



# HET JUISTE FUNDAMENT

*Woonvisie JA21*





# Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	1
<b>2. Overheid en markt</b> .....	3
<b>3. Ruimte en bereikbaarheid</b> .....	6
<b>4. Bouwen in het groen</b> .....	8
<b>5. Regio en Randstad</b> .....	10
<b>6. Doelgroepen en demografie</b> .....	12
<b>7. Energietransitie</b> .....	15
<b>8. Conclusie</b> .....	17

# 1. Inleiding

De woningmarkt is hopeloos vastgelopen. Opeenvolgende kabinetten hebben verzuimd hierin verandering te brengen. Coalitie na coalitie veroorzaakt, vergroot en laat deze verder oplopen. De problemen van de woningmarkt hangen onlosmakelijk samen met andere dossiers als ouderenzorg, immigratie, energietransitie en stikstofbeleid. Maar een bredere visie en samenhangend beleid ontbreken. JA21 brengt de samenhangende visie op wonen, bouwen en ruimte. Want het is tijd om het juiste fundament te leggen voor een woningmarkt die werkt.

Een eigen huis, een eigen plek onder de zon. Nederlander kan niet, zou je zeggen, maar 'betaalbaar wonen' klinkt in deze wooncrisis haast als een utopie. Er zijn te weinig betaalbare woningen. Koopwoningen zijn voor velen onbetaalbaar geworden. Huren rijzen de pan uit. Mensen die recht hebben op een sociale huurwoning, staan soms meer dan tien jaar op een wachtlijst. Zij moeten met lede ogen toezien hoe statushouders voorrang krijgen. Studenten kunnen geen betaalbare kamers meer vinden en betalen een vermogen voor een bezemkast. Dertigers blijven bij hun ouders inwonen. Ouderen die kleiner zouden willen wonen, blijven in hun grotere woning zitten omdat doorstromen onmogelijk is. De kabinetten Rutte hebben de woningmarkt op slot gezet.

De woningnood is groot en de problemen op de woningmarkt zijn gigantisch voor mensen uit alle lagen van de samenleving. Het aanpakken van de woningnood en het bestrijden van de wooncrisis is voor JA21 dan ook een absolute prioriteit. Overheidsbeleid belemmert nu dat mensen van jong tot oud een passende, betaalbare woning kunnen vinden. Het is dus tijd voor beter beleid.

Bouwen is een stap in de goede richting. Het vergroot het aanbod op de woningmarkt. Maar met domweg en alleen maar "bouwen, bouwen, bouwen" ben je er niet. Wonen omvat meer dan een betaalbaar huis. Het vraagt om een mooie leefomgeving, voldoende voorzieningen en een goede infrastructuur. Dit maakt de ambitie om voldoende woningen te bouwen die aan de behoefte van onze bevolking voldoen een enorme opgave die veel meer omvat dan het stapelen van stenen.

Politici en bestuurders dragen steevast deel- en schijnoplossingen aan: rente omhoog, verhuurdersheffing afschaffen, beperken hypotheekbedragen, flex- en tiny houses neerzetten, ja zelfs de hypotheekrente aftrek afschaffen. Maar een samenhangende visie op de toekomst van Nederland die daaraan vooraf gaat wordt daarbij vaak gemist. Een visie met antwoord op vragen als: willen we een landbouwsector van wereldklasse houden? Accepteren we dat snippernatuurbeleid grote delen van ons land op slot zet? Krijgt onze economie voldoende ruimte? Wat betekent ongecontroleerde immigratie voor de woningbouwopgave? Voor JA21 staat de wooncrisis niet op zichzelf. Het is een crisis waarin het falen van de overheid op andere terreinen doorklinkt. Het oplossen van deze crisis kan dan ook alleen in samenhang met het aanpakken van de andere grote problemen waarvoor ons land zich ziet gesteld.

JA21 heeft daarop deze visie, die in zes hoofdstukken kernachtig wordt uitgewerkt: In hoofdstuk 2 komt de rol van de overheid aan bod. Voor JA21 betekent dat met name een faciliterende rol waarin het wegnemen van belemmeringen die de markt verstoren centraal staat. Een andere leidende gedachte is het respecteren van eigendom. Woningbezit moet worden gestimuleerd, een huis is geen melkkoe die kan worden uitgemolken.

In hoofdstuk 3 staat het belang van ruimte en bereikbaarheid centraal. Dit mogen geen sluitposten worden bij het bouwen. Dat betekent bijvoorbeeld eenvoudig dat er voldoende voorzieningen voor parkeren horen te zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de relatie tussen bouwen binnen de bebouwde kom en bouwen in het groen. Ongecontroleerde immigratie vergroot de druk op beide. Bij zorgvuldige keuzes op welke locaties te bouwen, hoort nadrukkelijk aandacht te zijn voor leefbaarheid. Aansluitend gaat hoofdstuk 5 in op de verhouding tussen de Randstad en de Regio. JA21 gaat voor een zorgvuldige afweging waarin de noodzaak om de druk op de Randstad te verlichten wordt gecombineerd met een beleid dat de regio in alle opzichten versterkt. Bouwen hoort in het brede perspectief te staan van bereikbaarheid, bedrijvigheid en leefbaarheid in het hele land. Hoofdstuk 6 richt zich op een niet onbelangrijke vraag. Bouwen en wonen, zeker, maar voor wie? JA21 is sterk voorstander van een ketenbenadering. Het bevorderen van doorstroming zorgt voor ruimte op de woningmarkt. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op het desastreuze klimaatbeleid van het kabinet dat haaks staat op de noodzaak van voorzien in voldoende betaalbare woningen in een aantrekkelijke omgeving waar Nederlanders recht op hebben. Hoofdstuk 8 besluit met een paar hoofdlijnen.

