

Pleidooi voor 'echte sociale huur'

De vereniging van woningcorporaties Aedes ontwikkelde een stappenplan om te bepalen of nieuwwoningen ook echte sociale huur zijn. Dit stappenplan is gericht op gemeentes en corporaties. Volgens Aedes is het belangrijk om niet alleen te kijken naar de huurprijs van een nieuwbouwwoning, maar ook naar andere criteria.



Bij grotere nieuwbouwprojecten werken bijna alle gemeentes met minimumpercentages voor sociale huur. Officieel hoeft een woning maar aan één criterium te voldoen om onder dat percentage te vallen: de huurprijs bij aanvang moet lager zijn dan de liberalisatiegrens.

Nep sociale huur

Aedes merkt in de praktijk dat ontwikkelaars hier gebruik van maken door te werken met nep sociale huur. Deze woningen zijn bijvoorbeeld heel klein, of worden na een tijdelijk contract van vijf jaar voor een veel hogere, geliberaliseerde huurprijs aan volgende bewoner verhuurd. Het stappenplan is bedoeld om gemeentes en corporaties hiervan bewust te maken.

Goed nadenken bij start bouwplan

In het stappenplan werken corporaties en gemeentes samen om, in het beginstadium van het bouwplan, goed na te denken over de verwachtingen die er zijn over de sociale huurwoningen. Voor wie zijn ze bedoeld? Hoelang moeten ze als sociale huurwoning verhuurd blijven? Wordt er verwacht dat er woningen worden toegewezen aan speciale doelgroepen? Moet er geïnvesteerd worden in de leefbaarheid?

Woonbond: leg dit ook in wet vast

De Woonbond ondersteunt de visie van Aedes. Er moet inderdaad meer worden vastgelegd over de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De Woonbond wil daarbij nog verder gaan dan het opstellen van een stappenplan en pleit voor wetswijziging. Op die manier is het helemaal duidelijk wat er van een ontwikkelaar wordt verwacht. In het Plan voor de Volkshuisvesting heeft de Woonbond een aantal aanvullende criteria voor de definitie van sociale huur beschreven. Dit zijn bijvoorbeeld:

- Redelijke prijs/kwaliteitsverhouding
 - Toewijzing via woonruimteverdeelsysteem
 - Volgen van Sociaal Huurakkoord en lokale prestatieafspraken
 - Toegang voor speciale doelgroepen
- Als deze criteria aan de wettelijke definitie worden toegevoegd, voorkom je dat ontwikkelaars woningen kunnen neerzetten die officieel onder 'sociale huur' vallen, maar die helemaal niet sociaal zijn.

Bron Woonbond
25 maart 2022