

Woonarmoede in Nederland 2022

Door Hub Crijns



In 2018 is in het artikel 'Wonen en armoede', dat gepubliceerd is op deze site, een beeld gegeven van ontwikkelingen in de volkshuisvesting en armoede. Er bleken onderlinge samenhangen te zijn tussen wonen en armoede. Inmiddels zijn we in maart van het jaar 2022 aangeland en kunnen we een update geven. Zo'n update is overigens een lastig proces, omdat actuele cijfers meestal twee jaar achter de werkelijkheid aan lopen. Er kan inmiddels met recht gesproken worden over 'woonarmoede' en 'energiearmoede'. En die armoede treft niet alleen huishoudens met lage inkomens. Integendeel.

Meer mensen, meer huishoudens, meer vergrijzing

Hoofdstuk I van 'De sociale staat van Nederland 2020' geeft aan, dat in de afgelopen 11 jaar de Nederlandse bevolking met 5,2% gegroeid is, van 16,2 miljoen tot 17 miljoen personen. Het aantal huishoudens is echter bijna 2 keer zo sterk gestegen, van ruim 7,2 miljoen naar ruim 7,9 miljoen (toename van 9,4%). Een belangrijke oorzaak is de groei van het aandeel alleenstaanden ten opzichte van meerpersoonshuishoudens. Dat aandeel is onder meer gegroeid door een toename van het aantal echtscheidingen.

Er bestaan twee indicatoren die de wijzigingen in de leeftijdsverdeling in kaart brengen: de 'groene druk' en de 'grijze druk'. De groene druk is de verhouding tussen het aantal 0-14-jarigen en de potentiële beroepsbevolking (15-64-jarigen), terwijl de grijze druk de verhouding is tussen het aantal 65-plussers en de potentiële beroepsbevolking. Tussen 2008 en 2019 is de grijze druk in Nederland gestegen van 21,8 naar 29,5%. De groene druk liet een tegengestelde ontwikkeling zien. Deze nam in dezelfde periode af van bijna 26,6% naar 24,4%. In totaal overleden er tijdens de coronacrisis in 2020 rond de 10.000 mensen meer dan onder normale omstandigheden zou worden verwacht, waarvan de meesten 70 jaar of ouder waren. Dit aantal heeft nauwelijks invloed op het beeld van de toenemende vergrijzing van de bevolking.

Het aandeel mensen met een migratieachtergrond steeg van 19,6% in 2008 naar 23,6% in 2019 (een groei van bijna 21%), zowel door nieuwe immigratie als door een hogere natuurlijke aanwas onder mensen met een migratieachtergrond. De groei van het aandeel mensen met een niet-westerse migratieachtergrond was iets groter dan die van mensen met een westerse migratieachtergrond (24% versus 16%).

Woningbeleid in dertig jaar

Hoofdstuk 11 van 'De sociale staat van Nederland 2017' geeft een beeld van de ontwikkeling van het woningbeleid tussen 1990 en 2018 in Nederland. Na de grote economische crisis van de jaren tachtig kan er in de jaren negentig weer huisvestingsbeleid in positieve zin ontwikkeld worden. De nota 'Van bouwen naar wonen. Volkshuisvesting in de jaren negentig' (ook wel de nota-Heerma genoemd, naar de toenmalige staatssecretaris Wonen) (Vrom 1989) speelt in op de economische groei van de jaren negentig en mikt op het inlopen van de ontstane woningtekorten, met name aan de ene kant in de sociale woningsector en aan de andere kant in betaalbare koopwoningen. Vereenvoudiging van volkshuisvestingsregels en vermindering van woonsubsidies stonden in de nota centraal. De term 'scheefwonen' werd geïntroduceerd voor huurders die, gelet op hun inkomen, te duur of juist te goedkoop woonden. Zij moesten worden overgehaald, misschien zelfs gedwongen, om meer passend bij hun inkomen te gaan wonen. Van dwang werd destijds afgezien. Als middel om het eigen woningbezit te bevorderen werd ruim baan gegeven aan de hypotheekrenteaftrek. De nota koos voor de decentralisatie van de volkshuisvesting door verantwoordelijkheden over te dragen van het rijk naar gemeenten

en woningcorporaties.

In de jaren negentig kreeg de privatisering of verzelfstandiging van woningcorporaties gestalte. Het Rijk formuleerde een raamwerk van taakvelden en taakdoelen voor de woningcorporaties. In de uitvoering konden de corporaties zelfstandig te werk gaan. Tijdens de grote crisis van 2008-2016 ten gevolge van de financiële kredietcrisis blijkt dat voor vele besturen van de woningcorporaties de zelfstandigheid te veel risico's met zich mee bracht. Er waren grote financiële risico's aangegaan (met handel in derivaten) en ondernemingsrisico's (zoals te dure projecten zoals stoomschip Rotterdam). En vele fraudezaken kwamen aan het licht, zoals het handelen met overheidsmiddelen voor particuliere belangen. Dit alles leidde tot een parlementaire enquête in 2014. In de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 zijn de vrijheden van de woningcorporaties weer beperkt.