In deze visie zet JA21 de eerste stappen uiteen naar een prettig en leefbaar Nederland in de toekomst, met waar en wanneer nodig voldoende betaalbare en bereikbare woningen met tegelijkertijd een nuchtere kijk op de verdeling van de schaarse ruimte.



## 2. Overheid en markt

De Grondwet bepaalt dat de overheid de taak heeft haar burgers te huisvesten. Door de eeuwen heen heeft zich in Nederland een gevarieerd woningbestand opgebouwd, van woningen die vanwege hun historische waarde onder Monumentenzorg vallen; woningen die door de overheid na crises, zoals de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog en de Watersnoodramp zijn opgepakt tot en met woningen in nieuwverworven gebieden als Flevoland en de Markerwaard. Naast de zeer urgente bouwopgave mag aandacht en zorg van de overheid voor het bestaande woningbestand niet ontbreken. De overheid faciliteert en ondersteunt renoveren, verbouwen en het herinrichten van woningen, straten, buurten en wijken. Zo blijft de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op orde en wordt verpaupering tegengegaan.

In een functionerende woningmarkt vinden vraag en aanbod elkaar. JA21 is voor marktwerking op de woningmarkt. De rol van de overheid is vooral het wegnemen en bij voorkeur het voorkomen van obstakels. In Nederland zien we het tegenovergestelde gebeuren. De overheid zorgt onvermoeibaar voor steeds meer obstakels, waardoor de marktwerking verder wordt verstoord. Als oplossing komen er nieuwe plannen en regels zodat de markt nog meer wordt dichtgetimmerd. De ideale woningmarkt raakt door die ontregelende bemoeizucht van de overheid steeds verder uit het zicht. Bevorderen van voldoende en betaalbaar wonen is daarom minder gebaat bij talloze verfijningen van het beleid. Wat nodig is, is ruimte voor eigen initiatief. Dat vraagt om een vrije markt en een terughoudende overheid.

Een goede werking van de markt vraagt een snelle en drastische aanpassing van het beleid van de

ECB, dat de inflatie tot ongekende hoogte heeft aangewakkerd en voor nog meer ellende gaat zorgen. Het monetaire beleid dat simpel gezegd neerkomt op het aanzwengelen van de geldpers geen enkele stimulerende werking heeft op de echte economie, maar heeft als hoofddoel het met een kunstmatig lage rente stutten van eurolanden met een onhoudbare staatsschuld. Behalve dat deze inflatie ten koste gaat van spaartegoeden, pensioenvermogens en koopkracht heeft dit desastreuze beleid ook bouwkosten en woningprijzen opgejaagd.

De betaalbaarheid van een woning heeft ook te maken met het gegeven dat deze voor de overheid een gegarandeerde en onmisbare bron van inkomsten is. Gemeenten zijn sterk afhankelijk van OZB-opbrengsten. Ook het gemeentelijk grondbedrijf draagt bij aan stijgende prijzen. Het gemeentelijke grondbedrijf mag geen prijsopdrijvende schakel vormen in de keten. Onderzocht dient te worden of en hoe het beleidsmatig mogelijk is om oneigenlijk prijsopdrijvende effecten weg te nemen die verband houden met de afhankelijkheid van gemeentelijke en provinciale overheden van inkomsten uit bouwen en wonen.

Uitstekend dat er weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is. Want die kan de markt bevorderen. JA21 vindt het in principe uitstekend dat Den Haag meer regie krijgt. Dat is dan wel onder een harde voorwaarde: De regie dient te zijn gericht op het wegnemen van belemmeringen op de woningmarkt. Maak bouwen mogelijk. Belonen in plaats van ontmoedigen. Daar gaat het om. Regie mag geen vrijbrief zijn voor verdergaande bemoeizucht en nieuwe bergen papier. Integendeel, de minister dient zijn

invloed aan te wenden om stroperige procedures de nek om te draaien, om provincies en gemeenten aan te sporen en waar nodig bij te staan, om belemmeringen voor bouwers, kopers, huurders en verhuurders weg te nemen. Een centrale planning en modellering van de woningbouw zoals voorgesteld door minister De Jonge is contraproductief. De rol van de minister dient faciliterend te zijn, niet directief.

Als het mogelijk en aantrekkelijk is om een wooncarrière te maken, zullen mensen dat ook doen. Dan komen er woningen vrij. Daar zorgt de markt voor, tenminste, als de markt haar werk kan doen. Een overheid die doorstroming verwaarloost, die geen oog heeft voor de keten, is een overheid die zijn eigen hogedrukpan steeds hoger opstoot. Dat gaat fout. Zorg voor doorstroming.

Het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen die zich daarvoor lenen, kan bijdragen aan doorstroming. Het omvormen van een recreatieve bestemming tot de mogelijkheid van permanente bewoning heeft een zorgvuldige aanpak nodig. Dat is meer dan het uitvaardigen van een oekaze dat een vakantiepark opeens een woonwijk is. Stap voor stap kunnen zaken zoals voldoen aan bouwvoorschriften, veiligheidsvereisten, verkeerskundige aspecten en het toerekenen van gemeentelijke collectieve voorzieningen worden ingepast.

JA21 is voorstander van eigendom en particulier bezit. Dat geeft rechtszekerheid en bestaanszekerheid. Wie eigendom en bezit uitholt, morrelt aan het fundament van onze democratische rechtsstaat. Toch is dat precies wat er gebeurt. Den Haag kijkt met begerige

ogen naar de miljarden euro's die zijn 'opgeslagen in de stenen' en in de zogenaamde overwaarde van de woningen. Dit 'vermogen' moet onder het mom van gelijkheid worden belast en afgeroomd. Woningeigenaren die kromliggen voor hun hypotheek, die sparen voor hun kinderen, die geld in hun huis steken in plaats van aan duizend en een andere dingen worden onevenredig gepakt door de overheid. Vermogen in stenen is bovendien geen geld dat op de bank staat. Voor de gemiddelde woningeigenaar is het denkbeeldig vermogen. Dat is schandalig.

