

Huur op Maat = meer huur betalen

Ook in Amsterdam willen corporaties met 'Huur op Maat' experimenteren. Een oplossing voor een niet-bestaand probleem, stellen **Jan Laurier** en **Frans Ligtfoot**.

Corporaties in Amsterdam willen de maximale huurprijs aan de kant zetten en pleiten daarom voor een proef met 'Huur op Maat' (voorpagina, 3 juli). Dat houdt in dat de huren van vrijkomende woningen verhoogd worden tot een 'reële markthuur'. Lagere inkomens krijgen vervolgens een korting op deze huurprijs.

Het idee komt voort uit de gedachte dat veel huurders met hogere inkomens een te lage huur betalen, scheefwonen, terwijl aan de andere kant een grotere groep lagere inkomens niet betaalbaar kan wonen door hoge huurprijzen. Het lijkt dan sociaal om hogere inkomens meer te laten betalen, zodat lagere inkomens een minder zware huurlasten hebben. De Nederlandse Woonbond en de Huurdersvereniging Amsterdam willen experimenten een kans geven, maar hebben grote scepsis over Huur op Maat. Die scepsis wordt alleen maar gevoed door de wijze waarop corporaties er in Amsterdam mee aan de gang wil gaan.

Om te beoordelen of Huur op Maat wenselijk is moeten volgens ons drie vragen worden beantwoord:

1. Zijn er veel huurders die goedkoop scheefwonen?
2. Is Huur op Maat een goede oplossing om goedkoop scheefwonen te verminderen?
3. Zijn er nog andere effecten van Huur op Maat?

Minister Van der Laan heeft eerder dit jaar in een brief aan de Tweede Kamer aangetoond dat slechts 4 procent van de goedkope huurwoningen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens, circa 35 duizend euro bruto per jaar. Ook in Amsterdam gaat het om een zeer klein percentage, namelijk 6 procent. Bij een grens van anderhalf keer modaal, woont nog maar 2 procent scheef.

Dat percentage is de afgelopen jaren overigens behoorlijk gedaald.

De term 'scheef' suggereert ten onrechte dat huurders met een huur die onder de marktprijs ligt fors gesubsidieerd worden. Die markthuur is namelijk volstrekt irreal, omdat de huizenprijs door woningschaarste en de hypotheekrenteaftrek veel te hoog ligt.

Voor zover er al sprake is van scheefwonen wordt deze bij Huur op Maat alleen bestreden bij nieuwe verhuuringen. Doordat bestaande scheefwoners nog minder geneigd zullen zijn te verhuizen, zal de doorstroming alleen maar afnemen. De maatregel is dus volstrekt niet effectief om het kleine probleem op te lossen. Dat wordt nog versterkt doordat er voor veel huurders met een bescheiden middeninkomen nauwelijks alternatieven zijn om door te stromen naar een betere woning.

Een ander risico is dat corporaties de huren zodanig vaststellen dat de huurtoeslag maximaal wordt. Bovendien zal door het toepassen van Huur op Maat de segregatie toenemen in wijken waar huurders met een middeninkomen vertrekken.

Waarom wil een aantal corporaties in Amsterdam dan toch zo graag werken met Huur op Maat? Wij hebben het sterke vermoeden dat een aantal corporaties niet zozeer Robin Hood wil spelen, maar vooral hun eigen mogelijkheden wil vergroten om hogere huren te vragen. Anders is niet te verklaren dat corporaties in Amsterdam het bestaande systeem van maximale huren willen doorbreken om te profiteren van de schaarste. Anders is ook niet te verklaren waarom Amsterdamse corporaties de discussie plaatsen in het kader van het krijgen van extra kasstromen door hogere huurinkomsten.

Huur op Maat dreigt een instrument te worden om het algemeen huurniveau in Nederland te verhogen en is zeker niet geschikt voor een algehele toepassing in Nederland. Het zou beter zijn de hypotheekrenteaftrek af te schaffen en meer huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen te bouwen.

Jan Laurier is voorzitter van de Nederlandse Woonbond en **Frans Ligtfoot** is voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam.