

Tienduizenden betaalbare huurwoningen minder

Het aantal sociale huurwoningen met een betaalbare huurprijs voor lage inkomens nam in een jaar tijd fors af. Van 2019 tot 2020 was er sprake van ruim 52.500 minder woningen met een huurprijs tot de 'kwaliteitskortingsgrens' (die ligt dit jaar op €442,46) en de lage 'aftoppingsgrens' (dit jaar €663,25).



Voor veel lage inkomens zijn hogere huurprijzen niet op te brengen. De Woonbond vindt deze cijfers uit het recent gepubliceerde rapport 'de staat van de corporatiesector' ronduit zorgwekkend. De bond dringt er bij minister De Jonge op aan te zorgen voor meer betaalbare huurwoningen.

Meer betaalbare huurwoningen

De Woonbond wil dat het huurbeleid de komende jaren zorgt dat corporaties weer meer betaalbare woningen verhuren. Ook worden er steeds minder sociale huurwoningen aangeboden, terwijl lage inkomens steeds minder alternatieven hebben voor een betaalbare corporatiewoning. Dat laat zien dat het aanbod van sociale huurwoningen omhoog moet. De betaalbare sociale sector moet veel groter.

Stijgende huren en minder betaalbare woningen

Door de jaarlijkse huurverhogingen en huurverhogingen bij het opnieuw verhuren van een vrijgekomen huurwoning, verdwijnen er te veel sociale huurwoningen uit het betaalbare segment. Dat betekent dat huurders met een laag inkomen steeds meer kwijt zijn aan huur. Ook als ze huurtoeslag ontvangen. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf.

Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag helemaal zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt, is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Dus des te hoger de huur boven de kwaliteitskortingsgrens, des te meer huur huurtoeslagontvangers betalen.

Minder aanbod, meer vraag

Een koopwoning of een betaalbare huurwoning in de steeds duurdere particuliere huursector is voor meer en meer huishoudens een onhaalbare kaart. Huishoudens met een laag inkomen raken hierdoor steeds meer aangewezen op de sociale huurwoningen van corporaties. Maar het aandeel sociale huurwoningen van corporaties binnen de woningmarkt daalt juist: van 29,3% naar 27,2%, waarschuwt de Autoriteit Woningcorporaties. Er worden dan ook steeds minder betaalbare corporatiewoningen aangeboden waardoor de wachttijden toenemen. Het aantal aangeboden sociale corporatiewoningen daalde van meer dan 210.000 woningen in 2015 tot minder dan 180.000 in 2020. Het aantal aangeboden woningen waar huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag toegang tot hebben daalde zelfs tot onder de 140.000.

Sociale huur bij particulieren nam fors af

Uit het rapport blijkt dat het aantal sociale huurwoningen bij particulieren van 2015 tot en met 2020 met een vijfde is afgenomen. Ze zijn, bijvoorbeeld doordat de WOZ-waarde sinds 2015 een rol is gaan spelen in het bepalen van de maximale huurprijs via het woningwaarderingstelsel, makkelijker boven de zogenaamde 'liberalisatiegrens' te verhuren. En als ze boven die grens in de verhuur mogen, geldt er geen maximale huurprijs meer. De huurdersorganisatie wil dat het woningwaarderingstelsel huurders weer beter gaat beschermen tegen hoge huurprijzen, en wil af van de rare knip waardoor woningen boven de grens opeens voor gigaprijzen in de verhuur kunnen.

Programma betaalbaar wonen

Minister De Jonge start half april met een programma betaalbaar wonen. Hij heeft aangegeven daarbij in ieder geval naar het huurbeleid, de huurtoeslag en het beter reguleren van de vrije sector te willen kijken. De Woonbond zit daarbij ook aan tafel.

Bron: Woonbond
2 maart 2022