



De Vestedatoren in Eindhoven. Zoals bekend is de laatste jaren het ‘buy-to-let’ (kopen om te verhuren) populair geworden. © Menno Boon

# Mening | Breng corporaties in stelling en bouw in eigen beheer; volkshuisvesting geslachtofferd op altaar marktwerking

**INGEZONDEN OPINIE** EINDHOVEN - Nieuwbouwmakelaar Pieter van Santvoort lijkt niet te beseffen dat het doordrukken van meer marktwerking de wooncrisis juist veroorzaakt heeft (Opinie 18-6). Hij betreurt het dat de nieuwe centrum-linkse coalitie in Eindhoven sterker inzet op betaalbare woningen en meer grip op de markt wil verkrijgen.

Bas van Stokkom 17-07-22, 08:00

Door het desastreuze beleid van de Rutte-kabinetten is volkshuisvesting, net als andere collectieve voorzieningen, afgebouwd en ontmanteld. Kon Nederland tot de jaren negentig trots zijn op een forse voorraad huurwoningen, inmiddels zijn de woningcorporaties volledig uitgekleeed.

Onder leiding van minister Stef Blok (VVD) is de corporaties de verhuurdersheffing door de strot geduwd. Die strafbelasting dwong corporaties vooral hun duurdere woningen te verkopen, zodat alleen een sociale huursector onder hun hoede overbleef.

### **Twaalf miljard verhuurdersheffing naar de schatkist**

Marktpartijen kregen in het vervolg voorrang om te bouwen. Tot nu toe hebben de corporaties al ruim twaalf miljard verhuurdersheffing naar de schatkist gebracht. Geld dat in wezen gestolen is van huurders, waardoor corporaties niet meer voldoende konden investeren in nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Tegelijkertijd werd het duurdere segment van huurwoningen voor een habbekrats aan kooplustige, vaak buitenlandse beleggers overgedaan. Het perverse van Bloks beleid is dan ook dat de overheid verhuurders van betaalbare woningen belast, terwijl woekerhuren vrijuit gaan. Woningzoekenden zijn hiervan het slachtoffer en dat stapelt zich maar op.

Van Santvoort beweert dat commerciële beleggers ‘een redelijk rendement’ beogen. Veel grote beleggers slepen woekerhuuropbrengsten binnen, waaronder buitenlandse aasgieren als Blackstone, Patrizia en in Eindhoven vooral CBRE. Maar ook allerlei spelers in het huisjesmelkerscircuit onder wie Prins Bernhard jr, ex-VVD’er Wybren van Haga, voetballer Ryan Babel en rapper Ali B lopen binnen.

### **Huurwoningen als ordinair winstmodel**

Terwijl veel ontwikkelaars de sociale huursector niet rendabel genoeg vinden, ligt dat voor beleggers anders: juist vanwege het urgente woningtekort hebben zij speciale interesse in die sector. Zij zien huurwoningen als een ordinair winstmodel en willen de wooncrisis dan ook helemaal niet oplossen. Dat laatste geldt overigens ook voor ‘fatsoenlijke’ financiers als Vesteda die pensioenen in de middenhuur beleggen. In economisch jargon heet dat ‘waarde onttrekken’ in plaats van ‘waarde toevoegen’. Beleggen is zo een symptoom van een lui economisch systeem waar de aanwas van rijkdom gewoon komt aanwaaien (lees daarvoor de formidabele analyse van Cody Hochstenbach in zijn boek Uitgewoond).

## Funda prijst woningen aan als gunstige belegging voor speculanten die rijker willen worden (“Beleggers opgelet, ...”)

Zoals bekend is de laatste jaren het ‘buy-to-let’ (kopen om te verhuren) populair geworden. Funda prijst woningen aan als gunstige belegging voor speculanten die rijker willen worden (“Beleggers opgelet, ...”). Veruit de meeste particuliere beleggers die deze kapitaalvorming hebben ontdekt, behoren tot de groep van meest verdienende Nederlanders. Zij verhuren appartementen en splitsstudio’s voornamelijk in de binnensteden. In onze regio zetelt deze renteniersklasse vooral in villadorpen rondom Eindhoven en die groep heeft er weinig moeite mee starters op de huurmarkt flink uit te zuigen.

### **Duizenden woningzoekenden om een luttel aantal huizen**

Kortom, volkshuisvesting is geslachtofferd op het altaar van de marktwerking en de huidige problemen – ellenlange wachtlijsten en de wekelijkse stoelendans van duizenden woningzoekenden om een luttel aantal woningen – zijn een logische uitkomst van jarenlang neoliberal wanbeleid. Het recht op een betaalbare woning heeft afgedaan en is vervangen door het privilege van rendement.

Er zijn weinig tekenen dat betaalbaar wonen de komende jaren zal opveren. De nieuwbouwprestaties van de bouwwereld zijn al sinds 2010 beroerd. Het enige dat echt helpt is corporaties veel meer in stelling te brengen, aangevuld met bouwen in eigen beheer. Voor het centrum-linkse stadsbestuur wordt het een hele opgave de neerwaartse trend om te buigen. Zeker wanneer ontwikkelaars de logica van Van Santvoort volgen. Voor deze makelaar is volkshuisvesting een zinloos gebeuren, dat geen tegenwicht kan en mag bieden aan de zogenaamde woningmarkt die ironisch genoeg in welhaast niets op een markt lijkt.

*Bas van Stokkom is socioloog en verbonden aan de Stichting Beter Eindhoven.*