

De Wooncrisis/het Woonschandaal

in partijprogramma's voor de gemeenteraadsverkiezingen

Jonneke Bekkenkamp

HNA beraad 28 januari 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Ongelijkheidsontkenning	1
2. Gebrekkig inzicht in de oorzaak van de wooncrisis	2
3. Verdere afbraak van de Volkshuisvesting	3
4. Gesignaleerde problemen	4
Woningtekort	4
Onbetaalbaarheid	4
Achterstallig onderhoud	4
Onvoldoende voorzieningen	4
Dakloosheid	4
5. Genoemde oorzaken	5
6. Woonverdeling nieuwbouw	6
7. Hoogte van middenhuur	7
8. Goede ideeën vanuit huurdersperspectief	8
9. Verdoezelend taalgebruik	9

1. Ongelijkheidsontkenning

In alle programma's staat de aanpak van de wooncrisis hoog op de agenda. Alle partijen signaleren ook dezelfde problemen: woningtekort, onbetaalbaarheid, achterstallig onderhoud, nieuwbouw met onvoldoende voorzieningen en dakloosheid. Opmerkelijk is dat de groeiende ongelijkheid tussen huurders en kopers alleen door VONK als probleem wordt genoemd. Terwijl het woonbeleid van de afgelopen decennia de grootste ongelijkmaker is!

Lang zittende huurders in zogenaamde spikkelpanden betalen nu geregeld meer aan huur dan kopers van hetzelfde huis, terwijl kopers in de afgelopen 30 jaar zo'n half miljoen aan overwaarde hebben opgebouwd.

Zonder uitzondering koppelen de partijen huren aan inkomen. Dat huurders van woningcorporaties met een midden of hoger inkomen met de invoering van inkomensafhankelijke huurverhogingen inmiddels winstgevende huren krijgen opgelegd wordt niet geproblematiseerd. Wat in feite een extra inkomstenbelasting voor deze groep huurders is wordt gerechtvaardigd als een middel om ze te laten doorstromen. Wonen als een loopbaan: sociale huur, middenhuur, en dan vrije huur of als het even kan kopen, van starterswoning naar steeds grotere woning, en dan terug naar kleinere ouderenwoning.

Het misverstand dat sociale huur als een sociale voorziening wordt gesubsidieerd is hardnekkig. Corporaties ontvangen geen subsidie. Ze maken winst waarover winstbelasting wordt betaald. Winst waarvan ook nieuwbouw wordt gerealiseerd en wordt geïnvesteerd in de leefomgeving. Zaken waarvan ook kopers profiteren.

Kopen wordt gesubsidieerd, ten nadele van huurders. Huurders betalen mee aan de hypotheekrente aftrek en waar woningeigenaars de overwaarde van hun woningen kunnen cashen betalen huurders daarvoor met de opname van de WOZ waarde in het puntenstelsel.

2. Gebrekkig inzicht in de oorzaak van de wooncrisis

Er is weinig reflectie op de oorzaken van wooncrisis. Als er wat over gezegd wordt dan gaat het vooral over te grote marktwerking en over afbraak van de Volkshuisvesting. Geen enkele partij noemt de belangrijkste oorzaak van de crisis: de steeds ruimere hypotheekverstrekkingen waar banken zich mee verrijken. 'Banken zijn de grootste drijvers achter de wooncrisis' (Carlijn Kingma). VONK noemt wel uitdrukkelijk de financiële voordelen voor kopers.

3. Verdere afbraak van de Volkshuisvesting

Passend bij programma's worden vooral veel oplossingen van de crisis aangedragen. Aan top staan Bouwen, Doorstroming, Actieve grondpolitiek en de Aanpak van leegstand. Allemaal mooi, maar ondertussen weinig voorstellen tot herstel van de Volkshuisvesting. Slechts vier partijen zijn zonder meer voor een stop op de verkoop van sociale huurwoningen (SP, BIJ1, VONK en PvdD).

Een enkele partij is voor verhoging van de in 2011 ingevoerde inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Het stimuleren van huurders die meer gaan verdienen om door te stromen bevordert segregatie. Toch is geen enkele partij voor het terugdraaien of zelfs maar afschaffen van de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

VONK bepleit een versnelde afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. De PvdA een geleidelijke afschaffing. Meer partijen doen dat in hun landelijke programma's. Dat remt wel de groei van de ongelijkheid tussen huurders en kopers, maar stopt die groei voorlopig niet.

