte en kritiek op kleine appartementen doet geen recht aan de veranderende bevolkingssamenstelling (met name in de grote steden)

## Algemeen (2)

- Eigendomsneutraal beleid betekent nog steeds dat de ondersteuning van kopers en huurders anders is vanwege het verschil van woonuitgaven gedurende de tijd. Hiervoor is geen aandacht,
- De woningvraag voornamelijk richten op de actuele vraag vind ik niet verstandig. Zou op basis van doorstroomeffecten moeten. Hierdoor toch vaak wat duurdere producten.
- Nadruk op subjectsubsidies en vouchers kent ook nadelen. Is erg kostbaar (waardoor snel schraal) en leidt tot een sterke armoedeval (die is nu al veel te groot). Gemengd systeem van object en subjectsubsidies wellicht verstandiger. Ook in het buitenland steeds meer objectsubsidies.
- Subject gebonden subsidies bieden minder zekerheid door dat er makkelijk op te bezuinigen valt.

## Algemeen (3)

- Sterke rol die aan zittende huurders wordt toegekend heeft ook nadelen. Toekomstige huurder is niet gekend. Huidige huurderspopulatie vergrijsd ook zeer snel en maakt andere afwegingen dan bv jongeren
- Tijdelijk verhuur kent ook voordelen....
- Spreidingsbeleid uit het verleden niet succesvol en erg kostbaar. Misschien pleiten voor betere verbindingen met de regio?
- Hervormingen grondbeleid kan wel een tandje verder gaan

# Brede sociale huursector

- PBL onderschat de betaalbaarheidsproblemen door niet consequent uit te gaan van de NIBUD systematiek. Beter is het et verwijzen naar RIGO/OTB studies.
- Ook de meeste corporaties kiezen voor de volgorde betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid  
De verhuuderheffing, ATAD en VPB gewoon afschaffen, zonder beperkingen op te leggen. Zijn een anomalie.

# Betaalbaarheid van het wonen

- Goede opmerkingen over scheefheid. Aangeven dat Minister Van der Laan die op 4% vaststelde (dus sterk politiek bepaald)
- Huurverhoging op basis van maximaal inflatie verkleint de corporatie sector op termijn (arbeids intensieve sector)
- Zou WOZ opslag binnen regio's kunnen differentiëren, niet tussen regio's
- Vouchersysteem is erg kostbaar en leidt tot forse armoedeval
- Voorstel van Platform31 voucher als bijdragepercentage lijkt op huidige huurtoeslag...

## Overig

- Coöperaties zijn aantrekkelijk, maar groot nadeel bij corporatiewoningen is het verliezen van het revolving fund principe (vooral wat oudere coöperaties hebben het prima voor elkaar....)
- De sterk toegenomen woningvraag komt vooral door de arbeidsmigratie en niet door de gezinsverdunning. Moet de Woonbond hier niets over vinden?
- De bouw van 75.000 woningen de komende jaren is echt te weinig. Een meer ambitieuzer aantal noemen...
- Bij grondbeleid niet pleiten voor het afkomen van een deel van de ontwikkelwinst?
- Niet pleiten voor meer taken/mogelijkheden corporaties in het kader van leefbaarheid?
- Heeft het zin om landelijke doorstroommaatregelen in te voeren? Problematiek is heel lokaal.

EINDE



03-10-2019