

Levendig debat doet appèl op politiek, dichten kloof op woningmarkt is haalbaar

01-04-2010 12:14

Op het door Vastgoedjournaal.nl georganiseerde Woningmarkt Debat 2010 gisteren in Amsterdam verschilden de standpunten over de aanpak van de hypotheekrente-af trek, maar eensgezindheid was er tussen corporaties en marktpartijen over dat de verstoorde verhoudingen tussen koop- en huurmarkt alleen kunnen worden opgelost door dit uit het politieke krachtenveld te halen. Met andere woorden: een puur zakelijke benadering om de problemen te lijf te gaan. Een verslag over de standpunten van de deelnemers. Een video van het debat zal zo spoedig mogelijk op de site van Vastgoedjournaal worden gezet. Voor de foto's [klik HIER](#).

Zoals Frank Bijdendijk (corporatie Stadgenoot uit Amsterdam) bijvoorbeeld zei dat de waarde kloof tussen koopwoningen die kunstmatig duur zijn geworden en de huurwoningen waarvan de huur kunstmatig laag is gehouden (en die zichtbaar wordt zodra die huurwoning als koopwoning verkocht wordt) met een gedegen langetermijnvisie moet worden weggewerkt. Bijdendijk dacht ook wel dat het draagvlak voor een oplossing toenam en wees er bijvoorbeeld op dat zelfs bij de Woonbond bereidheid bestond dit probleem zakelijk te benaderen en op onderdelen huurverhogingen niet uitsloot. Eensgezindheid was er daarbij ook over dat er voor mensen met een laag inkomen altijd betaalbare huisvesting moest blijven.

Lange periode aftrekbeperking deert niet

Ondanks verschillende opvattingen dus over de aftrekbeperking van hypotheekrente sloeg die eensgezindheid op de overtuiging dat er een lange periode zou moeten gelden om dat te doen, zodat het mogelijk negatieve effect van de aftrekbeperking gecompenseerd kon worden door de inflatie. Huub Smeets (Vesteda) wees er vanuit zijn hoedanigheid van lid van de VROM-raad op dat al een paar jaar geleden er draagvlak voor was ontstaan om in 30 jaar lineair af te bouwen. Zelfs de Vereniging Eigen Huis had zich toen daarachter gesteld. In Engeland had dat ook goed gewerkt en dat het in Zweden de markt had verstoord was alleen maar, omdat daar te grote stappen werden gedaan.

Onder meer zou daarnaast volgens Smeets ook de overdrachtsbelasting moeten worden beperkt of afgeschaft om daarmee toch voldoende dynamiek in de koopwoningmarkt te houden.

Gelijk speelveld

De vertegenwoordigers van marktpartijen (Hubert Smeets en Hans Touw van Amvest) beklagden zich er overigens over dat er nog steeds geen gelijk speelveld was tussen particuliere woningbeleggers en corporaties. Smeets verwees naar een Amsterdams voorbeeld, waarbij corporaties met goedkope grond vrije sectorhuurwoningen hadden neer gezet naast twee flatgebouwen van Vesteda, die veel goedkoper waren dan de woningen van Vesteda. Vesteda was toen gedwongen de huren flink te verlagen! Hans Touw noemde soortgelijke voorbeelden en suggereerde: maak van die corporaties vastgoedbedrijven en hevel de sociale woningverhuur over naar andere partijen.

Gerard Erents (Rochdale) signaleerde dat er inderdaad een overaanbod van dure huurwoningen aan het ontstaan is, mede doordat corporaties de koopwoningen die zij bouwen niet of nauwelijks kunnen verkopen en moeten verhuren (in het algemeen in de vrije sector). Volgens hem zou dit proces nog wel een jaar of vier, vijf kunnen doorgaan door projecten die nog in de pijplijn zitten.

Frans Bijdendijk erkende dat er sprake was van een ongelijk speelveld en dat dit moest worden opgeheven. Daarover waren in feite alle panelleden het eens, maar Smeets merkte op dat het maar niet lukte om dit probleem in de praktijk adequaat aan te pakken.

Huur op Maat als oplossing

Als mogelijkheid om iets aan de huren te doen werd Huur op Maat genoemd, waarbij de hoogte van de huur afhangt van het inkomen. Het is experimenteel en bedoeld om bijvoorbeeld na te gaan of op die manier iets aan 'scheef wonen' kan worden gedaan. Met de scheefwoners worden de mensen bedoeld die ooit toen ze nog weinig verdienden hun woning konden huren en nu, nadat ze veel meer verdienen, nog steeds in die goedkope woning zitten en niet weg gaan omdat ze dan veel meer huur moeten betalen. Hans Touw (Amvest) merkte al op dat er indirect dik tien miljard euro subsidie zit van woningverhuurders (beleggers en corporaties) in omdat ze geen markthuren kunnen vragen.

Alfred van den Bosch (De Alliantie) zag in Huur op Maat goede mogelijkheden veel problemen op te lossen: "Wij merken dat huurders het begrijpen, er is draagvlak voor. En per saldo kunnen de huren dan omhoog. Wij kunnen als het ware een deel van die indirecte subsidie dan besteden om mensen met een laag inkomen een lage huur te geven. Dan is ook geen woontoeslag meer nodig en spaart het rijk geld uit! Helaas is Huur op Maat experimenteel en kan slechts spaarzaam worden toegepast."

Bijddijk en Erents merkten op dat ook zij het een goed instrument vonden, maar dat Amsterdam het bijvoorbeeld zelfs experimenteel niet wil toepassen.

Wim van der Kleijn