BETAALBAARHEIDSDEBAT
ESSAYBUNDEL

OKTOBER 2021

vereniging van
woningcorporaties

aedes

VOORWOORD

Betaalbare huren. Juist voor mensen met een lager inkomen. Dat is bij uitstek de unieke toegevoegde waarde van woningcorporaties. Natuurlijk bouwen, verduurzamen en onderhouden corporaties woningen en investeren ze in leefbaarheid. Maar dat de huren van hun woningen betaalbaar zijn, dat onderscheidt woningcorporaties echt van andere verhuurders.

Maar wat is betaalbaar? De leden van Aedes stelden daarover een visie vast in 2014. Daarin komen allerlei elementen terug. De kern is dat woningcorporaties zorgen voor betaalbare woningen, en dat de overheid zorgt voor voldoende inkomensondersteuning. Als er genoeg woningen zijn, ontstaat er een mooie balans tussen wat mensen kunnen betalen en de huurprijs.

Echter, zoals zo vaak, de wereld is niet perfect. Er zijn niet genoeg woningen en dus zijn er lange wachtlijsten. Uit recent onderzoek van ABF en Nibud blijkt dat 18 procent van de Nederlandse huurders een betaalrisico heeft. Dat zijn vooral mensen rond het sociaal minimum.

Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren een gematigd inflatievolgend huurbeleid gevoerd. Maar in de jaren daarvoor werden de huren telkens verhoogd, het waren de eerste jaren van de verhuurderheffing. Daar kunnen we niet omheen. De politiek maakte dit jaar een duidelijke keuze. Er kwam een huurbevriezing en de Wet Eenmalige Huurverlaging werd ingevoerd.

Vinden we dat onze huren betaalbaar zijn? Hoe kijken anderen daarnaar? Wat betekent het voor een huurder als je je huur eigenlijk niet meer kan betalen? Kunnen corporaties iets extra's doen, zeker als de verhuurderheffing wordt afgeschaft? Of doen corporaties met passend toewijzen, jaren van inflatievolgende huren en maatwerk al voldoende?

Het vraagstuk is complex. Juist daarom is het goed dat we er op 13 oktober met elkaar over in debat gaan. Ik ben blij dat 16 mensen en groepen de moeite hebben genomen ter voorbereiding een essay te schrijven. In deze bundel kunt u ze allemaal lezen. De essays geven een mooi overzicht van de verschillende standpunten en dilemma's. Ik raad u aan deze goed te lezen.

Martin van Rijn
Voorzitter Aedes

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord 3
Inhoudsopgave 5
Leeswijzer 7

Betaalbaarheid, een fictieve brainstorm - *RIGO, Perry Hoetjes* 12
Betaalbaar wonen zonder stigma! - *Wooncompagnie, Arjen Zandstra en Vidomes, Maarten Vos* 16
Corporaties en betaalbaarheid: we maken er het beste van - *Corporaties uit Holland Rijnland, Peter Hoogvliet* 22
Generatie-solidariteit: geef de toekomst een stoel - *Mercatus, Ton Beurmanjer* 24
Normeer de sociale sector opnieuw - *Portaal, Luiten Plekker, Ronald Franken, Hanneke Schreuders en Dax Imming* 26
Corporaties en betaalbaarheid: eenvoudig houden, met dilemma's - *Woonbron, Enno Vitner* 28
Geef de huurder zekerheid in plaats van beleid - *Rochdale, Tim Homan en Lisa Kuijpers* 30
Aanpassing Huurprijzenbeleid i.v.m. betaalbaarheid 2021 - *Woningstichting Maasdriel* 32
Betaalbaar huren - meer differentiëren - *De Woonschakel, Albert Gieling* 34
Waarom vragen woningcorporaties zo'n lage huur? - *Woonstichting 'thuis, Luc Severijnen* 36
De maakbaarheid van betaalbaar wonen - *Talis, Ankie van de Kruijs en Woonwaarts, Jeanneke Bosch* 38
Investeren in betaalbaarheid; een kwestie van huurverlaging? - *Goed Wonen Gemert, Lusanne Smink, Stephanie Donkers en Hans Vedder* 41
Het omkeren van geldstromen - *Léon Bobbe* 46
Werken aan betaalbare woonlasten - *MKW Platform* 48
Ieder zijn rol en ook samen - *Havensteder, Barbara Klomp en Hedy van den Berk* 51
Aanzet voor een gesprek over Betaalbaarheid van het wonen en de rol van corporaties - *Wassenaarsche Bouwstichting, Ad Zopfi* 52

LEESWIJZER

In deze bundel vindt u de 16 essays die zijn geschreven ter voorbereiding op het Betaalbaarheidsdebat van 13 oktober 2021. De essays gaan uiteraard allemaal in op het thema 'betaalbaarheid', maar kennen desalniettemin een grote verscheidenheid aan thematiek, gezichtspunten en oplossingsrichtingen. Dat is mooi, want dat geeft voer voor discussie.
In de leeswijzer op de volgende pagina's, hebben we de essays teruggebracht tot drie blokken. Elk blok is vervolgens weer opgedeeld in 2 delen met elk een eigen vraag, die op het Betaalbaarheidsdebat als stelling zal terugkeren. In de verschillende blokken verwijzen we de essays. Daarbij konden we natuurlijk onmogelijk recht doen aan de volledige inhoud van alle essays. Eigenlijk hadden we in elk blok wel naar bijna alle essays kunnen verwijzen. Hierin hebben we dus keuzes moeten maken. Het doel was in ieder geval om met deze leeswijzer de belangrijkste discussiepunten op een rijtje te zetten en een korte 'sneak-preview' te geven van alle essays uit deze bundel.
Na deze leeswijzer vindt u de essays zelf. Te beginnen met het essay van RIGO, dat eigenlijk meer een framework is om de discussie te ordenen. Vervolgens hebben we de essays geprobeerd enigszins te bundelen qua thematiek, maar ze zijn ook prima los van elkaar en in willekeurige volgorde te lezen. Veel leesplezier!

BLOK 1 – DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR BETAALBAARHEID

Doen woningcorporaties al genoeg aan betaalbaarheid?

De afgelopen jaren is er mede door de verhuurderheffing een extra druk komen te staan op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Nieuwbouw en verduurzaming bleven achter en corporaties snakken naar ruimte om dit op te pakken. Tegelijkertijd lijkt de politiek vooral in te zetten op verbeteringen van de betaalbaarheid. De berichten dat de huren onbetaalbaar zouden zijn, vliegen je om de oren. De huurbevriezing en de Wet Eenmalige Huurverlaging waren uiteindelijk het middel waar de politiek naar greep. Een terechte tik op de vingers van onze volksvertegenwoordiging? Of doen corporaties al meer dan genoeg aan betaalbaarheid?

Het antwoord op de vraag of woningcorporaties méér moeten doen aan betaalbaarheid, kent meerdere dimensies. Allereerst kun je vraagtekens zetten bij de effectiviteit. Zo wordt in het essay van Goed Wonen Gemert geschetst dat een huurverlaging vaak ook een verlaging van de huurtoeslag betekent en dus niet heel effectief is. Maar is elke huurder niet gewoon blij met elke euro minder huur? In het essay van Rochdale wordt ingegaan op de blik van de huurder. "Stel je voor: je bent een huurder, je leeft continu in een financiële balanceeract en je weet simpelweg niet waar je die €25 extra huur elke maand vandaan gaat halen. Wat doe je dan?". Een goede vraag: kun je aan een huurder die aan de balie komt en aangeeft dat hij of zij de huur niet meer kan betalen, met droge ogen uitleggen dat je als corporatie al genoeg aan betaalbaarheid doet? Zoals Rochdale het verwoordt: "Het is al snel een dagtaak om arm te zijn."

Het blijft een dilemma, ook vanwege een ander perspectief. Want elke euro die wordt ingezet voor betaalbaarheid, kan niet meer worden ingezet voor nieuwbouw of verduurzaming. Het essay van Portaal verwoordt het treffend: "Betaalbaarheid kan niet los gezien worden van de andere opgaven. Zonder beschikbaarheid is er immers ook geen betaalbaarheid. En verduurzamen levert ook een bijdrage aan betaalbaarheid." In het essay van Mercatus wordt zelfs nog wat verder gekeken. "Betaalbaarheid van wonen is niet van vandaag, maar van alle dagen. Dus ook van het jaar 2100, van onze kinderen en kleinkinderen, aan wie wij een leefbare toekomst hebben over te dragen." Dat roept de vraag op: betekent nú fors inzetten op betaalbaarheid niet dat toekomstige opgaven in het gedrang komen? En tegelijkertijd: kunnen we als sector blijven 'wegkomen' met het argument dat we niks extra's aan betaalbaarheid doen omdat er ook andere opgaven zijn?

