

# 'Stad moet greep houden op de bestemming van huizen'



Arnoud Boot, hoogleraar financiële markten UvA, voorzitter van de Bankraad DNB en lid van de WRR © -

Woningcorporaties moeten afslanken, scheefwoners moeten sneller hun goedkope huurwoning uit. Woningmarktexpert Arnoud Boot roept het nieuwe kabinet op tot forse maatregelen. 'Nieuwe groepen, zoals verplegers en politieagenten, komen nu niet aan bod.'

DOOR: TON DAMEN 10 OKTOBER 2017, 10:25

Als iedereen in het centrum van Amsterdam wil wonen, is daar niets tegen opgewassen. "De trek naar de steden is wereldwijd," aldus Arnoud Boot, hoogleraar financiële markten van de Universiteit van Amsterdam, en jarenlang adviseur aan de regering en corporaties.

Hij vindt het daarom tijd om door te pakken met de hervorming van de woningmarkt, die op slot zit. Boot hoopt dat zijn denkbeelden landen bij het nieuwe kabinet.

## **Is het in belang van jongeren dat er meer flexibele huurcontracten komen?**

"We hebben vastigheden nodig in de maatschappij. In plaats daarvan komen er onzekerheden door flexibele arbeidscontracten, worden pensioenen onzekerder en ga maar door. We moeten voorkomen dat grote groepen door de opeenstapeling van onzekerheden in problemen komen. Maar dat argument gaat niet op voor de woningmarkt."

### **Waarom niet?**

"Daar is het grootste probleem dat bestaande huurders hun woning bezet houden en een dief van hun portemonnee zijn als ze die verlaten. Daardoor komen nieuwe groepen, zoals verplegers en politieagenten, niet aan bod. Jongeren moeten jaren wachten of te duur een huis kopen op een leeftijd waarop ze dat niet zouden moeten doen. De ontoegankelijkheid van de woningmarkt is voor hen het grootste risico, niet flexibele contracten."

### **Moet je dan de wettelijke bescherming opheffen?**

"Dat je lage inkomens beschermt met huurtoeslag is goed. Niet zoals nu gekoppeld aan de waarde van een woning, maar aan de persoon."

### **Maar wilt u scheefwoners rechten ontnemen en die sociale huurwoningen aan jongeren toewijzen?**

"Je moet daar redelijk mee omgaan. Als iemand 70 is en 30 jaar in hartje Amsterdam in een sociale huurwoning heeft gewoond, ga je die persoon dan nog rechten ontnemen? Die Amsterdammer kan niet zijn hele leven opeens herinrichten."

### **Maar iemand van 50 die al 20 jaar in dat huis zit?**

"Het kan niet zo zijn dat iemand van 50 per definitie zo'n huis vasthoudt. Door persoonlijke omstandigheden als ziekte of zijn rol als mantelzorger kan het anders zijn. Maar huizen moeten vrijkomen. Anders blokkeer je een sociale huurwoning bij elke nieuwe verhuuring voor 30 of 40 jaar en sluit je nieuwkomers buiten."

"Je bent er ook niet met één drastische maatregel. Je moet regelgeving optuigen die redelijkheid garandeert. Mensen die de stad uitgaan of er niet in komen, moeten alternatieven krijgen. Daarom zul je ov-verbindingen met buitengebieden moeten verbeteren. Dan kunnen mensen elders wonen en toch snel in de stad zijn. Het prijsverschil tussen een huis in De Pijp en echt leefbare gebieden buiten de stad - ik bedoel geen slaapsteden - kan niet oneindig zijn. Cruciaal is ook dat er meer nieuwbouw komt."

### **Bent u voor het erfpachtstelsel?**

"Niet zo zeer als belastinginstrument, maar wel als middel om de bestemming van de grond te regelen. Als je vindt dat Amsterdam een gemengde bevolking moet houden - niet alleen rijken - dan moet je permanent greep houden op de bestemming van huizen. Ook op wie er in zit."

"Bij middenhuur moet je daarvoor beleid ontwikkelen en niet, zoals nu, louter een tijdelijke eis stellen van lage huren voor 25 jaar in de erfpachtcontracten. Op zijn minst moet je als

gemeente de zeggenschap houden. Je kunt aan erfpachtcontracten bepaalde arbeidsovereenkomsten van huurders verbinden."

"Wat het huidige Amsterdamse college van b. en w. doet, is 'wie dan leeft wie dan zorgt'. Dit komt voort uit gebrek aan visie."

### **Waarom wilt u de corporaties kleiner maken?**

"De corporatiesector bezit een derde van alle woningen. In Amsterdam is het meer dan 45 procent. Het is niet nodig corporaties zo'n dominante positie op de woningmarkt te geven. Je wilt een vrijere huurmarkt, waar starters zonder wachtlijsten makkelijker huizen huren. Sociale huur en gesubsidieerde koop hebben dat onmogelijk gemaakt. Beide moeten aangepakt worden en er moet meer worden gebouwd. Maar, en dat is mijn tweeslachtigheid, er staat een transformatie voor de deur en daar heb je corporaties bij nodig."

### **Hoe krijg je corporaties terug in hun hok?**

"De verhuurdersheffing is ook bedoeld om de woningcorporaties fors kleiner te maken, voor een ander deel om huurinkomsten af te romen. Corporaties kunnen de verhuurdersheffing betalen door hogere huren te vragen of bezit te verkopen, waardoor ze kleiner worden. Dit spreken politici niet graag uit, maar dat is zo. Die verhuurdersheffing gaat niet van tafel."

### **Zijn daar huurders slachtoffer van?**

"Nee, nu draai je het om. Er zijn scheefwoners. Daar is soms geen enkele rechtvaardiging voor. Als je een 40-jarige scheefwoner tegen een te lage huur op een gouden plek laat zitten, en mensen die het echt nodig hebben laat wachten, is dat maatschappelijk onacceptabel."

Parool, 10 oktober 2017