

Nu de woningmarkt aantrekt is het tijd om in te grijpen

Het gat tussen sociale huur en vrije sector is te groot, terwijl woningbezitters worden bevoordeeld

Harvey Otten, architect / 22 november 2016

Nadat we ons amper drie jaar geleden nog zorgen maakten over de ingestorte woningmarkt, koken de woningprijzen alweer over. Er moet volop gebouwd worden. Minister Blok reist naar Azië om met Chinese, Koreaanse en Japanse geldschietters te spreken over investeringen in Nederlandse woningen. Linkse politici vinden dat er meer sociale woningen moeten komen om wonen betaalbaar te houden. Dat is te makkelijk. Juist nu de woningmarkt van enthousiasme uit elkaar spat is het moment om met impopulaire maatregelen de woningmarkt te hervormen.

Het CPB bepleit [subsiëring van 'de vrijesectorhuur'](#) om de stap tussen sociale woningbouw en vrije sector te verzachten. Liberalen, de VVD voorop, zijn tegen overheidsingrijpen. Toch verdedigen zij met hart en ziel de grootste subsidie die de Nederlandse overheid uitdeelt. Via de hypotheekrenteaftrek wordt jaarlijks 14 miljard euro teruggevraagd bij de belastingen en in de woningmarkt gepompt. Voorzichtig bouwen we dat af. Niet naar nul zoals bijvoorbeeld in Engeland is gedaan. Het is niet meer dan een marginale aanpassing en daarvoor nemen we tot 2050 de tijd.

Er is geen land ter wereld dat zoveel sociale huurwoningen heeft als Nederland. In de EU is dat gemiddeld minder dan 10 procent van het woningbestand terwijl Links Nederland denkt dat wij met 30 procent onvoldoende sociale huisvesting aanbieden. Die kunstmatig goedkoop aangeboden woningen verstoren de betaalbaarheid. In Amsterdam is meer dan de helft van de woningen sociale huur. Tegelijkertijd is het zo dat er nauwelijks goedkope huurwoningen vrijkomen.

Waar woningen in de vrije sector gemiddeld om de 7 jaar van eigenaar wisselen is een sociale huurwoning in Amsterdam pas na 30 jaar beschikbaar. Wie het geluk heeft een sociale huurwoning te bemachtigen kan nauwelijks nog de stap naar de vele hogere prijzen op de vrije markt maken. Het gevolg is dat met iedere nieuw gebouwde sociale woning de woningmarkt verder vast komt te zitten wat helemaal geen goed nieuws is voor wie op zoek is naar een betaalbare woning.

Met het voorbijtrekken van de crisis is de woningzoekende Nederlander niet veel geholpen. De hypotheekrente is extreem laag maar het wordt steeds moeilijker om een hypotheek te krijgen. Huren in de vrije sector kost minimaal 750 euro in de maand. In de grote steden krijg je daar net een tweekamerwoning voor. Om in aanmerking te komen voor sociale huur zal je minder dan modaal moeten verdienen en dan nog zullen de wachtlijsten voor sociale woningen alleen maar toenemen. Om het verschil tussen huren en kopen te dempen zal sneller en steviger ingegrepen moeten worden in de hypotheekrenteaftrek. De markt kan het nu aan. Door in een nieuw belastingstelsel de hypotheekrenteaftrek te ruilen tegen een lagere belasting op arbeid is nauwelijks iemand slechter af.

De hervorming van de koopmarkt kan niet los gezien worden van de hervorming van de huurmarkt. In de sociale huursector is het scheefwonen niet recht te praten. Voor zittende huurders is het inkomen al veel hoger dan voor wie in de sociale sector mag instromen en dan nog woont 1 op de 5 huishoudens scheef. Het principe van de sociale huurwoning werkt niet wanneer het niet gerelateerd is aan het inkomen. Een systeem waarbij niet de woning maar de bewoner subsidie ontvangt is eerlijker en verstoort de vrije sector minder.

In de discussies over de woningmarkt wordt van de politieke keuzes waar we voor staan een karikatuur gemaakt. Het slachtoffer is iedereen met een modaal inkomen. Dat zijn de mensen die in de file naar hun werk staan omdat binnen de stad wonen onbetaalbaar is geworden. Die niet van baan durven wisselen omdat de banken een vast contract eisen. Voor wie bij een relatiecrisis een persoonlijk faillissement dreigt omdat de schuldenlast te groot is om alleen te dragen. Een politieke partij met lef komt op voor die gemiddelde Nederlander. Die is gebaat bij het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek en het hervormen van de sociale huur. Wie durft?