Het voornemen om 'oneerlijke ongelijkheid' aan te pakken door 'vermogens' in woningen af te pakken en te herverdelen in het onhoudbare rondpompcircuit van toeslagen kan rekenen op een resoluut hard nee van JA21. Het idee zou zijn dat het nog zwaarder belasten van de eigen woning wordt gecompenseerd met het verlagen van de inkomstenbelasting. In de praktijk weten we dat een nieuwe belasting links altijd hoger zal zijn dan de veronderstelde compensatie rechts. Wat dit betekent voor mensen die hun hypotheek hebben afgelost en na hun pensionering geen inkomen meer verwerven, laat zich raden. Zij moeten interen op hun spaargeld, of verhuizen. Dit voornemen werkt ontmoedigend op het aflossen van schulden, het straft zuinig leven om de hypotheek af te lossen keihard af. Maar het grote bezwaar is van principiële aard. De woning is geen melkkoe. Een eigen huis is niet van de staat, maar van de mensen die het hebben betaald.

Nee ook tegen het idee om een puntenstelsel te gaan hanteren voor de vrije huurmarkt. Het is een maatregel die de markt belemmert, bureaucratie bevordert en het vertrouwen een deuk geeft. Bij alle voorstellen en plannen over de woningmarkt zal JA21

dan ook opkomen voor de grote waarde van zorgvuldig verworven en beheerd eigendom. “My home is my castle”. De ophaalbrug gaat omhoog voor de Haagse roofridders.

## JA21 wil:

- ✓ Herstel van de marktwerking zodat vraag en aanbod in evenwicht komen zodat wonen naar behoefte mogelijk wordt tegen aanvaardbare prijzen.
- ✓ Eigendom en bezit respecteren omdat de woning geen melkkoe is.
- ✓ Regie uit Den Haag inzetten om obstakels weg te nemen in plaats van beleid op beleid te stapelen.

### 3. Ruimte en bereikbaarheid

In 2021 sloten 25 brancheverenigingen in de bouwsector een akkoord: er gaan een miljoen huizen bijgebouwd worden tot 2030. De wil om te bouwen is een noodzakelijke eerste stap vooruit in het bestrijden van de door mismanagement gecreëerde crisis op de woningmarkt. Maar het oplossen van het woonprobleem is niet uitsluitend een kwestie van (veel) woningen bijbouwen. Factoren als ruimte en bereikbaarheid moeten nadrukkelijk worden meegenomen.

Voor JA21 is dit meer dan een vrijblijvende constatering. Want ruimte en bereikbaarheid dreigen sluitposten te worden bij het bouwen. Een typisch voorbeeld van goedkoop is duurkoop. Want het verwaarlozen van deze aspecten wreekt zich onherroepelijk. Om te beginnen de ruimte. Leefbare buurten en wijken vragen een aantrekkelijke woonomgeving. Dat is geen overbodige luxe, maar een voorwaarde voor welbevinden, voor sociale veiligheid, voor opgroeien en ouder worden in een omgeving die voelt als mijn omgeving. De inrichting van de ruimte hoort aan te sluiten bij de menselijke maat. De menselijke maat is een andere maat dan grootse plannen van gemeenteraden, projectontwikkelaars en planologen met weidse en torenhoge visies, en maar vaak blind voor bouwen in een stijl die aansluit bij de omgeving. Zij geven daarmee blijk onvoldoende oog te hebben voor de behoefte aan geborgenheid, aan eigenheid die gewone mensen met gewone levens nodig hebben om zich fijn te voelen in hun woning in hun straat.

Gewone mensen willen ook dat hun woning bereikbaar is. Zodat ze simpel met hun kind en volle boodschappentas hun huis kunnen bereiken. Bereikbaar is dan ook iets anders dan een ideologisch

dwangmatige inrichting van een wijk met onvoldoende parkeerplekken zodat de route naar huis met een beetje pech een halve marathon wordt. Bereikbaarheid betekent voor JA21 dat er voldoende parkeerplekken voorhanden zijn voor auto's, waar mogelijk ondergronds. Vanzelfsprekend hoort er aandacht te zijn voor fietsers, voor openbaar vervoer, voor looproutes. Aandacht hoort er te zijn voor een inrichting van wijken die wonen verkeersveilig maakt voor kinderen. Maar de kern van het vervoer in dit land is de auto. Daar is niets mis mee. Bereikbaarheid vraagt om een verstandige inzet op alle opties, niet om het uitsluiten van mogelijkheden omdat mensen moeten leven volgens een bepaald beleidsmodel. In dat licht is er in een landelijke omgeving extra aandacht nodig voor bereikbaarheid met eigen vervoer.

Ook bij toenemend thuiswerken is scheiden van wonen en werken een illusie. Net zoals wonen bij het werk in een tijd van toenemende flexibiliteit op de arbeidsmarkt, waarbij in een relatie beide partners bovendien werken, niet haalbaar is. Mensen wonen op de ene plek, en verplaatsen voor werk en ontspanning naar een andere plek. Daar waar de huidige verkeersinfrastructuur nog niet is ingericht op de verkeersstromen die steden en nieuwe woonwijken opleveren, dient deze te worden opgewaardeerd. Het is nodig om te investeren in de bereikbaarheid tussen de Randstad en de provincies, zowel voor de auto als voor het openbaar vervoer. Betrek hierin ook de opkomst van de elektrische fiets voor afstanden tot ongeveer 30 kilometer. Sorteert voor op innovatie, op bijvoorbeeld een hyperloop. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en economische aantrekkelijkheid van de provincies en het verlicht de druk op het Westen van het land.



