

# Sociale huurwoningen fors duurder

**De huur van vrijkomende sociale huurwoningen gaat fors omhoog. Corporaties zullen hun huren de komende jaren gemiddeld met ruim 13 procent verhogen. Daarbovenop neemt bijna een derde van de corporaties in schaarstegebieden de ‘Donnerpunten’ volledig mee bij nieuwe verhuringen. De trend in de grote steden is om de maximaal toegestane huur te vragen. Dit blijkt uit onderzoek van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA).**

De Nederlandse Woonbond voorziet dat de woningmarkt nog meer vast komt te zitten, nu de huurprijs van de sociale huurwoning dichterbij het maximum komt te liggen. Directeur Paping: ‘Het loopt echt de spuigaten uit. Sociale huurwoningen worden onbetaalbaar voor de lagere inkomens. Vrijwel niemand verhuist meer, zodat de doorstroming historisch laag is. Starters en doorstromers moeten immers torenhoge huren betalen.’ De Woonbond maakt zich grote zorgen over de verhoging van het huurniveau en roept daarom de huurdersorganisaties op om maximaal gebruik te maken van hun adviesrecht richting de verhuurder om deze trend te keren.

Het huurniveau dat corporaties nastreven ligt gemiddeld op 81,4 procent van het toegestane wettelijke maximum. Dat is 13,1 procent hoger dan het huidige huurniveau dat op gemiddeld 72 procent ligt. In euro's uitgedrukt betekent het dat de huren met gemiddeld 55 euro per maand omhoog gaan. De hoogste streefhuren zijn te vinden in de Randstad en vooral in de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De laagste streefhuren tref je aan in Friesland en Drenthe.

## **Hoe groter de corporatie, hoe hoger de streefhuur**

Opvallend is dat de grootste corporaties (met meer dan 20.000 woningen) veruit de hoogste streefhuren hebben (87,3 procent). Bij de kleinste (minder dan 1.000 woningen) ligt het streefhuurniveau op 72,5 procent. Het streefhuurbeleid van de verhuurders in de commerciële sector is gericht op maximale huren (100 procent of meer). Commerciële verhuurders nemen de Donnerpunten overal mee.

## **Motieven om de streefhuur op te trekken**

Verhogingen van de streefhuren worden over het algemeen gemotiveerd op grond van de financiële positie van de corporatie (20 procent), de voor 2014 aangekondigde heffing als bijdrage aan de huurtoeslag (15 procent) en de wens om tot marktconforme huren te komen (14 procent). Dat laatste geldt in ieder geval voor een aantal randstedelijke corporaties, zoals Ymere uit Amsterdam, Haag Wonen uit Den Haag en Havensteder uit Rotterdam. Vivare uit Arnhem laat weten voor een deel van de voorraad ‘vanuit beleggersoptiek naar de huur te kijken’. Een aantal corporaties meldt onomwonden dat ze voor het volle pond gaan, 100 procent van maximaal. De Steutels uit Leiden gaat nog een stapje verder. ‘Alles wat geliberaliseerd kan worden, wordt geliberaliseerd’, is hier de boodschap.

## **Donnerpunten**

Het kabinet heeft de maximumhuren in schaarstegebieden per 1 oktober opgetrokken met 73 of 123 euro door het toekennen van extra woningwaarderingpunten. Uit het onderzoek van het WKA blijkt dat 30 procent van de corporaties de schaarstepunten, oftewel de Donnerpunten, doorberekent bij mutatie, 26 procent trekt op de een of andere manier de Donnerpunten eraf, 26 procent laat weten het streefhuurpercentage hierdoor te zullen verlagen en 18 procent weet het nog niet.