

Een rijtjeshuis voor € 650.000

Marcel van Dam

SC, 20 juni 2017

Voor bijna € 650.000 staat nu een rijtjeshuis te koop ergens in de Randstad. Een enorm bedrag voor wat weinig meer is dan een eengezinswoning, ook al is het een mooi jaren-30 huis in een witte-ons-soort-mensen wijk. De woningmarkt is weer op hol geslagen en omdat de overheid alle sturing erop heeft losgelaten, behalve het onwaarschijnlijk traag de hypotheekaf trek wat verlagen, zien we een versnelde *gentrification* in de steden. Mensen met veel geld kopen de steeds duurdere woningen en de rest wordt verdreven. Het proces wordt versterkt omdat woningcorporaties eveneens door overheidsbeleid huurwoningen moeten afstoten, die daardoor weer meegezogen worden in de maalstroom van steeds hogere prijzen. Als overheidsbeleid erop gericht zou zijn steden en buurten naar inkomen te homogeniseren, dan beginnen de successen zichtbaar te worden.

Recent verscheen een proefschrift waaruit blijkt dat het vervangen van goedkope woningen in buurten tot verbetering van die wijken leidt. Op gebiedsniveau dan, niet op individueel niveau. Want een deel van de mensen met lage inkomens moet de wijk uit en de achterblijvers profiteren niet van de komst van welgestelden. De cumulatie van problemen en achterstanden wordt weliswaar minder, maar ten koste van mogelijkheden voor mensen met lage inkomens om in de steden te wonen.

Uit CBS-cijfers blijkt dat in Nederland de inkomensongelijkheid al jaren ongeveer gelijk is, maar dat de vermogensongelijkheid groeit. Het is precies die vermogensongelijkheid waar Piketty de aandacht op vestigde. Deze ongelijkheid bedreigt de cohesie van samenlevingen en erodeert vertrouwen. Ongelijkheid die zich uit in *gentrification* is de meest zichtbare vorm van afnemende sociale samenhang. Landelijk is ongelijkheid een kengetal, lokaal is het tastbaar en moeten de gevolgen worden opgevangen. Omdat de oorzaken elders liggen, is dat weinig meer dan symptoombestrijding.

Verontrustend is dat in Nederland de woningmarkt een substantiële bijdrage aan die vermogensongelijkheid levert, zeker nu de woningprijzen op hol slaan. Overheidsbeleid zou dat niet moeten bevorderen, maar juist maatregelen moeten nemen om er tegenin te gaan. Versnelde afschaffing van de hypotheekaf trek helpt om prijsstijgingen te verminderen, beschikbaar houden van een ruim huuraanbod in de steden helpt om heterogeniteit van de bevolkingssamenstelling te stimuleren. Er is een gewaagde maatregel, waar VVD, CDA en D66 ongetwijfeld van zullen gruwen. Volgens dat eerder aangehaalde proefschrift is de combinatie van opkopen, slopen, ver- en nieuwbouw in achterstandswijken op gebiedsniveau succesvol. Dat kan ook een heel geschikte methode zijn voor rijke buurten. We gaan niet alleen achterstandswijken gedwongen “mengen”, maar doen hetzelfde met wijken waar alleen dure koopwoningen staan. Resultaat zal een gemengdere bevolking zijn en het tegengaan van *gentrification*. De effecten op individueel niveau zijn waarschijnlijk gering al zullen mogelijk koophuizen wat in waarde zakken omdat “de buurt achteruit gaat”. Dat is dan een gewenst neveneffect in een tijd dat de huizenprijzen omhoog gieren.

Politici voor wie individueel bezit en eigendom heilig en onbespreekbaar zijn, vinden dit alles ondenkbaar. Anderen bekommeren zich echter ook om de samenleving en zien de perverse effecten van bezit. Vanuit collectief oogpunt is het positief dat juist deze partijen vrijwel onmisbaar zijn voor een meerderheidscoalitie. Maar of zo'n kabinet er ook komt?