

## Open Brief

Aan: De directeur Brabant Wonen vestiging Oss  
De heer Frits Jansen

De directeur Woonmaatschappij Maasland  
De heer Ben Wouters

Oss: 21 november, 2004

Onderwerp: Actieplan voor de betaalbaarheid van huurwoningen

Beste Frits, beste Ben,

Het was geen best weekend. Mateloos heb ik me zitten ergeren aan het kabinetsbesluit van afgelopen vrijdag over de liberalisering van de huren, zoals vastgelegd in de huurbrief van minister Dekker. Voor maar liefst een kwart van de huurwoningen (met een WOZ waarde van € 115.000 of hoger) wordt de huurbescherming afgeschaft en mogen de huren onbeperkt stijgen. Zeshonderdduizend huurders in ons land mogen verwachten dat hun huur de komende jaren tot wel 30% zal stijgen. De minister denkt dat deze maatregel ertoe zal leiden dat veel mensen zullen verhuizen naar een duurder "marktsegment". Daardoor zouden meer goedkope huurwoningen vrij komen. Ik geloof er helemaal niets van. Ik sta daarin niet alleen.

Ook het Centraal Planbureau (CPB) heeft ernstige twijfels. Het CPB concludeert dat het voorgestelde huurbeleid geen of zelfs een beperkend effect heeft op de doorstroming.

De Woonbond heeft stevige kritiek en verwacht dat met name de middengroepen te maken krijgen met forse huurverhogingen. Te verwachten valt dat deze huurders binnen enkele jaren eenderde van hun netto inkomen (of meer) kwijt zijn aan de kale huur. De huurbrief zegt niets over de effecten van de extra huurverhoging voor goedkope woningen. Het gaat om woningen van minder dan €200. De huur van deze woningen kan met een bedrag van €25 worden verhoogd als de huur beneden de 50 procent van het wettelijk maximum ligt.

Vorig jaar hebben wij gezamenlijk en eensgezind ons actieplan sociale woningbouw gepresenteerd. Een ambitieus plan om in de periode tot 2010 een kleine duizend huurwoningen te bouwen. We hebben toen de conclusie getrokken dat dit plan een stevige doorstroming op de woningmarkt tot gevolg zal hebben, zodat ook de jongeren en ouderen weer aan de bak zullen komen voor een passende woning. Met vereende kracht zijn we in de slag om de plannen uit te werken. We hebben daar dit kabinet niet voor nodig.

De plannen van de minister komen voort uit een bezuinigingsmaatregel van 250 miljoen euro op de huursubsidie. Dat bedrag moet door de woningbouwcorporaties worden opgebracht. In ruil daarvoor mogen ze de huren van duurdere woningen flink laten stijgen. Uw overkoepelend organisatie Aedes heeft daarmee ingestemd, hetgeen heeft geleid tot stevig gemor bij een aantal aangesloten woningbouwcorporaties.

Met lede ogen zie ik aan hoe de sociale functie van woningbouwcorporaties wordt ondermijnd door een door de regering aangestuurde liberalisering. De sociale woningbouw wordt steeds meer benaderd in markttermen. Niet de mens maar het geld staat centraal. Gelukkig heb ik bij het opstellen van ons actieprogramma de sociale beweging bij jullie wel ervaren.

Wat let ons om het kabinetsbeleid aan de laars te lappen en een eigen koers te varen. Ik begrijp dat ook van jullie een financiële bijdrage wordt verwacht om de 250.000 euro aan rijksbezuiniging bijeen te brengen. Maar ik weet ook dat jullie een meer dan riant reservepositie hebben. Dat geld komen ze toch een keer afromen.

Graag nodig ik jullie op korte termijn uit voor nader overleg. Na het actieprogramma sociale woningbouw lijkt het me een uitdaging om in onze gemeente een actieplan voor de blijvende betaalbaarheid van huurwoningen op te stellen.

Met vriendelijke groet,  
Jules Iding, wethouder.