



Scheefhuurboete zorgt voor torenhoge huurprijzen

De doelen die het kabinet had met de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn niet gehaald. Dat blijkt uit een evaluatie van onderzoeksbureau RIGO, in opdracht van de overheid. In opdracht van het ministerie van BZK keek onderzoeksbureau RIGO naar doel, werking en effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Sinds 2023 gaat het om huurverhogingen die kunnen oplopen tot 100 euro per maand.



Meer dan honderdduizend huishoudens

In 2023 kregen 107.400 hurende huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging, blijkt uit de evaluatie van RIGO. Ongeveer 18% van deze huishoudens huurt van een vastgoedbelegger of andere private verhuurder. De rest huurt van een woningcorporatie.

Doelen huurverhoging niet bereikt

Voorstanders van de inkomensafhankelijke huurverhoging wilden hiermee bereiken:

- Doorstroming 'scheefhuurders' naar koop en vrijesectorhuur
- Meer investeringsruimte bij corporaties
- Minder hogere inkomens in een sociale huurwoning

Deze doelen zijn niet of nauwelijks gehaald, constateert RIGO in de evaluatie. De doorstroming is niet aantoonbaar verbeterd door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Meer investeringsruimte voor corporaties heeft het amper opgeleverd. Er wonen wel wat minder mensen met een hoog inkomen in een sociaal huurhuis, maar dat komt ook door de inkomensgrens bij woningtoewijzing.

Veel sociale huur met vrijesectorprijs

De Woonbond vindt het een gemis dat RIGO niet gekeken heeft naar het aantal huurders dat een 'scheefhuurboete' voor de kiezen kreeg terwijl ze al een vrijesectorprijs betalen. In 2022 hadden bijna 43.000 sociale huurwoningen van woningcorporaties een huurprijs bóven de sociale huurgrens. Hoeveel corporatiewoningen dat in 2024 zijn is niet bekend. Evenmin is duidelijk om hoeveel sociale woningen van private verhuurders

het gaat. Maar bij al deze woningen staat de overheid 'inkomensafhankelijke huurverhogingen' toe. Wie al meer huur betaalt dan 879,66 euro kan dus nog steeds een 'scheefhuurboete' krijgen van 100 euro per maand. De Woonbond vindt dat onbegrijpelijk. Het is niet te verkopen dat sociale huurders die feitelijk al een vrijesectorprijs betalen worden opgescheept met scheefhuurboetes.

Behandel kopers en huurder gelijk

De Woonbond heeft ook andere bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als hogere inkomens meer moeten bijdragen aan de volkshuisvesting, organiseer dit dan via de inkomensbelasting en behandel kopers en huurders gelijk, vindt de Woonbond. Nu worden hogere inkomens in de koopsector gesubsidieerd (hypotheekrenteaftrek) en in de huursector geconfronteerd met hoge huurprijzen. Bovendien is de Woonbond voor een brede sociale huursector voor lage én middeninkomens. Veel middeninkomens kunnen immers ook nergens anders terecht.

Zet een streep door scheefhuurboetes

De Woonbond roept een komend Kabinet dan ook op om de inkomensafhankelijke huurverhogingen af te schaffen en te bouwen aan een grotere, breed toegankelijke sociale huursector. Op zijn minst moet er een streep door de scheefhuurboetes voor huurders die al meer betalen dan de sociale huurgrens.

