

Politieke partijen geven in debat aan waar knelpunten liggen

Nieuw kabinet kan hele waslijst aan wensen voor huursector tegemoet zien

Te weinig, te dure en onvoldoende aangepaste woningen

door Thijs Wartenbergh



Een nieuw kabinet krijgt een zware taak aan het enigszins op orde brengen van de problemen die spelen in de (sociale) huursector. Dat bleek woensdagmiddag 1 maart tijdens het verkiezingsdebat over wonen als grondrecht, waarbij zes politieke partijen (PvdA, D66, CDA, SP, GroenLinks en 50 PLUS) er geen misverstand over lieten bestaan dat er ingrijpende maatregelen nodig zijn om dit segment van de woningmarkt uit het slop te trekken.

De sterke stijging van de huurprijzen, liberalisatie, een afname van de woningvoorraad, een tekort aan huizen voor senioren en gehandicapten, het energiezuinig maken van huizen en met name de verhuurderheffing waren enkele van de aspecten rondom het huren van een woning waar de politici, en de toehoorders - onder leiding van Elisabeth van den Hoogen - hun pijlen op richtten. De snel naderende verkiezingsdatum (15 maart) van de Tweede Kamerverkiezingen was aanleiding voor de drie organisatoren (Cliënten Beraad Almere, Lokaal FNV en de Woonbond) om politieke partijen de gelegenheid te geven hun visie op dit onderwerp naar voren te brengen.

Al met al dient er nogal wat te veranderen om de positie van de huurder te verbeteren. Veel zal afhangen of de VVD, de grote boosdoener bij veel sprekers als natuurlijke vijand

van degenen die geen eigen woning bezitten, opnieuw in de regering terecht komt. Deze (tijdens de bijeenkomst afwezige) partij wil het liefst zoveel mogelijk huurwoningen verkopen en fors inzetten op de jaarlijkse huurverhoging. Tweede Kamerlid Albert de Vries (PvdA) riep daarom op tot een links front tegen de liberalen om ze zo uit Vak K in de Tweede Kamer te houden. Zijn eigen partij, de afgelopen vier jaar ook niet brandschoon als coalitiepartner, wreef met name de SP (Ad Meijer 20 ste op de kandidatenlijst) hem in, had in ieder geval – gaf De Vries aan – extra geld vrijgemaakt voor de huurtoeslag en een bezuiniging ongedaan gemaakt.



De partijen konden in drie stellingen hun standpunten uiteenzetten. Die lieten veel overeenkomsten zien, zodat een volgend kabinet met dit ‘wensenlijstje’ – zo hoopten de aanwezigen – rekening kan houden. De eerste aanname luidde als volgt: ‘Verhuurders vragen een veel te hoge prijs voor sociale huurwoningen’. Als hongerige wolven doken de sprekers op deze makkelijke prooi. GroenLinks (Nevin Özütok 12 de op de kandidatenlijst) pleitte voor een huurmatiging, meer nieuwbouw en een passende toewijzing. De Vries achtte een systeem noodzakelijk waarbij de hoogte van de huur gekoppeld wordt aan iemands inkomen. “Het is redelijk dat 20-24 procent van het inkomen opgaat aan het huurbedrag”, zei hij. Het doel van de PvdA is dat de lagere inkomens minder huur gaan betalen en degenen die wat ruimer bij kas zitten meer afdragen. Hij was het eens met Özütok dat de woningvoorraad omhoog moet. “Bouwen, bouwen, bouwen”, benadrukte hij in dit verband.

Ook het CDA, bij monde van Flevolands Statenlid Chris Schotman (28^e op de kandidatenlijst van het CDA), meende dat veel mensen (22.5 procent, zo blijkt uit onderzoek) in te dure huurhuizen wonen. Zij zag eveneens graag een meer passende toewijzing van woningen. D66 liet via Jessica van Eijs (13^e op de kandidatenlijst voor deze partij) weten dat ingezet moet worden op meer doorstroming naar duurdere huurwoningen. Zo komen betaalbare sociale huurwoningen vrij voor anderen die deze meer nodig hebben. Gerrit Jan van Otterloo (5 de op de kandidatenlijst van 50PLUS, oud-Kamerlid voor de PvdA) sloot zich aan bij zijn voormalige partij wat betreft het op één lijn brengen van de huur en het inkomen. Ad Meijer (SP) toonde zich de felste debater, door het een grof schandaal te noemen zoals de huren de laatste jaren gestegen zijn. Waar de PvdA, als coalitiepartner, mede schuldig aan is, betoogde hij. De enige remedie om huurders te helpen is het verlagen van de huren. Inkomensafhankelijkheid werkt niet, een passende toewijzing evenmin. Voor die verlaging is 1 miljard euro nodig, stelde hij.

