

Reactie Huurdersvereniging Amsterdam op Rapport 4; Brede heroverwegingen Wonen.
Amsterdam, 6 mei 2010

Huurders worden veel harder gepakt dan kopers
‘De zwakste schouders krijgen de zwaarste lasten’

Het vierde bezuinigingsrapport Brede Heroverwegingen 2010 betreft de woningmarkt. Zij schetst vijf scenario's om bezuinigingen op dit terrein te realiseren. En passant wordt er door de voorstellen ook een verbeterde werking van de woningmarkt gesuggereerd, waaruit zelfs een verhoging van de welvaart zou volgen. Omdat het rapport afkomstig is van ambtenaren kan men het vermoeden hebben dat het rapport objectief en goed gefundeerd is. En ook dat de geschetste vijf scenario's academisch van oorsprong zijn en (zodoende) de enig juiste bezuinigingsscenario's. Niets is minder waar.

Het rapport Wonen is voornamelijk gebaseerd op een fel bekritiseerde studie van het CPB¹ uit 2008 en ademt geheel dezelfde sfeer uit. Het is geschreven op basis op een eigen modelmatige benadering van de woningmarkt. De commissie heeft slechts op basis van een reeks selectieve parameters, vergelijkingen en aannames een summier model opgesteld en is daarna gaan rekenen met een even selectief aantal varianten. Net als het CPB eerder is opvallend dat daarbij schijnbaar amper is gekeken naar de draagkracht van de vraagkant, en ook de sociale kosten van de diverse varianten zijn achterwege gelaten. Het resulteert een rijtje op deze manier zelf geselecteerde uitkomsten die suggereren dat dit rapport zo ongeveer het totale keuzespectrum behelst.

De beperkte keuzes die gepresenteerd worden en de gevolgen daarvan worden door de Huurdersvereniging Amsterdam met stijgende verontrusting waargenomen. In alle vijf varianten blijken huurders in hun koopkracht zwaardere getroffen te worden dan kopers. In variant C daalt de koopkracht van de kopers weliswaar in procenten iets harder dan die van huurders, maar ook hier zonder de vraag of men dit wel of niet kan dragen. Dit weglaten is extra opvallend als we in ogenschouw nemen dat de overheid een veel groter subsidiebedrag geeft aan de kopers dan aan de huurders, in tegenstelling tot wat het CPB beweert. De bezuinigingsvoorstellen worden dus niet naar rato van de kosten van de twee sectoren verdeeld, laat staan naar rato van het inkomen. Huurders besteden al decennia vele malen meer van hun netto inkomen aan woonlasten. Men kan niet om de conclusie heen dat de commissie de lasten meer laat neer komen op de zwakste schouders dan op de sterkste. Als basis voor een volgend coalitieakkoord kan dit voorstel dus nooit voldoen.

Het vierde rapport blijkt een subjectief politiek stuk. In het beste geval hebben de ambtenaren rekening gehouden met een brede weerstand tegen het gerechtvaardigd kijken naar de hypotheekrenteaftrek. Het resulteert in desastreuze voorstellen ten aanzien van de huurders, vooral zij die het toch al moeilijk hebben. Een voorbeeld: in 3 van 5 varianten kiest men ervoor om de maximale huur gelijk te schakelen met 4,5% van de WOZ-waarde. Dat is een ramp voor de grote steden, want het leidt tot vergaande segregatie (de verschillen in WOZ in de goede en slechte delen van deze steden zijn enorm groot). Daarnaast is al eerder ruimschoots aangetoond dat de WOZ-waarde volstrekt ongeschikt is om de individuele huurwaarde mee te bepalen. Het is onbegrijpelijk dat de commissie deze keuze wederom ten tonele voert nadat een paar jaar hiervoor minister Dekker met een gelijk plan aan alle kanten met hoongelach is weggestuurd.

De Huurdersvereniging Amsterdam constateert dat de hypotheekrenteaftrek zeer summier wordt meegenomen in dit verhaal, de angst voor aantasting van de fictieve vermogens van de kopers lijkt bij de verdeling van de lasten primair de bovenhand te voeren. Zolang daarin geen socialere keuzes gemaakt worden zal de HA zich verzetten tegen voorstellen die huurders zo hard treffen.

De HA erkent dat er wat moet gebeuren op de woningmarkt, maar daarbij is het cruciaal dat de pijn eerlijk wordt verdeeld over de koop- en huursector. Kijk naar de werkelijke subsidies en naar de draagkracht van de bewoners in de verschillende sectoren. Huren moeten gekoppeld blijven aan objectieve kwaliteitskenmerken en niet exorbitant kunnen stijgen in gespannen woningmarkten. Wij delen de opvatting van de VROM-raad dat de aanpak van een paar procent 'scheefwoners' geen rechtvaardiging is om een zwaar bureaucratisch (en oneerlijk) huurbeleid te initiëren. De woningmarkt is per definitie imperfect, maar het wonen zelf is wezenlijk voor de sociale kwaliteit van een samenleving. Iets wat in ieder geval een objectief, academisch voorstel verdient.

¹ Daarbij werd vooral de veronderstelde hoge markthuurlaag onderuit gehaald, die tevens een heel hoge indirecte subsidie aan huurders impliceert. o.a. Hugo Priemus, Woonbondig nr 3; 2010; Peter Boelhouwer, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, nr 4; 2008