

# Over betaalbaarheid van huurwoningen

Recent is onder een LinkedIn post van IVBN de volgende vraag gesteld: “Wat is betaalbaarheid eigenlijk”? Directe aanleiding was een [filmpje](#) waarin een tevreden huurder van een van de leden van IVBN vertelt hoe blij hij is met zijn nieuwe en voor hem ‘betaalbare’ huurwoning in Amsterdam. Politiek wordt de vraag naar ‘betaalbaarheid’ vaak centraal gezet en dan geldt vaak de opvatting dat de huren in de vrije sector te hoog zouden zijn en dat die huren gereguleerd zouden moeten worden. Als ‘norm’ wordt dan genomen de met staatssteun opgebouwde en kwalitatief goede en goedkope sociale huurwoningenvoorraad. De veel te kleine, onder marktomstandigheden werkende en kwalitatief veel betere vrije sector huur wordt dan aan de sociale huurvoorraad afgemeten. Wat voor de een betaalbaar is, is dat voor de ander echter weer niet. Daarom hanteren professionele verhuurders aan de voorkant heldere inkomenstoetsen, zodat aankomend huurders weten dat de woning die zij gaan huren voor hen betaalbaar is. Daarbij wordt veelal gekeken naar 25 tot 30% huurquote, waarbij echter ook wordt gekeken naar de individuele inkomenspositie en mogelijke inkomensontwikkeling.

## Betaalbaarheid is een rekbaar begrip

Woningzoekenden, huurders en kopers bepalen dus zélf wat voor hén “betaalbaarheid” is. Het is tenslotte hun inkomen en uitgavenpatroon dat bepaalt hoe groot hun potentiële woningaanbod is en/of zij hun woonlasten kunnen en willen dragen. Dit rationele uitgangspunt maakt tot op heden nagenoeg geen deel uit van het politieke en maatschappelijke debat over “betaalbaarheid”. Voor lage inkomens is en blijft het altijd belangrijk dat er een sociaal vangnet blijft bestaan, via de relatief goedkope corporatiehuurwoningen, waar staatssteun aan de orde is om ook hen kwalitatief goed te huisvesten. Daarom is het belangrijk dat de politiek niet alleen die beschikbaar verbetert omdat er een groot tekort is aan sociale huur, maar tegelijk met [doeltreffend beleid komt voor mensen die daar misbruik van maken](#).

## De rol van werkgevers

Institutionele en andere maatschappelijk betrokken investeerders gelden al decennialang als onmisbare samenwerkingspartners voor het Rijk en lokale overheden. Op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en Goed Verhuurderschap. Eerder heeft IVBN al opgeroepen dat alle betrokken ketenpartners een duid in het zakje moeten doen, om de woningmarkt weer gezond te maken. Zoals bekend zetten de leden van IVBN zich keihard in voor de huisvesting van mensen met middeninkomens en mensen met sleutelberoepen. Maar als werkgevers deze doelgroep woningzoekenden onvoldoende betalen of simpelweg te weinig contracturen bieden, is een huurwoning buiten de corporatiesector bijna niet te vinden. Waarom wordt er niet nagedacht over een extra woonvergoeding voor mensen met sleutelberoepen die echt in de stad zelf moeten kunnen wonen? Waarom aandringen op een ‘betaalbare’ huurwoning als er te weinig zicht is op voldoende contracturen?.

## De woningmarkt als schaakspel?

Het doel van het schaakspel is de tegenstander schaakmat te zetten, oftewel: een strijd waarin winnen het doel is in plaats van het bewaren van het evenwicht voor de lange termijn. Terwijl dit voor de woningmarkt nu juist zo van belang is. Ik trek deze analogie met schaken omdat ik in de politiek in toenemende mate een strijd zie die puur gericht is op het verslaan van een denkbeeldige tegenstander en in het geval van de woningmarkt “de belegger”. Toenemende reguleringsdrang vanuit zowel de landelijke als de lokale politiek zorgt ervoor dat onmisbare samenwerkingspartners met maatschappelijk bestemd kapitaal zich in toenemende mate “verslagen” voelen.

Zij aan zij én als verlengstuk van woningcorporaties zetten ook de leden van IVBN zich in voor een evenwichtige woningmarkt. In plaats van in te zetten op verdere reguleringsmaatregelen, zoals [het ondoordachte en risicovolle plan van GroenLinks](#) om de aanvangshuren in de vrije huursector zwaar te reguleren, is de tijd rijp is om de politieke en maatschappelijke focus te verleggen naar samenwerking en het inzetten van beschikbaar maatschappelijk kapitaal.

Mijn dringende advies aan politici en beleidsmakers is dan ook: Bekijk de woningmarkt in 'het grote geheel', zet *in op samenwerking en verdere versterking* en niet op strijd en regulering. Kortom, schuif dat schaakbord terzijde. Het momentum is nú. Welk(e) bewindspersoon, politicus of politieke partij ontpopt zich de komende 4 jaar als de Grootmeester van de Woningmarkt?



**Elisa Bontrop**  
senior beleidsadviseur  
e.bontrop@ivbn.nl  
T 070 - 3000 371