Bovenstaand dilemma wordt uiteraard ook gekleurd door het V-woord, de verhuurderheffing. Want voor de meeste corporaties geldt: als die volledig wordt afgeschaft, kunnen de huren omlaag én kan ook nog voldoende worden gebouwd en verduurzaamd. In ieder geval de komende decennia. "Als die kosten [van de verhuurderheffing] vervallen biedt dat ruimte voor een verlaging van het huurniveau terwijl het exploitatieresultaat stijgt en extra investeringsruimte oplevert", is te lezen in het essay van Wooncompagnie en Vidomes. Wat betekent

dit voor het standpunt van Aedes? Gaan we pas inzetten op extra inzet op betaalbaarheid als de heffing in zijn geheel wordt afgeschaft? Of worden we dan weer links ingehaald door de politiek?

Moeten corporaties zoveel mogelijk wegblijven bij inkomensbeleid?
Misschien wel het belangrijkste discussiepunt in de sector: als je iets met betaalbaarheid doet, moet dat dan vooral ten goede komen aan de laagste inkomens, waarmee je 'dus' ook aan inkomensbeleid doet, of moet je hiervan wegblijven en inzetten op generieke maatregelen? Ook in de diverse essays kwam het dilemma meermaals terug.

Het inkomensbeleid begint eigenlijk al op het moment van toewijzen: passend toewijzen zorgt ervoor dat corporaties de mensen met de laagste inkomens ook moeten huisvesten in de goedkoopste woningen, onder de aftoppingsgrens. Opvallend vaak werd hier iets over gezegd. Zo stelt Havensteder: "Zolang er (lokaal) schaarste is en woningzoekenden geen keuze hebben, kunnen in de huursector de passend toewijzen grenzen blijven bestaan om onvrijwillig hoge woonlasten en 'overconsumptie' te voorkomen." Met andere woorden: Alleen als er schaarste is, moeten huurders worden beschermd tegen hoge huurprijzen. Als die schaarste er niet is, is er keuzevrijheid. Maar zijn er anno 2021 nog wel plekken zónder die schaarste?

Ook na het toewijzen zelf kan er nog veel met het inkomen van mensen gebeuren. Niet voor niks was er afgelopen jaar de Wet Eenmalige Huurverlaging. Van alle mensen die vandaag de dag passend zouden worden toegewezen, werd de huur verlaagd naar de aftoppingsgrens. Een terechte maatregel? Corporaties zijn toch immers verantwoordelijk 'tot de aftoppingsgrens'? Of was het beter geweest als (een deel van) de mensen was verhuisd naar een goedkopere woning? Voor woningstichting Maasdriel was het waarschijnlijk weinig nieuws onder de zon: zij denken al veel langer na over een meer-hurenbeleid, zo valt in hun essay te lezen. Met voor- en nadelen overigens. Het zorgt ervoor dat mensen altijd betaalbaar wonen, maar het is wel complex en vraagt bovendien solidariteit van huurders onderling. Valt dat wel uit te leggen?

In dit kader ontkom je eigenlijk ook niet aan de vraag: "Wat is eigenlijk een betaalbare huur?" In het essay van Portaal staat het pleidooi om de betaalbaarheid via de overheid de normeren. "Dat geeft democratische legitimiteit en leidt tot minder discussie met onze stakeholders." Maar ze stellen ook: "De huidige normering voldoet echter niet. (…) [De laagste inkomens] kunnen maximaal een huur betalen ten hoogte van de kwaliteitskortingsgrens (€442,46 prijspeil 2021)." Daarmee wordt een belangrijke snaar geraakt. Want feit is dat 18 procent van de huurders een betaalrisico heeft. Vrijwel in alle gevallen gaat het om mensen met een inkomen rond het sociaal minimum. Dat is natuurlijk in de kern een inkomensprobleem, maar wat heeft een huurder hier aan? Ontslaat dit corporaties van de verantwoordelijkheid toch iets voor deze mensen te doen (lees: maatwerk)? Betekent dat Aedes zich volle bak moet inzetten op een lobby om het sociaal minimum te verhogen? Geef je als corporatie de huurder die aan de balie komt het telefoonnummer van de gemeente om bijzondere bijstand aan te vragen, of onderneem je zelf actie?

Diverse essays gaan hierop in. De MKW-corporaties stellen bijvoorbeeld: "Huur is geen sluitpost. (…) Laten we als samenleving starten met het beschouwen van het inkomen als sluitpost." Ook in het essay van Rochdale komt dit naar voren: "Om dit probleem [van betaalrisico's] op te lossen moeten de uitkeringen omhoog." En in het essay van Woonbron wordt de rolverdeling geschetst. "Het [is] aan de overheid om te zorgen voor voldoende inkomen en om normen te stellen om te kunnen bepalen wat acceptabele woonlasten zijn. Het is aan corporaties om een goede woning tegen een acceptabele prijs te verzorgen." In het essay van de corporaties uit Holland Rijnland wordt het dilemma misschien wel het meest kernachtig samengevat: "Juist het gegeven dat er zoveel kanten aan dit onderwerp zitten, maakt dat we daar terughoudend in zouden moeten zijn." En toch… 18 procent van de huurders met een betaalrisico… Die hebben niks aan een principiële discussie over rolverdelingen…

BLOK 2 – DE HUURPRIJS EN DE KWALITEIT

Kan sturen op betaalbaarheid het best door te sturen op de kwaliteit?
In elk betaalbaarheidsdebat staat er altijd wel één iemand op die zegt "De huurprijs moet een relatie hebben met de kwaliteit". Prachtig streven natuurlijk, volledig in lijn met de geldende economische traditie van vraag en aanbod. Maar wat betekent het nou precies? Dat een grotere woning duurder is dan een kleinere? Dat een woning in Amsterdam duurder is dan in Terneuzen? En als corporaties dan kwaliteitshuren vragen, maar de overheid vindt de

huren te hoog en 18 procent van de huurders heeft een betaalrisico, moet de huur dan omlaag of moet de kwaliteit omlaag?

Voor De Woonschakel is het helder. "Basis voor de huurprijs van een woning zou weer de kwaliteit van een woning (object) moeten zijn en niet de bewoner (subject) die de woning huurt." Dat dat nu niet meer het geval is, wordt bijvoorbeeld ook in het essay van de MKW-corporaties benadrukt: "De huurprijs heeft door de berg aan toewijzingsregels nauwelijks nog relatie met de kwaliteit van een woning. Corporaties zijn de afgelopen jaren noodgedwongen de poortwachter geworden die door strenge selectie moet toezien en toetsen of het inkomen van een huurder wel precies past in de bedachte huurprijsklassen." De principiële rolverdeling tussen corporaties en overheid lijkt zoek. Zo stelt de Wassenaarsche Bouwstichting dat corporaties toch vooral aan betaalbaarheid moeten bijdragen via een lage kostprijs. De inkomensondersteuning hoort bij de overheid. "Alle ballonnen zitten tegen het plafond," stelt Portaal in hun essay. "De prijzen moeten zoveel afgetopt worden dat woningen met verschillende kwaliteit toch tegen dezelfde huurprijs verhuurd worden. Dit is in strijd met de gewenste prijs-kwaliteitverhouding."

De huidige huren zijn, ook ten opzichte van de kwaliteit, juist heel laag! Dat stellen althans een aantal essayschrijvers. Wongincorporatie 'thuis merkt op dat corporaties gemiddeld maar zo'n 71,2 procent van het WWS aan huur vragen. Ook de corporaties uit Holland Rijnland gaan hierop in. "We verhuren onze woningen ruim onder de maximaal toegestane huur. In objectieve termen bieden wij daarmee een betaalbare huur." Maar als dan tóch nog steeds voor een deel van de mensen de huren te hoog zijn, wordt het dan niet tijd om de kwaliteit te verlagen? En dan kwaliteit in de zin van woninggrootte, locatie, dat soort zaken, elke woning moet natuurlijk gewoon aan alle bouw- en veiligheidseisen voldoen. Moet extra geld voor betaalbaarheid vooral naar het creëren van een groter goedkoop deel van de voorraad? Iets wat overigens ook op meer creatieve manieren kan, zoals Talis en Woonwaarts voorstellen in hun essay, waarin ze ingaan op de mogelijkheden om woningen te delen. Of is dit allemaal onzin en komen we toch terug op het aloude punt dat de inkomens te laag zijn?

