

Wij moeten leren van Joe Bidens Amerikaanse woonbeleid

Posted on 22 juni 2022 by Nick Ottens

Amerika kampt net als Nederland met een wooncrisis, maar president Joe Biden pakt het probleem anders aan dan onze minister van Volkshuisvesting, Hugo de Jonge (CDA). In plaats van gemeenten te dwingen meer huizen te bouwen, beloont Biden gemeenten die de weg vrijmaken voor nieuwbouw. In plaats van meer regels in te voeren, schaft Biden regels af.

Ons beeld van 'de' Amerikaanse stad is New York, maar typischer zijn Atlanta in de staat Georgia en Phoenix in Arizona, twee steden die de afgelopen jaren uit hun voegen zijn gegroeid: een cluster wolkenkrabbers in het centrum met daaromheen kilometers laagbouw. In woonwijken is hoogbouw vaak niet eens toegestaan.

Dat geldt ook in de voorsteden. Daar mogen doorgaans alleen vrijstaande koopwoningen worden gebouwd. Sociale huur is in de *suburbs* taboe.

Zo worden Amerikanen met de laagste inkomens uit de beste wijken geweerd, terwijl kinderen daar via goede scholen en sociale controle de beste kans maken op een beter leven. Het gebrek aan betaalbare woningen houdt de sociale ongelijkheid

in stand. Caissières, leraren, schoonmakers en verpleegkundigen wonen niet zelden op uren rijden van hun werk.

Hoger opgeleide Amerikanen stellen huwelijk en kinderen uit tot ze een huis kunnen kopen. Amerikanen van alle inkomens en leeftijden verhuizen steeds minder. De ongelijkheid tussen regio's neemt daardoor toe. In rijke staten als Californië en New York zit het modaal jaarsalaris tegen de 80.000 dollar aan. In de armste staten, Arkansas en Mississippi, is het nauwelijks meer dan de helft.

Amerikanen houden niet van dwang

Thuiswerken is voor sommigen een oplossing. Reclamemakers hoeven niet meer in Manhattan en ICT'ers niet meer in Silicon Valley te wonen. Maar voor Amerikanen die met hun handen werken biedt Zoom geen uitkomst. Er moeten nog steeds huizen in en rond de steden bij.

Biden kan gemeenten niet dwingen om te bouwen. Die macht heeft de federale overheid niet. Wel gaat hij over de begroting voor economische ontwikkeling en infrastructuur: bij elkaar tientallen miljarden dollars. Gemeenten die hun bouwregels versoepelen mogen voor in de rij aansluiten voor deze gelden. Biden wil dat steden meer hoogbouw, en voorsteden rijtjeshuizen en twee-onder-een-kapwoningen, gaan bouwen.

De Jonge is niet van de zachte hand

In Nederland is de ongelijkheid minder groot, maar ook hier hangt woningbezit samen met sociale mobiliteit. Wie geen huis kan kopen, bouwt minder kapitaal op, en kan minder doorgeven aan de volgende generatie. Ook bij ons werken ondernemers en werknemers met een creatief beroep sinds corona vaker thuis, maar hebben caissières, leraren, schoonmakers en verpleegkundigen nog steeds moeite om een woning dichtbij hun werk te vinden.

In tegenstelling tot Biden is minister De Jonge niet van de zachte hand. Hij wil gemeenten aan plannen voor nieuwbouw binden. Er moeten 100.000 woningen per jaar bij. Hij eist van gemeenten dat zij 30 procent van die woningen opzij zetten voor sociale huur. Hij vraagt van alle gemeenten een 'woonzorgvisie' om in kaart te brengen welke aandachtsgroepen, zoals asielzoekers en daklozen, welke woningen

nodig hebben.

Gemeenten moeten dan een 'huisvestingsverordening' afgeven waarin wordt geregeld hoe die woningen worden verdeeld. Minstens 12,5 procent wordt vrijgehouden voor asielzoekers die in Nederland mogen blijven. Vanaf 2026 verplicht De Jonge de installatie van warmtepompen. Vanaf 2030 mogen woningen met een slecht energielabel niet meer worden verhuurd.

