

MARKTFALEN DWINGT EU TOT AANPAK WOONCRISIS

Heel Europa is getroffen door de wooncrisis. Barbara Steenbergen, die in Brussel huurdersbelangen behartigt namens de International Union of Tenants, is optimistisch over de groeiende bereidheid in Brussel om de wooncrisis onder controle te krijgen. Tegelijkertijd waarschuwt ze ons voor de invloed van internationale fondsen en investeerders en voor een groter extreem-rechts blok in het Europees Parlement. 'Nazi's en fascistten bevorderen van oudsher liever het eigenwoningbezit.'

TEKST AGNES VERWEIJ / BEELD SANDRA THEN / EUSEW

Voor wie?

Huurders in de corporatiesector
en de commerciële sector

▶ De Europese Unie gaat niet over wonen en toch wel. Hoe zit dat? Landen en in veel gevallen ook gemeenten bepalen hun eigen woonbeleid. De EU gaat over de interne Europese markt en heeft zaken als handel, mededinging en consumentenbescherming gereguleerd. Deze regels kunnen effect hebben op de woningmarkt en het woonbeleid in lidstaten. In Nederland kregen we zo onder andere te maken met een inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen sinds 2010. Let wel: Brussel legde die inkomensgrens niet aan Nederland op, maar gaf alleen aan dat Nederland ook op de woningmarkt zorg moest dragen voor een afbakening van de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), waarvoor staatssteun is toegestaan, en diensten die niet-DAEB zijn. Het is hoe de vastgoedlobby het bij de Eurocommissaris voor mededinging

(destijds Neelie Kroes) wist te *framen*, maar of er zoveel sprake was (en is) van staatssteun aan de sociale huursector, werd betwist.

Barbara Steenbergen streed destijds tegen de betreffende EU-richtlijn die zulke verstrekkingen zou gaan hebben voor de Nederlandse volkshuisvesting. Van de 'Dutch case', zoals deze staatssteunkwestie in Brussel bekend kwam te staan, ging onwenselijke precedentwerking uit, benadrukte zij toen. Tegenwoordig gaat zij met een positiever voorbeeld uit Nederland de boer op: de *Wet goed verhuurderschap*.

Waarom ben je juist met de Wet goed verhuurderschap zo blij?

'Deze wet is uniek in Europa. Het is een progressieve wet en heel goed doordacht,

mede dankzij de Woonbond. Zeker de verhuurvergunning door gemeenten is een slimme zet. Een verhuurder die zich niet aan de standaarden voor goed verhuurderschap houdt, riskeert boetes of kan zijn vergunning verliezen. Zo wordt deze wet ook echt afdwingbaar. En dat is nodig in de private sector. Ik denk dat deze wet heel interessant is voor andere Europese landen. Eigenlijk alle landen met een tekort aan betaalbare woningen. En welk land heeft dat nou niet?'

Je reist veel. Hoe manifesteert zich de wooncrisis in andere landen?

'In Europa, en niet alleen binnen de Unie, is er geen enkel land zonder wooncrisis. Het gaat nadrukkelijk om een betaalbare wooncrisis. In veel landen zijn er genoeg luxe appartementen en flats. Vaak staan die ook leeg. Maar betaalbare huisvesting, die

► Barbara Steenbergen



// Nederland lijkt een soort proeflab voor vernieuwend woonbeleid, waar we in Europa ons voordeel mee kunnen doen //

ook op de juiste plek staat, dus nabij werk, mobiliteit en voorzieningen, daarvan is er een ernstig tekort. Dit is absoluut het geval als we het over stedelijke gebieden hebben. Maar dit tekort speelt ook steeds meer rondom de grote steden, richting het platteland. Vooral sinds corona.

We hebben zo'n twee jaar in lockdowns gezeten. Thuiswerken werd het nieuwe normaal en mensen gingen op zoek naar betaalbare huisvesting buiten de stad. Daardoor zijn daar nu ook tekorten ontstaan. Het verhaal ging dat door corona de stadscentra weer betaalbaar zouden worden omdat expats wegrokken. Maar uiteindelijk is het tegenovergestelde gebeurd; de stadscentra zijn (weer) extreem duur en ook rondom de steden en zelfs op het platteland is het nu onbetaalbaar.