Moeten corporaties sturen op woonlasten in plaats van op de kale huur?
Als je het de meeste corporaties vraagt, is het antwoord op bovenstaande vraag "JA!". Met hoofdletters en uitroepteken. Maar wat betekent sturen op woonlasten? Betekent het dat als een woning wordt verduurzaamd, en de energierekening omlaag gaat, dat de huur omhoog mag? Woonlastenneutraal uiteraard. En betekent het dan ook dat als de energieprijzen stijgen, de huur weer daalt? En wat zijn 'woonlasten'? Tv-kijken doe je ook vooral thuis, hoort het Ziggo-alles-in-één pakket er ook bij? Of de lokale lasten van de gemeente? Of is de scheidingslijn 'simpelweg': dat waar de corporatie invloed op heeft?

Dat verduurzaming vaak leidt tot lagere woonlasten, is helder. Goed Wonen Gemert verwoordt het als volgt: "Het verduurzamen van een woning leidt tot een lager gas- en energieverbruik, waardoor woonlasten dalen. De ervaring laat zien dat de bewoners waarvan wij de woning tot Nul Op de Meter (NOM) hebben verduurzaamd, gemiddeld € 70,- per maand besparen t.o.v. de situatie vóór verduurzaming." Dat is een hoop geld! En nog een bonus ten opzichte van een 'gewone' huurverlaging: die leidt ook tot minder huurtoeslag, een lagere energierekening verdwijnt volledig in de zak van de huurders! Ook de MKW-corporaties zijn overtuigd: "Dit pleit ervoor om nu over te stappen op een woonlastenbenadering en de huurprijs te combineren met de energieprestatie van de woning en andere vaste lasten, zoals bijv. de gemeentelijke heffingen. De huurprijs alleen heeft geen enkele reële sturingswaarde meer."

Is sturen op woonlasten de beste manier om te sturen op betaalbaarheid? Dat het effectief is voor huurders die daadwerkelijk morgen te maken krijgen met verduurzaming, is evident. Al zijn er ook verduurzamingsmaatregelen die helemaal niet tot lagere woonlasten leiden. Maar is het ook eerlijk t.o.v. de mensen die nog 5, 10 jaar of nog langer moeten wachten? Lekker dan, je overburen zijn tientallen euro's minder kwijt aan energie en jij hebt nog steeds een tochtig huis én een even hoge huur als die overburen! Hoe leg je dit uit aan bewoners? Is het ook niet gewoon een stuk eerlijker dat bewoners die al snel verduurzaming krijgen, via huurverhoging meebetalen aan een snellere verduurzaming van het huis van de overburen?

Afgelopen tijd werd bekend dat de energierekening explodeert. Huishoudens gaan er tientallen euro's per maand op achteruit. Althans, als je nog steeds op gas kookt en met gas je huis verwarmt. Mooi balen als je corporatie

besloten heeft jouw woning onderaan de lijst te zetten. Is dan een huurverlaging niet op zijn plek? We sturen toch op woonlasten? Sterker nog: het is eigenlijk te zot voor woorden dat niet alle woningen met label E, F en G al een huurverlaging hebben gehad! Of moeten we het plaatje breder zien en is de verduurzaming nou eenmaal iets van de lange adem? En kun je het onmogelijk van corporaties verwachten dat zij alle huurders met energiearmoede één voor één helpen? Dit is toch gewoon een maatschappelijk vraagstuk!

BLOK 3 – VERDELING VAN SCHAARSTE

Is het het goed recht van een alleenstaande om in een gezinswoning te wonen?
Soms wordt een goede inleiding vóór je geschreven, in dit geval door de MKW-corporaties: "Henk de Vries is net met pensioen en huurt nu nog een appartement in een grote stad. Het wordt hem te groot en er is te veel drukte in de flat. Hij houdt van rust en ruimte en wil graag in een dorpje op het platteland wonen, in een huis met een tuintje. Hij staat bij zijn huidige corporatie al jarenlang op de wachtlijst, maar het kan nog wel jaren duren voordat hij aan de beurt is. Daarom gaat hij eens informeren bij woningcorporatie "Thuis in de regio". Henk vraagt of hij op alle woningen mag reageren. Het blijkt dat hij alleen op woningen kan reageren die bij een 1-persoonshuishouden passen en die qua huurprijs bij de hoogte van zijn inkomen passen. Henk wil best wat extra betalen voor meer ruimte. Hij heeft de afgelopen jaren een aardige spaarrekening opgebouwd. Bovendien wil hij graag dat zijn kleinkinderen af en toe komen logeren en verlangt hij naar een extra werkkamertje voor zichzelf, hij doet veel vrijwilligerswerk bij een natuur- en milieuorganisatie. Wat dat betreft zou een kleine gezinswoning perfect bij hem passen. Verhuurmedewerker Saskia moet hem teleurstellen, met de huidige toewijzingsregels gaat dat heel lastig worden. Henk kijkt bedenkelijk en mompelt dat de corporatie wel erg betuttelend is."

De meeste "Henks" zijn vaak niet op zoek naar een gezinswoning, maar ze wonen er al tientallen jaren. Omdat de kinderen het huis uit zijn en vrouw is overleden, een jongere Henk aan de haak heeft geslagen of om een ander reden is vertrokken, woont Henk alleen. Maar het punt blijft hetzelfde: heeft een alleenstaande 'recht' op een grote woning? Ten principale zullen weinig mensen hier 'nee' op zeggen. In de koop mag het ook en sowieso is keuzevrijheid een groot goed. Maar wat nou als er een gezin op de wachtlijst staat met drie kinderen, dat het nu nog moet doen met een tweekamerappartement? Kortom: wat betekent deze keuzevrijheid voor de één voor de keuzevrijheid van de ander als er sprake is van schaarste?

Havensteder stelt: "Zolang er (lokaal) schaarste is en woningzoekenden geen keuze hebben, kunnen in de huursector de passend toewijzen grenzen blijven bestaan om onvrijwillig hoge woonlasten en 'overconsumptie' te voorkomen. Koppel deze regels aan de lokale woningmarkt." Vrij vertaald: je mag bij schaarste sturen op passendheid naar (inkomen en) woninggrootte. Ook de Wassenaarsche Bouwstichting is het hier mee eens. "Passendheid kan, naast huurprijs in relatie tot inkomen, ook op woninggrootte/–typologie in relatie tot omvang/aard van het huishouden (jong, oud, mobiel of niet) worden bezien.". En terecht! Want hoe leg je aan dat gezin met drie kinderen in een tweekamerappartement uit dat Henk lekker zijn ene extra slaapkamer voor zijn treinverzameling kan gebruiken en de ander voor alle boeken die Henk toch niet meer leest sinds hij van zijn kleinkinderen een e-reader heeft gekregen?

Of zit het toch anders. Want is wonen niet méér dan wat muren met een zekere oppervlakte? Wie het essay van Rochdale leest, beseft weer wat 'zekerheid' betekent voor huurders. Want wat levert het onze huurders eigenlijk op als zij linksom en rechtsom worden gestuurd door overheid en corporaties? "In ieder geval geen zekerheid, terwijl juist dat zo belangrijk is voor onze huurders. Ons pleidooi is dan ook: laten we meer zekerheid inbouwen in ons beleid, door simpelweg minder beleid te maken," aldus Rochdale.