Bereikbaarheid is van belang voor de economische ontwikkeling. Dat geldt ook voor het midden- en kleinbedrijf dat overal in het land zorgt voor werkgelegenheid. Het stimuleren van het klassieke mkb, zeker ook voor wat betreft de maakindustrie, is in alle opzichten van levensbelang voor ons land. Hierdoor kunnen regio's die deze bedrijvigheid sluipend zijn kwijtgeraakt weer opveren. In de blinde lofzang op globalisering is het zicht stilaan kwijtgeraakt op de grote waarde van productie in eigen land. We hebben brainports van internationale allure nodig, zeker, maar ook makeports die zorgen voor het trotse stempel Gemaakt in Nederland.

## JA21 wil:

- ✓ De woningmarkt nadrukkelijk te verbinden aan vraagstukken over ruimte en bereikbaarheid, wat bijdraagt aan de economische slagkracht van stedelijke én de regio's eromheen.
- ✓ De menselijke maat leidend maken bij woningbouw omdat het over mensen gaat die moeten wonen en niet megalomane plannenmakers en ideologen.
- ✓ Bereikbaarheid van woningen garanderen, eenvoudig tot op het niveau van de parkeerplek toe.

## 4. Bouwen in het groen

Verdichten en herbestemmen van ruimte en gebouwen is vaste prik in Nederland. Terecht, want er zijn nog altijd zeer veel mogelijkheden voor grootschalige woningbouw. Schaduwkanten van de steeds verdere verdichting van de bebouwde omgeving zijn het opslokken van groen binnen de grenzen van de bebouwde kom zelf, het inboeten op het gevoel van ruimtelijkheid en de toenemende druk op de bereikbaarheid en de bestaande infrastructuur. Een eenzijdige nadruk op grootschalig inbreiden is funest voor het gevoel van identiteit en sociale cohesie. Bouwen in de bebouwde omgeving is niet voldoende om aan de woonbehoefte te voldoen. Welbewust en gericht planologisch kiezen voor bouwen in het groen leidt tot meer en een gevarieerder woonaanbod, dat aansluit bij de woonvraag en dat bijdraagt aan een balans tussen het binnenstedelijk aanbod en het aanbod daaromheen.

De aarzeling om de groene gedeelten in de buurt van steden te bebouwen is groot. Dat is op zich ook begrijpelijk, het tast het karakteristieke beeld van ons land aan. Daarbij is behoud van een groene leefomgeving rondom steden van belang, zowel voor de leefbaarheid als ook uit oogpunt van natuurbehoud en recreatie. Het verdichten van steden tast echter het historisch gegroeide beeld van de stad en daarmee het leefklimaat aan omdat er onvoldoende ruimte om te leven overblijft.

JA21 is van mening dat de open plekken in de steden zorgvuldig door bouw kunnen worden ingevuld, waarbij dient te worden voorkomen dat groenvoorzieningen worden opgeofferd. Er liggen nog altijd veel kansen om de kwaliteit van het huidige woningbestand op peil te houden. Onder meer door het ongebreidelde

immigratiebeleid van het kabinet valt er niet aan te ontkomen dat er als gevolg ook in de groenere gedeelten rond de steden gebouwd moet kunnen worden. Als daarvoor Natura 2000-gebieden van de lijst moeten worden afgevoerd, dan moet Nederland die strijd vol aangaan in Brussel. Als onze overheid eindelijk die wil, dat lef toont in Brussel, lossen we gelijk een groot deel van het veronderstelde stikstofprobleem op.

Al met al is zoeken naar evenwicht wat anders dan boeren van hun grond verjagen omdat dat veel gemakkelijker en goedkoper zou zijn dan binnenstedelijk bouwen. Met het onderkennen en benoemen van het feit dat belangen een rol spelen, is niets mis. Integendeel, het is van het grootst mogelijke belang om klip en klaar een zuivere afweging te maken. Als er grond nodig is voor woningbouw, horen de belangen netjes op tafel te worden gelegd. Breng een verdelingsvraagstuk niet als milieuprobleem. Benoem belangen voor wat ze zijn, maak ze bespreekbaar en houd de discussie zuiver.

Voor het faciliteren van het aankopen van grond is het goed om te bezien hoe bestaande grondbanken zo doeltreffend mogelijk kunnen worden ingezet. Voor de planvorming bij bouwen in het groen is verder relevant dat ontwikkelaars en natuurbeheerorganisaties in veel gevallen over grondposities en (contractuele) afspraken beschikken. Dan is het van belang dat de overheid voldoende instrumenten heeft om ervoor te zorgen dat zij hun machtspositie niet kunnen inzetten om ontwikkelingen te traineren, om welke redenen dan ook. Gelet op de doorlooptermijnen van trajecten is het hoog tijd om te kijken waar vereenvoudiging van wet- en regelgeving mogelijk is.

Als aanvulling op het bouwen buiten de steden en dorpen en afhankelijk van de regio ziet JA21 in het bouwen van een nieuwe stad een grote kans. Wij willen een mooie nieuwe stad, met goede voorzieningen waar starters, gezinnen én ouderen terecht kunnen. Er zijn meerdere locaties denkbaar voor het bouwen van een nieuwe stad. Een stad bouwen met inachtneming van de lessen die zijn geleerd van eeuwen stedelijke planning, het is een fantastische opgave. Wat JA21 betreft biedt de Markerwaard bijvoorbeeld een unieke kans. Een innovatieve stad in en aan het water, met veel blauwe- en groene natuur, die logistiek fantastisch een schakel wordt tussen Amsterdam en Almere.

## JA21 wil:

- ✓ Zuinig omspringen met ruimtegebruik om de kwaliteit van het huidige woningbestand op peil te houden.
- ✓ Boeren niet onder drogredenen van hun grond jagen omdat de werkelijke reden de wens is om landbouwgrond in bouwgrond om te zetten.
- ✓ De uitdaging aangaan van het bouwen van een nieuwe stad, met inzet van alle kennis, ervaring en inzet die ons land gedurende de eeuwen door heeft ingezet.

## 5. Regio en Randstad

Provincies staan de komende jaren voor enorme uitdagingen die het dagelijkse leven, wonen, werken, en reizen van burgers kunnen gaan ontwrichten. In Zeeland gaan over acht jaar de helft van de huisartsen met pensioen. Daarmee is Zeeland niet de enige. Over één jaar kunnen ook huisartsen in gebieden als de Achterhoek, Friesland, Drenthe, Midden-Brabant niet meer voldoen aan de zorgvraag. Hetzelfde probleem als met de leegloop van artsen, zien bewoners van dit soort gebieden ook gebeuren met het verdwijnen van andere basisvoorzieningen zoals scholen en supermarkten. De leegloop van de provincie is daarmee een harde realiteit.

Het nijpende toekomstperspectief van landelijke gebieden laat een correlatie zien met het ontbreken van een goede infrastructuur. De reistijden zijn van dien aard dat forenzen geen realistische optie is, zoals tussen Friesland en de Randstad. Hoger opgeleiden trekken uit de regio naar de Randstad omdat daar de beste carrièremogelijkheden liggen. JA21 wil vol inzetten op bereikbaarheid. Daarmee kunnen regio's met elkaar worden verbonden, wat het functioneren van de woningmarkt ten goede komt. Zo is er (je zou het haast vergeten, en voor de beleidsmakers in Den Haag lijkt dat zeker het geval te zijn) een groot gebied dat we als midden-Nederland zouden kunnen benoemen. In deze gebieden wordt veel gebouwd. Maar er is onvoldoende aandacht voor voorzieningen, onvoldoende aandacht voor bereikbaarheid, onvoldoende aandacht voor de betekenis van dit midden-Nederland heeft voor de economie.

De leefbaarheid binnen deze gebieden en zeker in de regio's waarop allerlei krimpscenario's van toepassing zijn, vertalen zich in het wegvallen van cruciale voorzieningen. Buslijnen worden opgeheven, supermarkten zijn niet meer exploiteerbaar en het sluiten van politiebureaus zijn maar enkele voorbeelden van deze negatieve spiraal. Het huidige woonbeleid, of beter gezegd, het ontbreken daarvan laat diepe sporen na op het platteland. En welke oplossing bieden opeenvolgende kabinetten? Schaalvergroting en gedwongen herindelingen van gemeenten. Voordelen levert het niet op, nadelen des te meer. Wonen en leven zijn gebaat bij een herkenbaar lokaal bestuur. JA21 pleit daarvoor.

Het ontbreken van een deugdelijk regionaal beleid heeft onmiskenbaar gevolgen voor de woonsituatie buiten de Randstad. Starters en jonge gezinnen die binnen hun provincie naar een groter huis willen doorstromen kunnen nergens heen. Deze trend heeft een directe link met het epicentrum van de woningmarktcrisis in de Randstad. Inwoners uit de Randstad kunnen niet meer terecht in steden als Almere of Lelystad en zij trekken richting de oostelijke, zuidelijke en noordelijke provincies. Deze doelgroep beschikt over dusdanig meer kapitaal dat het resulteert in enorme prijsstijgingen binnen het midden- en hogere segment van de woningmarkt. De plaatselijke bevolking blijft hierdoor achter met lege handen en onbetaalbare woningen.

Het coalitieakkoord Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst van regeringspartijen VVD, CDA, D66, en CU biedt weinig concrete oplossingen voor krimpregio's. Een langetermijnvisie ontbreekt, terwijl juist voor dit soort gebieden langetermijnoplossingen moeten worden bedacht. Zo kan de ontwikkeling worden ingezet van krimp naar bloei.

## JA21 wil:

- ✓ Aandacht voor leefbaarheid van regio's buiten de Randstad, zodat Randstad en de regio's eromheen elkaar kunnen versterken.
- ✓ Vol inzetten op bereikbaarheid, omdat dit cruciaal is voor een woningmarkt die regio's met elkaar verbindt.
- ✓ Een langetermijnvisie voor de zogenoemde krimpregio's zodat deze gebieden weer tot bloei komen en aantrekkelijk worden om te wonen, werken en leven.



## 6. Doelgroepen en demografie

Met de bouw van een miljoen woningen rijst naast de vraag 'waar?' ook de vraag 'voor wie?' Kwaliteit is bij een dergelijke opgave minstens zo belangrijk als kwantiteit. Bouwen we appartementen voor starters? Of juist eengezinswoningen? Zijn er genoeg woningen om de vergrijzing op te vangen? Hoe voorziet de huurmarkt in een passend aanbod? Wat verwachten we aan demografische ontwikkelingen en welke invloed heeft dit op de kwaliteit van de woningen die we willen gaan bouwen? Zeker ook belangrijk: hoe voorzien we in een woningaanbod dat gezinnen ruimte biedt? Want een land dat oog heeft voor de toekomst is een land dat de waarde erkent van het gezin, dat daarin investeert. Ook als het om woningen gaat.

De demografische ontwikkeling houdt een-op-een verband met het immigratievraagstuk. Migratie is bij uitstek verantwoordelijk voor de knellende ruimteclaims en woningnood. Maar ongecontroleerde immigratie lijkt voor onze overheid een soort natuurlijke wetmatigheid. Hoeveel migratie we precies aankunnen en welke gevolgen dit heeft voor de woningmarkt en ruimtelijke ordening speelt geen enkele rol in het beleid. Daarin moet verandering komen. Van bepaalde aspecten van de grote migratiestromen van afgelopen jaren merken we wel de effecten al: Statushouders krijgen onder de kabinetten Rutte sociale huurwoningen met voorrang aangewezen en dit kan op piekmomenten om tienduizenden woningen per jaar gaan. Hierdoor blijven anderen weer langer op wachtlijsten staan. JA21 pleit voor een restrictief immigratiebeleid, een streng asielstelsel met een dempend effect op de gevraagde huisvesting voor statushouders, die bovendien geen beslag legt op reguliere wooncapaciteit.