Keuzevrijheid

In de jaren 2000 kwam de burger centraal te staan. In de nota 'Mensen wensen wonen. Wonen in de 21e eeuw' (Vrom 2000) is keuzevrijheid het sleutelwoord. Het beleid mikt een sneller inlopen van het woningtekort. Het accent verschuift van kwantiteit naar kwaliteit. Volgens de nota paste de term 'huisvesten' niet meer bij de geïndividualiseerde en geëmancipeerde burger die zeggenschap wil over hoe en waar hij woont. Er worden voor het woonbeleid voor de jaren 2000 twee kerndoelen geformuleerd: het borgen van woongelegenheid voor mensen in kwetsbare posities, en het realiseren van woonwensen voor grote groepen mensen. Daarbij kwam aandacht voor passende woon- en zorgvormen voor ouderen en mensen met beperkingen, het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit en het tegemoetkomen aan de wens van burgers om in het groen te wonen. Opnieuw werd groei van het eigenwoningbezit gestimuleerd, met een pleidooi om tot 65% te behalen in 2010. Een beetje tegen dat doel in is het gegeven dat sinds de jaren 2000 de aftrekbaarheid van hypotheekrente stapsgewijs verminderd is. De hypotheekvoorwaarden zijn strenger geworden om kopers te beschermen tegen financiële risico's en om de overheidsuitgaven te verminderen. Na de Parijse akkoorden van 2015 wordt het verduurzamen van de woningen een belangrijk kerndoel.

Woningtekort

Hoofdstuk 9 van de 'Sociale staat van Nederland 2020' start met de melding dat er sinds de economische crisis van 2008 een groot tekort aan wo-

ningen op de markt is, wat het vooral voor starters moeilijk maakt om een betaalbare woning te vinden. De beschikbare cijfers lopen tot en met 2018. Mensen die een woning hebben, zijn over het algemeen tevreden met hun woning. Het probleem is dus niet de kwaliteit van de woning, maar hoe moeilijk het is om een geschikte woning te vinden. Enerzijds is er schaarste doordat er in de afgelopen tien jaar te weinig is gebouwd. Geplande projecten liepen grote vertragingen op. Anderzijds is er schaarste omdat de lage rentestanden ertoe hebben geleid dat mensen woningen zijn gaan kopen. Ook beleggers en investeerders kochten woningen op, omdat er met verhuren betere rendementen te behalen zijn dan op de beurs. De prijzen van woningen zijn sinds 2016 enorm gaan stijgen.

Hoofdstuk 11 van 'De sociale staat van Nederland 2017' noemt dat tussen 1990 en 2015 het aantal mensen met een eigen huis is toegenomen van 45% tot 59% van de zelfstandig wonende huishoudens. Het eigenwoningbezit nam onder de hogere en middeninkomens scherp toe, vooral in de jaren negentig. De 'sociale staat van Nederland 2020' vult aan, dat het eigen woningbezit na 2009 heel langzaam is gestegen tot 60%, en sindsdien op dit niveau blijft. Meer dan de helft van alle Nederlandse huishoudens heeft een koophuis waarop een lening rust, meestal een hypotheek. De lage rentestanden van de laatste tien jaar zijn zeker debet aan het streven naar eigen woonbezit. Ook de subsidie van het Rijk door de hypotheekrenteaftrek speelt een grote rol.

Huurders woningcorporaties: van 12% laagste inkomens in 1990 naar 45% in 2015

Voor de laagste inkomensgroep veranderde het eigenwoningbezit nauwelijks. Het is namelijk niet groot. Voor deze groep, en in mindere mate ook de midden- en hogere inkomens, zien we een relatieve verschuiving van particuliere naar sociale huur in de jaren negentig. Stadsvernieuwing heeft hierbij een rol gespeeld, waarbij particuliere huurwoningen zijn opgekocht, verbeterd of vervangen en in beheer gegeven bij woningcorporaties. Mensen zonder eigen woning gaan dus van duurdere naar goedkopere huurwoningen. Het aandeel van de laagste 20% inkomens onder corporatiehuurders verviervoudigde bijna in de afgelopen 25 jaar, van 12% tot ruim 45%. Sinds 2008 staat na vijf jaar van economische crisis en bezuinigingen het huishoudboekje van veel huurders onder zware druk. In 2013 berekende het RIGO (Research & Advies Woon-, werk- en leefomgeving) voor de Woonbond dat 28% van de huurders van de gereguleerde huurwoning-

gen in armoede leeft: zij houden na aftrek van hun woonlasten onvoldoende over voor andere uitgaven.

De 'De sociale staat van Nederland 2020' geeft aan dat 28% van de Nederlandse huishoudens in een corporatiewoning woont. De corporatiesector werd sinds 2000 steeds kleiner, zowel absoluut als in aandeel. Woningcorporaties verkochten of sloopten namelijk meer corporatiewoningen dan er bijgebouwd werden. Sinds de economische crisis van 2008 is er minder nieuwbouw verricht, minder verbeterd en minder gesloopt. Corporatiewoningen worden vooral bewoond door lagere en middeninkomens. Het merendeel van de corporatiewoningen is een sociale huurwoning waarvoor maximale inkomensgrenzen bij instroom gelden. De herziene Woningwet van 2015 bepaalt dat corporaties zich vooral moeten richten op het bouwen en beheren van woningen voor huurders met lage inkomens. Ze leggen zich daarom minder toe op het bouwen van woningen buiten het sociale segment. De commerciële bouwsector compenseert die afgenomen bouwspanning volstrekt onvoldoende om aan de vraag naar betaalbare huurwoningen te kunnen voldoen.