Maar toch, er is nou eenmaal een schaarsteprobleem op sommige plekken. En door de Wet Eenmalige Huurverlaging zal de doorstroming niet toenemen: ook voor Henk werd de huur verlaagd naar de lage aftoppingsgrens, terwijl dat lang niet meer in verhouding staat tot de gezinswoning waar hij woont. De beste remedie: meer woningen. Meer gezinswoningen voor het gezin met drie kinderen, meer aantrekkelijke – zowel financieel als qua voorzieningen – ouderenwoningen voor Henk. Maar tot die tijd? Zetten we alleen in op 'zachte' maatregelen, zoals doorstroommakelaars? Of vinden we het prima dat Henk blijft wonen waar hij woont, als hij maar wel de maximaal redelijke betaalt? Of houden we voet bij stuk, en is keuzevrijheid ons grote goed? Voor Henk dan hè…

Moeten goedkope scheefwoners de maximaal redelijke huur van een sociale huurwoning betalen?
Wie heeft de term 'goedkope scheefwoner' eigenlijk bedacht? Het is bijna een scheldwoord. Bah, daar mag je het nooit over hebben! Deze mensen wonen gewoon in een woning, verdienen misschien wat meer, maar dragen ook bij aan een goede cohesie in de wijk. Laat die mensen met rust! En bovendien, waar kunnen ze heen?

En toch, we kunnen er niet omheen dat corporatiewoningen schaars zijn. En relatief goedkoop, in vergelijking met de vrije huursector. "Omdat woningcorporaties gebruik kunnen maken van geborgde leningen bepaalt de overheid voor welke doelgroep en huurprijs de sociale huurwoningen ingezet kunnen worden. In de basis is dit voor de huishoudens die met hun inkomen niet op de vrije huur- of koopsector terecht kunnen," stelt Havensteder. Het valt te billijken dat die woningen ook zo goedkoop mogelijk zijn voor de mensen met een bescheiden portemonnee. Maar geldt dit ook voor mensen met een middeninkomen of hoog inkomen? Leon Bobbe stelt voor "Huurders die onredelijk veel verdienen voor hun huurwoning, betalen woonbelasting op basis van een huur/inkomensquote." Is het inderdaad niet logischer dat zij de maximaal redelijke huur gaan betalen? Of zelfs bij de markthuur? Want er moet toch een incentive zijn om naar de markt te gaan. En zolang die markt, ook relatief gezien, duurder is dan de corporatiesector, blijven mensen zitten.

De andere kant van de medaille, is dat je deze mensen ook kunt koesteren. Want inderdaad, ze dragen wat bij aan de wijk. Bovendien valt het ook wel weer mee hoe weinig ze betalen. "Hogere inkomens verlaten de sociale sector: kopen is voordeliger en vormt een spaarpot voor de oude dag", staat in het essay van Wooncompagnie en Vidomes. Dus hoezo, goedkoop scheefwonen?

Maar ook hier speelt schaarste natuurlijk wel degelijk rol. In een ideale wereld is er genoeg voor iedereen. Genoeg woningen voor de doelgroep, genoeg woningen voor middeninkomens, genoeg geld om dit allemaal van de toen. Maar die ideale wereld is er niet, in ieder geval lang niet overal. Hoe leg je dan als corporatie uit aan een huurder die al jaren op de wachtlijst staat, dat een gezin met een mooie leaseauto voor de deur het wel prima vindt in de woning van de woningcorporatie? En kunnen we als sector met droge ogen claimen dat een verlaging van de verhuurderheffing broodnodig is, terwijl ondertussen duizenden huishoudens een huur betalen die in geen verhouding staat tot hun inmiddels hoge inkomen? Of is het niet aan corporaties om zich hiermee bezig te houden, stellen we keuzevrijheid weer 'gewoon' voorop en moet de corporatie dit probleem vooral oplossen via "Bouwen, bouwen, bouwen". Nog zo'n term trouwens die inmiddels bijna als scheldwoord klinkt…

BETAALBAARHEID: een FICTIEVE BRAINSTORM

1. Keuzes op landelijk niveau

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

PERRY HOETJES

1. WIE IS VERANTWOORDELIJK VOOR DE BETAALBAARHEID?

2. WELK KWALITEITSNIVEAU WILLEN WE BEREIKBAAR MAKEN + WAT IS BETAALBAAR? = HOE GROOT IS DE DOELGROEP = BREDE OF SMALLE VOLKSHUISVESTING?

BREED

Een **HOGER** kwaliteitsniveau betaalbaar maken betekent een **GROTER** gat tussen markt/kostprijsdekkende huur en betaalbare huur. Dat betekent dus een **GROTERE** groep die zich niet op de markt kan redden (vinden we kennelijk) en daarmee een **BREDE** volkshuisvesting.
Dat betekent grofweg:

- Geen stigmatisering, veerkrachtige wijken
- Brede betaalbaarheid, maar dat kost ook wat

SMAL

Een **LAGER** kwaliteitsniveau betaalbaar maken betekent een **KLEINER** gat tussen markt/kostprijsdekkende huur en betaalbare huur. Dat betekent dus een **KLEINERE** groep die zich niet op de markt kan redden (vinden we kennelijk) en daarmee een **SMALLE** volkshuisvesting.
Dat betekent grofweg:

- Kosten betaalbaarheid overzichtelijk
- Weinig veerkracht en risico op segregatie
- Betaalbaarheid (lage) middeninkomens?

3. WAT ALS JE ZO'N STELSEL EIGENDOMSNEUTRAAL ZOU WILLEN MAKEN?

Overheid
Verhuurders vragen markt- of kostprijs dekkende huur. Huurtoeslag maakt het waar nodig betaalbaar (+ lagere grondprijzen)

'Dit gaat wel heel veel huurtoeslag kosten'

Wat is hier nog de missie/incentive voor corporaties als de overheid het allemaal betaalt?

Dus we kunnen terug naar het gemeentelijk woningbedrijf? ☺

Nou nou, opgaven genoeg nog hoor!

Huurtoeslag voor alleen de echte onderkant?

En dan ook gebaseerd op genormeerde huren zeker?!

En wat is hier nog de missie voor corporaties als de overheid het regelt?

Dat zeg ik: bouwen, verduurzamen, leefbaarheid…

Huurtoeslag omvormen tot woontoeslag en klaar?

'Wonen 4.0?'

Kan ook via hogere minimumlonen + uitkeringen, of fiscaal regelen

Basisinkomen anyone?

Hybride
Corporaties matigen de huur, de overheid past bij met verlaagde grondprijzen, borging en huurtoeslag voor de laagste inkomens

Gewoon het huidige stelsel dus

Met eeuwig getouwtrek over de rekening van de betaalbaarheid

We moeten dus eens expliciet maken wie welk deel van de betaalbaarheid verzorgt (zonder wederzijds afwentelgedrag)

Residualisering van het huidige stelsel

'Deze kant gaan we toch al jaren op?'

Ingewikkeld: want hoe compenseer je de bijdrage van corporaties eigendomsneutraal?

Simpel: door corporaties betaalbare koopwoningen te laten aanbieden

Corporaties
Zij bieden gematigde huur die zonder huurtoeslag én zonder lagere grondprijzen betaalbaar is

'Overstag met de huurtoeslag?'

Yeah right, alsof corporaties die opgave financieel zelfstandig aankunnen?!

Vraagt veel solidariteit binnen de sector en tussen huurders

Hard werken voor een kleine doelgroep!

Doet denken aan de Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatsc happijen

Als corporaties verantwoordelijk zijn voor betaalbaarheid huur, wie betaalt betaalbaarheid in de koop dan als het eigendomsneutraal moet zijn?

Dat zeg ik: door corporaties betaalbare koopwoningen te laten aanbieden

Corporaties lossen alles dus op? €€€

Derden
Ontwikkelaars (en/of coöperaties) realiseren verplicht of vrijwillig een deel betaalbare huur

Een beetje de Duitse variant of zo?

Leidt dit niet tot nep-socialehuur?

Niet per se toch?

Nep-socialehuur inderdaad! En al helemaal in de smalle variant!

Ik vind dit wel een erg theoretische variant. Ik denk eerder aan hybride inclusief marktpartijen

Zo'n stelsel lijkt relatief makkelijk uit te breiden naar de koop, door de markt te verplichten een deel betaalbare koop te bieden

Of coöperaties!