In de tweede stelling stond de verhuurderheffing (een belasting voor verhuurders, een bedrag dat tussen de 1.7 en 2 miljard ligt) centraal: 'De verhuurderheffing moet van tafel'. Daarover mochten als eerste twee D66 en de SP zich uiten. Van Eijs liet doorschemeren dat de verhuurderheffing niet van tafel hoeft, dat echter wel – bij goed gedrag van de verhuurder – een korting mogelijk is. In Rotterdam-Zuid wordt dat bijvoorbeeld bij projecten toegepast. Zij werd – niet geheel onlogisch – vanuit de zaal gesteund door oud-D66-raadslid en oud-corporatiedirecteur Jan de Vletter, die het nuttig zou vinden als er – via het instrument van de heffing - een investeringsfonds zou ontstaan. Dat fonds zou voor de sector ingezet kunnen worden, vooral voor nieuwbouw.



Meijer vond de heffing een zeer kwalijke zaak. "Dat geld gaat naar het kabinet toe". Schotman sloot zich daarbij aan. "Wij zijn tegen de heffing. Investeren is pure noodzaak, vooral ook voor het middensegment." Uit cijfers blijkt dat het aantal nieuwbouwprojecten de afgelopen jaren bijna gehalveerd is. En dat nog wel bij een toenemende vraag. Van Otterloo was feller over de heffing. "In z'n geheel slopen!", was zijn mening. "Gebruik de 1.7 tot 2 miljard voor een beter huurbeleid." De Vries stelde zich realistischer op. "Het weghalen van dat bedrag heeft wel consequenties. Elders valt dan een gat." Hij meende dat je als een impuls voor investeringen de ene corporatie – al naar gelang hun opstelling - wat meer en de ander wat minder kan laten betalen. Al met al kunnen zo corporaties tot een ander beleid gedwongen (De Vries) of verleid (Van Eijs) worden. Er kan, volgens De Vries, overigens goedkoper gebouwd worden, als gemeenten (en pensioenfondsen) ten minste willen meewerken. Dat ontbreekt er nogal eens aan. Volgens Özütok is de sector alleen gebaat met een investeringsplicht. "Dan graag wel gevarieerd en energiezuinig bouwen", voegde ze eraan toe.

Stelling 3 richtte zich op woningen voor doelgroepen: 'Geen aparte woningen meer voor senioren en gehandicapte huurders'. Uit onderzoek komt naar voren dat er een fors tekort is aan dergelijke woningen, met de toenemende vergrijzing zal dat bij – ongewijzigd beleid – alleen maar toenemen. Schotman wilde, bij nieuwbouw, zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen. Zodat mensen er kunnen blijven wonen tot ze oud zijn. Aanpassingen doen in het bestaande bestand moet via de WMO gebeuren. Een optie is leegstaande kantoorgebouwen, na verbouwing, benutten voor huisvesting. "Gemeenten

doen veel te weinig om huurwoningen aan te passen voor ouderen en gehandicapten”, voerde Van Otterloo daarop aan. Dat vond de SP ook. “Gemeenten moeten ertoe aangezet worden om WMO-geld hiervoor aan te wenden.”

De PvdA meende dat kleinschalige voorzieningen in de wijk, met een team van verpleegkundigen, een oplossing kunnen zijn. “Dat is al zichtbaar in Zwolle, en in andere gemeenten. Het werkt.” GroenLinks ging daarin mee. Lokaal FNV, zo bracht woordvoerder Ton v.d. Berg naar voren, bracht een radicale oplossing naar voren. “De huidige seniorenwoningen slopen, als het niet anders kan. Niet alles overboord gooien natuurlijk. Na sloop twee nieuwe woningen ervoor terug zetten die voldoen aan de eisen van deze tijd, en de toekomst.”

++