Sinds 2002 sturen de kabinetten Rutte I, II en III aan op vergroting van de particuliere verhuur sector. Enerzijds door scherpe grenzen te stellen aan de huurtoelage grens en anderzijds mensen met hogere inkomens, die toch sociaal gehuurd blijven wonen, extra huurverhogingen toe te kennen. Hier is ook een probleem ontstaan rond wonen en armoede. In de tijd dat iemands inkomen stijgt, gaat de huurprijs extra omhoog tot boven de huursubsidiiegrens. Maar als door bijzondere omstandigheden als verlies van een partner, baanloosheid, overlijden het inkomen daalt, daalt de huur niet. In die situaties wordt een veel te groot deel van het beschikbaar inkomen opgegeten door de vaste lasten van de woning.

'De sociale staat van Nederland 2020' geeft aan dat de voor 2000 kleine particuliere huursector groeide sinds 2009 van 7% naar 12% in 2018. Er kwamen vooral koopwoningen en (de laatste jaren) particuliere huurwoningen bij op de huizenmarkt. Particulieren namen van woningcorporaties hele blokken over, knapten die op, en zetten ze in de markt in de vrije huursector. De vraag naar particuliere huurwoningen neemt toe doordat de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn opgelopen, de inkomenseisen daar strenger zijn geworden en niet iedereen een woning kan of wil kopen. De lage rentestand maakt commercieel verhuren momenteel bovendien aantrekkelijk, waardoor ook het aanbod toeneemt. Ook hebben beleggers sinds de economische crisis van 2008 in woningen geïnvesteerd vanuit het gevoel dat dat de veiligste belegging zou zijn. Dat gevoel is be-

waarheid door de enorme stijging van de prijzen van woningen, ondanks of dankzij de financiële crisis en de coronacrisis. Het tekort aan woningen leidt er toe dat mensen min of meer gedwongen worden huurwoningen bij particuliere verhuurders te nemen. In de zogenoemde vrije sector liggen huurprijzen boven de € 763,47 (prijspeil 2022) huur per maand en met een bedrag aan servicekosten en vaste lasten heeft iemand al snel gemiddeld 1.200 euro woonlasten. Het wettelijk brutominimumloon (WML) voor werknemers van 21 jaar en ouder bij een volledig dienstverband bedraagt per 1 januari 2022: € 1.725,00 per maand. Wie dus in de vrije sector huurt, houdt niet veel leefgeld meer over, na aftrek van vaste lasten als ziektekostenverzekering, andere verzekeringen, telefoon en internetabonnement.

Huurders zijn armer, jonger, kwetsbaarder

Hoofdstuk 11 van 'De sociale staat van Nederland 2017' signaleert dat huurders van corporatiewoningen steeds vaker huurders met een laag inkomen zijn. Had in 1990 12% een laag inkomen, in 2015 was dat 45%. Die ontwikkeling komt voort uit de beleidsdoelstelling om sociale huurwoningen te reserveren voor de laagste inkomens. Huurders zijn vaak jongere mensen, meer kwetsbaar, met lage inkomens. Die samenstelling lijkt ook extra spanningen te genereren tussen burens. Ruim een op de tien corporatiehuurders zegt vaak last te hebben van de burens, lawaai, overlast, afwijkend gedrag.

'De sociale staat van Nederland 2020' geeft aan dat "de laatste 2 jaar de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector verder is toegenomen. Een groot deel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de 'samenredzaamheid' onder druk: deze bewoners hebben genoeg te stellen met hun eigen problemen en daardoor weinig ruimte om anderen bij te staan. Ook de overlast en onveiligheid zijn in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek, speelt hierbij een rol."

Subsidiebeleid van de overheid bij huisvesting

Veel mensen worden geconfronteerd met problemen in het kunnen beschikken over een gezonde en betaalbare woning. Een woning is geworden tot een schaars goed. In Nederland is het woonbeleid sterk gericht op ei-

gendomsverwerving, hetgeen blijkt uit het grote bedrag dat jaarlijks beschikbaar is voor de hypotheekrenteaftrek.

De cijferbijbel 'Materiële welvaart 2020' vermeldt in hoofdstuk 9 over de belastingen dat in 2018 de totale aftrek 28,3 miljard euro bedroeg, waarvan 26,4 miljard hypotheekrenteaftrek en 1,9 miljard aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld. Op het hoogtepunt in 2012 was dit in totaal nog ruim 34 miljard. Sindsdien is de aftrek met 5,9 miljard euro gedaald. Dit komt doordat steeds meer huishoudens gebruikmaken van de lage hypotheekrentetarieven.

Het totale eigenwoningforfait groeide sinds 2000 van 4,3 miljard euro naar bijna 8,6 miljard in 2017. In 2018 daalde het tarief maar werd dit toegepast op gestegen WOZ-waarden. Per saldo daalde het totale forfait in 2018 licht tot ruim 8,5 miljard. Bijna de helft van die € 26,4 miljard kwam bij de best verdienende 20% terecht (jaarinkomens vanaf € 86.400 en meer). Zij hebben vaker een koophuis dan lage inkomensgroepen, hebben duurdere huizen (= meer rente om af te trekken) en verdienen meer (= betalen meer belasting waarvan je rente kunt aftrekken). Het maximale aftrektarief van de hypotheekrenteaftrek voor inkomens in de hoogste schijf wordt vanaf 2020 geleidelijk afgebouwd. In 2020 was die aftrek nog 46%. Vanaf 2023 zijn de aftrekbare rente en kosten eigen woning nog maximaal aftrekbaar tegen 37,05%. Die daling zal de komende jaren voortgaan.