BETAALBAARHEID: een FICTIEVE BRAINSTORM

2. Keuzes voor corporaties

(IN HUIDIGE HYBRIDE STELSEL EN MITS ZE DIE BELEIDSVRIJHEID HEBBEN)

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

PERRY HOETJES

2. WELKE KEUZES PASSEN DAARBIJ?

1. WAT IS LEIDEND VOOR DE HUURPRIJS: KWALITEIT VAN DE WONING OF INKOMEN VAN DE HUURDER?

KWALITEIT van de woning, want:

- *Voor meer kwaliteit mag je ook meer betalen: heel normaal*
- *Inkomenspolitiek is voor de overheid via huurtoeslag, niet de corporaties. We kunnen niet alles oplossen*
- *Ik kan een huurder niet uitleggen waarom de buurvrouw meer betaalt voor dezelfde woning*
- *Met inkomenshuren wordt de armoedeval alleen maar groter: wat is nog de prikkel om (meer) te werken?*
- *Sociale huur is toch geen voorziening?*

INKOMEN van de huurder, want:

- *Ik wel hoor: dat heet solidariteit*
- *Als kwaliteit leidend is krijgen de laagste inkomens de slechtste woningen in de slechtste buurten*
- *We doen allang aan inkomenspolitiek, dus laten we het dan goed doen*
- *Sorry, maar in mijn woningmarktgebied is het wel een voorziening. Dus ik wil dat mensen zo passend mogelijk wonen*
- *Als je te duur woont kún je in mijn regio helemaal niet goedkoper gaan wonen*

Streefhuurbeleid?	Streefhuur is **% van maximaal redelijk** **Niet harmoniseren** Huur is **% van maximaal redelijk**, & deels **aftoppen**	**Passend toewijzen** (geen keuze) **Tweehurenbeleid** **'Drie-, vier-, of vijfhurenbeleid**'? Liefst 100% **inkomenshuren**
Huurverhoging?	**Inflatie**	**Inflatie**, maar wel **IAH** voor hoge inkomens *Huur op Maat (hier maar ergens?) **Maximaal inkomensafhankelijk**
Wat als de huurder te duur woont?	Meer **huurtoeslag**, en anders **verhuizen** naar goedkopere woning **Doorverwijzen** naar gemeente en/of **begeleiding** naar goedkopere woning	**Maatwerk**: bijvoorbeeld in gesprek over tijdelijke huurverlaging 1 op 1 **huurverlaging** naar betaalbare huur
Gemengde wijken?	**Goedkope scheefheid** is het medicijn tegen alleen maar lage inkomens in de buurt **Gedifferentieerd aanbod** in kwaliteit en dus prijs om putjes te voorkomen ('anders kan ik met mijn inkomen alleen hier wonen')	**Gedifferentieerd aanbod** in kwaliteit om putjes te voorkomen ('anders ga ik elders beter wonen en net zo goedkoop') '**Scheve goedkoopheid**' helpt tegen alleen maar hoge inkomens in de buurt
Middensegment?	Kan, maar dan met significant **betere kwaliteit dan sociaal**	Het is de **prijs (inkomensafhankelijke huurverhoging**) die vanzelf middensegment creëert in de bestaande voorraad
Huur omhoog bij verduurzaming?	Ja: voor meer **kwaliteit** mag je immers iets meer betalen	Ja: de **energierekening** gaat immers omlaag dus de huur kan wat omhoog

BETAALBAAR WONEN ZONDER STIGMA!

TERUG NAAR DE BEDOELING, DOOR HERZIENING VAN HUURTOESLAG EN GEMATIGD HUURBELEID

Arjen Zandstra (Wooncompagnie), Maarten Vos (Vidomes)

Stellingen:

1. De betaalbaarheid van de sociale huursector leunt te zwaar op de inzet van huurtoeslag. Die afhankelijkheid moet veel kleiner worden.
2. Stop de opdrijving van huren tot aan de aftoppingsgrens: baseer de huurtoeslag op kwaliteitsnormhuren, op basis van gebruiksoppervlak, WOZ waarde en energie-index.
3. Het huurniveau wordt voor veel woningen, én voor veel lagere inkomens te hoog. Ze horen 1) een afspiegeling van de kwaliteit en 2) zo laag mogelijk te zijn.
4. Huurders kunnen meestal niet kopen. De basis onder een maximaal redelijke huur zou daarom moeten zijn: de huurder is financieel niet slechter af dan een koper.
5. Afschaffing van de verhuurderheffing, in combinatie met herzien van de huurtoeslag, biedt de mogelijkheid de spiraal van stijgende kosten, stijgende huren, stijgende huurtoeslag te doorbreken.
6. Inkomensafhankelijk huurbeleid is een oplossing voor 'burgemeesters in oorlogstijd'.

Samenspel

Een brede sector, voor een brede groep mensen. Dat is het geheim van de veelgeroemde kwaliteit van de volkshuisvesting in Nederland. Het zorgt dat wonen in een sociale huurwoning kan zonder stigma. Het basismechanisme hieronder: we maken een 'middenklasse product' betaalbaar voor lage inkomens. Terwijl het tegelijk aantrekkelijk blijft voor de middenklasse. Van oudsher is daarbij de rol van corporaties om fatsoenlijke woningen met een bescheiden prijs beschikbaar te stellen voor mensen met een beperkte beurs. Dat kan door kostenbewust te werken en genoegen te nemen met een gematigd rendement. De rijksoverheid is er voor herverdeling van inkomens, de huurtoeslag is daar één van de instrumenten voor en essentieel om een duur product als goed wonen bereikbaar te maken voor lagere inkomens. Dit stelsel vergt een subtiel samenspel, waarin het rijk helpt de kosten laag te houden, de corporaties de huren niet hoger laten zijn dan nodig en de inzet van huurtoeslag aanvullend blijft.

Ontwricht

Dit samenspel heeft lang goed gewerkt maar inmiddels is het stelsel scheefgegroeid. Na de verzelfstandiging was het de bedoeling dat corporaties lage huren zouden blijven rekenen, genoeg om hun woningvoorraad te kunnen onderhouden en verversen. Voor extra opgaven (uitbreiding van de voorraad, een hogere kwaliteit) zou de rijksoverheid bijspringen. Maar de exploitatie van de sociale huursector rendeerde beter dan verwacht door waardestijging en lage rentes. Dus leek het logisch dat corporaties extra maatschappelijke opgaven zelf financierden. Wijkvernieuwing, kwaliteitsverbetering en uitbreidingsnieuwbouw konden prima betaald worden door het vastgoed te laten renderen. De duurzaamheidsopgave kwam daar vervolgens bij, met de corporaties voorop. Al dat geld uitgeven

kon relatief eenvoudig: 'gewoon' de huren verhogen en woningen verkopen[1]. Aan de huurknop draaien was zó makkelijk dat het kostenbewustzijn bij corporaties niet erg hoog hoefde te zijn. Concurrentie is er niet, de vraag is groter dan het aanbod en voor de betaalbaarheid hebben we de huurtoeslag. "De huurtoeslag vangt 65% van de stijging op, dus de huurder merkt het nauwelijks", zo was vaak de redenering. De uitruil van huurruimte tegen verhuurderheffing versterkte deze ontwikkeling. Dat kon zo niet doorgaan. En dus keerde in 2016 met passend toewijzen een in 2008 afgeschaft plafond: de aftopgrenzen. En met het sociaal huurakkoord werd in twee stappen de ruimte voor huurverhoging, althans bij zittende huurders, ingeperkt. Die ruimte zoeken veel corporaties nu bij het verhogen van de huur bij nieuwe verhuringen, want daar zit geen klem op. Zo groeit de mismatch verder.

