

Huurders betalen in de loop van hun leven meer dan een koopwoning kost, en staan aan het eind van de rit alsnog met lege handen. Toch zijn het de rijken die kopen en de armen die huren. Hier moet een eind aan komen.

De hier voorgestelde opkoopbescherming is een stap in de goede richting, maar niet voldoende. Mensen met een laag inkomen komen niet in aanmerking voor een voldoende hoge hypotheek om op de overspannen huizenmarkt terecht te kunnen en dus goedkoop te wonen.

Om mensen met een afstand tot de huizenmarkt in staat te stellen alsnog gelijkwaardig te participeren, stel ik voor dat de overheid het deel koopt dat zij niet zelf kunnen betalen. Dus als iemand door te lenen naar vermogen maximaal 2 ton kan opbrengen en in redelijkheid het oog heeft laten vallen op een huis van 3 ton, legt de overheid 1 ton bij. Bij latere verkoop van het huis incasseert de overheid dan 1/3 van de opbrengst. Op een stabiele huizenmarkt is dit voor de schatkist op de lange termijn kostenneutraal.

Een voor de hand liggend nadeel van een dergelijke constructie is dat deze de benodigde stabiliteit zelf tegenwerkt, door de toch al exorbitante prijzen nog verder op te stuwten. Immers: "de overheid legt het verschil toch wel bij". Daarom stel ik voor dat de prijs voor een woning onder deze constructie wordt vastgesteld op basis van objectieve criteria. Bij nieuwbouw kan de overheid vooraf minimum-eisen stellen waaraan de woning moet voldoen om voor een bepaald prijsniveau in aanmerking te komen, bij doorverkoop kan de verkoopprijs gemaximeerd worden op het bedrag dat de verkoper zelf ooit voor de woning heeft betaald, misschien zelfs verminderd met waardeverlies door veroudering. Dat laatste betekent dat de belastingbetaler er op de lange termijn op toelegt, maar daar krijgt de samenleving een beter toegankelijke woningmarkt voor terug. In het beste geval maakt de constructie zichzelf uiteindelijk overbodig.

Ruimere mogelijkheden om tijdelijk te verhuren zijn alleen zinvol als daaraan voorwaarden worden gekoppeld om de huurprijzen binnen de perken te houden. Dergelijke voorwaarden lees ik niet in dit voorstel. Het lijkt mij verstandig het huidige voorstel te beperken tot de opkoopbescherming, en het deel over tijdelijke verhuur op een ander moment als apart, beter rijp voorstel terug te laten komen. Uitgangspunt in dat nieuwe voorstel zou in mijn ogen moeten zijn dat huren niet duurder mag zijn dan het huis (of een deel daarvan, bij kamerverhuur) voor de duur van de bewoning kopen en na afloop weer verkopen. Ook hierbij kan gedacht worden aan medefinanciering door de overheid, bijvoorbeeld in de vorm van subsidie aan de particuliere kamerverhuurder als dank voor het verlichten van de druk op de woningmarkt door zelf een beetje in te schikken.

Wonen hoort een nutsvoorziening te zijn, niet iets om winst op te maken. Op dit moment is de woningmarkt grotendeels speelbal van beleggers. Die zullen allicht niet blij zijn met prijsbeperkende maatregelen, en dreigen te stoppen met investeren in nieuwbouw. Laat ze dat maar doen. De burger die bereid is te lenen naar vermogen en de overheid die werk maakt van een inclusieve woningmarkt zijn samen heel goed in staat hun rol over te nemen.