TEKST ESTHER DE ROOS EN MICHIEL HULSHOF

Hoe krijgen we minder scheefhuurders?

Ruim 400.000 Nederlandse huishoudens wonen in een sociale huurwoning terwijl ze daarvoor eigenlijk te veel verdienen. Hoe zorgen we voor minder scheefhuurders?

HET KABINETSBELEID OM MENSEN met een gezinsinkomen van meer dan 39.000 euro uit hun sociale huurwoning te krijgen, komt nog niet van de grond. Intussen groeien de wachtlijsten. Politici en belangengroeperingen komen met het ene na het andere voorstel om de verdeling van wonen rechtvaardiger te doen verlopen. Welke oplossingen dragen wetenschappers aan om scheefwonen tegen te gaan?

Volgens antropoloog Jan Abbink is het 'sociaal, moreel en politiek onredelijk' dat mensen met een riant inkomen nog in sociale huurwoningen wonen. 'Er is nu wel een maximaal inkomen om een sociale huurwoning te kunnen krijgen, maar er is geen wettelijk vastgesteld maximuminkomen waarboven men niet in zo'n sociale huurwoning mag wonen.' Hij stelt voor om een wettelijke *pay to stay*-regel in te voeren: 'Mensen die ruim boven de wettelijke norm verdienen, zouden een marktconforme huur

'VOER EEN PAY-TO-STAY REGEL IN VOOR HOGE INKOMENS.'

moeten betalen als ze in hun woning willen blijven.' Vanuit sociologisch oogpunt vindt Abbink het logisch dat mensen hun woning niet zomaar verlaten. 'Velen zijn op die plek gaan wonen toen ze jonger waren en nog een laag inkomen hadden. Ze zijn vaak sociaal-cultureel geworteld en verwant met hun buren.' Eén oplossing volgens Abbink is dan om mensen hun woning te laten kopen: 'Bied degenen die de hogere huur niet willen betalen en ook niet willen verhuizen aan om hun woning te kopen. Dat wil zeggen, als zij die hogere huur niet willen betalen. Met die opbrengst kan de woningbouwvereniging meer sociale huurwoningen bouwen op andere plaatsen.'

'STOP DE VERKOOP VAN SOCIALE HUURWONINGEN.'

Juist dat laatste zou problemen kunnen opleveren, denkt architectuurhistorica Petra Brouwer. 'De verkoop van woningen levert weliswaar geld op om op andere plekken sociale huurwoningen te realiseren, maar het leidt uiteindelijk tot segregatie.' Oftewel: wijken voor de rijken in de binnensteden en wijken voor de armen aan de stadsranden.
Scheefwonen is volgens Brouwer een relatief nieuw fenomeen. De oorsprong ligt in de stadsvernieuwingsprojecten uit de jaren zeventig en tachtig, toen miljoenen aan subsidies beschikbaar kwamen voor de bouw van goede huurwoningen in oude wijken. Zo moest de stad weer aantrekkelijk worden voor middeninkomens. Dat is gelukt. Veel scheefwoners van vandaag hebben destijds een sociale woning gehuurd in slechte wijken zoals de Amsterdamse Jordaan of Pijp. Nu deze buurten verhipt zijn, willen velen in hun goedkope woning blijven zitten.
Het echte probleem van scheefwonen is volgens Brouwer dan ook vooral dat mensen met een laag inkomen geen woning kunnen krijgen op een gewilde locatie. Om dat probleem op te lossen, zou je inderdaad de huur kunnen verhogen als het inkomen van de huurder stijgt. 'Als mensen steeds meer huur moeten betalen, zullen ze vaker zullen willen verhuizen. Maar dan moeten de woningcorporaties die woningen daarna niet verkopen. Om gemengde wijken te garanderen, zouden woningcorporaties hun hele woningvoorraad beschikbaar moeten houden voor het sociale huursegment.'

'ZIE DE VOORDELEN IN VAN SCHEEFHUURDERS.'

