



## Veel sociale huurhuizen belanden op vrije markt

Terwijl de vraag naar goedkope huurwoningen groot blijft, schroeven woningcorporaties hun tarieven voor nieuwe huurders flink op en belanden steeds meer sociale huurwoningen op de vrije markt. De gemiddelde kale huurprijs voor corporatiewoningen die nu worden aangeboden, is 29 procent hoger dan het bedrag dat zittende huurders betalen.

Door: Tjerk Gualthérie Van Weezel 3 april 2015, 02:00 314

Over de hele linie zijn sociale huurwoningen afgelopen jaren veel duurder geworden, blijkt uit een onderzoek dat de Woonbond vandaag publiceert. De landelijke huurdersvereniging herhaalde afgelopen maand een onderzoek van eind 2012 en hield drie weken lang het aanbod bij van corporatiewoningen in acht grote woningmarkt-gebieden. De gemiddelde kale huur steeg met bijna eenderde naar 605 euro per maand.

Van de 2.688 huizen waarmee de corporaties adverteerden, had 15 procent een huur van meer dan 710 euro. Boven die grens zitten huurhuizen in de 'vrije markt' en hebben de bewoners geen recht meer op huurtoeslag. Er zijn grote regionale verschillen. In Amsterdam wordt een kwart van alle huizen in de vrije sector aangeboden, terwijl in Friesland en 's Hertogenbosch respectievelijk 0 en 1 procent van de huizen is geliberaliseerd.

Veel corporaties proberen duidelijk ook een maximale huuropbrengst te halen zonder de woning te liberaliseren, zodat bewoners nog maximaal toeslag kunnen innen. Ruim 7 procent van alle aangeboden huizen heeft een huur die minder dan 20 euro onder de liberaliseringgrens ligt.

### Zorgelijk

### Weinig gegevens

Anders dan bij de markt voor koopwoningen zijn de gegevens over prijzen van sociale

huurwoningen slecht ontsloten. Er is geen landelijke site waarop corporaties hun bezit aanbieden, zodat een overzicht van de actuele huurprijzen moeilijk te verkrijgen is. Ook de manier waarop huurwoningen worden geadverteerd, is weinig uniform. De oppervlakte van de woningen wordt bijvoorbeeld per regio op een andere manier berekend. Statistisch zitten er dus haken en ogen aan het onderzoek van de Woonbond, maar iets beters is niet voor handen.

De ontwikkelingen die de Woonbond signaleert, zijn herkenbaar.

De stijgende prijzen en de slinkende voorraad sociale huurwoningen zijn volgens de Woonbond zorgelijk, omdat de vraag naar betaalbare huizen enorm is, zegt directeur Ronald Paping. 'Ouderen, gehandicapten en psychiatrische patiënten moeten langer zelfstandig wonen en in de crisisopvang wachten ruim 66 duizend mensen op een huis, onder wie bijna zesduizend kinderen. En de asielzoekerscentra puilen uit doordat dertienduizend vluchtelingen wachten op een sociale huurwoning.' Dit zijn allemaal groepen die volgens Paping met urgentie een beroep kunnen doen op een sociale huurwoning. 'Maar de mensen met de laagste inkomens, die sinds 2010 veel koopkracht hebben ingeleverd, betalen daarvoor nu de rekening. Voor hen is het nog lastiger geworden een betaalbare huurwoning te vinden.'

Goede cijfers over de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn er niet. Maar de Woonbond weet zeker dat het de afgelopen jaren alleen maar lastiger is geworden om in de Randstad zonder urgentieverklaring aan een sociale huurwoning te komen.

Woordvoerder van corpportiekoepel Aedes

'De ontwikkelingen die de Woonbond signaleert, zijn herkenbaar', zegt de woordvoerder van corpportiekoepel Aedes. Ook verhuurders zeggen zich zorgen te maken over huurders die steeds meer moeite hebben om rond te komen. 'Corporaties bekijken mogelijkheden om huurverhogingen te beperken. Dat doen ze in praktijk ook, maar het is afhankelijk van de situatie per corporatie wat er kan.' Veel corporaties kampen met financiële problemen, onder meer door de verhuurdersheffing van 1,7 miljard euro die het kabinet hun jaarlijks oplegt. 'Lagere huren betekenen en onvermijdelijk minder geld voor nieuwbouw.'

Paping erkent dat veel corporaties door het overheidsbeleid minder geld hebben om huren te matigen en nieuwe betaalbare huizen te bouwen. 'Zo zet de overheid het mes in een voorraad waaraan door het beleid van diezelfde overheid juist een groeiende behoefte is.'

---

# Bijna helft huurhuizen veel te duur

**AMSTERDAM – Bijna de helft van de corporatiewoningen wordt te duur aangeboden. De Key uit Amsterdam is de duurste corporatie van het land.**

Dat blijkt uit een onderzoek van de redactie van *Woonbondig*, het tijdschrift van de Nederlandse Woonbond. De redactie volgde drie weken lang het aanbod in acht woningmarktregio's.

De kale huurprijs van sociale huurwoningen die worden aangeboden door corporaties is in drie jaar tijd twaalf procent gestegen. Het gemiddelde bedrag steeg van 503 naar 563 euro.

De huur van het totale aanbod (inclusief woningen die corporaties aanbieden in de vrije sector, boven de 710 euro) ligt nu gemiddeld op 605,55 euro. Dat is liefst 29 procent hoger dan de gemiddelde kale huurprijs in de bestaande voorraad. Woningen worden dus fors duurder als ze vrijkomen.

'Het gaat snel met de afbraak van de betaalbare woningvoorraad. Bijna de helft van de aangeboden corporatiewoningen valt in de dure categorie,'

stelt Woonbonddirecteur Ronald Paping in een reactie op de bevindingen van de onderzoekers. 'Dit roept de vraag op of corporaties zich er nog wel bewust van zijn dat het hun taak is betaalbare huisvesting te bieden voor mensen met een bescheiden inkomen.'

De gemiddelde huurprijs ligt met 655,84 euro het hoogst in de steden-driehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen. Amsterdam en Utrecht volgen met een gemiddelde huur van respectievelijk 655,20 en 647,77 euro. Den Bosch komt met een gemiddelde huur van 469,26 als goedkoopste regio uit de bus.

De gemiddelde prijs per vierkante meter ligt op 10,52 euro. In Amsterdam betaal je met 11,87 euro het meest per vierkante meter, gevolgd door Rotterdam (11,53 euro) en Utrecht (10,45 euro).

De Key uit Amsterdam is met 14,22 euro per vierkante meter de duurste corporatie, gevolgd door Woonstad Rotterdam (12,41 euro) en Rochdale uit Amsterdam (12,11 euro). Woningcorporatie Actium uit Drenthe en Friesland is het goedkoopst met 6,44 euro per vierkante meter.

Goedkope huurwoningen, met een huur tot 403 euro, worden nauwelijks aangeboden door woningcorporaties. Slechts 7 procent van de aangeboden woningen valt in deze goedkoopste categorie.

---

## Regio Den Bosch heeft de laagste gemiddelde huur

Het **PAROOL** ZATERDAG 4 APRIL 2015

---