Wonen in verandering, over flexiblisering en regionalisering in het woonbeleid

**Rli - juni 2015**

Aanleiding en adviesvraag

De centrale rol van de (rijks)overheid op de woningmarkt is in de afgelopen decennia veranderd en daarmee ook de functie en de rol van de woningbehoefteramingen. Het woonbeleid in brede zin is een terugkerend onderwerp van maatschappelijke discussie. Met het oog daarop heeft minister Blok voor Wonen en Rijksdienst de Rli om advies gevraagd: *wat is de feitelijke woningbehoefte in Nederland en welke rol heeft de rijksoverheid in het zo goed mogelijk voorzien in deze vraag door alle betrokken partijen?* De raad behandelt in het advies deze beide vragen. Vervolgens gaat de raad in op de achterliggende problematiek: knelpunten die ontstaan als gevolg van ontwikkelingen in de samenleving die de vraag naar wonen beïnvloeden en op gespannen voet staan met de structuur van de woningmarkt.



*Peter Hilz*

**Belangrijkste aanbevelingen**

Mensen maken tal van veranderingen mee in hun leven en daar willen ze hun woonsituatie op aanpassen. Denk aan veranderingen in de werksituatie, de zorg of in de relationele sfeer. Op de woningmarkt zijn op dit moment onvoldoende mogelijkheden voor woningvragers om hun woonwensen te verwezenlijken en snel aan te passen als die veranderen.

De woningmarkt valt uiteen in deelmarkten naar regio en eigendom. De sociale huursector, de vrije huursector en de koopsector staan vrijwel los van elkaar. Hierdoor wordt bewegen ontmoedigd en is er een kloof tussen de zittende bewoners (‘insiders’) en nieuwe woningvragers (‘outsiders’). Intussen staat de betaalbaarheid in de huursector onder druk en staan er in de eigenwoningsector veel woningen ‘onder water’. Op lokaal niveau belemmeren grondbeleid en grondwaarde de nieuwbouw en is er een hoge opgave van transformatie van leegstaand vastgoed.

De Rli geeft drie richtingen waardoor meer flexibiliteit mogelijk is:

1. Regionale differentiatie in beleid en regelgeving: een nieuwe balans tussen landelijke en regionale beleidskaders en –normen, met een grotere nadruk op de regionale woningmarkt en gemeenten.

2. Eigendomsneutraliteit in het wonen. De overheid zou de weg in moeten slaan naar een eigendomsneutrale vraagondersteuning. Hierin wordt de voorkeur voor kopen of huren niet gestuurd door huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek. In een dergelijk stelsel beperkt de overheid zich uiteindelijk tot het betaalbaar en bereikbaar houden van een basiskwaliteit en –kwantiteit voor iedereen. Dit heeft uiteraard consequenties voor het fiscale stelsel. De verdeling van de lastendruk in de uitwerking van deze ambitie behoeft dan ook specifieke aandacht.

3. Veel grotere flexibiliteit in het gebruik, en in toekomstig hergebruik van woningen en ander vastgoed. Dit bevordert ‘meebewegen’ van gebouwen met de behoeften van de maatschappij en de markt. Daardoor kan de consument de woning of het gebouw ook meer en beter naar de eigen gebruiksbehoeften inrichten.

Publicatiedatum

Het advies ‘Wonen in verandering, over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid’ is op 25 juni aangeboden aan minister Blok voor Wonen en Rijksdienst.