Volgens archeoloog Vladimir Stissi vergeten veel mensen dat scheefwoners ook nuttig kunnen zijn. 'Scheefhuurders zijn een non-probleem dat helemaal niet opgelost zou moeten worden: we hebben er eerder te weinig dan te veel.' Volgens Stissi zijn scheefhuurders grotendeels 'een administratieve schepping', die is ontstaan door de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen te verlagen. Maar voor veel middeninkomensgezinnen geldt dat ze simpelweg niet kunnen verhuizen omdat betaalbare huur- of koopwoningen in hun gemeente ontbreken. Stissi ziet vooral voordelen van scheefhuurders. 'Ze hebben, dankzij de lage huur, een relatief hoog besteedbaar inkomen dat ze voor een flink deel lokaal uitgeven. En ze zorgen voor een gemengde buurt. Kortom: leve de scheefhuurder!' Om te voorkomen dat scheefwoners onterecht profiteren van een lage

'BOUW GROTERE HUURWONINGEN OP GOEDE LOCATIES.'

huur, zou de overheid verder kunnen experimenteren met vormen van inkomensafhankelijke huur. 'Maar zolang mensen met een koopwoning via de hypotheekrenteaftrek nog veel meer subsidie krijgen op hun woonlasten, vind ik het niet veel prioriteit hebben om onschadelijke en onschuldige scheefwoners extra te laten betalen.'

Volgens hoogleraar economie Barbara Baarsma ontstaat scheefhuur vooral door een schrijnend gebrek aan woningen voor de hogere en middeninkomens, met name in Amsterdam. De hoofdstad kent nauwelijks betaalbare koopwoningen en heeft een 'bizar laag' aantal huurwoningen in de vrije sector (minder dan 10 procent). Volgens Baarsma creëert de slecht functionerende woningmarkt zelfs werkloosheid. 'Mensen kunnen niet wonen op de plaats waar ze het meest productief kunnen werken.' Ook files zijn het gevolg. 'Mensen met een hoog of middeninkomen kunnen geen woning vinden in Amsterdam. Zij werken daar wel, en dus staan ze elke ochtend en elke avond in de file. Tegelijkertijd werken veel laagopgeleide Amsterdammers buiten de stad, maar wonen zij in een sociale huurwoning in Amsterdam. De eenzijdig samengestelde woningvoorraad is een molensteen om de nek van de dynamische Amsterdamse economie. De overheid zou ervoor moeten zorgen dat er meer grote huurwoningen van hoge kwaliteit in de stad worden gebouwd. 'Bovendien moet de hypotheekrenteaftrek versneld worden afgeschaft, zodat huren aantrekkelijker wordt.'

'DE OVERHEID MOET INVESTEREN IN FLATGEBOUWEN.'

Sociaal geograaf Wouter van Gent ziet eveneens een schaarsteprobleem in de Randstad: 'Er zijn te weinig woningen op plekken waar mensen willen wonen. De overheid heeft lang gedacht dat de markt de krapte op de woningmarkt wel zou oplossen, maar dat blijkt niet het geval. Het is voor marktpartijen blijkbaar niet aantrekkelijk om in betaalbare nieuwbouw te investeren.' Dat betekent dat de overheid het heft in handen moet nemen. Wat Van Gent betreft moet de overheid investeren in stadswoningen in hoge dichtheid, oftewel flats. 'Je zal de hoogte in moeten. Alleen zo garandeer je een sociale en diverse stad.' ■

CARO BONINK/HH

SCHAARSTE IN DE RANDSTAD 'Er zijn te weinig woningen op gewilde plekken.'

DE OPLOSSERS

In De Oplossers presenteert onderzoeksbureau Tertium antwoorden op complexe vragen die zijn voorgelegd aan ruim 500 wetenschappers van VU en UvA.
Wilt u zelf een complex probleem aandragen? Mail naar science@tertium.nl