

# De scheefwonersmaatregel komt ons duur te staan

Redeneren volgens regels van het huidige verstarde en vermolmd stelsel staat vinden van oplossingen woningmarkt in de weg

Pieter Buisman

**D**eloitte schat dat de komende twintig jaar bijna 200.000 vrijesectorhuurwoningen nodig zijn om uit hun sociale huurwoning verdreven scheefwoners onderdak te bieden. Deloitte komt tot zijn conclusie door een extrapolatie vanuit statistische data, de huidige inrichting van het woningmarktstelsel, ongewijzigd beleid en de aanname dat mensen die meer dan 30% van hun besteedbaar inkomen aan huur uitgeven op zoek gaan naar een andere woning.

Die woning moet dan of goedkoper zijn, of meer kwaliteit bieden voor een hogere prijs. In het eerste geval zal dat per definitie weer een woning binnen de sociale sector zijn. Daarmee verandert er dus niets. In het tweede geval krijgt de gewezen scheefwoner wel meer waar voor zijn geld, maar alleen als hij bereid is meer dan 30% van zijn inkomen aan huur te betalen. En dat past niet binnen de aannames.

Het is daarom niet ondenkbaar dat veel scheefwoners zich helemaal niet uit hun te goedkope woning laten weggagen. Niet omdat ze geen alternatief hebben of omdat dat alternatief er binnen de definities niet kan zijn, maar gewoon omdat ze ergens met plezier wonen en bereid zijn daarvoor meer te betalen dan 30% van hun inkomen. Mensen redeneren nu eenmaal niet volgens de normen van het Nibud. Ze maken een eigen afweging, soms emotioneel, maar vaak ook



Een deel van de scheefwoners zal niet verhuizen.

FOTO: SABINE JOOSTEN/HH

rationeel: liever een mooi uitzicht of een leuke buurt dan een auto voor de deur.

Scheefwoners betalen te weinig voor iets wat in de markt veel meer waard is, anders zou het ook geen sociale huur heten. De redenering kan dus ook zijn dat ze eindelijk een reële prijs gaan betalen. Het onderzoek van Deloitte laat zien — een ontvullende openbaring — dat het voor degenen die het scheefst wonen nog een hele tijd kan duren (soms meer dan 25 jaar) eer dat moment bereikt is.

Daarmee toont het de ineffectiviteit van de scheefwonersmaatregel aan: juist de goedkoopste woningen, die met name bedoeld zijn voor de groep met de grootste achterstand, zullen het langst door scheefwoners bezet blijven. De vraag kan bovendien gesteld worden of het niet in het belang van het Rijk en de corporaties is het zo maar te laten. Hoe zou anders de verhuurderheffing moeten worden opgebracht? Deze verkapte belastingheffing is absurd, de zoveelste reparatiemaatregel op een verstarde en vermolmd stelsel dat de benaming 'markt' niet waardig is.

In een echte markt wordt de prijs bepaald door vraag en aanbod, niet door inkomens en ook niet door puntenstelsels. Doordat dat in het grootste deel van het stelsel wel het geval is, namelijk

**In een echte markt wordt de prijs bepaald door vraag en aanbod, niet door inkomens en puntenstelsels**

zowel in de sociale huursector als in de vrije koopsector (door middel van de hypotheekrenteaftrek) ontstaat een fictieve waarde die ver af staat van de werkelijke marktwaarde. In sommige regio's leidt dat tot een grote overwaardering, in andere tot onderwaardering, maar hoe dan ook kan de enige sector die niet gesubsidieerd is — de vrije particuliere huursector — daar niet tegenop. Het is niet voor niets dat deze maar 12% van de woningvoorraad bedraagt.

De vraag naar 200.000 vrijesectorhuurwoningen komt voort uit een redenering binnen dit gefragmenteerde stelsel. Daarmee is de kans groot dat de oplossing niet alleen ineffectief is en voorbijgaat aan oplossingen buiten het systeem, maar ook leidt tot desinvesteringen van gemeenschapsgeld. Volgens Deloitte is er voor de vrije huursector veel belangstelling van buitenlandse investeerders. Zij vragen wel een hoog rendement. Echter, de huurniveaus voor de voormalige scheefwoners zijn met die rendementseis niet realiseerbaar. De aanbeveling om dit creatief, bijvoorbeeld door middel van publiek-private samenwerking, op te lossen riekt erg naar een financiële betrokkenheid van de overheid. En daarvan wilden we nu juist af.

De echte oplossingen liggen zoals zo vaak buiten het systeem. Wonen 4.0 gaf daarvoor een mooi perspectief. Helaas is de pas daarheen met het Woonakkoord abrupt afgesneden.

Pieter Buisman is zelfstandig adviseur stedelijke ontwikkeling te Houten.