Een andere belangrijke beleidsondersteuning voor het bevorderen van het woningbezit was de in oktober 2013 ingevoerde jubelton, ofwel de belastingvrije schenking van ouders aan hun kinderen bij de aanschaf van een eigen woning voor een bedrag van 105.302 euro. Het gemiddelde schenkbetrag voor een huis lag tussen 2017 en 2019 op ongeveer 65.000 euro. De prijs van woningen is daardoor flink omhoog gegaan, omdat mensen steeds vaker zijn gaan overbieden boven de vraagprijs. Kabinet Rutte IV wil de belastingvrije schenking gaan aanpakken, maar dat zal pas in 2024 of 2025 ingang doen vinden.

Een eigen woning is echter voor heel wat burgers financieel onhaalbaar. Mensen met lage inkomens komen op de huurmarkt terecht waar men geconfronteerd wordt met een tekort aan woningen en lange wachtlijsten voor sociale woningen, en met een gebrek aan betaalbare en gezonde woningen op de privé-markt. Het rijksbeleid voor huren bedroeg in 2017 iets meer dan 4,1 miljard euro. Volgens het CPB 'Gebruik (en niet-gebruik) van toeslagen in Nederland' (CPB 2019) ontvingen in 2018 ongeveer 6 miljoen huishoudens zo'n 12 miljard euro aan inkomensondersteuning via toeslagen (huurtoeslag, kindgebonden budget, zorgtoeslag en kinderopvangtoe-

slag). Hiervan is 3.5 miljard bestemd voor huursubsidie. Dat is in vergelijking met 2017 een flinke vermindering. In 2016 werd er bij 460 duizend huishoudens een bedrag aan huurtoeslag teruggevorderd, en bij 320 duizend huishoudens kindgebonden budget: grofweg drie op de tien rechthebbers. Bij zo'n 700.000 huishoudens is er dus sprake van terugvordering, en onderzoek naar het ontstaan van schulden geeft aan, dat juist bij deze groep huishoudens schulden ontstaan.

Verhuurdersheffing leidt tot minder woningen

De ondersteuning aan de volkshuisvesting heeft ook nog een forse dip gekregen door de door het kabinet Rutte III ingevoerde verhuurdersheffing voor woningcorporaties. Sinds 2013 dragen alle verhuurders die meer dan vijftig sociale huurwoningen bezitten deze belasting af over de waarde van hun woningbezit. Volgens het CPB 'Gebruik (en niet-gebruik) van toeslagen in Nederland' (CPB 2019) leverde de heffing in 2020 de staatskas 1,8 miljard euro op. In totaal is er sinds 2013 al bijna 12 miljard opgebracht, bijna helemaal door woningcorporaties. Die miljarden zijn dus niet ingezet voor verbetering of nieuwbouw van sociale woningen. Kabinet Rutte IV heeft het plan de verhuurdersheffing te gaan afschaffen en dat kan wellicht in 2023 het geval zijn.

Het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (Coelo) bracht begin maart 2022 uit het onderzoek 'Analyse van het woningmarktmodel van het Centraal Planbureau', dat vanaf 2012 gebruikt wordt in de analyses en voorspellingen van de volkshuisvesting. De samenvatting geeft het volgende onthutsende beeld weer. "Het streven naar meer marktconforme huren en de verhuurderheffing zouden volgens het CPB leiden tot hogere huren en meer investeringen door corporaties in nieuwbouwwoningen. Deze voorspelling volgde echter niet uit het model maar is daar als vooronderstelling in opgenomen. Achteraf bleek deze niet te kloppen. Dat komt onder meer doordat het CPB geen rekening hield met het feit dat voor woningcorporaties betaalbaarheid voor de doelgroep een belangrijke doelstelling is. Het CPB verwachtte dat hogere huurbredingen de verhuurderheffing die corporaties moesten betalen ruimschoots zouden compenseren, en dat corporaties daardoor meer zouden investeren in nieuwbouw. In werkelijkheid kozen woningcorporaties er in samenspraak met de Woonbond al snel voor de huurstijging te matigen en halveerde de woningbouw door woningcorporaties na de invoering van de verhuurderheffing."

De onderzoekers uiten ook stevige kritiek op de manier waarop het CPB in het woningmarktmodel rekent richting nieuwe woningen. Het CPB gaat er van uit, dat het totale woningaanbod toeneemt als de marktprijs van woningen stijgt. "Dit is een te sterke versimpeling van de werkelijkheid. Het CPB kent woningcorporaties geen rol toe bij projectontwikkeling: dat doen in dit model alleen commerciële grondeigenaren en projectontwikkelaars. De beschikbare plancapaciteit, de rol van de verschillende overheden, juridische belemmeringen en voorwaarden, zoals eisen in gemeentelijke bestemmingsplannen, en mogelijke beperkingen in de productiecapaciteit blijven allemaal buiten beschouwing. Wij tonen cijfermatig aan dat woningcorporaties in werkelijkheid een eigen, zelfstandige rol spelen bij de realisatie van woningen. Corporaties zijn slechts ten dele afhankelijk van commerciële projectontwikkelaars. Gemeenten spelen bovendien een belangrijke rol door via bestemmingsplannen te sturen op een voldoende groot aandeel van sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten. Gemeenten beschikken over het juridische instrumentarium dat nodig is om de gewenste samenstelling af te dwingen en gebruiken dat waar nodig ook. Een verlaging van de woningbouw bij woningcorporaties wordt dus niet automatisch gecompenseerd door marktpartijen (of omgekeerd). Het door het CPB veronderstelde verdringingseffect is geen vanzelfsprekendheid. De vooronderstelling in het woningmarktmodel dat nieuwbouw uitsluitend reageert op veranderingen in woningprijzen is dus onhoudbaar. De conclusie van het CPB dat veranderingen in de verhuurderheffing de totale woningbouw niet beïnvloeden kan niet worden getrokken. In de Nederlandse verhoudingen is woningbouw een zeer complex proces. Te complex voor een model."