Er moet meer focus komen op de doelgroepen voor

wie we gaan bouwen. Er is schijnbaar voldoende plancapaciteit, maar als we alleen appartementen bouwen in stedelijke omgeving, komt een grote groep jonge gezinnen in de knel. Zij willen eengezinswoningen in groene omgeving. De trend naar verstedelijking en het bouwen van appartementen sluit dus niet aan bij de woonwensen. Er moet meer aandacht komen voor het soort woningen dat we bouwen. Want ook demografische ontwikkelingen als de toename van het aantal kleine en eenpersoonshuishoudens, individualisering, genoeg woningen om naar door te stromen voor ouderen et cetera hebben invloed op de kwalitatieve woningvraag. Deze moeten worden meegenomen in de programmering voor de komende tien jaar.

Een argument voor vergaande overheidsbemoeienis is dat de markt geen oog heeft voor mensen die zich geen eigen woning kunnen veroorloven, voor mensen met een kleine beurs. En zeker, JA21 heeft een warm hart voor dat deel van de woningmarkt. De oplossing is echter niet steeds kleinere woningen bouwen voor dat segment en ondertussen proberen de huurprijzen die de pan uit vliegen tegen wil en dank te temperen. De oplossing is het hanteren van een ketenbenadering, het leggen van het juiste fundament voor een woningmarkt die werkt.

Grote steden kampen reeds lange tijd met een tekort aan studentenkamers. Het volgen van een studie betekende vele jaren geleden een avontuurlijk bestaan, waarin jong volwassenen een rijk sociaal leven combineerden met hard werken. Die tijden zijn veranderd, een basisbehoefte zoals betaalbare woonruimte blijkt een schaars goed te zijn. Huisvesting op campings of noodlocaties zijn al lange tijd geen

uitzondering meer. In 2021 hadden 26.500 studenten geen kamer en de verwachting is dat dit aantal snel zal stijgen. Het hoger onderwijs wordt wat JA21 betreft verplicht om het aantal studieplaatsen te laten corresponderen met het aantal beschikbare woonfaciliteiten. Net zoals in andere landen het geval is. Nederlandse belastingbetalers hoeven niet op te draaien voor het faciliteren van buitenlandse studenten, terwijl Nederlandse studenten nog geen kamer kunnen vinden.

Het typeert de huidige generatie ouderen dat zij langer zelfstandig wonen en dat het aantal alleenstaanden toeneemt. Onder 65-plussers gaat het om 920.000 alleenstaanden nu en 1,7 miljoen in 2040. Het gaat dus om bijna 10 procent van de bevolking. Dat betekent een behoefte aan pakweg 500.000 seniorenwoningen. Aanpassen van woningen is een middel om te voorzien in geschikte huisvesting voor senioren. Een belangrijke constatering die uit verschillende analyses opduikt, is dat bouwen en verbouwen voor ouderen meer behelst dan woningen neerzetten zonder drempels met een laag aanrecht en een badkamer die rolstoelvriendelijk is. Steevast wordt gewezen op de grote waarde van de maatschappelijke omgeving, naar het sociale netwerk en de aanwezigheid van voorzieningen en diensten. Stenen zijn de basis en de sociale structuur vormt het cement van een geschikte woonomgeving voor ouderen. Per saldo is uiteindelijk een op de tien woningen niet geschikt, noch tegen acceptabele kosten geschikt te maken.

Ouderen krijgen de schuld van het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt. De geringe doorstroming van deze groep van grote naar kleinere woningen zou zelfs de belangrijkste oorzaak van de

woningcrisis in ons land zijn. Maar het thuis blijven wonen niet in alle gevallen 'vrijwillig': De kabinetten Rutte hebben uit kostenbesparing verpleeghuizen en verzorgingshuizen gesloten en gestimuleerd dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit scheidt inmiddels een groot probleem omdat er heel wat ouderen zijn die een verpleeghuisindicatie hebben, maar daar wegens plaatsgebrek niet terecht kunnen. Dat leidt tot een onverantwoord beroep op de mantelzorgers, die door het tekort aan thuiszorg nauwelijks ondersteund kunnen worden.

Wat ouderen en hun woonkeuze betreft, is het standpunt van JA21 heel duidelijk. Ouderen hebben het volste recht om te wonen waar ze willen wonen. Het gaat niet aan om hen moreel onder druk te zetten om te verhuizen door hen weg te zetten als egoïsten die de doorstroming belemmeren. Fiscale en financiële maatregelen maken samenwonen trouwens onaantrekkelijk. Vaak willen ouderen die in voor hen te grote huizen wonen wel een woning delen, maar ze worden daarin door bijvoorbeeld kortingen op de AOW flink ontmoedigd. Dit soort maatregelen moeten tegen het licht worden gehouden en aangepast, daar waar het doorstroming en een betere aansluiting bij de woningvraag bespoedigt.

Aanpassing van woningen, zorgen voor voorzieningen en een omgeving waarin ouderen zich thuisvoelen en vrije doorstroming om ruimte te maken voor volgende generaties vooropgesteld, pleit JA21 dan ook voor de herintroductie van, wat bekend stond als, het bejaardenhuis. Het gaat om het dichten van het gat tussen thuis wonen en op geïndiceerde verpleegzorg zijn aangewezen in een verzorgingstehuis. Want dat er een gat is ergens in de weg van het vertrouwde thuis

naar een woonplek in het verzorgingstehuis, kunnen we rustig constateren. Het bejaardenhuis is in de tweede helft van de eenentwintigste eeuw een waardevolle toevoeging in het aanbod aan woonvormen voor ouderen. Inmiddels lijkt zich politiek consensus te vormen over het inzicht dat een tussenvorm van thuis wonen en verzorgend wonen nodig is om wonen voor ouderen aantrekkelijk te maken, zoals JA21 in het verkiezingsprogramma bepleit

## JA21 wil:

- ✓ Een restrictief immigratiebeleid omdat de ongecontroleerde massale instroom van asielzoekers de grootste oorzaak is voor de enorme spanningen op de woningmarkt.
- ✓ De ketenbenadering centraal stellen omdat doorstroming cruciaal is voor een gezonde woningmarkt.
- ✓ De terugkeer van het bejaardenhuis als tussenvorm van thuis wonen en verzorgend wonen.

