



Biedt meer huurders subsidie

Sociaal gemengde wijk gebaat bij optrekken van inkomensgrens tot net boven modaal

Ronald Paping

Onlangs is er een conflict gerezen tussen de woningcorporaties en minister Eberhard van der Laan van Wonen, Werken en Integratie. Het gaat over de spelregels die de minister met de Europese Commissie heeft afgesproken over de doelgroep van de corporatiesector. Per 1 april moeten corporaties 90% van alle vrijkomende woningen met een huur onder € 648 toewijzen aan huishoudens met een lager belastbaar jaarinkomen dan € 33.000. Brussel wil beperkingen stellen aan de doelgroep van corporaties, omdat ze van mening is dat corporaties staatssteun ontvangen en daardoor oneerlijk concurreren met commerciële verhuurders.

De corporaties wijzen op het gevaar dat er een eind komt aan gemengde wijken als zij alleen sociale huurwoningen mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 33.000 per jaar. We krijgen dan arme en rijke buurten met een zeer eenzijdige bevolkingssamenstelling. De minister wijst er daartegenover op dat hij hard onderhandeld heeft en dat daardoor nog steeds 43% van alle huishoudens in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Er valt het nodige af te dingen op de Europese bemoeienis met onze volkshuisvesting. De staatssteun voor corporaties is minimaal, zeker als je dat afzet tegen de sociale en maatschappelijke doelen die corporaties realiseren: het betaalbaar huisvesten van lagere inkomens en mensen met een handicap, een grote bijdrage aan lokale volkshuisvestingsopgaven en de vele inspanningen in de wijken. Bovendien is het niet aan Brussel om te bepalen hoe wij in Nederland de volkshuisvesting vorm geven. Ook al hebben we als Woonbond regelmatig kritiek op het functioneren van corporaties, toch zijn wij tevreden met onze Nederlandse brede sociale huursector. Dat leidt tot een betere betaalbaarheid en een goede onderhoudsstaat van huurwoningen en leefbare en gemengde wijken. Dat neemt de wens niet weg om grenzen te stellen aan het werkgebied van corporaties. Die moeten immers gericht blijven op het betaalbaar en goed huisvesten van mensen die moeilijk elders aan een koop- of huurwoning kunnen komen. Hier ligt volgens de Woonbond ook de sleutel om tot een goed compromis tussen de corporaties en de minister te kunnen komen; een compromis dat ook voor de Europese Commissie aanvaardbaar is. De inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen moet zodanig zijn dat ook bescheiden middeninkomens nog een beroep kunnen doen op betaalbare woningen.

In de brief van de Europese Commissie van 15 december 2009 geeft Eurocommissaris Neelie Kroes helder aan dat sociale huisvesting beperkt moet worden tot groepen in een achtergestelde positie. Daarbij wordt onder andere verwezen naar het gemiddelde inkomen in Nederland van € 38.000 per jaar. Expliciet geeft Kroes aan dat de lidstaten een ruime marge hebben bij het bepalen van de doelgroep en het toe te passen systeem (punt 55 van de brief). We kunnen dus in Nederland zelf bepalen hoe hoog de inkomensgrens is voor het toewijzen aan huurders van sociale huurwoningen tot een huur van € 648 per maand. Bij het bepalen van de grens moet volgens ons vooral gekeken worden naar de betaalbaarheid van woningen.

De huidige grens van € 33.000 bruto inkomen per jaar betekent dat huishoudens met een inkomen van € 1.700 netto per maand meer dan € 648 aan huur moeten betalen. Dat komt neer op een kale huurquote van 40%, wat wij in Nederland toch niet aanvaardbaar zouden moeten vinden. Zeker voor huishoudens met meer personen (zoals gezinnen met opgroeiende kinderen) is dat volstrekt onbetaalbaar. Het leidt onherroepelijk tot grote betalingsproblemen en armoede.



Het gaat hier niet over de topinkomens, maar over gewone mensen die werkzaam zijn in beroepen als politieagent, verpleegkundige en bouwvakker.

De inkomensgrens moet daarom opgetrokken worden tot € 38.000, het maximum dat volgens ons voor Brussel nog aanvaardbaar is. Deze grens komt toevallig vrijwel overeen met de in het verleden gehanteerde ziekenfondsgrens, geïndexeerd naar 2010. Om te voorkomen dat steeds meer mensen buiten de boot vallen moet de doelgroepgrens jaarlijks aangepast worden met de ontwikkeling van de gemiddeld verdiende lonen.

Deze hoge inkomensgrens is mede noodzakelijk omdat de woningmarkt in Nederland door de hypotheekrenteaftrek verstoord is door veel te hoge prijzen voor huur en koop. Ook bij deze grens zouden overigens veel huishoudens met een netto inkomen onder € 2.000 netto per maand nog altijd meer dan 30% daarvan aan de huurbaas afdragen.

Minister Van der Laan heeft succesvol onderhandeld om het Nederlandse volkshuisvestingsbestel overeind te houden. Toch vinden wij dat nog niet alle marges optimaal zijn benut die de Europese Commissie bood. Daarom roepen we minister, corporaties en Tweede Kamer op om de inkomensgrens te verhogen naar € 38.000, zodat ook mensen met een inkomen net boven modaal in de toekomst in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit in het belang van een brede sociale huursector en het houdt huren betaalbaar voor mensen met een bescheiden middeninkomen.

Ronald Paping is algemeen directeur van de Nederlandse Woonbond.