Rijksbeleid

In 2008 raakt Nederland in een grote economische crisis ten gevolge van de wereldwijde kredietcrisis. Met name de bouwmarkt lijdt sterk onder deze crisis. Veel bouwbedrijven gaan failliet. Woningcorporaties raken in de problemen. Door wanbeleid raakt woningcorporatie Vestia in Rotterdam bijna failliet. Aan de oplossing van deze crisis moeten alle woningcorporaties meebetalen. Ook moeten woningcorporaties een bruto som van jaarlijks twee miljard afdragen aan het Rijk. Ten gevolge van deze crisis wordt er tussen 2008 en 2016 nauwelijks nog gebouwd in Nederland. Woningcorporaties proberen uit het dal te komen door van hun woningbezit vaak sociale woningen in de verkoop te doen. Het aantal beschikbare sociale

woningen neemt daardoor af. Kabinet Rutte III heeft in 2017 rond huisvesting drie soorten of vormen van beschikbaarheid van huisvesting aangegeven. Zie Regeerakkoord 'Vertrouwen in de Toekomst', 10 oktober 2017. Er is een sociaal segment met woningen onder de huurgrens van maximaal 710 euro per maand, er is een middensegment van woningen met een huurprijs tussen 710 en 1100 euro (de zogenoemde vrije sector) en er is een bovensegment van woningen met een huurprijs van 1.100 euro en hoger. Het Kabinet Rutte III heeft binnen de aantrekkende bouwmarkt na de grote economische crisis van tien jaar (2008-2016) het middensegment tot prioriteit gemaakt en aangegeven dat er vooral voor dat segment passend moet worden gebouwd.

Toename schaarste aan woningen

Het woningtekort wordt vaak genoemd als een van de verklaringen achter de fors stijgende huizenprijzen in Nederland. Het woningtekort neemt de komende jaren fors toe. Waren er in 2016 bijna 140 duizend woningen te weinig, in 2020 is dat tekort opgelopen tot boven de 279 duizend. Hierbij zijn de regionale verschillen groot. Vanaf 2010 groeide volgens het CBS de bevolking in de vier grote steden bijna drie keer zo hard als het gemiddelde in Nederland. De verwachting is ook voor de toekomst dat de groei vooral in de grote steden en de middelgrote gemeenten zal plaats vinden, vooral door natuurlijke aanwas en immigratie. Het probleem van te weinig woningen leidt tot een driedeling op de woningmarkt: een oververhitte woningmarkt in de grote steden, een aantrekkende woningmarkt in de omliggende gemeenten en een achterblijvende woningmarkt in de krimpgebieden.

In 2021 zijn er 8,04 miljoen huishoudens en 7,97 miljoen woningen in Nederland. Met een huishouden wordt het aantal mensen bedoeld dat samen in één huis woont. Bijvoorbeeld een gezin, een gezin mét opa en oma, een stel of iemand alleen. Er is in 2021 een tekort aan zo'n 279.000 woningen. De huizen die er zijn, worden steeds duurder. Twintig jaar geleden kostte een huis zo'n 170.000 euro, in 2021 moet je er ruim 410.000 euro voor betalen. De huizenprijzen stijgen heel hard. Het is al twintig jaar niet zo hard gegaan als nu. Ook betaalbare huurwoningen en sociale huurwoningen zijn erg lastig te vinden. Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor mensen met een lager inkomen. Om dat zo te houden, mag de huur nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag. Maar de wachtlijst voor zulke woningen groeit, want er is een groot tekort. Volgens Peter Boelhouwer van de

Technische Universiteit Delft zijn er minstens 40.000 daklozen in Nederland. Daarnaast wonen nog ongeveer 60.000 mensen uit nood in vakantiehuysjes en caravans. Ook zijn er veel mensen die bij vrienden wonen en van bank tot bank zwerven. Of mensen die met meerdere gezinnen in één huis wonen. En mensen die na een scheiding niet apart kunnen wonen.

Hogere prijzen sinds 2018

Het is hierbij belangrijk om te beseffen dat sociale huur, vrije huur en koop- communicerende vaten zijn. Wat er in het ene domein gebeurt, heeft consequenties voor het andere. En dat vertaalt zich in hogere prijzen. In juni 2021 waren bestaande koopwoningen 14,6 procent duurder dan een jaar eerder. Dat is de grootste prijsstijging na december 2000. De prijsstijging zwakte in 2019 wat af, maar trok in 2020 weer aan. Dit blijkt uit onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster. In juni 2013 bereikten de prijzen van koopwoningen een dieptepunt door de gevolgen van de financiële crisis. Sindsdien is er sprake van een stijgende trend. De index lag in juni 2021 op het hoogste niveau ooit. Vergeleken met het dal in juni 2013 waren de prijzen in juni 2021 meer dan 70 procent hoger. In de maand januari 2022 stegen de huizenprijzen nog gemiddeld 9,3 procent dan in dezelfde maand een jaar eerder, de hoogste groei sinds november 2018. De reden hiervoor is een piek in de omzet vanwege het afschaffen van de overdrachtsbelasting.