Vrijwel alle partijen zijn voor het stimuleren van nieuwe woonvormen als wooncoöperaties. Geen woord in geen enkel programma over democratisering van de woningcorporaties. Terug naar verenigingen of vooruit naar wooncoöperaties? Wel interessant is de optie die VOLT voorstelt: Beheerscoöperaties waarbij het pand in bezit blijft van de woningcorporatie en huurders de beheerstaken overnemen.

4. Gesignaleerde problemen

Welke problemen worden door de partijen gesignaleerd?

Woningtekort

GL, CDA, D66, PvdA, VVD, SP, VOLT, BIJ1, PvdD, DENK, PP (12 partijen)

Onbetaalbaarheid

GL, CDA, D66, PvdA, VVD, SP, VOLT, BIJ1, PvdD, DENK, PP (12 partijen)

Achterstallig onderhoud

CDA, D66, PvdA, SP, VOLT, GL, DENK (7 partijen)

Onvoldoende voorzieningen

PvdA, VVD, VOLT, BIJ1, PvdD, D66 (6 partijen)

Dakloosheid

PvdA, SP, VOLT, D66, GL, DENK, VONK (7 partijen)

5. Genoemde oorzaken

Wat zeggen partijen over de oorzaken van de wooncrisis?

- **Wonen als verdienmodel/falende markt/speculatie** - GL, PvdA, SP, D66, DENK, VONK, PP (7 partijen)
- **Afbraak van de Volkshuisvesting** - GL, PvdA, SP, VONK (4 partijen)
- **Fiscale regels die in het voordeel zijn van het geld** - PvdA, GL, VONK (3 partijen)
- **Jarenlange verkeerde politieke keuzes** - PvdD, VONK (2 partijen)
- **(Stijgende) erfpacht** - CDA, VVD (2 partijen)
- **Vennootschapsbelasting voor woningcorporaties** - PvdA, VOLT (2 partijen)
- **Te zwaar meetellen van WOZ waarde in de huurprijs** - PvdA (1 partij)
- **Toerisme dat de prijzen opdrijft** - GL (1 partij)
- **Kostendelersnorm** - PvdA (1 partij)

6. Woonverdeling nieuwbouw

Gewenste percentages voor sociale huur, middenhuur en vrije sector:

- **BIJ1:** Minstens 50% sociale huur
- **PvdD en SP:** Minstens 40% sociale huur
- **PvdA en GL:** 40-40-20
- **VOLT:** 40-40-20 (maar tijdelijk is 30-40-30 ook ok)
- **D66:** 30-40-30
- **CDA:** 30-40-30 (flexibel, en middelduur mag ook middeldure koop zijn)
- **VVD:** Loslaten van bouwpercentages
- **PP:** Streefcijfer per buurt: 65% sociale huur, 25% middenhuur door corporaties en coöperaties, 10% vrije huur of verkoop

7. Hoogte van middenhuur

Voorgestelde maximale huurprijzen voor 'middenhuur':

- **PvdD:** Maximaal €1.000
- **PvdA:** Maximaal €1.200
- **D66:** Maximaal €1.300

8. Goede ideeën vanuit huurdersperspectief

- Bij optopping installeren van liften zodat ook 'bestaande' huurders de vruchten kunnen plukken van uitbreiding (PvdA)
- Woningruil in de sociale sector makkelijker maken (PvdA)
- Vasthouden aan erfpacht: waardestijging van de grond moet ten goede komen aan iedereen (PvdA)
- Beheerscoöperaties waarbij het pand in bezit blijft van de woningcorporatie en huurders de beheerstaken overnemen (VOLT)
- Maximering van sociale huur op €800 (SP)
- Invoering tweede huis tax (SP)
- Verbod op huisuitzettingen op grond van betalingsachterstand (PvdD)
- Afschaffing van tijdelijke huurcontracten (VONK)
- Behandel eigenwoningbezit en huren als gelijkwaardig (VONK)

9. Verdoezelend taalgebruik

- In algemene termen spreken over woningen, de woningvoorraad en bewoners als sociale huurwoningen en huurders bedoeld zijn
- In algemene termen spreken over doorstroming als doorstroming vanuit de sociale huur wordt bedoeld en het uitroken van huurders met een bovenminimaal inkomen
- In algemene termen spreken over scheefwonen als het uitsluitend gaat over huurders, dus niet over huurders in de 'vrije' sector of over mensen met een koopwoning
- Spreken over betaalbaar in relatie tot inkomens, en dus niet in relatie tot winstmarges
- Spreken over de markt alsof het gaat om een vrije markt
- Spreken over Volkshuisvesting zonder de koppeling van huur aan inkomen los te laten