Eenheidsprijzen

Het voorgaande is te kort door de bocht, maar de lijn er doorheen laat zien dat steeds meer opgaven uit de huuropbrengsten bekostigd moeten worden. De inkomensontwikkeling van de gemiddelde[2] huurder hield dat niet bij. Het gevolg laat zich raden: betaalbaarheidsproblemen. Steeds meer huurders kunnen de huur niet zelfstandig opbrengen. Dit probleem hebben we op het bordje van de huurtoeslag gelegd. Na de systeemwijziging van 2006 (huursubsidie werd huurtoeslag, ingebouwde remwegen werden afgeschaft), is het beroep op die regeling sterk gestegen. Tweederde van de huurders ontvangt inmiddels huurtoeslag, bijna de helft daarvan meer dan 250 euro per maand, en dat telt op tot meer dan 4 miljard euro per jaar. En één ding is zeker: bij ongewijzigd beleid neemt deze afhankelijkheid van huurtoeslag de komende jaren verder toe.[3] Zowel de betaalbaarheid voor de huurder als de exploitatie van de huursector leunen steeds meer op de huurtoeslag. Het stelsel zit zo in elkaar dat corporaties (bewust of impliciet) de huren verhogen tot aan de plafonds van de huurtoeslag.[4] Dat heeft tot gevolg dat a) het gemiddelde huurniveau zal blijven stijgen en b) de huurprijzen gaan 'klonteren'[5] rond drie eenheids-prijsniveaus[6]. Er

---

[1] Zie Rudy de Jong (2010) waarin hij beschrijft hoe weinig bedrijfseconomisch verantwoord corporaties investeerden. En uit eigen ervaring: in 2008 besloot Vidomes de streefhuur te verhogen van 75% naar 80%, en met de verhuurdersheffing naar 90%. Omdat er grote opgaven lagen. Ondertussen waren grote onrendabele toppen in nieuwbouw en renovaties vanzelfsprekend, evenals ieder jaar 10% meer personeel. Pas in 2010 kwam het besef dat de kosten gedrukt konden en moesten worden.

[2] Een essay op zich, want achter dat gemiddelde zit de inkomensontwikkeling, de vergrijzing (steeds meer pensioenen), de extramuralisering in de zorg maar ook de uitstroom van wat betere inkomens naar de koopsector en de (beleidsmatig afgedwongen) concentratie van lagere inkomens in de sociale huursector. Met gemiddelden moet je oppassen maar we durven de stelling wel aan dat de inkomensontwikkeling van huurders de andere kant op ging dan de ontwikkeling van de huren.

[3] Tussen 2006 en 2016 groeide het aantal HT-ontvangers van ruim 1 naar bijna 1,4 miljoen. Daarna stabiliseerde het aantal maar de bedragen bleven stijgen, als gevolg van de (tussen 2012 en 2018) fors stijgende huren. De afhankelijkheid neemt daardoor toe: in 2012 had 27% van de ontvangers recht op meer dan 250 euro HT per maand; in 2018 al 40%. Dit leidt tot een explosieve stijging van het budget: tussen 2010 en 2018 van 2,5 naar 4 miljard euro, inmiddels zitten we op 4,4 en over twee jaar op 4,7 miljard. Tegelijk nam het aantal gereguleerde corporatiewoningen met 150.000 af. Inmiddels heeft twee van de drie huurders HT nodig; bij nieuwe huurders drie van de vier.

[4] Veel corporaties stellen hun streefhuren vast op het niveau van de bovenliggende aftoppingsgrens. Dat heeft een direct voordeel: de streefhuur maakt deel uit de van de beleidswaarde en als je die verhoogt ontstaat er ruimte in de LTV en dus investeringsvolume. Tegelijk merkt de zittende huurder er niets van en kun je bij nieuwe verhuringen beargumenteren dat de betaalbaarheid gewaarborgd is omdat HT ontvangen kan worden. Deze klontering van huren wordt ook uitgelokt door de RVV en recent de Wet op de eenmalige huurverlaging.

[5] De Staat van de Corporatiesector 2020 laat dit verschijnsel zien. Diezelfde rapportage laat ook zien dat in alle regio's de gemiddelde streefhuur boven de gemiddelde huidige huur ligt, waarbij er geen relatie is met de markthuur. Dat maakt voorspellen redelijk makkelijk: het gemiddelde huurniveau van nu zo'n 550 euro zal gaan stijgen, dat gaat naar minimaal 630 euro en bijgevolg zal het aantal en aandeel HT-ontvangers maar vooral de gemiddelde bijdragehoogte verder stijgen.

[6] Eerste aftoppingsgrens (€633), Tweede aftopgrens (€676) en Huurprijsgrens (€752)

is steeds minder een relatie met de kwaliteit van de woning. Goedkope woningen verdwijnen, bij eenvoudige woningen stijgt de huur tot aan de aftopgrenzen. De huur van grotere, goed geïsoleerde en goed gelegen woningen moeten daarentegen extra worden afgetopt. De mate waarin dat gebeurt is afhankelijk van de ongelijk verdeelde kosten en opgaven voor corporaties, waardoor passende woningen voor gezinnen in sommige steden schaars geworden zijn en betaalbare woningen zich geleidelijk concentreren in mindere buurten of afgelegen kernen.

Sheriff van Nottingham

De groei en scheefgroei van het huurniveau leidt tot betaalbaarheidsproblemen, ongewenste verdelingseffecten en ondoelmatige middeleninzet (zoals hoge 'huurkortingen' bij de betere woningen). En ook tot huurprijzen die simpelweg te hoog zijn. Veel bewoners van matige woningen zijn als huurder duurder uit dan wanneer ze hun woning zouden kopen. Waarom zou je met een (laag) middeninkomen nog in zo'n sociale huurwoning willen wonen, als je veel meer betaalt dan je voor een koopwoning kwijt zou zijn?[7] Steeds meer huurders hebben helaas geen keus. Ze subsidiëren ongewild de opgaven van corporaties en sinds de verhuurdersheffing ook de schatkist[8]. Corporaties wanen zich nog steeds Robin Hood maar zijn de Sheriff van Nottingham gewonnen. Er is intussen een complex bouwwerk ontstaan van strenge toewijzingsregels, tijdelijke huurverlagingen, inkomensafhankelijke verhogingen en aftoppingen en noem maar op. In dat bouwwerk zijn de verantwoordelijkheden van rijk en corporaties door elkaar gaan lopen. En in dat gebouw wordt de klassieke betaalbaarheidsvraag – is het inkomen te laag of is de huur te hoog? - steeds moeilijker te beantwoorden. Met als gevolg dat goede woningen te goedkoop en matige woningen te duur worden, terwijl de huurtoeslag goede woningen met een prima prijs/kwaliteitverhouding in gelijke mate subsidieert als slechte, te dure woningen.

Effecten

Het huidige beleidsstelsel heeft de volgende effecten (sommige evident, andere minder duidelijk).

- De relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning raakt steeds verder zoek.
- De werking van de woningmarkt wordt vervangen door bureaucratische verdelingsregels.
- Minima raken financieel in de knel, want de netto huur (na huurtoeslag) ligt op de aftopgrens nog steeds boven de bestedingsruimte.[9]
- De huurtoeslag loopt enorm op, zowel per huishouden als het totaalbudget. Een steeds groter systeemrisico.
- Huurders zijn steeds meer afhankelijk van de huurtoeslag en ervaren een forse armoedeval als ze meer gaan verdienen.
- Wat hogere inkomens verlaten de sociale sector: kopen is voordeliger en vormt een spaarpot voor de oude dag.

---

[7] Het rapport "Veerkracht in het corporatiebezit, de update" (Leidelmeijer e.a., 2020) laat zien dat de laatste jaren 35% van de huurders met inkomen "boven de doelgroep" na 2 jaar is verhuisd. Dat is sterk opgelopen.
[8] Zie "Wie subsidieert wie?" Essay Maarten Vos, Paperbundel discussiedagen Sociale huisvesting 2019 (blz. 49).
[9] Nibud rekent in haar voorbeeldbegroting voor AOW en bijstandsgerechtigden nog steeds met een netto huur van omstreeks €238. Dat veronderstelt een vraaghuur inclusief servicekosten van €452. Bij een huur van €633 betaalt hij maandelijks netto €63 meer dan zijn beschikbare bestedingsruimte volgens Nibud.

- De huurtoeslag is steeds meer een verkapte exploitatiesubsidie.
- Corporaties worden steeds verder het (uitvoeren van) inkomensbeleid ingetrokken.
- Toenemende segregatie in sociale huurwoningen: wie het kan, verlaat de overmatig geprijsde huurwoning[10] en gaat kopen.
- Verdere 'verstopping' van kleine huishoudens in grotere woningen: met afgetopte huren gaat kleiner wonen niet lonen.

Kortom, het stelsel waarbij de huren zich concentreren rond de drie belangrijkste huurgrenzen in de huurtoeslag draagt sterk bij aan overbelasting van huurders, armoedeval, verstopping in betere woningen en segregatie in mindere woningen. En bovendien biedt het systeem van harde huurprijsplafonds, gekoppeld aan inkomens, de politiek stevige handgrepen om de sector te residualiseren. Een kleine sector met matige kwaliteit, voor een kleine groep mensen, die hun te hoge huur alleen met veel subsidie kunnen betalen en dus streng geselecteerd worden. Of de politiek dwingt een lage eenheidshuur af, waarin geen enkele relatie meer is met de kwaliteit. Alleen voor de allerlaagste inkomens. Wonen zonder stigma is hard op weg wonen met een stigma te worden.