Het 'Parlementair Onderzoek Huizenprijzen' (2013) heeft uitgebreid onderzocht waarom de huizenprijzen in Nederland tussen 1995 en 2008 met ongeveer 250 procent waren gestegen, van gemiddeld 93 duizend euro in 1995 naar 254 duizend euro in 2008 (NB: de gemiddelde prijs lag in mei 2018 op 284 duizend euro, ruim drie keer zo hoog als in 1995). De conclusies zijn ontluisterend. De hoge prijzen zijn niet het gevolg van hogere kwaliteit of hogere bouwkosten, maar van een grotere financieringsruimte die werd aangeboden door de banken (lees: meer schulden voor de koper). De relatie tussen kosten en prijzen liep dus juist andersom: de hoge huizenprijzen maakten het mogelijk dat alle ontwikkelaars, aannemers, grondeigenaren en de financiële industrie hogere kosten konden berekenen. In de woorden van de Commissie (2013, pp. 3): "Uiteindelijk kwamen al die kosten voor rekening van de koper". Kopers betalen en de marktpartijen maken winsten.

Langere wachtlijsten

Het tekort aan woningen zorgt ook voor langere wachtlijsten. De wachtlijsten bij de sociale huur zijn tussen 2003 en 2018 toegenomen tot gemiddeld 10 à 15 jaar in de regio Utrecht en Amsterdam. Deze wachtlijsten zijn extra schrijnend als men bedenkt dat mensen door verlies van baan of het uitgaan van een relatie vaak met spoed op zoek moeten naar een beter betaalbare woning. Ook voor de plaatsing van asielzoekers met een verblijfstatus is er druk op de wachtlijst. Ongeveer een kwart van de mensen die naar een corporatiewoning zoeken zegt in grote moeilijkheden te komen als ze niet binnen drie maanden een woning vinden. In 2018 is ongeveer 40% van de vakantiewoningen voorraad bewoond door mensen met een acuut woonprobleem. Gescheiden mensen, mensen met schulden, mensen met verslavingsgedrag, asielzoekers zonder status, jonge mensen met kinderen die niet meer bij de ouders willen of kunnen wonen, mensen die vluchten voor diverse vormen van geweld, arbeidsmigranten, mensen die na jaren wachten samen willen wonen, enzovoorts. De wet schrijft voor dat vakantiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. De praktijk leert anders. Waar geen plaats is in de sociale woningmarkt, werken vakantiewoningen als een nood oplossing.

Grotere ongelijkheid tussen mensen

Matthijs van Neerbos en Henk Nijboer signaleren in hun achtergrond artikel 'Rijk moet regie nemen bij volkshuisvesting' dat het tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen de prijzen op stuwt en de ongelijkheid in Nederland vergroot.

Ongelijkheid tussen de pech-generaties die op een slecht moment hebben gekocht met hoge rentes net voor de financiële crisis en gelukgeneraties die tijdens de crisis op het goede moment met lage rentes kunnen instappen.

De ongelijkheid tussen jonge mensen uit rijke families, waar de ouderen kunnen bijspringen bij het kopen van een huis en mensen uit minder rijke families die het huis zelf moeten betalen.

De ongelijkheid tussen 'sterke' wijken en regio's waar de waarde van het huis snel stijgt en 'zwakke' wijken en regio's (of krimpgebieden) waar de waarde van een huis gelijk blijft of zelfs daalt.

De ongelijkheid die ontstaat tussen kopers die met hun eigen huis een vermogen opbouwen en huurders die dat niet of nauwelijks doen, omdat

ze altijd alleen maar huur betalen.

De ongelijkheid en verschillen tussen mensen die in gesubsidieerde delen van de sociale huursector zitten en mensen die daar (noodgedwongen) niet in zitten en dus hoge huurprijzen betalen, vaak te hoge in relatie tot hun inkomen.

De ongelijkheid tussen lagere en middeninkomens en jongeren op zoek naar een sociale huurwoning, terwijl de wachtlijsten steeds langer worden, en kwetsbare mensen en instromers van buitenaf die voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Dat verklaart waarom steeds meer jongeren en lage inkomens zich genoodzaakt zien om hun toevlucht te zoeken naar een particuliere huurwoning. Werd in 1990 nog minder dan een vijfde van de particuliere huurwoningen bewoond door de laagste inkomens, inmiddels in dat bijna de helft. Die ongelijkheid zorgt er ook voor dat deze groep een steeds groter deel van hun inkomen aan de woning betaalt. Lage inkomens in particuliere huurwoningen besteden tot bijna de helft van hun inkomen aan woonlasten. Inkomens tot circa 35 duizend euro betalen meer dan 45 procent van hun inkomen voor hun particuliere huurwoning en inkomens van 35 tot 50 duizend euro betalen een derde van hun inkomen.

De markt van Airbnb en andere ontwikkelingen in de huurmarkt

Tussen 1967 en 2015 blijft het saldo van de woningvoorraad in Nederland volgens Matthijs van Neerbos en Henk Nijboer in hun achtergrond artikel 'Rijk moet regie nemen bij volkshuisvesting' dalen. In 1967 bedroeg het saldo van de woningvoorraad ongeveer 120.000 woningen en in 2015 rond de 45.000. Er verdwijnen dus voortdurend woningen uit de beschikbare markt en het is lastig te achterhalen waarom. Matthijs van Neerbos en Henk Nijboer noemen als voornaamste oorzaak de liberalisering in de woningmarkt, waardoor allerlei marktpartijen zich kunnen werpen op gronden, projectontwikkeling, allerlei marktinitiatieven, met als doel het verwerven van winsten. Tragere partijen als gemeenten en woningcorporaties hebben dan het nakijken of worden tot hogere prijzen gedwongen.

