

Consultatie huursombenadering



Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van: Stichting Woonplus Schiedam
Datum: 26 april 2019

Met het wetsvoorstel wordt de huursom per 1 januari 2020 aangepast, waardoor harmonisatie en verduurzaming uit de huursom verdwijnen. Daartegenover staat dat de huursomstijging wordt begrensd op inflatie. Indien overeenstemming kan worden bereikt met huurdersvertegenwoordigers (en gemeente) *middels prestatieafspraken*, kan de huursom jaarlijks extra stijgen binnen een bandbreedte van 1 procent boven inflatie. Deze lokale verhoging kan worden ingezet als zodanige investeringen in beschikbaarheid of herstructurering nodig zijn dat een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging tot onvoldoende investeringscapaciteit leidt.

Ons is duidelijk dat enerzijds het opvoeren van de lastendruk en anderzijds de vergroting van verlangde inzet op de beleidsvelden niet leidt tot een langdurig financieel haalbare businesscase. Versobering van inzet op één of meer beleidsvlakken is onherroepelijk het gevolg.

Een werkelijke, structurele bijdrage aan de betaalbaarheid van de sociale doelgroep kan worden bereikt als er vanuit overheidswege meer evenwicht wordt betracht tussen de lastendruk voor corporaties en de gewenste investeringen door de sector. Hierdoor ontstaat niet alleen meer investeringsruimte voor verduurzaming en beschikbaarheid maar is het ook niet nodig een deel van de benodigde investeringsruimte via een extra verhoging van de huursomstijging te verkrijgen. Zo wordt automatisch bijgedragen aan de betaalbaarheid voor de sociale doelgroep.

Overige punten Sociaal Huurakkoord

In de begeleidende tekst over de consultatie over huursombenadering wordt aangegeven dat andere punten uit het Sociaal Huurakkoord 2018 tussen Aedes en de Woonbond, die nu geen deel uitmaken van het voorliggend wetsvoorstel, mogelijk in afzonderlijke wet- en regelgeving worent gevat. Graag maken wij gebruik van de geboden ruimte via deze consultatie ons standpunt over enkele punten te ventileren.

Specifiek 'maatwerk'; huurbevrozing dan wel afprijzing

Vanuit het Sociaal Akkoord wordt voorgesteld om 'wettelijk vast te leggen welke huurprijs nog maximaal betaalbaar is voor verschillende inkomenscategorieën'. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen huurders met een gereguleerd huurcontract met een huurprijs onder en boven de liberalisatiegrens.

Effect EU-doelgroep/ lage middeninkomens: huurafprijzing tot onder liberalisatiegrens

Het voorstel 'maatwerk' voor deze inkomensgroep leidt tot slecht uitlegbare scheefheid in het topsegment van de sociale huur. Op het moment dat zich een inkomensterugval voordoet en de huur door de prijs-kwaliteitverhouding boven de liberalisatiegrens is gestegen, achten wij het onwenselijk en ongepast de huurprijs zoals voorgesteld te verlagen tot onder de liberalisatiegrens:

1. Dit kan naar onze mening een onevenredig groot beroep op de huurtoeslag in de hand werken. Dit gaat in tegen de principes achter de regels van het 'passend toewijzen', dat juist mede is ingesteld om het beroep op de huurtoeslag in te dammen. Overigens kunnen wij ons in beginsel wel vinden in de

Woonplus Schiedam

• Valeriusstraat 3 • Postbus 25 • 3100 AA Schiedam • IBAN NL96 RABO 0316 2588 73
• KvKnr. 41134252 • Algemeen (010) 204 51 00 tussen 08.00 – 11.00 uur • Fax (010) 426 82 00
• E-mail wps@woonplus.nl • Internet www.woonplus.nl

regelgeving rondom het passend toewijzen. Echter, wij vinden het bewaken van een gezonde bewoningsmix met verschillende inkomensdoelgroepen óók van groot belang, zeker om de wijken sterk te houden / niet in een neerwaartse spiraal te laten glijden en het draagvlak voor voorzieningen overeind te houden.

2. De woningen waar dit voorstel voor gaat gelden, bevinden zich in het bovenste segment van de sociale huurvoorraad. Woonplus heeft vanuit haar maatschappelijke kerntaak deze woningen bewust ondergebracht in het DAEB segment en dus bewust afgeprijsd. Juist om de huurders met een sociaal inkomen boven de toewijzingsgrens voor huurtoeslag maar ook mondjesmaat de lage middeninkomens tot € 42.436 - de doelgroep die tussen het wal en het schip valt zoals Woonbond het noemt – nog te kunnen bedienen in wijken met veel sociale huurwoningen. Hiermee komt Woonplus dus tegemoet aan de wensen van de Woonbond. Dit bezit had namelijk ook met gemak in het niet-DAEB segment kunnen floreren.
De prijs-kwaliteitverhouding is dus al geweld aangedaan om de maatschappelijke taak te kunnen volbrengen voor huishoudens die geen beroep doen op huurtoeslag.
3. Er wordt uitgegaan van een tijdelijkheid wat betreft toepassing van deze voorgestelde maatregel. Wij willen dit ter discussie stellen. Het geeft onzes inziens een perverse prikkel aan huurders om juist te sturen op deze ontwikkeling en te ‘spelen’ met een tijdelijk hoger, dan wel lager inkomen. Het roept de vraag op in hoeverre deze maatregel stimuleert dat getroffen en ooit nog een hoger inkomen gaan verwerven en als gevolg daarvan weer een volwaardige huur gaan betalen. De denkvoorbeelden zijn ons – vanuit huurders! – inmiddels schaamteloos aangereikt: tijdelijk meer werken om een – vaak kwalitatief betere - woning naar wens met een hogere huurprijs toegewezen te krijgen om op enig moment minder te gaan werken, gepaard gaand met een inkomensterugval om vervolgens in aanmerking te komen voor deze regeling. Wij denken dat dit misbruik in de hand werkt, over de rug van woningcorporaties en met een groter beroep op huurtoeslag tot gevolg.