Hoe dat komt? Omdat de doorstroming compleet is gestagneerd. Wie een betaalbare woning heeft, zal niet verhuizen, omdat er geen enkel betaalbaar aanbod is. We zien in heel Europa dat verhuisbewegingen volledig stil zijn komen te liggen. En dat is extreem gevaarlijk voor een woningmarkt.

De wooncrisis is het resultaat van een perfecte storm. Door een samenloop van technische en economische problemen is het behoorlijk lastig om uit de wooncrisis te komen. En daaroverheen zit een laag van politieke passiviteit. Onze regeringen zijn ontzettend terughoudend om zich in te zetten voor meer betaalbare huisvesting. Als je al een actieve minister voor wonen vindt die dat wil gaan aanpakken, dan krijgt hij of zij daar geen ruimte voor in de begroting. Want bouwen is nu gewoon ontzettend duur, en dus zijn er subsidies nodig.' ►

“ De strategie
'de markt lost het
wel op' heeft tragisch
gefaald. En waar
sprake is van markt-
falen, heeft de EU
natuurlijk een rol ”

IUT prioriteiten voor het Europees Parlement (2024-2029)

De EU moet de wooncrisis
in heel Europa in 2030 hebben
opgelost. Dat kan zo:

- 1) Verzeker huisvesting als fundamenteel recht
- 2) Beperk woonkosten tot maximaal 25% van het inkomen
- 3) Minstens 30% van alle woningen moeten sociaal en betaalbaar zijn in 2030
- 4) Tegengaan van financialisering van huisvesting
- 5) Aanpakken van korte termijn huurcontracten
- 6) Herzie de EU-regels voor staatssteun: volkshuisvestings-beleid als nationale bevoegdheid
- 7) Bevorder eigendom-neutrale huisvesting voor iedereen
- 8) Respecteer de rechten van huurders en garandeer transparantie in huurovereenkomsten
- 9) Bevorder een woonkosten neutrale aanpak van energie-efficiëntie in huisvesting
- 10) Een rechtvaardige energie-transitie: gelijke toegang tot energie-efficiënte huisvesting

Lees meer op: www.iut.nu/policy

► **vervolg** van pagina 9

Wat kan Europa doen om deze terughoudendheid te doorbreken?

'Wat we nodig hebben is een duidelijke boodschap vanuit de Europese instituties. Ten eerste moeten ze erkennen dat er een wooncrisis is. Ten tweede moeten ze erkennen dat de markt deze niet op gaat lossen. Dat was immers de afgelopen twintig jaar de strategie: "De markt lost het wel op". Maar deze strategie heeft tragisch gefaald. En als er sprake is van marktfalen, dan heeft de EU natuurlijk een rol. Want we hebben hier een interne markt. De EU is geen liefdadigheidsinstelling, hè. Het gaat om de economie, om handel, geld, arbeid.

Dit marktfalen raakt de interne economie heel hard. Want arbeid kan zich niet meer verplaatsen. Industrie bloeit, maar bedrijven kunnen geen personeel vinden omdat mensen geen betaalbaar huis kunnen krijgen in een nieuwe stad. Er is een soort *braindrain* gaande: de jonge intelligentsia verhuist niet meer voor werk. Maar ook de *keyworkers* komen niet meer naar de stad, zoals de politieagent, de verpleegkundige en de buschauffeur. En *keyworkers*, dat weten we allemaal, die kunnen niet 1,5 uur reizen van de stad af wonen, want zij moeten die stad, vaak in ploegdiensten, 24/7 draaiende houden.

De wooncrisis is, puntje bij paaltje, nadelig voor de concurrentiekracht van Europa op de wereldmarkt. En dat begint de Europese Commissie nu echt in te zien. Dit marktfalen moet worden opgelost. En dat biedt ons kansen, uiteraard.'

De notie dat huisvesting een mensenrecht is, wint aan populariteit in Nederland. Ook in de EU?

'Ja, iedereen gebruikt die term wel, want je zou jezelf ook erg impopulair maken als je het niet deed. Maar wat we nodig hebben, is een afdwingbaar recht op huisvesting. Momenteel hebben we dat in de EU alleen in Frankrijk. Daar staat het *droit au logement opposable* in de grondwet. Maar zelfs dat is geen garantie op beschikbaarheid van betaalbare huisvesting.