Mij valt op dat Matthijs van Neerbos en Henk Nijboer niet het verschijnsel van de 'rolkoffer verhuur' noemen. Een belangrijke factor in het afnemen van de beschikbare woningvoorraad is volgens mijzelf het sinds 2010 opgekomen verschijnsel van het beschikbaar stellen van een woning voor particuliere huur of en via Airbnb. Woningen kunnen opgesplitst worden in kleine eenheden, al of niet afzonderlijke toegankelijk, die door tijdelijke

verhuur per jaar grote bedragen opleveren. Deze niet zo duidelijk in kaart gebrachte markt zorgt voor grote opbrengsten voor woningbezitters en voor het verdwijnen van woningen op de sociale huurmarkt. Met name in de vier grote steden worden zo steeds meer woningen geëxploiteerd. Een woning met bijvoorbeeld zes kamers kan per maand snel 4.500 tot 5.000 euro opleveren, hetgeen leidt tot een jaaropbrengst van 54.000 tot 60.000 euro. De vraag naar woonruimte is zo groot, van studenten, buitenlandse studenten, buitenlandse werknemers of expats, vakantiegangers in Nederland, jonge mensen, dat de hoge prijzen betaald worden.

Armoede in 2017 groter dan in 2016

In november 2018 brengt het CBS cijfers over de ontwikkelingen van armoede in Nederland. In 2017 hadden 599 duizend van de ruim 7,3 miljoen huishoudens een inkomen onder de lage-inkomensgrens, 27 duizend meer dan in 2016. Het aandeel huishoudens met een armoederisico steeg daarmee van 7,9 naar 8,2 procent. Ook het aandeel huishoudens dat vier jaar of langer van een laag inkomen moest rondkomen nam toe, van 3,2 naar 3,3 procent. Dit meldt het CBS op basis van nieuwe definitieve armoedecijfers 2016 en voorlopige cijfers 2017. In 2017 lag de lage-inkomensgrens op 1.040 euro per maand voor een alleenstaande, 1.380 euro per maand voor een alleenstaande ouder met één kind en 1.960 euro per maand voor een paar met twee kinderen. De stijging van het aantal huishoudens met een inkomen onder deze grens, en daarmee van het aantal met risico op armoede, komt voor ruim een derde voor rekening van vooral Syrische vluchtelingen. Zij hebben een verblijfsvergunning ontvangen, maar zijn merendeels afhankelijk van een bijstandsuitkering. In 2017 moesten 227 duizend huishoudens al ten minste vier jaar op rij rondkomen van een laag inkomen; dat komt neer op 3,3 procent van alle huishoudens. Het aandeel huishoudens met een langdurig laag inkomen was in 2014 nog 2,7 procent. De toename komt voornamelijk doordat meer huishoudens langdurig afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering. Huishoudens die door toedoen van de economische crisis onder de streep zijn terechtgekomen, hebben zich hieraan niet altijd weten te onttrekken.

Armoede daalt vanaf 2019

De samenvatting van het onderzoek 'Armoede en sociale uitsluiting 2021' geeft de belangrijkste resultaten weer. "In 2020 moesten 513.000 van de ruim 7,5 miljoen huishoudens rondkomen van een laag inkomen. Dat

komt neer op 6,8 procent huishoudens met armoederisico. In 2019 was dat nog 7,5 procent en in de drie jaren daarvoor steeds bijna 8 procent. De in 2019 begonnen daling zette ondanks de coronacrisis in 2020 door. Dat had te maken met de relatief sterke koopkrachtverbetering vanwege reeds lopende cao-afspraken, met diverse fiscale overheidsmaatregelen en met het omvangrijke coronasteunpakket. Het Centraal Planbureau verwacht voor de jaren 2021 en 2022 een vrijwel onveranderd armoederisico bij huishoudens.

Van de huishoudens met een laag inkomen moesten er 221.000 al ten minste vier jaar achtereen van een laag inkomen rondkomen. Daarmee kwam het aandeel huishoudens met een langdurig laag inkomen uit op 3,1 procent in 2020 en dat is lager dan in de drie jaren daarvoor. Eenoudergezinnen, alleenstaanden tot aan de AOW-leeftijd, huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond, bijstandsontvangers en laagopgeleiden zijn groepen die van oudsher kampen met een relatief hoog risico op (langdurige) armoede." De meting van 2021 bevestigt het al jarenlange ervaringsfeit, dat de genoemde groepen een veel grotere kans hebben om arm te zijn en te blijven.

Ruim 1 op de 15 kinderen woont in een risicogezin

'Armoede en sociale uitsluiting 2021' geeft aan "dat 221.000 minderjarige kinderen in 2020 deel uit maakten van een huishouden met een laag inkomen. Dat komt neer op 6,9 procent van alle kinderen. Vanaf 2013, dus in de jaren na de vorige economische crisis daalde het aandeel kinderen met risico voortdurend. Ook het percentage kinderen dat deel uitmaakt van een huishouden met al minstens vier jaar een laag inkomen vertoonde een dalende trend. Wel zette deze daling pas twee jaar later in. Het langdurige armoederisico van minderjarige kinderen nam af van 3,7 procent in 2015 naar 3,1 procent in 2020. Kinderen met een (langdurig) armoederisico zijn relatief vaak afkomstig uit een eenoudergezin. Ook komt een niet-westerse migratieachtergrond betrekkelijk veel voor; tussen 2015 en 2018 is vooral de groep Syrische risicokinderen sterk gegroeid. Meestal moeten risicogezinnen van een uitkering rondkomen. Bij bijna een derde haalt het gezin hun inkomen voornamelijk uit werk. Kinderen met armoederisico wonen overwegend in een sociale huurwoning. Vaker dan in gezinnen met een hoger inkomen is er in risicogezinnen onvoldoende geld voor een jaarlijkse vakantie en bezitten ze geen auto of een pc, laptop of tablet. De gezondheid van risicokinderen is daarnaast minder goed. Ook komt crimi-

neel gedrag onder hen vaker voor dan onder kinderen uit gezinnen met een hoger inkomen.”

