

# ‘Geen Amerikaanse trailer camps in ons land’

Hoe gaat de sociale huisvesting zich ontwikkelen in de periode tot 2030? Die vraag staat centraal in het project Sociaal Wonen 2030. In de septembereditie belichtten we al de achtergronden van deze sectorbrede toekomstverkenning, en kon u kennismaken met Philip Idenburg en Maartje Baede van BeBright, samen met Finance Ideas de initiatiefnemer. In de komende edities stellen deskundigen trends aan de kaak die deze toekomstverkenning opleveren. Als eerste Paul Schnabel, directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau, over toenemende inkomensvolatiliteit en afnemende armoede, en hun betekenis voor het sociaal wonen.

door Karl Bijsterveld

## TREND 1 Toenemende inkomensvolatiliteit

Tijdens het leven van een individu vinden grotere inkomensschommelingen plaats dan voorheen. Onder andere als gevolg van de fluctuerende economische situatie, tijdelijke uitval uit het arbeidsproces en/of door minder inkomsten als zelfstandige. In ons land kwamen er de afgelopen tien jaar tweehonderdduizend zzp'ers bij. Hiertegenover staat dat de inkomensgelijkheid in Nederland al tien jaar op hetzelfde peil ligt en dat het inkomen van zelfstandigen tijdens crisistijd minder daalt dan algemeen wordt aangenomen.

## TREND 2 Afnemende armoede

Al sinds de jaren tachtig daalt de armoede in ons land significant. Sinds de laatste economische crisis is er sprake van een lichte trendbreuk en loopt de armoede weer op. Maar het armoedeniveau is nog niet uitgestegen boven het niveau van een aantal jaren geleden. Er is in Nederland geen sprake van een toenemende kloof tussen arm en rijk. De inkomensverdeling blijft, alhoewel scheef, nagenoeg hetzelfde door de jaren heen. Dit geldt niet voor de vermogensverdeling, die schever is dan de inkomensverdeling en door de crisis aan scheefheid wint.

## Toekomst van deze trends

Paul Schnabel: “De toekomst van de eerste trend, inkomensvolatiliteit, laat zich moeilijk onderbouwen. De belangrijkste bepalende factor is de economische ontwikkeling en die is ongewis. Economische voorspoed zorgt voor een toenemende inkomensstabiliteit, economische neergang voor instabiliteit. Ook de flexibiliteit in werkvormen is van invloed: neemt het aantal vaste dienstverbanden af of juist weer toe? Door de crisis stijgt het aantal tijdelijke contracten. Maar de kaarten zijn over een paar jaar misschien weer heel anders geschud. Werknemers genieten in ons land over het algemeen een goede arbeidsrechtelijke bescherming. Tegelijkertijd bemoeilijkt die bescherming de toegang tot de arbeidsmarkt voor pas afgestudeerden.

Landen met een flexibeler arbeidsrechtelijk stelsel, denk aan Denemarken en Zwitserland, hebben een meer concurrerende economie dan landen met een meer inflexibel stelsel, zoals Nederland en België. De economische ontwikkeling beïnvloedt uiteraard ook de tweede trend: de ontwikkeling van armoede. Een andere bepalende factor is ons pensioenstelsel. We moeten langer doorwerken en er is onzekerheid over de waarde van de opgebouwde pensioenrechten. Vooral voor allochtonen die nog maar relatief kort in Nederland wonen en weinig pensioen hebben opgebouwd, kan dit problemen geven.”

## Impact van de trends op sociaal wonen

“Wat is nu de impact van een toenemende inkomensvolatiliteit en armoede op het

wonen? Deels kunnen we problemen ondervangen door ons stelsel van huur- en zorgtoeslag. Verhuizen naar een goedkopere woning is lastig. De woningmarkt zit op slot, in de Randstad zijn er te weinig woningen en mensen zijn niet snel bereid te verhuizen. Ze zijn conservatief als het op wonen aankomt, ook als ze een baan elders in het land aangeboden krijgen. Bovendien: wie gaat die dure verhuizingen bekostigen?

