

*Trouw, 28-03-06*

# Terugdraaien huurplannen kan nieuwbouw woningen schaden

Van onze redactie economie

**Afzwakking van de liberalisering van het huurbeleid kan de bouw van nieuwe woningen belemmeren.**

Dit zeggen het Bouwfonds en de organisatie van beleggers. Doordat de huren meer aan regels zijn gebonden dan minister Dekker (volkshuisvesting) aanvankelijk voor ogen had en huren minder mogen stijgen dan gedacht, worden bouwprojecten soms minder rendabel, zegt F. de Zeeuw, directeur van Bouwfonds MAB. „Wij doen regelmatig geïntegreerde projecten van koopwoningen en huurwoningen. Het kan zijn dat die minder goed van de grond komen doordat investeerders toch

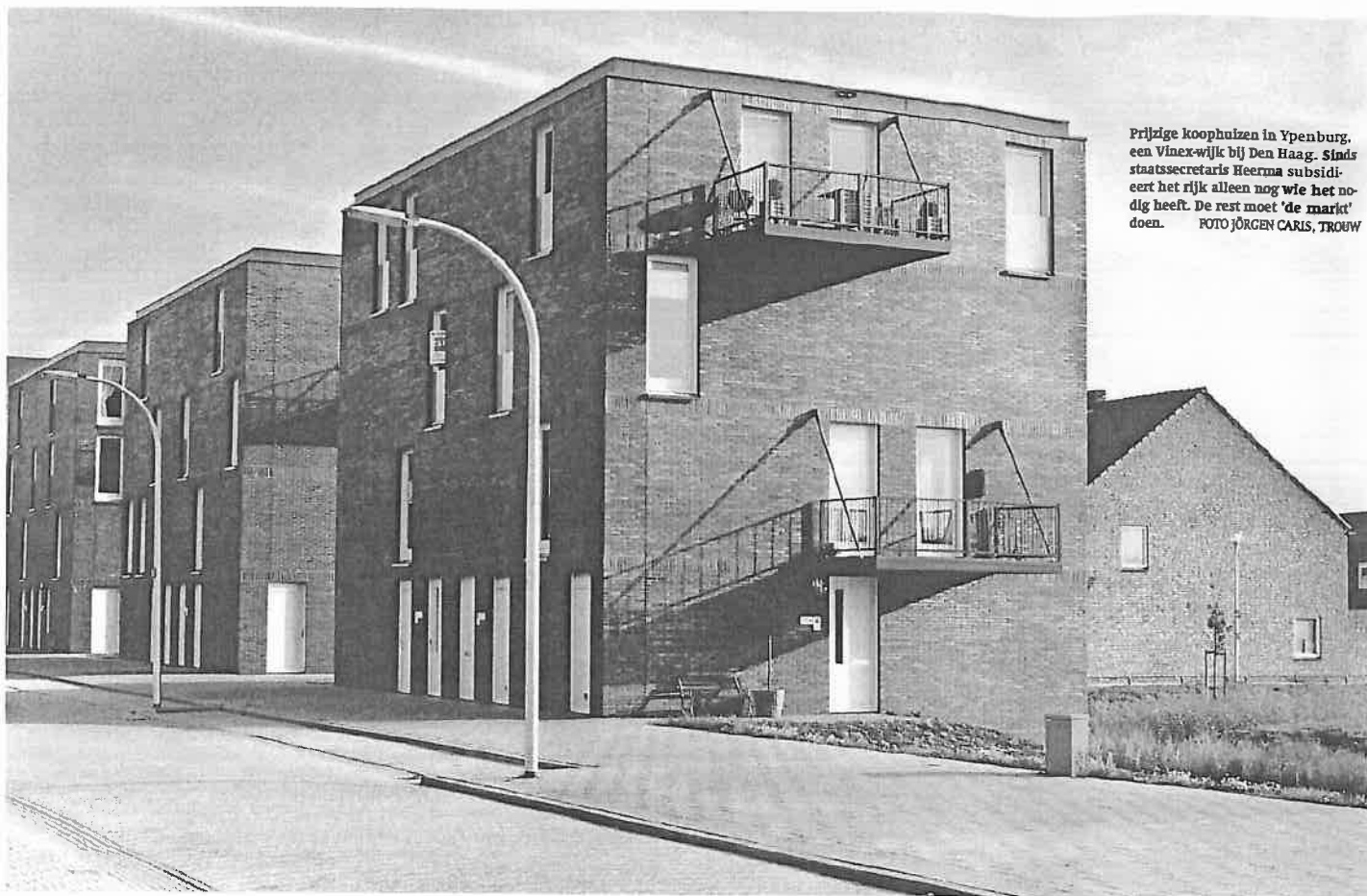
niet meedoen omdat zij te zeer zijn gebonden aan een te lage huur.” Het Bouwfonds bouwt per jaar 7500 woningen, waarvan 10 procent huur.

De Kamer praat vandaag opnieuw over het huurbeleid van Dekker. Een van haar doelstellingen is juist dat er meer woningen worden gebouwd om de schaarste aan goede huurwoningen op te vangen.

