

# Sociale huurwoningmarkt op slot

Potentiële huurders wachten gemiddeld 12,5 jaar op een betaalbare woning. Strengere hypotheekseisen bemoeilijken de doorstroom. En er komen minder huizen bij.

Van onze verslaggever  
Tjerk Gualthérie van Weezel

**AMSTERDAM** De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is in 2010 opgelopen tot 12,5 jaar. In Utrecht stonden potentiële huurders gemiddeld zelfs bijna 18 jaar op de wachtlijst voordat de woningbouwvereniging ze een huis toewees. Die trend zet door.

‘Door de dalende huizenprijzen en de strengere hypotheekseisen kunnen en willen steeds minder mensen vanuit een sociale huurwoning een huis kopen’, stelt directeur Jan van der Moolen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), de toezichthouder die de cijfers donderdag bekend maakte. Ook bouwen de woningcorporaties minder huurwoningen, waardoor de doorstroom naar de nieuwbouw stopt. Ten slotte noemt het CFV de forse huurverhoging die huurders voor hun kiezen krijgen als ze van de ene naar de andere sociale huurwoning gaan. ‘Dat is geen aanmoediging om te verhuizen.’

Aan voorspellingen over de ontwikkelingen in 2011 waagt Van der Moolen zich niet. ‘Of het de afgelopen maanden is verbeterd of verslechterd, hangt vooral af van het aantal woningen dat de corporaties bouwen, als dat meevalt zal het cijfer wellicht weer iets stijgen.’ Maar Aedes, de vereniging van woningcorporaties, ziet al wel dat de trend in 2011 alleen maar is doorgezet tot boven de 14 jaar.

De opstopping wordt volgens Aedes-voorzitter Marc Calon sinds dit jaar nog eens versterkt doordat corporaties sociale huurwoningen alleen nog mogen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de 33 duizend euro. ‘Daardoor blijven huurders die meer verdienen in hun oude sociale huurwoning zitten, waar ze vroeger zouden verhuizen naar een grotere woning van de corporatie.’

De lange wachttijden zijn in de eerste plaats vervelend voor iedereen die is aangewezen op een betaalbare huurwoning. Maar het is ook slecht voor de inkomsten van de verhuur-



Woonwijk in Alphen aan den Rijn. Hoe langer huurders in hun woning blijven, hoe lager de gemiddelde huuropbrengst.

Foto Raymond Rutting / de Volkskrant

ders. Hoe langer huurders in hun woning blijven zitten, hoe lager de gemiddelde huuropbrengst is. Huren mogen voor zittende huurders de laatste jaren namelijk slechts met de inflatie verhoogd worden. Pas als er een nieuwe bewoner komt, stijgt de huur aanzienlijk.

Intussen hebben de gezamenlijke corporaties door de crisis grote verliezen geleden. Ze moesten in totaal 860 miljoen euro afboeken op de bouwgrond die zij in bezit hebben en op verlieslatende bouwprojecten.

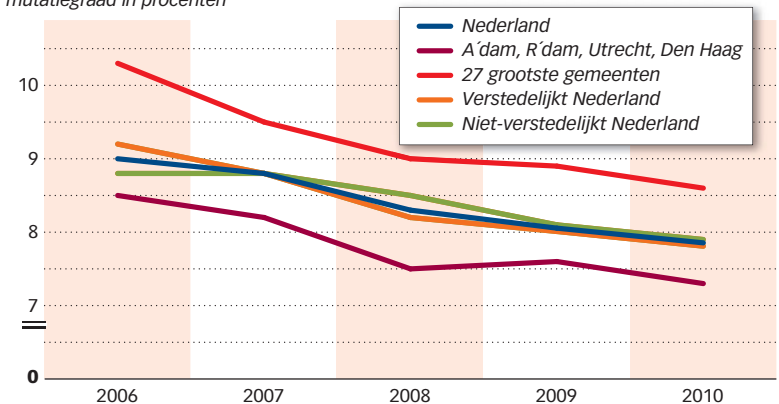
Toch hebben de sociale verhuurders in 2010 gemiddeld winst gemaakt en zijn ze volgens de toezichthouder ‘financieel gezond’. Dat komt doordat ze relatief veel onrendabele bouwprojecten hebben stopgezet. Ook de lagere rente leverde meeval-

ers op. Ten slotte werden er meer huizen verkocht. Waar in de voorgaande jaren 12 duizend verkochte woningen de norm was, werden er in 2010 15 duizend huizen verkocht.

Vanaf 2014 moeten de woningcorporaties jaarlijks een hoog bedrag aan de staat betalen. Daarover maken zij zich grote zorgen, omdat ze niet meer kunnen investeren in bouw en onderhoud van nieuwe sociale huurwoningen. Calon: ‘Slecht voor de huurders, slecht voor de economie en slecht voor de steden.’ Volgens het Centraal Fonds hoeft die extra korting geen problemen op te leveren, als de corporaties de huren maar verhogen, genoeg huizen verkopen, geen risicovolle projecten starten en hun eigen bedrijfskosten in de hand weten te houden.

## Huurders blijven zitten

Per jaar veranderen steeds minder sociale huurders van woning, mutatiegraad in procenten



231211 © de Volkskrant - ib. Bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting