

Veel huurhuis voor weinig geld geen illusie

De verschillen tussen de koop- en huursector moeten kleiner en de relatie tussen prijs en kwaliteit moet worden hersteld door Huur op Maat, stelt **Lex de Boer**

Het is een illusie te denken dat iedereen voor weinig geld in een grote woning op een gewilde locatie kan wonen. De hypotheekrenteaftrek in de koopsector en het gevoerde huur- en huurtoeslagbeleid voeden de verwachting dat je veel woning voor weinig geld kunt krijgen. Zo worden gevestigde belangen beschermd die zeker in het kredietcrisisklimaat niet meer goed passen. Van de Stuurgroep Experi-

menten Volkshuisvesting (SEV) komt het experiment Huur op Maat voor een nieuw huurbeleid. Minister Van der Laan lijkt voorzichtig ruimte te maken voor het zo noodzakelijke debat over de woningmarkt.

Het woonlastenbeleid verschilt enorm binnen de koop- en huursector. De hypotheekrenteaftrek leidt ertoe dat iedereen een hogere prijs kan betalen voor zijn koopwoning, omdat de gezamenlijke belastingbetalers een substantieel deel van de rentelasten opbrengen.

Met ons belastingstelsel profiteer je daar meer van naarmate je meer verdient. Dit veroorzaakte prijsstijgingen op de koopwoningmarkt. Een neveneffect is dat koopwoningen voor steeds minder starters bereikbaar zijn. Woningcorporaties en de SEV experimenteren met prijsdrukkende tussen-

vormen als Koopgarant, Koop-Goedkoop en Sociale Koop. Ook in de koopmarkt ontstaan zo steeds meer instrumenten die de relatie tussen prijs, kwaliteit en inkomen beïnvloeden.

Op de huurwoningmarkt werkt het andersom. De huurtoeslag, maar ook de sociale huren in de sociale sector, komt vooral bij lage inkomens terecht. De huurders zijn volledig ingebed in een beschermingsstelsel dat hen behoedt voor het verlies van verworven rechten, ook als hun inkomen zou stijgen.

Het woningwaarderingstelsel formuleert objectieve verhoudingen tussen technische kwaliteit en prijs, maar houdt geen rekening met gewilde locaties. Zo kan een woning van 50 vierkante meter in de Pijp in Amsterdam gehuurd worden voor 200 euro of gekocht voor 200 duizend euro, terwijl een woning van 80m2 in de minder

populaire Bijlmer te huur is voor 500 euro of te koop is voor 120 duizend euro.

De huurverhoging per jaar is ook door overheidsbeleid gedempt en is nu al jaren min of meer inflatievolgend. Tussentijdse aanpassingen van de prijs aan de kwaliteit zijn vanwege de huurbescherming onmogelijk. De wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen in de overspannen woningmarkten zijn lang: zittende huurders betalen een te hoge prijs voor vertrek en blijven zitten, ook als hun inkomen stijgt.

Via een landelijk beleid blijkt het steeds moeilijker om de groeiende verschillen tussen woningmarkten op te lossen. In krimpgebieden als Heerlen of Delfzijl is de goedkope koopmarkt volledig ingestort en zijn de huren te laag om de investeringen van corporaties op het gewenste niveau te houden. Op

overspannen woningmarkten zoals die in Amsterdam en Leiden breekt vooral de groeiende kloof tussen huur en koop de woningmarkt op.

Huur op Maat stelt mensen ongeacht hun inkomen in staat in een kwalitatief hoogwaardige woning te wonen (hoe hoger je inkomen, hoe hoger je huur). Dat klinkt rechtvaardig. De acceptatie van het beginsel 'huur naar inkomen' is ook binnen het experiment groot. Maar er zijn ook schaduwzijden, waar de Woonbond terecht op wijst.

Het woonlastenbeleid in Nederland heeft de relatie met veel van zijn oorspronkelijke volkshuisvestingsdoelen verloren. Zowel transparant landelijk beleid bij de toenemende verschillen tussen woningmarkten, als een voor iedereen begrijpelijke relatie tussen prijs, kwaliteit en inkomen, ont-

breken. De populariteit van Huur op Maat, maar ook het voorstel van Amsterdam om de huren in de Pijp te verhogen en de roep om investeringssteun uit de krimpgebieden, komen uit dezelfde bron. Het zijn signalen dat het in het komende regeerakkoord anders moet: de verschillen tussen de koop- en huursector moeten kleiner, de relatie tussen prijs en kwaliteit moet worden hersteld en inkomensafhankelijke woonlastensteun moeten opnieuw, liefst eenduidig en rechtvaardig, worden geregeld in de hele woonsector. Voorlopig experimenteren we nog wel even door, want de SEV levert met de resultaten van experimenten als Huur op Maat de munitie waar anderen mee schieten.

Lex de Boer is directeur SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting),