

Reuring rondom het huurbeleid

De woningmarkt zit op slot, vindt minister Dekker. 'Huurliberaliseren, huurheffing, meer bouwen en doorstromen op de huurmarkt', zijn de oplossingen. Tot nu toe is er echter veel reuring geweest, vooral onder de huurders.

door Jeannette Veninga

De minister wil in de toekomst een kwart van de markt liberaliseren. Dat betekent voor 600.000 huurwoningen een verandering. Voor deze woningen zal de huurgrens hoger worden dan de jaarlijkse huurverhoging. De WOZ waarde wordt vanaf volgend jaar bepalend voor de huurprijs van alle woningen. Dit leek even te leiden tot hoge huurprijzen op de korte termijn. Maar Dekker heeft bepaald dat er voor 'zittende' huurders tot 2010 een gematigde huurverhoging komt. En na 2010 mogen de huurprijzen alleen meer stijgen bij een 'ontspannen woonmarkt'. En dat betekent dat er voldoende keus is voor consumenten tussen koop of huurwoningen. Dan pas is er liberalisatie. De Heffingswet is niet los te zien van de modernisering. De corporaties moeten bezuinigingen van de minister op de huurtoeslag betalen door een huurheffing. C&O geeft de reacties van de Woonbond, brancheorganisatie Aedes en de PvdA op de plannen van de minister en de effecten op segregatie, scheefwonen en doorstroming.



PvdA, woordvoerder Volkshuisvesting Staf Depla: Wij zouden 100.000 woningen meer willen bouwen dan dat de minister nu voorstelt. De overmaat van de corporaties is hier geschikt voor. Er is nu een 'rare deal' gesloten tussen corporatie en minister om de 250 miljoen bezuinigingen van de overmaat te betalen.

Hoe kan de doorstroming beter bevorderd worden?
Het kopen kan goedkoper. Een fonds voor starters en keuze bieden aan de consumenten voor koop of huur. De lage middeninkomens zijn nu de klos, zonder huursubsidie, en hoge woonlasten. Met een starterslening of kopen met korting kunnen zij doorstromen naar koopwoningen. Dan de illegale verhuur. Er zijn maar weinig corporaties die hun bestand werkelijk doorakkeren op illegale verhuur.

En segregatie?
In de betere buurten ontstaat segregatie door de WOZ-waarde. Daarom willen wij huurdifferentiatie. Corporaties kunnen vrijer met de huurprijzen omgaan, als het totaal van alle huren maar niet meer stijgt dan de inflatie. Zo krijg je meer verantwoordelijkheid bij de corporaties.

De minister heeft het over een grotere keuze via haar beleid.
Nou die keuzevrijheid wordt zo niet groter. De

geregeld moeten worden. Wij zijn daarom voor het eerlijker regelen van koop en huur.

Corporaties hebben nu 14,3 miljard aan overname. Wat zouden jullie daar mee willen doen?
Ze zouden hiervoor buurten kunnen opknappen, investeren in brede scholen, voorzieningen bouwen, zich bemoeien met het bouwen voor begeleid wonen en zorgen voor gemengde buurten.

Wat vindt de PvdA van het scheefwonen?
Er wordt nu behoorlijk scheefgewoond, maar is het niet een keuze van mensen waar ze hun geld aan willen besteden? Ik vind het prettig dat mensen met een hoger inkomen in slechte buurten wonen.



Woonbond, Woonbond, directeur Mária van Veen: De minister vertelt een grote fabel met de gematigde huurverhoging. In het overgangsgebied worden de huren fors boven de inflatie verhuurd, het eerste jaar met 2%, dan 3%, dan 4%. De meeste huurders hebben een bescheiden inkomen, en nu komt dat in vier jaar tijd uit op 22% stijging van de huur, terwijl het inkomen hierbij achterblijft. De nettohuurquote voor inkomen onder de 33.000 gaat in 4 jaar van 30,9% naar 35,7%. Dan heb je het toch niet over gematigde huur?

Wat vindt u van de huurheffing?

De minister wil een half miljard bezuinigen. Van degene die huurtoeslag ontvangen wil ze 200 miljoen. Er zijn één miljoen mensen die huurtoeslag ontvangen van de drie miljoen huurders in totaal. Deze bezuinigingen kosten de armsten € 17,05 per maand extra om het begrotingsgat van Dekker te dichten. De resterende 300 miljoen moet door de andere huurders opgebracht worden. Er wordt 6 miljard netto door het Rijk betaald aan hypotheekrenteaftrek. Dan zie je toch een oneerlijk beeld ontstaan tussen huurders en kopers?

Als je kijkt naar de doorstroming op de markt?

Er is nu niets geregeld voor die starter. Die 600.000 woningen die geliberaliseerd zullen worden, krijgen een hogere prijs als de starter eraan komt. De goedkope woningen sloop de minister en de middeldure huur vanaf € 600,- kan Jan Modaal ook niet opbrengen. Het is echt gepruts van de eerste orde.

Wat moet er volgens u gebeuren?

Wij willen inflatie en 0,8% toeslag op de huur. En dan corporaties die daarmee differentiëren. Daar waar de prijs-kwaliteitverhouding scheef is, waar bijvoorbeeld 65% van de maximale huurprijs wordt gevraagd, daar wat meer met de huur omhoog. Een corporatie is een sociale speler die moet dit gaan regelen. Maar nu worden de verhuurders de ruimte gegeven boven de inflatoire stijgingen.

De minister vindt dat er meer keuzevrijheid is door haar beleid?

De huurders hebben nu helemaal geen keus. Corporaties moeten tot 2010 namelijk 110.000 huurwoningen erbij maken en dat is niet genoeg. Wij willen graag dat er voldoende woningen komen in verschillende prijsklassen, maar Dekker laat alleen maar dure en middeldure koopwoningen bouwen. Er zou wat te kiezen zijn als huurder en koper gelijk behandeld worden.



Voorzitter van Aedes, vereniging van woningcorporaties, Willem van Leeuwen:
Wij zijn tevreden over de aanpassingen van de minister. Zo is de onrust weg.

De PvdA vindt dat corporaties hun bestanden beter kunnen controleren op illegale verhuur...?

We schatten dat Amsterdam het grootste probleem heeft. Het is schandalig dat er met woekerprijzen soms zelfs doorverhuurd wordt met behoud van huurtoeslag. Hoe moet je dit grootschalig controleren? We praten momenteel over het doorkoppelen van GBA bestanden aan onze bestanden om zo sneller te zien of er fouten zijn. Maar dan nog kunnen mensen zich niet uitschrijven uit het GBA. Het is een probleem, maar het is naar mijn inzicht voornamelijk een Amsterdams probleem.

Hebt u ook een oplossing voor het segregatieprobleem?

Ik vind het geen probleem dat er een Goudkust is in Nederland, maar ik vind het een probleem dat een aantal wijken in de steden dreigen weg te glijden. Wij willen een gemengde samenstelling. Als de analyse is dat een wijk naar de 'galamiezen' gaat, dan moet je ingrijpen. De oplossing zit in een gedifferentieerd aanbod en in het selectiever

toewijzen. Voor een gedifferentieerd aanbod moet je vaak ook slopen. En dat doet me pijn die daar met plezier hebben gewoond. Daar is dan veel tijd voor nodig. Selectief toewijzen is een politieke zaak en kan in uitzonderingsgevallen. Een wijk op sloot, oké, mits het zorgvuldig gebeurt, samen met de gemeente, tijdelijk en met een alternatief huisvestingsaanbod.

En wat doe je met de 14,3 miljard overmaats?

Het staat niet op een bank of zo, het zit in stenen. Wij kunnen een lening aantrekken met de overwaarde van die stenen. We zijn nu niet actief in het oplossen van problemen. We sluiten momenteel veel contracten af voor het bouwen in de maatschappelijke opvangprojecten als Begeleid Wonen.

De Woonbond is kritisch dat de huurheffing doorberekend wordt aan de huurders...

Dat is natuurlijk onzin. De regering en het parlement moeten 250 miljoen bezuinigen, dat hoeft die bezuiniging niet, maar het parlement is in meerderheid er mee eens. De volgorde van misvatting is dat dit doorberekend wordt aan de huurder. We willen een betere prijs-kwaliteitverhouding. Het geld dat corporaties krijgen uit de duurdere huizen via de WBA-waardeberekening, daar wordt straks de huurheffing uit betaald.

Maar de gematigde huurverhoging staat in relatie tot de loonstijging.

Er worden wel meer dingen duurder, zoals energie en andere zaken.

Wat hebben jullie nu nog te wensen?

Net als de PvdA zijn wij voor een eerlijke behandeling van koop en huur.