

Bevriezing huurgrens biedt valse bescherming

Onvoorwaardelijke huurbescherming veroorzaakt wachtlijsten, woekerhuren en scheefwonen

Frank van Min

Jacques Monasch pleitte eerder deze week in Het Financieele Dagblad voor een verdere aanpassing van de huurmarkt. Ook wil hij dat woningcorporaties zich meer concentreren op hun kerntaken. Hij heeft helemaal gelijk, maar hij vergeet huurders en corporaties structurele oplossingen te bieden.

Monasch, lid van de Tweede Kamerfractie van de PvdA, wil de liberalisatiegrens voor de sociale huursector bevriezen. De PvdA wil zich na het recente electorale verlies zo wellicht socialer profileren, maar de huurder is hier niet bij gebaat. Het levert voor de grote meerderheid namelijk niet meer en betaalbare huurwoningen op en houdt daarnaast een log en verouderd systeem in stand.

Helaas laat Monasch de kansen liggen om huurders (en corporaties) echt te helpen.

De liberalisatiegrens bevriezen is vasthouden aan het omslachtige 'puntensstelsel'. Meer flexibiliteit is de oplossing om te zorgen dat straks huurder en verhuurder de huurprijs kunnen bepalen en niet meer een discutabel puntensysteem. Bouw dit stelsel dus geleidelijk af, net zoals de hypotheekrenteaftrek.

Laat bijvoorbeeld jaarlijks de maximaal toegestane huurprijs met ongeveer 2,5% boven inflatie stijgen. Op bepaalde A-locaties leidt dit misschien tot hogere huren, maar in een groter gebied zal door deze maatregelen een beter afgestemd en groter aanbod ontstaan van betaalbare huurwoningen.

Nu veel gemeenten zelf zwaar moeten bezuinigen, geeft instandhouding van het systeem ook problemen met de handhaving en controle. Daarnaast strijkt de huurcommissie jaarlijks rond de € 19 mln op met als hoofddoel de regels van de huurprijs te controleren. Belangrijkste speerpunt van de commissie is een onlinerekenmodel dat tot veel discussie leidt.

Ondanks de vele alternatieven vanuit de sector houdt de commissie nog steeds rigide aan dit model vast.

Verder gaat Monasch helaas voorbij



Meer flexibiliteit is de oplossing voor de huurprijsproblematiek.

FOTO: IMAGESELECT

aan de onvoorwaardelijke huurbescherming en grote verschillen in gemeentelijk beleid. Het zijn twee obstakels die de doorstroom en transparantie belemmeren. Bovendien hebben ze met hun woud aan (verschillende) regels bijgedragen aan de huidige situatie: enorme wachtlijsten, woekerhuren en scheefwonen in populaire gebieden en juist krimp in andere regio's. De winnaars van deze regelzucht? Niet de huurders, maar de vele juristen, fiscalisten en IT-consultants die vrolijk hun uren schrijven om het ineffi-

Huurders gebaat bij minder regels en uitbesteden van administratieve processen aan specialisten

ciënte systeem draaiende te houden.

Het kan anders en beter. Monasch geeft aan dat de corporaties zich meer moeten concentreren op hun kerntaak. Helemaal correct, wat ons betreft. De administratie van verhuur- en beheerprocessen hoort wat ons betreft dus niet tot die kerntaak. De uitbesteding hiervan aan specialisten leidt tot flinke besparingen en meerdere structurele oplossingen.

Uit de recentste cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting blijkt dat een corporatie jaarlijks gemiddeld € 1296 per woning kwijt is aan nettobedrijfslasten voor administratieve processen rond verhuur en beheer. De Regiecorporatie, een denktank met hoogleraren en branchedeskundigen, toont aan dat gespecialiseerde marktpartijen deze taken zeker € 450 per woning

per jaar goedkoper kunnen uitvoeren.

De Nederlandse woningbouwcorporaties hebben samen zo'n 2,3 miljoen woningen in beheer: in theorie een mogelijke besparing van minstens € 1 mrd. Dat bedrag kunnen corporaties (deels) inzetten voor verschillende maatschappelijke taken: huren laag houden, kwetsbare groepen beschermen en de aanpak van thema's als leefbaarheid en eenzaamheid. Huurders profiteren dus van minder regels en meer uitbesteding aan specialisten, niet van de valse bescherming die een huurplafond geeft.

Frank van Min is eigenaar van Wolf Huisvestingsgroep. Deze organisatie verhuurt en beheert woningen van (onder meer) meerdere corporaties in heel Nederland.