

EPIDEMI SCH HUURBELEID

Eind 2000 liet staatssecretaris Remkes weten dat er meer aandacht moest zijn voor de wensen van de woonconsument. En Remkes wist wat die wilde: meer kwaliteit. En dus meer koopwoningen komen. De staatssecretaris wist ook hoeveel koopwoningen de burger wilde. De Nederlandse woningvoorraad moest in 2010 voor tweederde uit koophuizen moeten bestaan. De huurder kon dan kiezen uit het resterende eenderde deel.

Remkes heeft de boodschap van de nota 'Mensen, wensen, wonen' zelf in alle provincies aan de man gebracht. En niet zonder resultaat. Er zijn behoorlijk wat koopwoningen bijgebouwd. Daarbij zijn veel huurwoningen omgetoverd tot koophuis. De kopers zijn vandaag de dag in de meerderheid. In 54 procent van de Nederlandse huizen woont een koper.

Anders dan de beleidsmakers hadden verwacht, is de klad gekomen in de bouwproductie. Het aanbod van koopwoningen bleek groter dan de vraag. Dat was niet alleen te merken in Almere. Toch is de prijs van een koopwoning niet merkbaar gedaald. Kopers en hun banken lijken zich meer te bekommeren om het maximaliseren van de hypotheekrenteaftrek, dan om de verhouding tussen koopprijs en kwaliteit van de woning.

De verkoop van huurwoningen heeft gezorgd voor schaarste. Er zijn domweg te weinig huurwoningen. Ook minister Dekker onderkent dat er een groeiende vraag is naar huurwoningen. In een vrije markt leidt schaarste automatisch tot een stijging van de prijs. En daar wil minister Dekker graag haar steentje aan bijdragen. Minstens een kwart van de huurwoningen moet geliberaliseerd worden. Dan kan daar de markt zijn zegenrijke werk doen en zullen ook huurders voor dezelfde kwaliteit steeds meer geld op tafel moeten leggen.

Almere is ooit begonnen als een stad met veel huurwoningen. Een groot deel van de Almeerse woningvoorraad is gebouwd door drie woningcorporaties. De corporaties hebben intussen behoorlijk wat van die huurwoningen verkocht. Soms zelfs in weerwil van de afspraken met de gemeente. Dat vond Remkes geen probleem.

Almere blijkt koploper te zijn in het uitvoeren van het landelijke woonbeleid. Het ideaal van Remkes en Dekker is al bijna bereikt. 62 procent van de Almeerse voorraad is koopwoning. Van de 38 procent Almeerse huurwoningen is ruim een kwart - 27 procent - duur. Het experiment Almere kan duidelijk maken wat het effect zal zijn van het beleid van Dekker en haar voorganger.

Rotterdamse problemen zijn Almere niet bekend. Almere hoeft zich niet druk te maken over een mogelijk ongewenste toestroom van huurders met een laag inkomen. Klaarblijkelijk heeft de unieke voorraad met veel koop en weinig betaalbare huur een preventieve werking. Voor armlastige woonconsumenten bestaat in Almere nauwelijks ruimte.

Starters op de huurmarkt hebben het moeilijker dan ooit. Net als de burger die zijn hypotheek niet meer kan betalen. Almeerse makelaars doen er goed aan om de koper van een woonhuis te adviseren zich preventief als huurwoningzoekende in te laten schrijven.

Een stevig nee tegen de plannen van minister Dekker kan voorkomen dat het Almeerse tekort aan huurwoningen zich als een epidemie door heel Nederland verspreidt.