Denkrichting

Het schip is te keren. Door terug te gaan naar de bedoeling. Dat vraagt het volgende:

1 Lagere huren door lagere kosten

De basisgedachte achter sociale woningexploitatie is dat goede-maar-niet-luxe woningen op een efficiënte manier worden gebouwd en beheerd, tegen zo laag mogelijke kosten en tegen een huurprijs die een heel bescheiden investeringsrendement oplevert, zonder winstoogmerk. Aan de kostenkant is dit het afgelopen decennium fout gegaan en dat uit zich in een huurniveau dat alleen nog met inzet van steeds meer huurtoeslag betaalbaar is. Om het evenwicht te herstellen moeten we terug naar een lager huurniveau. Dat kan prima als de voornaamste veroorzaker van de kostenstijging – de verhuurderheffing – volledig wordt afgeschaft. Deze neemt gemiddeld zo'n 15% van de exploitatiekosten in beslag. Op een omzet van de sociale huursector van jaarlijks ruim 14 miljard gaat het om zo'n 2 miljard euro. Als die kosten vervallen biedt dat ruimte voor een verlaging van het huurniveau terwijl het exploitatieresultaat stijgt en extra investeringsruimte oplevert.

2 Redelijke huurprijs, naar kwaliteit

Corporaties vragen een gematigde prijs naar kwaliteit. Maar de bandbreedte is momenteel te ruim. Maximaal *redelijk (!)* zou een huurprijs zijn waarbij de huurder niet slechter af is dan bij kopen. Bij een analyse op basis van het gebruikskostenmodel in 2019 kwam een redelijke huurprijs uit op 4,6% van de leegwaarde[11]. Dat zal inmiddels iets lager liggen door lage rentes en prijsstijgingen. Dit kan ook vertaald worden naar een percentage van de maximale huurprijs: dat is niet landelijk berekend, maar denk bijvoorbeeld aan 75%

[10] Natuurlijk is dit een veel complexer verhaal: ook te rigide toepassing van passend toewijzen, de (absolute en relatieve) krimp van de sector en de toenemende instroom huurders met een 'uitdaging' maakt sociaal wonen steeds meer een domein van kansarmere huurders. Wie de kans krijgt, vertrekt. Wonen met een stigma.
[11] Het gebruikskostenmodel maakt alle geldstromen, inclusief waardeontwikkeling contact naar een maandbedrag. De gebruikte parameters in "Wie subsidieert wie?" zijn verstrekt door Johan Conijn en Frans Schilder. Voor die Paper is een 20 jarige reeks genomen. Er zit een forse risico opslag in (omdat de huurder minder risico loopt), waarvan de onderbouwing niet is gepubliceerd. De huur valt hierdoor relatief hoog uit.

tot 85%.[12] Natuurlijk mogen corporaties ook onder de maximaal redelijke huur gaan zitten. Graag zelfs, want waarom zou wonen duurder moeten zijn dan de kostprijs met een bescheiden rendement? Tegelijk vormt een aan dat uitgangspunt ontleende norm de ondergrens, de minimaal redelijke huur. Corporaties die financieel in staat zijn om hun woningen onder die prijs aan te bieden, dragen dat rendement af aan de landelijke solidariteitspot.

3 Hoger minimum inkomensniveau

Wonen zou in grote delen van Nederland gewoon uit het inkomen betaald moeten kunnen worden. Dus een hoger niveau aan de onderkant van het inkomensgebouw. Daarmee verklein je in sterke mate de omvang van het huurtoeslagbudget, en de afhankelijkheid daarvan voor de huurder. Deze (overigens door veel politieke partijen gedeelde) wens werken we hier niet verder uit.

4 Slimmere woontoeslag

De huurtoeslag wordt een individuele woontoeslag, die vooral nodig zal zijn in duurdere gebieden, voor grotere huishoudens die meer vierkante meters nodig hebben en om specifieke kwaliteitsdoelen (ontmoetingsruimten voor senioren, verduurzaming etc.) betaalbaar te maken. De koppeling met de vraaghuur halen we uit de regeling. In plaats daarvan komt de 'kwaliteitsnormhuur'. Deze is gebaseerd op drie kenmerken van de woning: de WOZ waarde, het gebruiksoppervlak en de Energie-index. Deze elementen bieden een basis voor een beleidsrijke vormgeving van het instrument: door een maximum te stellen voor oppervlak (op basis van huishoudomvang) en WOZ waarde (bijvoorbeeld op basis van de gemiddelde WOZ per m2 in de gemeente), kun je sturen op welke kwaliteit van wonen betaalbaar wordt gemaakt voor lage inkomens. Natuurlijk gedifferentieerd naar woningmarktregio en de betreffende kenmerken van het woningbezit aldaar.

Slotsom

Als we in de toekomst zonder stigma betaalbaar willen wonen, is het essentieel dat we de spiraal van stijgende kosten, stijgende huren, stijgende huurtoeslag – gevolgd door allerhande reparatiemaatregelen – naar beneden weten om te buigen. Doen we dat niet, dan eindigen we met een streng gereguleerde huursector waarin lagere inkomens met te hoge huren en hoge toeslagen gevangen worden gehouden. Of een geknevelde huursector, waarin corporaties lage eenheidsprijzen voor alleen de laagste inkomens rekenen, door het Rijk afgedwongen. Voor de volkshuisvester een schrikbeeld. Betaalbaar wonen krijgen we niet gratis.

Literatuur

Jong, R.C. de (2010) De efficiëntie van investeringen en sociaal kapitaal. ASRE Amsterdam
Leidelmeijer, K., Van Iersel, J., Frissen, J. (2020). Veerkracht in het corporatiebezit, de update.
Vos. M. (2019) "Wie subsidieert wie?". Paperbundel discussiedagen Sociale huisvesting 2019
ILT/ Autoriteit woningcorporaties, Staat van de Corporatiesector 2020
Ministerie BZK, Staat van de woningmarkt 2019, 2020, 2021

[12] Daarbij is het ook nodig dat het WWS wordt bijgesteld. Met name minder punten toekennen aan hogere energielabels, omdat de bijbehorende huurverschillen tot 4x hoger zijn dan de verschillen in energierekening. De WOZ waarde vinden wij overigens wél een logisch element want ook wonen in een zeer gewild gebied is een vorm van kwaliteit. 50m^2 in Amsterdam is meer waard dan 50m^2 in Den Helder.

www.datawonen.nl (cijfers over ontwikkeling gebruik huurtoeslag)
Finance Ideas (iov Wooncompagnie) (2020) Uitruil huurverlaging en verhuurderheffing
Companen (iov Aedes), (2020) Onderzoek IBO toeslagen
Companen (iov Aedes) (2021), Verkenning effecten motie huurbevriezing
IBO Sociale Huur (2016), De prijs voor betaalbaarheid, Min. Financiën
IBO Toeslagen deelonderzoek 1, (2019) Eenvoud of maatwerk: uitruilen binnen het bestaande toeslagenstelsel, Min. Financiën
IBO Toeslagen deelonderzoek 2, (2020) Eenvoud of maatwerk: alternatieven voor het bestaande toeslagenstelsel, Min. Financiën
ESB, Hassink W. en Zweerink J., (2017) Explosieve stijging in huurtoeslaggebruik uitgelicht
EIB (2016). Huurtoeslag en de woningmarkt.
ABF Research (i.o.v. Min. BZK) (2020), Waarom het gebruik van huurtoeslag steeg terwijl het economisch beter ging.
Corel, A., Beuzenberg, V. (2016). Overstag met de Huurtoeslag. Platform31

Corporaties en betaalbaarheid: we maken er het beste van..

