

## Bijlage bij vragen D66 over doelgroepenverordening

Link uitzending Nieuwsuur.

<https://federatiehcs.nl/2022/08/gemist-bekijk-nieuwsuur-uitzending-over-social-huurwoningen/>

---

<https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2440902-gemeenten-willen-regels-om-bouw-nep-sociale-huurwoningen-te-stoppen>

# Gemeenten willen regels om bouw 'nep-sociale huurwoningen' te stoppen

dinsdag 16 augustus 2022, 22:25

Sociale huurwoningen moeten langer beschikbaar blijven voor mensen voor wie ze gebouwd zijn en daarom moet minister De Jonge met landelijke regels komen, die oproep doet de de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) in *Nieuwsuur*. Woningen die door beleggers worden gebouwd, zijn in veel gevallen uiteindelijk niet beschikbaar voor mensen met een kleine beurs en dat zou wel moeten.

Martijn Balster, wethouder van Den Haag en woordvoerder namens de VNG, denkt dat gemeenten strenger kunnen zijn voor beleggers die sociale woningen bouwen, "maar daarnaast moet de minister met een uniforme definitie komen zodat we niet alleen betaalbaar bouwen, maar die huizen ook betaalbaar houden."

Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft begrijpt die oproep. Volgens hem bouwen beleggers nu in veel gevallen "nep-sociale huur", dat komt omdat er geen goede afspraken worden gemaakt door gemeenten met de beleggers. Hij vindt dat woningcorporaties zelf moeten bouwen. "Als je het aan de beleggers overlaat, hebben we in de toekomst minder sociale huurwoningen."

## 'Bijna 1000 euro per maand'

Voor beleggers gelden andere regels dan voor woningbouwcorporaties voor het bouwen van sociale huurwoningen. Een sociale huurwoning mag maximaal 763,47 euro aan huur kosten, dat is de zogeheten liberalisatiegrens. Maar beleggers mogen bovenop dat bedrag bijvoorbeeld nog servicekosten rekenen, die kunnen oplopen tot

honderden euro's. Ook bouwen ze vaak huizen die net onder deze huurprijs zitten, maar die dan wel heel klein zijn.

Naast de krapte en de servicekosten zijn er nog steeds gemeenten, zoals bijvoorbeeld Rotterdam, die niet vastleggen hoe lang een nieuw gebouwde woning onder de liberalisatiegrens moet blijven. De huren van deze woningen stijgen dan soms zo snel dat ze al na een paar jaar niet meer aangemerkt mogen worden als 'sociaal'.

Daar zijn de gevolgen zichtbaar in het project *The Lee Towers* in Rotterdam. Oude torens werden omgebouwd tot woningen. Waarvan 336 als 'sociaal' werd aangemerkt. Maar nu, drie jaar later, zitten al deze appartementen ruim boven de liberalisatiegrens.

Colin Hendriks merkt dit ook. Hij woont in een studio in Rotterdam die door zou moeten gaan voor sociale huurwoning. "Ik betaal nu bijna 1000 euro per maand", zegt hij. Hij heeft een studio zonder aparte slaapkamer van 35 m<sup>2</sup> en betaalt dus veel meer dan de liberalisatiegrens. "Door de servicekosten wordt het 1000 euro. En dan betaal je voor voorzieningen in het gebouw die je niet eens gebruikt: zoals een pingpongtafel of bioscoop."

## Sociale huurwoningen gaan verloren

Voor de door beleggers gebouwde woningen hoef je bovendien niet altijd ingeschreven te staan bij bijvoorbeeld Woningnet, dus iedereen mag zo'n appartement of huis huren. Dus bijvoorbeeld ook miljonairs.

Zo kan het gebeuren dat er in een gemeente honderden nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd, waar de mensen voor wie ze bedoeld zijn uiteindelijk niet kunnen wonen. Johan Conijn, emeritus hoogleraar woningmarkt aan de UvA, ziet dat gemeenten vaak een termijn van bijvoorbeeld tien jaar vastleggen waarin de woning beschikbaar moet blijven voor de maximale sociale huurprijs. "Dan bouw je dus eigenlijk een tijdelijke sociale huurwoning, dat is niet duurzaam. Na tien jaar mag de prijs fors omhoog."

## Reactie beleggers

Jan Fokkema, van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) benadrukt dat beleggers sociale woningen bouwen op verzoek van gemeenten. "Woningen in de vrije sector zouden uiteraard meer opbrengen."

De gebouwde woningen worden volgens Fokkema geëxploiteerd onder de geldende woonruimteverordening in die gemeente "en dat betekent dat doorgaans ook de toewijzing aan inkomensnormen gebonden is."

Beleggers hebben te maken met hoge grondprijzen en bouwen zonder subsidie (in tegenstelling tot woningcorporaties). Dat betekent volgens NEPROM dat de woningen "geëxploiteerd worden onder de liberalisatiegrens en toegewezen worden aan de doelgroep, terwijl de belegger bijvoorbeeld ten behoeve van het pensioenfonds er ook nog rendement op moet maken. Dat valt vaak niet mee en dat betekent doorgaans dat de ontwikkelaar daar behoorlijk op toe moet leggen."

Dat kan volgens de NEPROM alleen als er gecompenseerd kan worden met vrije sector woningen in hetzelfde project. Volgens Fokkema worden er in de meeste gevallen wel degelijk afspraken gemaakt met gemeenten over de periode dat een woning 'sociaal' moet blijven, dit is meestal tussen de vijftien en twintig jaar.

Zo'n tien procent van alle sociale huurwoningen is gebouwd door beleggers. Maar hoe groot het probleem is, weten gemeenten zelf ook niet. Uit een rondgang van *Nieuwsuur* onder de zes grootste steden blijkt dat gemeenten geen zicht hebben op het aandeel sociale huurwoningen van beleggers. "Onbekend" en "hebben we onvoldoende zicht op", schrijven Groningen en Eindhoven. Er zijn geen openbare gegevens.

Gemeenten hebben überhaupt amper zicht op hun totale sociale huurvoorraad. Zelfs sociale huurwoningen, die niet meer bestaan, worden bij de sociale huurvoorraad gerekend. Zo rekent de gemeente Rotterdam de 336 woningen in de The Lee Towers ook bij de voorraad sociale woningen, terwijl deze dus niet meer bereikbaar zijn voor mensen met een kleine beurs.

## Nieuwe definitie in 2024

Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting is voornemens in 2024 een nieuwe definitie van sociale huur vast te leggen. Conijn geeft een schot voor de boeg: "Kijk dan niet alleen naar de huurprijs, maar het is ook belangrijk dat de woning wordt toegewezen aan de doelgroep én dat die het kunnen betalen. En winsten moeten behouden blijven voor de sociale sector". Daarnaast moeten de woningen voor onbepaalde tijd sociaal blijven, zegt hij.

Peter Boelhouwer denkt dat als dit inderdaad wordt doorgevoerd, beleggers dan vanzelf afhaken. "Dan wordt het minder interessant om dat te gaan doen. Dus laat de corporaties dit doen en beleggers zich richten op het midden- en hoge segment."

In Nederland is een **groot tekort aan betaalbare woonruimte** en daarom wil het kabinet dat er in 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Deze moeten vooral gebouwd gaan worden door de woningcorporaties.

De nota '[Een thuis voor iedereen](#)' is het tweede onderdeel van [zes aangekondigde stappen](#) van minister Hugo de Jonge om de woningnood aan te pakken.

Het percentage sociale huurwoningen per gemeente