Voor iedere maatregel is iets te zeggen, maar bij elkaar levert het gemeenten, ontwikkelaars en verhuurders een hoop extra geld en papierwerk op. Met waarschijnlijk tot gevolg dat het nog langer duurt om een bouwvergunning te krijgen (nu al gemiddeld twee jaar) en nog duurder wordt om te bouwen en te verhuren.

Meer prefab

Een kwarteeuw geleden bouwden de Amerikanen 362.000 prefab- of fabriekswoningen in een jaar. Vorig jaar waren dat er 106.000. De reden voor de afname is dat fabriekswoningen voor de wet gelijk zijn aan stacaravans, en gemeenten willen geen *trailer parks*.

Dat stigma is achterhaald. Fabriekswoningen komen in alle soorten en maten. Wat ze gemeen hebben, is dat ze goedkoop zijn.

Fabriekswoningen vallen echter niet onder de nationale hypotheekgarantie, waardoor Amerikanen met een laag inkomen dure leningen moeten aangaan om een fabriekswoning te kunnen kopen. Biden schaft dat onderscheid af. De verwachting is dat toekomstige huizenbezitters tientallen of zelfs honderden dollars per maand op hun hypotheek gaan besparen.

Ook De Jonge wil meer fabriekswoningen. Zodra een prefab in één gemeente is goedgekeurd, zou hetzelfde type automatisch in alle gemeenten mogen worden neergezet. Wel zo eerlijk, maar de gemeentelijke autonomie wordt zo wederom van bovenaf ingeperkt.

Verkeerde les

De Jonge trekt niet de bredere les uit het Amerikaanse voorbeeld: regelgeving heeft soms onbedoelde gevolgen. Niemand pleit voor torenflats in de voorsteden, maar het was ook niet de bedoeling dat alleen de rijken er konden vertoeven. Na de kredietcrisis werden de hypotheekeisen strenger. Beleidsmakers hadden niet door dat laagbetaalde Amerikanen daardoor op fabriekswoningen zouden zijn aangewezen, waarvan er ook nog eens ieder jaar minder werden gebouwd. Tot in de jaren negentig leken fabriekswoningen inderdaad op stacaravans. Inmiddels is de regelgeving achterhaald.

Biden is pragmatisch en versoepelt de regels. De Jonge voegt regels toe en noemt dat 'regie'.

Neem de huurmarkt. In de sociale huur geldt een maximum-inkomen van 40.000 tot 45.000 euro per jaar voor alleenstaanden en gezinnen. Iedereen die daaronder zit, is bijna zeker op de sociale huur aangewezen, omdat verhuurders in de vrije sector een inkomenseis hanteren van drie keer de huur.

Tussen de sociale huur (29 procent van alle woningen) en de koopmarkt (58 procent) blijft een kleine vrije huursector over. Gelet op de vraag richt die zich met name op expats, goedbetaalden met een tijdelijke baan, en zzp'ers die geen hypotheek kunnen krijgen. (Ook in Nederland zijn de hypotheekregels aangescherpt.)

Nog minder huurwoningen

Toch wil De Jonge die kleine huurmarkt nog kleiner maken door woningen met een huur van maximaal 1.000 of zelfs 1.250 per maand onder hetzelfde puntenstelsel te brengen als de sociale huur. Op die manier moeten huurwoningen betaalbaarder worden. De kans dat er huurwoningen bij komen neemt echter af, want het wordt minder aantrekkelijk om een kamer of flat te verhuren, en om huurwoningen te bouwen.

Nederland heeft de hoogste graad van sociale huurwoningen in Europa. Nederland heeft ook de hoogste hypotheekschuld van Europa, omdat de overheid decennialang woningbezit heeft aangemoedigd, waardoor er veel meer koop- dan huurwoningen zijn gebouwd. Zal dat niet mede-verklaren waarom er zo weinig

goedkope huurwoningen zijn?

Wynia's Week is ongebonden en onafhankelijk. De donateurs maken dat mogelijk. Wordt u ook sponsor van Wynia's Week? Dat kan HIER. Hartelijk dank!