Als tegenhanger van de puur economische blik binnen de EU is er in 2017 door het Europees Parlement, de Europese Raad en de Europese Commissie de 'Europese pijler van sociale rechten' afgekondigd. Aan de hand van de twintig beginselen uit die

pijler, wil de EU een eerlijkere en beter functionerende arbeidsmarkt en een goed sociaal vangnet voor alle Europeanen realiseren. Nummer 19 van die beginselen gaat over toegang tot sociale huisvesting en hulp voor dak- en thuisloze mensen. De EU is nu bezig om al haar wetgeving langs die pijler van sociale rechten te leggen om te zien of sociale rechten bevorderd of op zijn minst niet geschaad worden. Dat noemen we hier de 'horizontale benadering' van wetgeving. Er gaan veel stemmen op om vooral het recht op huisvesting op deze manier te gaan verankeren.

En dan kom ik weer terug bij de macro-economie. Want we moeten die sociale rechten ook stroomlijnen in het Stabiliteits- en groeipact, kort gezegd het financiële raamwerk van de EU. Daarin kunnen we vaststellen dat het gebrek aan betaalbare huisvesting een bedreiging is voor de marktwerking in de EU.

Je ziet dat ik het vraagstuk van de mensenrechten heb vertaald in een economisch vraagstuk. Deze omdraaiing is nodig als je in de EU iets wil bereiken. We moeten mensenrechten vertalen in harde wetgeving. Dat zie je ook terug in de IUT-prioriteiten voor het Europees Parlement (zie kader); het zijn economische eisen.'

Hoeveel draagvlak is er in het Europees parlement voor jullie prioriteiten?

'De progressieve partijen gaan hierin mee. De conservatieve partijen zijn een beetje terughoudend. Die hameren altijd op het subsidiariteitsbeginsel (het principe dat hogere overheden geen besluiten moeten nemen die ook door lagere overheden afgehandeld kunnen worden, red.). Wat in feite nonsens is, want de wooncrisis stopt niet bij de grens. Evenmin zijn beleggers en verhuurders gebonden aan landsgrenzen.'

Wat gaat de komende periode een belang- rijk thema zijn in de EU, verwacht je?

'Financialisering van de woningmarkt. Europese steden beginnen zich te realiseren dat ze (teveel) van hun grond hebben verkocht aan internationale fondsen en investeerders die ze niet meer in de hand hebben. Zelfs een stad als Amsterdam met veel slagkracht in de gemeente, kan een multi-nationale speler als BlackRock niet aan. Maar internationale investeerders zijn uit op nog meer grond en woningen. Want dat is het nieuwe platina; als beleggingsobject



► Barbara Steenbergen spreekt in een debat over betaalbaarheid van energie tijdens de European Sustainable Energy Week.

“ We zien in heel Europa dat verhuisbewegingen volledig stil zijn komen te liggen ”

waardevoller dan goud. Financiële producten zijn niet zo interessant meer om in te investeren. Dus als steden in Europa de toegang tot hun grond- en woningmarkt willen reguleren, dan is dat zeer tegen de belangen van grote internationale financiële spelers in. Die zullen daar zeker iets tegen gaan doen.

Ook dit is geen nationale aangelegenheid, maar een Europese. Het gaat om toegang tot de interne markt. Als je als lidstaat of Europese stad wilt voorkomen dat bepaalde beleggers jouw grond opkopen, dan is dat in strijd met vigerend Europees vrijhandelsbeleid. Momenteel kun je het als lidstaat alléén reguleren op het moment dat je lid wordt van de EU. Sommige recenter toegetreden landen zoals Kroatië en Malta hebben in hun toetredingsovereenkomst met de EU inderdaad restricties opgenomen tegen het opkopen van (agrarisch) land door niet-landgenoten.

Sommige lidstaten willen deze mogelijkheid nu loskoppelen van de toetredingsprocedure en de ruimte krijgen om restricties in te voeren op hun grondmarkt. Zodat ze in hun eigen land orde op zaken kunnen stellen.

