
Huur laten stijgen tot 4,5% van WOZ-waarde

Gradus, R.;Hijum, E. van
vrijdag 07 september 2012, 00:00

Eddy van Hijum en Raymond Gradus

Intussen zitten zo'n 50.000 bouwwerknemers zonder baan, 51% van de te koop staande woningen staat al langer dan een jaar te koop en de sociale huurmarkt kenmerkt zich door lange wachtlijsten en scheefwonen. Om die problemen op de woningmarkt aan te pakken, moeten onder meer de huren stijgen tot 4,5% van de WOZ-waarde en deugden als spaarzaamheid en verantwoordelijkheid centraal staan.

In het Lenteakkoord zijn voor nieuwe gevallen afspraken gemaakt om de fiscale aftrek te beperken tot een annuïtair aflossingsschema. We moeten de oude gevallen niet dwingen tot aflossen, maar wel daartoe verleiden. Daarom breiden wij de boetevrije aflossingsmogelijkheid en de schenkingfaciliteit uit en komt er een bonus die extra aflossen stimuleert. En dankzij de introductie van een 'sociale vlaktaks' wordt meer lenen dan nodig niet langer fiscaal aangemoedigd.

Anders dan in de PvdA-plannen worden bij ons de middeninkomens niet met een enorme lastenverzwaring opgezaagd. De zwakke positie van starters vereist extra maatregelen. Daarbij is het niet behulpzaam dat in VVD- en PVV-plannen de huizenprijzen omhooggaan. Beter is voor bouwsparen en een langere aflossingsduur te kiezen en de bestaande regels voor starters minder strak te interpreteren. Immers, een plaatselijke bankier kan een betere inschatting maken hoe om te gaan met starters dan een Haagse bureaucraat. Toch is meer nodig om de woningmarkt uit een impasse te halen.

Voor een echte oplossing van de woningmarkt is het noodzakelijk dat de kloof tussen huur- en koopmarkt wordt gedicht en de huren geleidelijk stijgen naar een jaarbedrag van 4,5% van de WOZ-waarde. Voorts is het nodig dat corporaties huishoudens met recht op huurtoeslag een afslag op de huur geven. Het Rijk bespaart huurtoeslag en corporaties gaan beter letten op een goede match tussen de woning en het inkomen van de huurder om zo de kosten van de afslag te beperken.

Het CPB heeft deze dynamische effecten niet meegenomen in zijn doorrekening en stelt zelfs dat verhuurders een prikkel krijgen om geen woningen te verhuren aan lage inkomens. Het CPB redeneert hierbij vanuit een marktlogica en miskent de maatschappelijke betrokkenheid van corporaties bij verhuur aan lage inkomens. Zeker, recente misstanden bij sommige corporaties moeten worden

aangepakt, maar ook hier is het nodig om morele waarden een plek te geven en daar de verantwoordelijken op aan te spreken.

Eddy van Hijum is CDA-Kamerlid en Raymond Gradus directeur bij het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA.