

Vrije sector groeit ten koste van sociale huur

Uit cijfers van het Centraal bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat er steeds minder sociale huurwoningen zijn. Vooral bij commerciële aanbieders nam het aantal sociale huurwoningen af. Tussen 2018 en 2021 met maar liefst 65.000 woningen. Het aantal dure woningen in de vrije sector groeide juist fors. Bij corporaties zien we na jaren van krimp weer een kleine groei de laatste jaren.



Falend woonbeleid bracht duizenden demonstranten op de been in Rotterdam (oktober 2021)

Doordat er minder sociale huurwoningen zijn, wonen steeds meer mensen te duur. De Woonbond geeft aan dat dit de uitkomst is van overheidsbeleid dat de afgelopen jaren is gevoerd.

Nieuwbouw corporaties van echte sociale huur

Zo zijn corporaties vleugellam gemaakt door de verhuurderheffing, een hoge belasting op sociale huur. Na jarenlange druk van de Woonbond wordt die heffing volgend jaar afgeschaft. Dat betekent dat corporaties weer meer financiële ruimte hebben om te bouwen. Volgens de Woonbond moet er bij nieuwbouw vaker naar corporaties worden gekeken, en moet er een sterkere wettelijke definitie komen van sociale huur. Om te voorkomen dat private partijen sociale huurwoningen bouwen die vervolgens binnen de kortste keren alsnog duur in de vrije sector worden verhuurd.

Vooral in steden minder sociale huur en grotere vrije sector

Daarnaast is het veel te makkelijk om woningen in de vrije sector te verhuren. Of woningen in de vrije sector verhuurd mogen worden hangt af van de huurprijs in het woningwaarderingstelsel. Als woningen boven de liberalisatiegrens (dit jaar €763) in de verhuur mogen, mag de verhuurder vragen wat hij wil. Er geldt dan geen maximale huurprijs meer voor de woning. In 2015 is de WOZ-waarde een belangrijke rol gaan spelen in het bepalen van de maximale huurprijs. In gebieden met een hoge WOZ-waarde werd het daardoor veel makkelijker om boven de liberalisatiegrens uit te komen. Dat is ook terug te zien in de ontwikkeling in de steden, waar het aanbod van dure vrije sector huur groeide ten koste van het aantal sociale huurwoningen. Door het hoge aantal WOZ-punten in de steden zijn woningen daar veel te makkelijk te verhuren in de vrije sector.

Minister wil méér invloed WOZ op maximale huurprijs

Op de rol van de WOZ-waarde is in 2022 een kleine rem gezet, maar Hugo de Jonge kondigde onlangs aan de rol van de WOZ-waarde weer te willen vergroten, en ook nog eens hogere huren te willen toestaan op basis van gangbare energie labels en buitenruimtes. De Woonbond heeft in een reactie op die plannen al te kennen gegeven dat de huurprijsbescherming niet moet worden uitgehold en dat er meer woningen onder de huurprijsbescherming moeten gaan vallen.

Bron: Woonbond
20 oktober 2022