## 7. Energietransitie

JA21 is voorstander van het isoleren en verbeteren van woningen. Ook aanpassingen van woningen aan de zich van tijd tot tijd voordoende extreme weersomstandigheden, zoals overvloedige regenval, zijn zinvol. Een groot probleem is bodemdaling door verdroging. Om hiervoor een oplossing te vinden zijn miljarden nodig. Iets wat overigens ook geldt voor verzakkende infrastructuur, zoals spoorwegen. JA21 verzet zich tegen het ideologisch gedreven van het gas afhaken van bestaande woningen en tegen het verplichten van warmtepompen voor elke woning. Afgezien van het feit dat warmtepompen ontoereikend zijn bij stevige vorst, stelt het burgers voor een onvoorziene kostenpost, alle beloften van de overheid om hierin bij te springen middels subsidie ten spijt.

De maatregelen in het kader van de energietransitie maken stevig bijbouwen zo goed als onmogelijk. Met het stellen van de doelen om in 2030 49 procent CO<sub>2</sub>-reductie in 2050 maar liefst 95 procent CO<sub>2</sub>-reductie te realiseren, heeft de Nederlandse politiek een grotesk project op poten gezet. Willen we daadwerkelijk in 2050 95 procent van onze CO<sub>2</sub>-uitstoot gereduceerd hebben, dan moeten we als land onze infrastructuur, onze energievoorzieningen, onze manier van bouwen, onze economische structuren en nog veel meer compleet omgooien – en dat in een zeer korte tijdspanne.

De woningbouw wordt hierdoor keihard geraakt. Zonne- en windenergie nemen enorm veel ruimte in beslag: op een stuk grond waar windturbines staan en een straal van 1 à 2 kilometer daaromheen, kan niet worden gebouwd. Datzelfde geldt voor zonnevelden. Zo biedt polder Rijnenburg bij Utrecht genoeg ruimte voor tienduizenden woningen. Maar als het aan

gemeente Utrecht ligt, komt daar voorlopig geen enkele woning. Nul. Want er moeten vier windturbines worden geplaatst en zeven hectare aan zonnevelden worden uitgerold. Voor JA21 is het duidelijk, als we mogen kiezen tussen woningen of windturbines, dan komen er woningen.

Bovendien zorgt de energietransitie zelf voor vertraging van woningbouw vanwege zogenaamde transportschaarste. De huidige stroominfrastructuur kan de sterk gestegen vraag naar elektriciteit voor ondermeer stekkerauto's en warmtepompen niet aan. Tegelijkertijd noodzaakt het aanbod van een steeds groter aandeel, decentrale en wisselvallige, zon- en wind energie tot drastische ombouw. Deze krapte op het net zorgt er nu al voor dat bedrijven niet kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk en nieuwe woonwijken niet kunnen worden gebouwd.

Ook financieel heeft de uitvoering van de klimaatplannen een zware impact op de woningbouwopgave. Het gaat om tientallen miljarden per gemeente en daarmee om duizenden miljarden over het hele land. Het Klimaatakkoord vraagt de hele voorraad bestaande woningen van het gas te halen. De kosten van het 'vergroenen' van bestaande woningen zijn astronomisch. Schattingen van de kosten om een woning van het gas halen, lopen uiteen van 20.000 tot 60.000 euro. De gemeente Amsterdam rekent voor 'Amsterdam Aardgasvrij' kosten van 15 tot maar liefst 65 miljard euro. Voor slechts één gemeente. Onzeker is wie voor deze kosten gaat opdraaien, maar zeker is dat de overheid onverkort doorgaat met deze transitie. Wat JA21 betreft kan dit geld anders en beter worden geïnvesteerd.

JA21 wil het anders doen. Geen peperdure en ruimtevreterende zonnepanelen en windturbines, maar investeren in kernenergie en blijven werken met aardgas. Hierdoor komt er ruimte én geld vrij om te bouwen.

## JA21 wil:

- ✓ Gas blijven toepassen als energiebron voor bestaande woningen en afzien van dwang en drang om warmtepompinstallaties te kopen en van het gas af te koppelen.
- ✓ Woningen bouwen in plaats van windturbines en zonnepanelen.
- ✓ Het verbeteren van woningen stimuleren op een wijze die haalbaar en betaalbaar is, om te beginnen met isolatie.
- ✓ Woningbouw prioriteren boven energietransitie.



## 8. Conclusie

Voor JA21 begint een visie op wonen, en daarmee ook op bouwen, vernieuwen en renoveren, met een heldere afbakening van de rol van de overheid. Een gezond functionerende woningmarkt is wezenlijk om vraag en aanbod in evenwicht te brengen. Dat staat voorop. De overheid hoort ervoor zorg te dragen dat obstakels worden weggenomen. Knelpunten uit de weg ruimen is de meest doeltreffende manier om ruimte te maken voor bouwen en wonen naar behoefte, naar wens en naar financiële mogelijkheden. Terwijl de behoefte aan woningen groter is dan ooit, slaagt coalitie na coalitie er echter niet in om ervoor te zorgen dat de woningmarkt wordt vlot getrokken. Integendeel, de woningmarkt raakt steeds verder uit balans. Coalitie na coalitie munt uit in goede voornemens. Kabinet na kabinet stapelt het ene plan op het andere. Bij elkaar spreekt uit deze beleidsweelde eerder een ronddolen in vertwijfelde machteloosheid dan een krachtig richting geven. Er spreekt ook een overschatting uit van de mogelijkheden van de overheid om precies te sturen op een fijnmazig uitgesponnen reeks uiteenlopende beleidsdoelen die langs de band van wonen en bouwen dienen te worden verwezenlijkt.

Een overheid die huisvesting serieus neemt, is een overheid die zorgt dat mensen die een woning huren fatsoenlijk onderdak kunnen krijgen tegen een redelijke prijs en dat mensen die een eigen huis hebben niet hoeven te vrezen voor een staat die zijn begerige ogen op hun eigendom heeft geslagen. Een staat die particulier bezit niet respecteert is een struikroversstaat. Een overheid die huisvesting serieus neemt is ook een overheid die immigratie onder controle houdt, omdat de massale komst van nieuwkomers de woningmarkt totaal uit het lood slaat. Daar hoort een politiek bij die niet dusdanig is verblind

door een zelfopgelegde energietransitie dat alles daarvoor moet en zal wijken. Wil een woningmarkt in balans zijn, dan is het onmisbaar dat het beleid op andere terreinen geen onnodige belemmeringen opwerpt. In Nederland is die balans echter ver zoek. Door de politiek zelf veroorzaakte crises, onder meer op het vlak van klimaat, koopkracht en immigratie, hebben een verwoestende uitwerking op de woningmarkt. JA21 is er voorstander van dat de uitwerking van keuzes op verschillende terreinen op bouwen en wonen nadrukkelijk in beeld komen. Anders blijft het dweilen met de kraan open.

De samenhang met beleid dat op het eerste gezicht wat verder van de woningmarkt af staat, geldt zeker ook voor aangrenzende beleidsterreinen. De woningmarkt is groter dan de plek waar de stenen worden gestapeld. Een woonvisie sluit nauw aan bij een visie op ruimte, bereikbaarheid en economie. Op de vraag waar wordt gebouwd is een antwoord pas compleet als deze een afdoende oplossing biedt voor bereikbaarheid. Dan gaat het om bereikbaarheid in de vorm van wegen, van openbaar vervoer, van het faciliteren van (elektrisch) fietsen. Dan gaat het ook om bereikbaarheid van de woning vanaf de parkeerplaats. Wonen zonder de mogelijkheid van parkeren is een ideologie die voorbijziet aan datgene wat van een woning mag worden verwacht. Het is een typerend voorbeeld van wanstaltig beleid zonder oog voor de menselijke maat. Samenhang is er ook met de ruimte. Een aantrekkelijke woonomgeving is cruciaal voor leefbaarheid, voor welbevinden en voor sociale samenhang.

Waar bouwen, waar wonen? De enorme stroom aan immigranten, ongeveer een miljoen afgelopen decennium, zet deze vragen onder grote spanning.

Het laat onverlet de noodzaak om zorgvuldig af te wegen welke mogelijkheden er zijn om mogelijkheden binnen bebouwde gebieden te beginnen en wanneer bouwen daarbuiten een optie is. Op andere schaal is de vraag naar de verhouding tussen landsdelen en regio's. De Randstad raakt verstopt, voor de provincies eromheen liggen er kansen voor een aantrekkelijke combinatie wonen, werken en bereikbaarheid. Daarbij is het bouwen van een nieuwe stad, zoals JA21 in het verkiezingsprogramma voorstelt, een geweldige uitdaging.

Tot slot degenen om wie het te doen is. De mensen die wonen, voor wie wordt gebouwd. De inwoners van dit land van wie er velen al zo lang in de kou staan. JA21 is overtuigd dat een ketenbenadering die doorstroom mogelijk en aantrekkelijk maakt een onmisbaar element is voor een goed functionerende woningmarkt. Raken we die keten uit het oog, dan blijft er alleen een neerwaartse spiraal over waarin woningzoekenden een hypotheek moeten afsluiten om in een containers te mogen wonen. Wat onverlet laat, dat een woningmarkt alleen een echte markt is, als er wat te kiezen valt. Voor die vrije woningkeuze, voor dat streven naar een woningmarkt die meer is dan een hindernisbaan met een onbetaalbare unit als hoofdprijs, zal onze partij alles op alles zetten. Want JA21 gelooft dat het mogelijk is om het fundament te leggen voor een woningmarkt die werkt.

## Het juiste fundament vraagt volgens JA21:

- 1.** Een overheid die zijn regierol gebruikt om obstakels uit de weg te ruimen die de woningmarkt belemmeren in plaats van beleid op beleid te stapelen;
- 2.** Respect voor eigendom en bezit, omdat de woning geen melkkoe is die kan worden uitgemolken.
- 3.** Een goede bereikbaarheid van de woning waarborgen, tot aan de parkeerplek toe.
- 4.** Beleid dat erop is gericht om de Randstad en de regio's te laten versterken.
- 5.** Vol inzetten op een ketenbenadering om doorstroom te bevorderen.
- 6.** Een restrictief immigratiebeleid omdat de ongecontroleerde asielinstroom de grootste veroorzaker is van de enorme druk op de woningmarkt.
- 7.** Verduurzaming van woningen, om te beginnen met isolatie, zonder toepassen van onhaalbare en onbetaalbare dwang en drang.
- 8.** Bouwen van woningen in plaats van windturbines en zonnevlaktes.
- 9.** Terugkeer van het bejaardenhuis als tussenvorm van thuis wonen en verzorgend wonen.
- 10.** De uitdaging aangaan van het bouwen van een nieuwe stad, met inzet van alle kennis, ervaring en inzet die ons land gedurende de eeuwen door heeft ingezet.