Wie beter gaat verdienen valt vaak tussen wal en schip. Door de wettelijk bepaalde inkomensgrens kom je dan niet langer in een aanmerking voor een sociale huurwoning, terwijl het aanbod middeldure huurwoningen veel te klein is. Voor beleggers is het niet interessant te investeren in het ontwikkelen van middeldure huurwoningen,

een probleem dat door de hoge stichtingskosten maar moeilijk op te lossen is. Banken zijn zeer terughoudend in het verstrekken van hypotheekleningen aan flexwerkers en zzp'ers. Niet voor niets hoor je geluiden dat pensioenfondsen zich moeten gaan begeven op de hypotheekmarkt. Een deel van de jonge werknemers en zzp'ers lost dit probleem vooralsnog op door een woning door de ouders te laten financieren, meer spaargeld in te leggen, deels in loondienst te blijven en/of door het vaste inkomen van een partner.

Ik denk overigens niet dat inkomensvolatiliteit leidt tot substantieel meer flexibele woonvormen. Woningen leasen, wonen in containers, tijdelijk wonen: het blijft beperkt van omvang. Trailer camps met stacaravans als woning, zoals in Amerika: ik zie het er in Nederland niet van komen.” ◀◀

## SOCIAAL WONEN 2030

Sociaal Wonen is een initiatief van BeBright en Finance Ideas. Strategische partners zijn de Rijksoverheid, Aedes, Vidomes, Staedion, Stadlander, Portaal, Havensteder, Wonen Limburg, Eigen Haard, de Alliantie, Heijmans en Building Business. Meer informatie: [www.sociaalwonen2030.nl](http://www.sociaalwonen2030.nl)



## Opinie

MARIEN DE LANGEN, DIRECTEUR STADGENOOT



## Wij willen toe naar 20 procent middeldure huurwoningen

Er is een enorm tekort aan middeldure huurwoningen (650-900 euro per maand). Zolang ze niet genoeg renderen, voelen corporaties en beleggers er niet veel voor om ze te bouwen. Is er een oplossing voor dit probleem?

“Mensen met een middeninkomen komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, en het wordt tegelijkertijd steeds lastiger om een hypotheek te krijgen. Daardoor ontstaat een acuut probleem: deze hele groep heeft op dit moment nauwelijks kans op een woning in Amsterdam. Dat is onverteerbaar. Middeninkomens zijn belangrijk voor de stad. Het gaat om de meester die voor de klas staat en om de politieagente. Op dit moment bestaat drie procent van

onze voorraad uit vrijesectorwoningen; wij willen toe naar twintig procent in dat middensegment. Dat proberen we op verschillende manieren te bereiken.

In de eerste plaats kijken we naar onze bestaande voorraad. We kennen de beroemde Donnerpunten, die je in gebieden met schaarste mag toekennen aan woningen, waardoor je een deel van de voorraad dunder kunt maken als er van huurder gewisseld wordt. Hoe snel dat gaat, dat hangt natuurlijk af van het tempo waarin woningen vrijkomen. Het is wel zo dat in Amsterdam eigenlijk iedere woning binnen de Ring schaars is en dus in aanmerking komt voor extra punten. Daarnaast is er een aantal woningcomplexen in de stad waar wij afzien van onze plannen voor sloop en nieuwbouw. In plaats daarvan

gaan we de woningen daar renoveren en aanbieden als middeldure huurwoning. Ook in onze plannen voor de realisatie van woningen in leegstaande kantoorpanden nemen we een flink deel middeldure huurwoningen op. Ten slotte is er nog een aantal nieuwbouwlocaties in de stad. Terwijl we daar vroeger uitsluitend zouden kijken naar sociale huur en koopwoningen, kijken we nu ook heel nadrukkelijk naar de realisatie van woningen voor de middengroepen. Ik begrijp best dat puur commerciële beleggers nog hun aarzelingen hebben vanwege de rendabiliteit van woningen in deze categorie, maar voor ons zijn ze een prima product. Ik verwacht eigenlijk wel dat ook zij zich aan de bouw van deze woningen zullen wagen, als ze zien waar wij mee bezig zijn.”