Kinderarmoede is dus niet weggenomen in Nederland. Wel is de trend, dat het aantal kinderen in armoede daalt. Elk jaar wordt het minder. Onduidelijk blijft of dit komt omdat kinderen ouder worden, er minder kinderen bijkomen, of dat arme huishoudens minder kinderen hebben.

Energiearmoede, een nieuwe term in opkomst

De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat er een grote energie omzetting is gestart. Ook Nederland moet het gebruik van kolen, gas en olie terugbrengen en het investeren in andere vormen van energiewinning stimuleren. Opdat langzaam maar zeker op grote schaal ook huishoudens andere energiebronnen gaan gebruiken. Nu is die omzetting naar nieuwe energiebronnen niet eenvoudig, niet snel, en niet goedkoop. Het zijn lange termijnplannen en de vraag is natuurlijk in hoeverre huishoudens met een laag inkomen mee kunnen doen aan die grote energieomwenteling.

Meestal hebben ze niet de financiën beschikbaar, die daarvoor nodig zijn. Daarmee is de term ‘energiearmoede’ ontstaan. In de omschrijving van die nieuwe term wordt meestal verwezen naar drie dimensies van energiearmoede. Het energiearmoede probleem uit zich in 1) de betaalbaarheid van energie door het huishouden; 2) de energetische kwaliteit van de woning van het huishouden; en 3) de keuze en mogelijkheid hebben om als huishouden mee te kunnen doen aan de energietransitie. Bij de dimensies betaalbaarheid en woningkwaliteit wordt energiearmoede meestal gekoppeld aan huishoudens met een laag inkomen. De derde dimensie rond keuzevrijheid brengt huishoudens in beeld die in een slecht of matig geïsoleerd huis wonen dat ze niet zelf kunnen verduurzamen. Dit zijn twee groepen: huurders, omdat zij voor verduurzaming afhankelijk zijn van de verhuurder; en eigenaren met onvoldoende financiële slagkracht voor grote investeringen in hun huis. Dit noemt men ook keuze energiearmoede. Het onderzoek van TNO ‘De feiten over energiearmoede in Nederland 2021’ signaleert het volgende. “Ongeveer 550.000 huishoudens, zo’n zeven procent van het totaal, leeft in energiearmoede: ze hebben hoge energiekosten, wonen meestal in een huis dat niet goed is geïsoleerd en hebben een laag inkomen. Daarmee is het aantal energiearme huishoudens in Nederland ongeveer half zo groot als het aantal inkomensarme huishoudens. Binnen de groep van energiearme huishoudens hebben ongeveer 250.000 huishoudens én een relatief laag inkomen én een woning met lage ener-

giekwaliteit én hoge energiekosten. Er zijn naar schatting ongeveer 140.000 huishoudens met verborgen energiearmoede; dit zijn mensen die vanwege financiële problemen minder energie consumeren dan ze zouden willen.”

“Ernstige energiearmoede is ruimtelijk veel geconcentreerder dan inkomensarmoede: in slechts vijf gemeenten en 7% van de wijken is meer dan 10% van de huishoudens energiearm. Dat maakt gericht beleid per gemeente of regio eenvoudiger. In tegenstelling tot wat vaak wordt aangenomen doet het probleem zich met name voor buiten de Randstad: in het noorden, oosten en zuidoosten van het land en deels in Zeeland. Daar is de concentratie veel hoger dan bijvoorbeeld in de grote steden.”

“Eenpersoonshuishoudens en met name eenouder gezinnen zijn sterk oververtegenwoordigd in de groep energiearme huishoudens. Energiearme huishoudens in Nederland geven, afhankelijk van de definitie van energiearmoede, gemiddeld 13-20% van hun inkomen uit aan energie, tegenover 5% gemiddeld voor alle huishoudens. Van de energiearme huishoudens woont ongeveer 75% in een corporatiewoning; pakweg 12% van de energiearme huishoudens bezit een koopwoning, een vergelijkbaar percentage huurt particulier.”

“Bijna de helft van alle huishoudens in Nederland (48%) woont in een slecht of matig geïsoleerd huis maar kan daar niet zelf iets aan doen. Dit zijn twee groepen: huurders, omdat zij voor verduurzaming afhankelijk zijn van de verhuurder; en eigenaren van een huis met een relatief lage energetische kwaliteit die het geld niet hebben om daar in te investeren. Deze mensen zijn lang niet allemaal arm, en een groot deel van hen heeft op dit moment geen probleem met het betalen van hun energierekening. Maar zij hebben wel relatief vaak te maken met gebrek aan comfort en soms zelfs gezondheidsklachten. En als de gasprijs verder gaat stijgen zal een deel van de huishoudens uit deze groep alsnog een betalingsprobleem krijgen. Door met gericht beleid juist nu meer huizen te verduurzamen kunnen we dat voorkomen.”

Hub Crijns is oud directeur van landelijk bureau Dienst in de Industriële Samenleving vanwege de Kerken (DISK)