Ook de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) denkt dat het beleid schadelijk is. In de club zijn onder meer banken en pensioenfondsen vertegenwoordigd. Volgens directeur Van Blokland lopen de investeerders 900 miljoen euro mis doordat projecten minder aantrekkelijk worden. Hij overweegt een rechtszaak tegen de staat.

## **DE VERDIEPING**

Waarom wonen zo duur bleef



Prijzige koophuizen in Ypenburg, een Vindex-wijk bij Den Haag. Sinds staatssecretaris Heerma subsidieert het rijk alleen nog wie het nodig heeft. De rest moet 'de markt' doen. FOTO JÖRGEN CARIS, TROUW

Wie in grote steden op zoek gaat naar een sociale huurwoning, komt op ellenlange wachtlijsten terecht. Wie juist in zijn kleine dorpje wil blijven wonen, moet het doen met zijn tienerkamer in het ouderlijk huis. Hoe komt dit, en waarom denkt minister Dekker dat je het woningtekort kunt op te lossen door de huren te liberaliseren?

# Waarom wonen zo duur bleef

## Woningnood

door Karen Zandbergen

**'D**e minister van Vrom bouwt geen huizen." Sinds haar aantreden als minister van volkshuisvesting is dat de mantra van Sybilla Dekker (VVD). Met de rest van Nederland erkent zij dat minder bouw en meer sloop leidden tot het woningtekort.

Anders dan haar voorgangers in de jaren zeventig, denkt Dekker niet dat overheidssturing de oplossing is. Dekker gaat liever door op het pad van haar voorgangers Heerma (jaren tachtig) en Remkes (jaren negentig): meer markt, minder overheid.

Als de Kamer vandaag de overgebleven delen van haar huurplannen overeind houdt – en dat is waarschijnlijk doordat de coalitiefracties meedachten over het compromis –

krijgt hurend Nederland een stroom van veranderingen over zich uitgestort met meer geliberaliseerde woningen en hogere huren.

Wie de plannen toejuicht, denkt dat investeerders weinig bouwen omdat het weinig oplevert. Wie niet in de plannen gelooft, meent dat mensen die goedkoop huren en bovenmodaal verdienen, niet op zoek gaan naar een duurder woning.

Dekker wil niet sturen, maar „zorgen dat belemmeringen worden weggenomen, zorgen dat er – letterlijk en figuurlijk – ruimte is voor woningbouw". Voor die houding moet de bewindsvrouw door heel wat traditionele muren heenbreken. Niet alleen het loslaten van de huurgrens bij een deel van de woningen leidde afgelopen jaar tot protesten en aanpassing van het beleid. Ook de verhouding tot de woningbouw-

corporaties ligt gevoelig.

Jarenlang was de overheid rechtstreeks verantwoordelijk voor de woningbouw. En ook al is het inmiddels elf jaar geleden dat de corporaties verzelfstandigden, nog steeds worstelt de politiek met haar zeggenschap. Een corporatiedirecteur mag niet te veel verdienen; geld op potten door niet te bouwen wordt politiek niet toegejuicht. Gemeentes kunnen rechtstreeks naar de minister stappen als een corporatie niet meewerkt.

Tot ver in de jaren tachtig werd er enorm gebouwd. Steden werden opgeknapt en huizen uit de grond gestampt. „De totale verpaupering in de steden werd in vijftien jaar aangepakt", zegt Adri Duivesteijn. Het PvdA-kamerlid zag herstructureringsprojecten verruizen in de hofstad waar hij wethouder was.

Gemeenten legden hun wensen neer in Den Haag. Het ministerie verdeelde de rechten op nieuwbouw of renovatie en leverde het bijbehorende geld aan de corporaties. In het voetspoor hiervan werd ook de huursubsidie ingesteld, die wonen voor iedereen bereikbaar moest maken. Het woningtekort werd aangepakt en de rijksuitgaven stegen.

De grote omslag in het denken over volkshuisvesting kwam aan het eind van de jaren tachtig. Wijlen staatssecretaris Heerma (CDA) wilde de drukkende subsidiestromen richting corporaties stoppen. Hij wilde alleen nog subsidiëren wie dat nodig had, de rest moest aan de markt worden overgelaten.

In de jaren 1986 tot 1994 veranderde hij het volkshuisvestingsland- schap aanzienlijk. Stap voor stap verdwenen de subsidies en week de

overheidsbeïnvloeding op het woon- beleid. Een jaar nadat Heerma zijn post verliet, werd de kroon op zijn werk gezet: de woningbouwcorporaties verzelfstandigden. De corporaties kregen geen subsidie meer en mochten hun bakstenen houden.

Ondertussen daalde de nieuwbouw fors. In 1999 werden de laatste overheids subsidies verdeeld - juist toen de bouwkosten explo- deerden.

Remkes (VVD) stelde in de jaren negentig dat het woningtekort voor- bij was. Er moest niet meer, maar beter gebouwd worden. En mensen moesten gaan kopen: maximaal 30 procent van alle nieuwbouw mocht nog huurwoningen zijn. Corporaties moesten zoveel mogelijk huizen verkopen en oude woningen slopen.

VERVOLG OP PAGINA 2