Als je in Portugal €500.000 investeerde in vastgoed dan kreeg je, als lokkertje, het EU-burgerschap, oftewel een gouden visum. En je hoefde nog niet eens in het land te wonen. Dat is natuurlijk heel interessant voor non-EU investeerders, want daarmee gaan nog meer markten voor ze open. Portugal is inmiddels gestopt met het programma. Maar je kunt nog steeds een gouden visum in allerlei Europese landen krijgen, waaronder Griekenland, Malta en Italië. Als EU-ingezetene kun je in principe overal in Europa kopen waar je wilt. Als je de deur op deze manier openzet, dan weet je natuurlijk wie er binnenkomt. Dat zijn in de eerste plaats grote beleggingsfondsen, maar het gaat ook om crimineel geld en geld dat aan oorlogen wordt verdiend. Ook om deze reden kunnen lidstaten niet zo doorgaan met het verkopen van hun grond. Zelfs de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), adviseert om de grondmarkt beter te gaan monitoren.

Het kan niet anders of dit gaat een grote rol spelen in de komende fase die we met de EU ingaan. Hier zal regulering op ontwikkeld worden. Denk ter vergelijking aan de zelfbewoningsplicht die Nederlandse gemeenten mogen opleggen in aangewezen wijken om te voorkomen dat beleggers alles opkopen voor verhuur of doorverkoop. Zoiets hebben we nodig, maar dan op Europese schaal. Het is grappig dat ook in dit opzicht Nederland een soort proeflab lijkt voor vernieuwend woonbeleid, waar we in Europa ons voordeel mee kunnen doen. Het heeft waarschijnlijk te maken met jullie schaarste aan grond dat de noodzaak om nieuw beleid te ontwikkelen groter is.’



Wil je op 6 juni gaan stemmen maar weet je nog niet op welke partij? eu.stemwijzer.nl

Wat kunnen huurders verwachten als extreem-rechts bij de Europese parlamentsverkiezingen wint?

‘Hierover kan ik heel duidelijk zijn: in Europa zal extreem-rechts huurders niks goeds brengen en niks bijdragen aan een betere woningmarkt. Ik geef je een heel recent voorbeeld: Het Europees parlement heeft belangrijke wetgeving aangenomen om *short stay* en Airbnb in steden te kunnen beperken. Want in alle Europese steden loopt dit soort vakantieverhuur volledig uit de hand. De enige die hier tegen stemde, was de fractie Identiteit en democratie waar onder andere de PVV en Alternative für Deutschland (AfD) bij zijn aangesloten. Hun stemgedrag spreekt boekdelen. Nazi’s en fascisten zijn van oudsher geen voorstanders geweest van een gezonde huursector. Ze bevorderen liever het eigenwoningbezit.

Recent werd door de Belgische autoriteiten bekend dat een aantal Europarlementariërs, waaronder leden van de AfD, zijn gefinancierd door de Russen. Russisch geld zoekt investeringsruimte in Europa. Denk je dat we in deze partijen medestanders zullen vinden tegen de financialisering van de woningmarkt? Uiteraard niet. Laten we extreem kritisch kijken naar de standpunten van extreem-rechtse partijen.’

Toch ben je optimistisch?

‘Ik doe dit werk nu 15 jaar in Brussel. Nooit eerder zag ik zoveel positieve ontwikkelingen voor beter woonbeleid in Europa. De Europese Commissie erkent dat er sprake is van marktfalen en dat we iets aan de wooncrisis moeten doen. Recent hebben we goede maatregelen tegen energiarmonde kunnen nemen. Bij verduurzaming van woningen moeten landen voortaan zorgen dat de kosten ervan niet worden afgewenteld op huurders, bijvoorbeeld door de introductie van huurplafonds. We hebben regulering voor *short stay*- en vakantieverhuur kunnen realiseren. En er zit nog meer in het vat. Wij vinden dat de EU de wooncrisis in heel Europa in 2030 moet hebben opgelost. Het is mogelijk, al zullen we er hard voor moeten werken. De komende verkiezingen voor het Europees Parlement stellen de Europese burgers voor een cruciale keuze. Ik geef geen stemadvies, maar als een partij zich toelegt op betaalbare huisvesting voor iedereen en meer rechten voor huurders, dan zou ik daar op stemmen.’ ◀