

Waarom zou je kinderen iets ontnemen door het te versimpelen?

schrijver en filosoof Lotje Steins Bisschop, de Verdieping 9



WWW.TROUW.NL | 82STE JAARGANG NR 24371 | E-MAIL VIA WWW.TROUW.NL/SERVICE | POSTBUS 859 1000 AW AMSTERDAM | REDACTIE 020-562 9444 | KLANTENSERVICE 088-056 1588 | BEZORGING 088-056 1599

Vrije sector • Mensen met lage inkomens dreigen nadeel te ondervinden van de wet die te hoge huren moet beperken. Huurwoningen waar zij in terecht kunnen, gaan in de verkoop.

Wet voor betaalbaar huren pakt averechts uit voor lage inkomens

Hanne Obbink
redactie duurzaamheid&economie

De wet die bedoeld is om de veel te hoge huren in de zogeheten vrije sector aan banden te leggen, brengt waarschijnlijk juist kwetsbare groepen woningzoekenden extra in de knel. Mensen met een laag inkomen, migranten, jongeren en mensen die net zijn gescheiden kunnen vaak nergens anders terecht dan in die vrije sector. Voor hen zijn er straks nog minder huurwoningen te vinden.

Deze waarschuwing komt van Matthijs Korevaar, woningmarkt-onderzoeker aan de Erasmus Universiteit, op grond van nieuw onderzoek naar de Wet betaalbare huur. Nu gelden alleen in de sociale sector maximumhuren, in de vrije sector mogen huisbazen vragen wat ze willen. Dat leidt vaak tot buitensporig hoge huren, en daarom wil demissionair minister Hugo de Jonge (volkshuisvesting) ook regels voor de vrije sector. Daardoor zal voor 157.000 huizen de huur omlaag gaan, berekende hij. De Tweede Kamer buigt zich over anderhalve week over dit wetsvoorstel.

Nobel

Een 'nobel doel', stelt Korevaar, maar met nadelige bij-effecten. Vooral kleine particuliere beleggers, huisbazen die een paar woningen in de verhuur hebben, zijn al begonnen hun bezit te verkopen nu hun verdiensten dreigen te worden aangetast. Niet erg, zegt minister De Jonge steeds, want dan komen die woningen binnen bereik van kopers die tot nu toe niets wisten te vinden. Wél erg, weerspreekt Korevaar hem, want huurders die aangewezen zijn op de vrije sector visen dan vaker achter het net. En dat zijn vaak mensen met een lage sociaal-economische status.

Met een stortvloed aan cijfers laten Korevaar en mede-onderzoeker Jasper van Dijk (Instituut voor Publieke Economie) zien hoe dat werkt. Deze particuliere beleggers verhuren meestal heel matige woningen, wijzen die cijfers uit, en dan voornamelijk aan mensen met een laag inkomen, vaak voor een te hoge huur. "Absoluut niet uit maatschappelijke overwegingen", licht Korevaar telefonisch toe. "Verhuur van slechte woningen levert historisch gezien gewoon het hoogste rendement op."

Niet vreemd dus, schrijven de

In het kort

De nieuwe wet die huren goedkoper moet maken heeft nadelige bij-effecten

Particuliere huisbazen verkopen hun woningen

Daardoor zijn er voor mensen met lage inkomens minder huurwoningen beschikbaar

twee, dat er onvrede bestaat over de hoge huren voor dit soort woningen – 'huisjesmelkers' is een veelgehoord woord in dit verband. Evenmin vreemd dat juist deze huisbazen zich fel verzetten tegen het aanpakken daarvan. "Maar met hen hoeft niemand medelijden te hebben", zegt Korevaar. "Die kunnen het geld dat nu in hun woningen zit heel goed anders beleggen."

Zorgen zijn wel op hun plek over de categorie huurders voor wie woningen van particuliere huisbazen nu nog een 'vluchtheuvel' zijn. Ook dit tonen de cijfers: juist het soort huurwoningen waar deze groep nu nog terecht kan – weliswaar tegen een hoge huur – gaat in de verkoop. En die worden gekocht door woningzoekenden met gemiddeld ruim 50 procent meer inkomen dan huurders. Huurders met minder geld krijgen zelden een hypotheek.

Hoge prijs

Voorals mensen met lage inkomens komen dus klem te zitten. De Jonge gaat ervan uit dat grote vastgoedpartijen het gat wel vullen dat ontstaat door de verkoop van particuliere huurwoningen, vooral door nieuwbouw. Het tekort aan betaalbare woningen zal dus niet oplopen, laat zijn woordvoerder weten, maar kleiner worden, ook doordat dure huurwoningen goedkoper worden.

Maar Korevaars cijfers wijzen een andere kant op: die grote vastgoedpartijen huisvesten minder migranten en mikken op huurders met fors hogere inkomens. Voor een sociale huurwoning komen nieuwkomers (jongeren, migranten) vanwege de lange wachtlijsten ook al niet in aanmerking. "Het gevolg van vele jaren kabinetsbeleid om de sociale huursector in omvang te beperken", ziet Korevaar.

Ja, er zijn groepen die profiteren van de wet. Allereerst de 157.000 huishoudens die De Jonge een lagere huur belooft – volgens Korevaar een wankel onderbouwd cijfer. En mensen met hogere inkomens maken meer kans op een koopwoning. Maar de prijs daarvoor wordt betaald door de lagere inkomens.

Veel huishoudens met een laag inkomen hebben een slechte woning tegen een hoge prijs, stellen Van Dijk en Korevaar, en de Wet betaalbare huur biedt nauwelijks soelaas. Of, zoals ze schrijven: 'Het is een ongemakkelijke waarheid dat er op korte termijn geen goede oplossing voorhanden is'.

Mensen met hogere inkomens maken straks meer kans op een koopwoning...

...maar de prijs daarvoor wordt betaald door de lagere inkomens



Uit het diepste dal omhoog

Het meest verloederde Engels dorp Jaywick zoekt een betere toekomst de Verdieping 2|5

Europa kiest voor hard migratiepact

Europarlement stemt voor vandaag 5

FSC-hout is ook goed voor dieren

Er leeft meer wild in een duurzaam bos vandaag 11

De hypocrisie van het Westen

Komiek Bassem Youssef over Gaza de Verdieping 6|7

Lees 's avonds al het nieuws van morgen

trouw.nl/editie

Trouw

BELGIË € 4,50



€ 3,60

41524

8 710371 004003