Wat doet Woonplus momenteel in voorkomende gevallen van inkomensterugval? Woonplus begeleidt bewoners naar een andere, fysiek en financieel passende woning op basis van geldende urgentieregelingen en regelgeving van het passend toewijzen, doorgaans naar het huursegment voor de primaire doelgroep.

Effect voor segment voor de primaire doelgroep: huurbevrozing

Als voorbeeld wordt genoemd ‘dat voor de primaire doelgroep de maximaal betaalbare huur gelijk wordt gesteld aan de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag’. Doorgroei erboven zou ‘in sommige gevallen’ leiden tot ‘relatief hoge woonlasten in verhouding tot hun inkomen’.

Uitgangspunt van dit voorstel is dat het alleen in voorkomende gevallen van inkomensterugval wordt toegepast. Echter, een uitgangspunt voor ‘maximaal betaalbare huur’ kan snel een ‘generieke grens’ worden. En is een daling van de verdien capaciteit het gevolg. Immers, de aftoppingsgrens voor huurtoeslag wordt nu gebruikt als maximum grenswaarde voor de *aanvangshuur* bij passend toewijzen. Met het voorstel verwordt de aftoppingsgrens tot een maximum grenswaarde voor de *streefhuur*, verder voorbijgaand aan een reële prijs-kwaliteitverhouding.

Dat leidt er bijvoorbeeld toe dat bij verduurzaming - met vaak een substantiële stijging van de maximale huurprijs tot gevolg door stijging van de WWS-puntentelling - een investering zelfs niet voor een beperkt deel is terug te verdienen via de huur. De grens voor betaalbaarheid wordt dan immers afgegrensd op de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag, ongeacht toevoeging van kwaliteit en daarmee gemoeide huurruimte. De huurders ervaren niet alleen een lagere huur- maar ook lagere energielast. De corporatie investeert in zo'n geval in huurmatiging, in verduurzaming en laat de extra verkregen verdien capaciteit noodgedwongen ongemoeid. Dat is geen perspectief dat grootschalig investeren op alle beleidsvelden mogelijk maakt.

Woonplus Schiedam

• Valeriusstraat 3 • Postbus 25 • 3100 AA Schiedam • IBAN NL96 RABO 0316 2588 73
• KvKnr. 41134252 • Algemeen (010) 204 51 00 tussen 08.00 – 11.00 uur • Fax (010) 426 82 00
• E-mail wps@woonplus.nl • Internet www.woonplus.nl

Overigens betekent het dat de verhouding tussen prijs en kwaliteit binnen het bezit steeds verder wordt scheefgetrokken door huurbevrozing van adressen die gemiddeld al een lage huur hebben ten opzichte van de maximale huurprijs. Huurverhoging door huursombenadering versterkt dat nog eens extra omdat andere woningen een hoger huurverhogingspercentage krijgen opgelegd om de gemiddelde huursomstijging te bereiken.

Vergoedingentabel voor verduurzaming

Het Sociaal Huurakkoord gaat óók over de voorgestelde vergoedingentabel voor verduurzamingsinvesteringen voor directe huurverhoging bij energiesprongen zonder dat NOM wordt bereikt. Ook dit voorstel is nog geen onderdeel van wetgeving.

Wij vinden het een goed initiatief om een generieke tabel te vervaardigen die breed toepasbaar kan zijn en op breed draagvlak kan rekenen omdat de Woonbond zich daarachter schaaft. Er zijn echter wel opmerkingen over te maken.

1. De tabel pretendeert de besparing voor de bewoner weer te geven bij de verschillende sprongen van verbetering van de energieprestatie. Onze eigen ervaring is dat per labelstap de investering sterker stijgt naarmate de energie-index lager wordt, terwijl de gemoeide besparing per labelstap voor bewoners steeds geringer wordt. De investering is dus omgekeerd evenredig aan de besparing. Wanneer de tabel wordt geanalyseerd lijkt de voorgestelde huurverhoging vooral bij de stappen A, A+ en A++ veel te hoog. Ook Adviesbureau Atriensis heeft dit gesignaleerd. Het zou goed zijn dit onderdeel beter controleerbaar te toetsen en transparant te zijn over de berekeningswijze.
2. Er wordt voorgesteld de vergoeding op te nemen 'in de servicekosten of een ander arrangement' als de vergoeding niet in de netto huurprijs kan worden opgenomen. Dit behoort nu wettelijk gezien niet tot de mogelijkheden, tenzij er sprake is van een EPV. Maar daar is deze tabel juist niet voor bedoeld.
3. Tot slot is de wens geuit differentiatie aan te brengen naar huishoudgrootte. Wellicht overbodig te melden, maar corporaties hebben daar geen inzicht in, behoudens op het moment van het aangaan van het huurcontract. Wij zijn benieuwd naar de wettelijke mogelijkheden om een dergelijke bepaling werkend te krijgen.