

**Column MTV Moergestel, zondag 1 mei 2011**

### **Nieuwe inkomensgrens huurwoningen, een sociale kwestie?**

Graag wil ik het vandaag op 1 mei, de Dag van de Arbeid hebben over een sociaal thema.

Sinds 1 januari van dit jaar gelden er in ons land scherpe inkomensgrenzen voor de sociale huurwoningen (de huurwoningen onder de 648 euro). Deze woningen zijn voortaan slechts voor mensen met een inkomen van maximaal 33.614 euro.

Ik merk dat er veel commotie is ontstaan bij woningcorporaties en huurders over de vaststelling van die inkomensgrens. Daarbij wordt ook wel de suggestie gewekt dat die inkomensgrens door Europa is vastgesteld.

Hoe kan dat? Want, sociale huisvesting valt niet onder Europa, ieder land regelt dat zelf. Om dit helder te krijgen heb ik daar een debat over aangevraagd in het Europees Parlement; maar daarover straks meer.

Wat is er gebeurd? Brussel is pas actief geworden op basis van klachten uit Nederland. De Europese Commissie heeft klachten ontvangen van de vastgoedbranche over de vraag of de Nederlandse huursector geen oneerlijke concurrentie bedrijft. Want woningcorporaties houden zich al lang niet alleen meer bezig met huurwoningen voor de lagere inkomensgroepen en kwetsbare burgers alleen. De woningbouwverenigingen zijn meer en meer verkoopappartementen gaan bouwen, vaak met de beste bedoelingen. Want zo werd er geld verdiend in de vrije sector en kon men prijzen voor de huurwoning in de hand houden. Ook hebben de corporaties actief meegewerkt aan allerlei extra gemeenschappelijke voorzieningen; we kennen de ontmoetingsruimten en eetpunten voor ouderen, wijkcentra en voorzieningen voor het onderwijs of naschoolse opvang. Allemaal goed en wel, waar is het dan fout gegaan?

Welnu, corporaties genieten namelijk een voordeel van een centraal waarborgfonds dat met steun van de nationale overheid is ingesteld. Met deze steun van de belastingbetaler krijgen de corporaties hun leningen gemakkelijker en goedkoper gefinancierd. De particuliere vastgoedsector kent deze ondersteuning niet. Bij inschrijvingen van bouwprojecten merkt de particuliere sector dat de concurrentie bij bepaalde projecten niet vanuit een gelijkwaardige positie plaatsvindt. En dit is nu net wel waar Europa in de interne markt op toeziet. Er werd om een Europese toets gevraagd. "Is hier sprake van ongelijke behandeling?", zo luidde de vraag.

Om helderheid te krijgen is de toenmalige Eurocommissaris van Mededinging, Neelie Kroes, bekend om haar doortastende aanpak gesprekken aangegaan met de Nederlandse Regering. Dit heeft er onder andere toe geleid dat beter is aangegeven voor wie de corporaties moeten opkomen: de mensen met de smallere beurs. Na veel overleg is de nieuwe inkomensgrens van voorgesteld.

Ik wilde wel eens weten hoe dit precies in z'n werk is gegaan. Daarvoor heb ik met Europarlementariërs uit andere landen de Europese Commissie bevroegd. Eurocommissaris Andor (sociaal beleid) heeft daarop aangegeven dat het de lidstaten zijn die de inkomensgrenzen vaststellen. Het kan overigens niet zo zijn dat iedereen zo maar voor een huurwoning in aanmerking kan komen. De landen moeten helder zijn: wie komt er wel en wie niet in aanmerking. Daarin was Nederland niet helder. Bovendien heeft het ertoe geleid dat zo'n 60 % van de mensen in Nederland, vooral in de steden in huurwoningen woont. Een percentage dat in géén van de andere lidstaten wordt gehaald.

Maar Commissaris Andor maakte ook duidelijk dat de inkomensgrens b.v. ook hoger had kunnen worden vastgesteld. Zo zou een inkomensgrens van €40.000,00,- voor sociale huurwoningen zou meer in overeenstemming zijn geweest met de oude ziekenfondsgrens, zoals we die enkele jaren geleden nog kenden.

Het is nu de vraag wie er buiten de boot gaan vallen. De woningmarkt in Nederland is complex. In andere landen bezitten veel meer mensen, ook met lagere inkomens, een eigen woning. De prijzen voor koopwoningen liggen in Nederland echter, door onze wijze van financiering en het instrument van de hypotheekrenteaftrek, ver boven het gemiddelde in de ons omringende landen. Koopwoningen in Nederland zijn moeilijk bereikbaar voor mensen met lagere inkomens en mensen met middeninkomens. Nu de banken terughoudender worden met het verstrekken van hypotheek, zeker aan de starters, wordt het er niet vrolijker op. Ook de huurprijzen in de vrije sector, liggen hoog.

Hoe nu verder?

Ik ben ook door de landelijke huurdersverenigingen en de corporaties om raad gevraagd. Is het besluit terug te draaien? Het antwoord is; nu niet. Bovendien is de Tweede Kamer ermee accoord gegaan. Daarom adviseer ik dat de Nederlandse Regering binnen twee jaar bekijkt of er aanleiding is een nieuwe en hogere inkomensgrens vast te stellen. Welke groepen woningzoekenden vallen buiten de boot? Slaagt de particuliere sector er in b.v. de starters op de woningmarkt ruimte te geven? De collectieve projecten voor starters, zoals in de meeste Brabantse gemeenten zijn gestart vormen een uitstekend antwoord.

Zo nodig kan er dan een alternatief bedrag in Brussel worden aangekaart. Het is aan de gemeentebesturen en de Tweede Kamer om goed op te letten en verantwoordelijk minister Piet Hein Donner zo nodig opnieuw naar Brussel te sturen.

Maar tegelijkertijd moet een ander euvel worden aangepakt. Want zo heb ik duidelijk gemaakt: we kunnen niet alleen klagen over de nieuwe inkomensgrens, zonder over de doorstroming in de woningen te praten. De inkomensgrens geldt immers alleen bij de eerste toewijzing van een sociale huurwoning. In Nederland blijven veel mensen in huurwoningen zitten, ook als het inkomen stijgt. Vaak verdient men naar verloop van tijd meer, als tweeverdieners, terwijl de woning toch vooral bedoeld is voor mensen met de smalle beurs. Lang niet iedereen in een huurwoning hoort daar dan nog in. Er zijn mensen die zo geld overhouden om meerdere malen op vakantie te gaan en over de wereld te vliegen, te CO2-en, om het maar eens anders te zeggen. Deze mensen met een te hoog inkomen verstoppen de sociale woningmarkt. De huurbescherming maakt dit tot een gevoelig onderwerp in de Tweede Kamer. Een betere doorstroming zou al veel van de huidige problemen oplossen. Het wordt tijd niet langer met een grote boog rond dit heilige huisje in de Nederlandse politiek heen te lopen.

1 mei zegt buiten de klassieke vakbondskringen niet veel meer. Toch heb ik op de Dag van de Arbeid gekozen voor een column over het klassiek thema van de sociale volkshuisvesting, een eigentijds thema met grote gevolgen voor velen onder ons. Wilt U hierover ook een standpunt kwijt, laat met mij dan weten. U kunt ook bij de redactie van MTV. Ik wens U een fijne zondag toe.

Lambert van Nistelrooij

Europarlementariër CDA