



Column

Balans van het woonbeleid Rutte II

In politieke kringen wordt met toenemende sympathie gesproken over het woonbeleid van minister Blok. Hij blijkt zich keurig te hebben gehouden aan het Woonakkoord van VVD-PvdA-D66-ChristenUnie-SGP (2013). Eigenlijk is hij al min of meer uitgeregeerd. Het is alleen jammer dat het Woonakkoord nauwelijks maatschappelijke woonproblemen oplost.

De unanieme aanvaarding door Tweede en Eerste Kamer van de herziene Woningwet is een politiek huzarenstukje. Daaraan heeft de Parlementaire Enquête Woningcorporaties een krachtige bijdrage geleverd. De nieuwe ordening die voor de corporaties is bedacht (scheiding DAEB/niet-DAEB, vorming Autoriteit woningcorporaties, beter intern toezicht) is een belangrijke verbetering.

In de koopsector leiden de langzame afbouw van de hypotheekrenteaftrek en de aangescherpte hypotheekvoorwaarden tot een beperking van de financiële risico's voor burgers en banken. Helaas zijn er nog steeds grote stimulansen voor het aangaan van schulden. De ongekend lage hypotheekrente blijkt de bouw van koopwoningen sterk te stimuleren. In de steden stijgen de koopprijzen weer. Mooi voor kopers, makelaars, hypotheekbanken, verhuisbedrijven en IKEA.

In de huursector is chaos gebracht. De introductie van de verhuurderheffing bracht grote betaalbaarheidsproblemen voor huurders. De investeringen in nieuwbouw liepen dramatisch terug. De woningtekorten in de huursector namen toe en de bescheiden doelen van het Energieakkoord worden niet gehaald. De invoering van de passendheidstoets vergrootte de schaarste aan woningen met een huur onder de aftoppingsgrens. Het lijkt alsof er wordt voorgesorteerd op een verlaging van de liberalisatiegrens van € 710,- naar € 620,- per maand.

In grote delen van ons land bleven commerciële verhuurders de grote afwezigen. Vastgoedbeleggers investeerden grootscheeps in de aankoop van sociale huurwoningen. Investeringen in nieuwe huurwoningen bleven beperkt. In koopwoningen wordt wél geïnvesteerd. Zowel in de koopsector als de sociale huursector werd de kloof tussen insiders en outsiders steeds dieper.

De minister doet niet aan investeringsplanning en hanteert geen richtinggevende woningbehoeftecijfers. Als de woningtekorten de pan uitrijzen, doet de minister daar niets aan. Hij mikt consequent op het bestrijden van de scheefheid: huishoudens met een bovenmodaal inkomen moeten sociale huurwoningen verlaten, die dan beschikbaar zouden komen voor de doelgroep van beleid. Nieuwbouw van sociale huurwoningen acht de minister onnodig. Van dit symbolische beleid worden de huishoudens met een laag inkomen de dupe.

Door de combinatie van verhuurderheffing en hypotheekrenteaftrek is de woningmarkt een ongelijk speelveld. De woningwaarde neemt aanzienlijk toe als een overgang van sociale naar commerciële huur wordt gerealiseerd. De waarde neemt opnieuw aanzienlijk toe als de huurwoning in een koopwoning wordt omgezet. De paternalistische overheid bevordert dus het eigenwoningbezit en werkt de sociale huursector tegen. Wie pakt na 15 maart 2017 de woningmarktproblemen ècht aan?

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar Stelsysteem Innovatie Ruimtelijke Ontwikkeling en verbonden aan het OTB en de Technische Universiteit Delft