

# Kabinet moet meer doen voor private huur

## Hoofdartikel

Vier jaar heeft Nederland met Stef Blok (VVD) een speciale minister voor het woonbeleid gehad. Sinds hij de afgetreden Ard van der Steur op het ministerie van Veiligheid en Justitie is opgevolgd valt wonen weer onder Binnenlandse Zaken. Het is de vraag of er in een volgend kabinet weer een speciale minister voor 'wonen' komt.

Dat is jammer, want het Nederlandse woonbeleid is verre van af. Dat blijkt maar weer uit het rapport van De Nederlandse Bank deze week over de woningmarkt. In de grote steden in Nederland is er sprake van oververhitting op de woningmarkt. Met name in Amsterdam verlopen biedingsprocessen 'zorgelijk', aldus DNB. Er wordt tegen elkaar op geboden en door af te zien van financiële en bouwkundige rapporten worden er risico's gelopen.

Hierdoor stijgt de huizenprijs in de grote steden snel op en worden aankoopbedragen voor middeninkomens onbetaalbaar. Huren is geen optie: in de steden zijn veel huurwoningen maar dit is vrijwel allemaal sociale huur. Bij de huurwoningen in de private sector stijgen de prijzen ook de pan uit. Dat komt niet alleen door de oververhitte markt, maar ook door het beleid van minister Blok. In een poging het scheefwonen - te hoge inkomens in gesubsidieerde sociale huurwoningen - tegen te gaan zijn de huren geliberaliseerd. Daarvan maken ook private verhuurders graag gebruik. Hierdoor stijgen ook deze huren snel. Op deze manier heeft het kabinet huren onmogelijk gemaakt voor modale inkomens.

Vanwege deze scheve woningmarkt vertrekken veel huishoudens

met een middeninkomen naar randgemeenten. Op deze manier ontstaat er een scheve demografie in de grote stad. Huizen zijn er alleen bereikbaar voor wie een laag inkomen heeft (sociale huur), wie een zeer hoog inkomen heeft en voor jongeren die genoeg nemen met een kamer of etage voor een relatief hoge huurprijs.

Hoewel er best interesse is voor middeldure huurwoningen, is het niet aantrekkelijk om ze te bouwen. Gemeenten richtten zich van oudsher op sociale huur en op koopwoningen omdat dit via de grondprijs meer geld oplevert dan vrije huur. Dit laatste geldt ook voor corporaties en investeerders.

Hier ligt een taak voor een nieuw kabinet. De markt voor vrije huurwoningen moet met regelgeving losgetrokken worden. Het is ook de plicht voor het kabinet dat te doen. Het huidige kabinet heeft middeninkomens uit de sociale huurwoningen willen trekken, dan moet er voor deze groep ook een alternatieve huurmarkt zijn. Dat de overheid het kopen van woningen wil stimuleren is een keuze, maar dat mag niet betekenen dat mensen praktisch gedwongen worden tot kopen.

Dan is er nog een andere scheefgroei in de woningmarkt die DNB slechts kort aanstipt: in grote delen van dunner bevolkt Nederland blijft de woningmarkt sterk achter. Er is dus sprake van oververhitting in steden en krimp op het platteland. Ook daar moet een nieuw kabinet zich voor gaan inzetten.

Dat de woningmarkt volledig aan de vrije markt overgelaten kan worden is een illusie. Er is sprake van een te groot maatschappelijk belang. Bovendien heeft de overheid met veel regelgeving toch al een grote rol. Dan moet de overheid die rol ook maar ten volle gaan benutten.