9 september 2021

Wanneer je met andere mensen praat over betaalbaarheid, dan merk je dat er twee invalshoeken bij komen kijken. De eerste invalshoek is de prijs op zich van het product waar het over gaat. Die prijs wordt dan gekoppeld aan wat je er voor krijgt. Is het zijn prijs waard? Deze invalshoek is dus gekoppeld aan kwaliteit. Kwaliteit in de brede zin van het woord, want het kan bijvoorbeeld ook gaan om imago of beschikbaarheid. Een tweede invalshoek is de vraag of je je het betreffende product kan veroorloven. Wat voor iemand met een hoog inkomen betaalbaar is, kan voor iemand met een laag inkomen geheel onbetaalbaar zijn. Ook bij deze invalshoek is gedeeltelijk sprake van een individuele afweging. Iemand kan zich het product veroorloven, terwijl iemand anders met hetzelfde inkomen het er niet voor over heeft. Bij betaalbaarheid gaat het dus altijd gedeeltelijk over een objectieve, feitelijke kant en minstens evenveel om een subjectieve, beoordelende kant. De discussie over de betaalbaarheid van de sociale huursector in Nederland loopt op. Woningcorporaties hebben daarbij te maken met beide vormen van het begrip betaalbaar. Hoe wordt ons beeld van wat betaalbare huren zijn bepaald?

We zien dat er een tendens is geweest waarbij de overheid minder regels stelde aan het huurbeleid. Lange tijd werd de huur op basis van de kostprijs door de overheid vastgesteld en aangevuld met exploitatiesubsidies, vanaf de jaren ’90 werd dit geleidelijk losgelaten en kregen de corporaties meer vrijheid - en dus ook meer verantwoordelijkheid. De laatste jaren lijkt die vrijheid flink ingeperkt te worden. Als je kijkt hoe het speelveld er nu uit ziet, zie je dat de overheid het bepaalt. Zij bepaalt door middel van een puntensysteem wat de maximale huur van een woning mag zijn en wat de jaarlijkse huurstijging mag zijn. Ook bepaalt zij wie met welk inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Aan de inkomenskant wordt vastgesteld wat de huurtoeslag mag zijn. De speelruimte voor woningcorporaties om een eigen invulling te geven aan het begrip betaalbaarheid is dus heel beperkt. Toch lijkt in de maatschappij het beeld te bestaan dat de corporaties er meer aan zouden kunnen doen. Laten we eerst proberen duidelijk te maken wat we nu al doen.

Ten eerste. We verhuren onze woningen ruim onder de maximaal toegestane huur. In objectieve termen bieden wij daarmee een betaalbare huur. De meeste corporaties zitten zo rond de 75%-80%. We laten dus bewust inkomsten liggen om aan onze maatschappelijke rol te kunnen voldoen. Dit is een continu laveren tussen het doel om lage woonlasten te realiseren en om investeringsruimte te creëren. Deze spanning ontmoet niet overal begrip omdat door sommige belanghebbenden het beeld in stand wordt gehouden dat bij de corporaties het geld nog steeds over de balken klotst. En dat we net als de boeren zijn, die altijd wat te klagen hebben.

Ten tweede. Onze jaarlijkse huurverhoging is niet meer dan de inflatie. Hier ligt waarschijnlijk een pijnpunt omdat nog niet zo lang geleden veel corporaties altijd net wat hoger gingen zitten. Het beeld van rupsje-nooitgenoeg is waarschijnlijk ook daardoor op meerdere plaatsen ontstaan. Ons imago op dit gebied wordt hiernaast ook negatief beïnvloed doordat de huurstijging in de commerciële sector altijd hoger is terwijl de cijfers niet tussen deze twee sectoren worden uitgesplist.

Ten derde. We verhuren onze woningen aan degenen met een laag inkomen. In ons jargon: passend toewijzen. Dit betekent dat we onze prioriteit leggen bij degenen die onze woningen het hardste nodig hebben. Het feit dat wij nagenoeg 100% van onze woningen passend verhuren, is objectief gezien ook een reden om te zeggen dat we betaalbare woningen aanbieden. Het afgeleide beeld dat ontstaat in de buitenwereld is dat ons verhuurbeleid leidt tot verpaupering van woonwijken en eenzijdige instroom van kwetsbaren.

Corporaties doen dus veel aan betaalbaarheid. En geven een zorgvuldige invulling aan de speelruimte die de overheid biedt. Het imago dat de corporaties op dit gebied hebben is niet altijd wat je op basis van de feiten verwacht. Wij denken dat dit imago meer bestaat op landelijk niveau dan bij gemeenten of ander sociale partners. Hoe dichter bij, hoe positiever de omgeving over ons is.

Het ingrijpen van de centrale overheid in de ruimte om de (sociale) huren te bepalen leidt ook tot een toenemende spanning met andere maatschappelijke doelen: nieuwbouw, verduurzaming en de zorg voor leefbare wijken. Die toenemende spanning wordt vooral veroorzaakt door de financiële sturing van de landelijke overheid. Door corporaties te belasten met verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, eenmalige huurverlaging worden investeringsmogelijkheden ernstig beperkt. De vraag kan dan ook worden gesteld of de discussie over betaalbaarheid een maatschappelijke discussie is of een politieke. Wij denken dat het vooral het laatste is: maatschappelijk is er een positief beeld over het betaalbaarheidsbeleid van de woningcorporaties. Het gaat vooral om het beleid dat de afgelopen jaren gevoerd is en dat tot doel had de rol van de corporaties te marginaliseren ten behoeve van de markt. Het beperken van de huurruimte wordt naar onze mening vooral ingegeven door bezuinigingsmotieven. Een lagere huur leidt tot minder huurtoeslag. En op de achtergrond bestaat nog steeds het beeld bij een aantal politieke partijen dat de corporatiesector te groot is en dat er dus woningen kunnen worden verkocht.

Zouden wij meer verantwoordelijkheid willen hebben m.b.t. betaalbaarheid? Juist het gegeven dat er zoveel kanten aan dit onderwerp zitten, maakt dat we daar terughoudend in zouden moeten zijn. Het gaat om inkomenspolitiek, om de verhouding tussen koop en huur, om de verhouding op de woningmarkt tussen commerciële en maatschappelijke partijen, etc.. Als we de betaalbaarheid meer naar ons toe trekken, komt de verantwoordelijkheid voor de huurtoeslag misschien ook op ons bordje terecht. Met alle onvoorspelbare gevolgen van dien. Wij denken dat het verstandig is om het aan de landelijke politiek te laten de speelruimte te bepalen waarbinnen de corporaties moeten opereren. Zo werkt democratie. Wij kunnen wel laten zien wat de samenhang is tussen de verschillende onderwerpen en welke gevolgen er zijn als de corporaties ingrijpende afwegingen moeten maken vanwege een tekort aan mogelijkheden. En we kunnen laten zien dat de stijgende woonlastenquote vooral wordt veroorzaakt aan de inkomenskant, door bezuinigingen op uitkeringen.

Wat kunnen wij nog toevoegen op dit gebied? Als individuele corporaties en in regioverband kunnen we in overleg met de gemeenten en met onze huurdersorganisaties onze middelen zo gericht mogelijk inzetten. We kunnen er ook samen aan werken om het beeld daarover zo eenduidige en helder mogelijk te presenteren. Een gemeenschappelijk verhaal, over feiten en beelden, over afwegingen en over prioriteiten. En laten we daarbij vooral niet vergeten de mensen centraal te stellen die profiteren van onze betaalbare woningen, hoe je het begrip betaalbaar ook omschrijft.

Corporaties uit Holland Rijnland

Peter Hoogvliet (MeerWonen en schrijver van de notitie), Hans Al (STEK), Caroline Nolet (Wst. Nieuwkoop), Monique Brewster (Woonforte), Christoffel Klap (Ons Doel), Chretien Mommers (Rijnhart Wonen), Marcel Meulen (Woondiensten Aarwoude), Martin Bogerd (Habeko)

Essay betaalbaarheid.
Ten behoeve van het Aedes-debat op 13 oktober 2021.

Generatie-solidariteit: geef de toekomst een stoel!

Sociale huur is geworteld in solidariteit. We zijn solidair met diegenen, die een steuntje in de rug nodig hebben en het niet op eigen kracht redden. Met als doel het zo zelfstandig en onafhankelijk mogelijk maken van mensen. Dat is gezond voor iedereen. Voor de corporaties en haar bewoners gaat dat om goed, veilig en betaalbaar kunnen wonen. En dat doen we al meer dan 120 jaar zo in Nederland.

In dit essay focussen we op die solidariteit en de betekenis daarvan in deze tijd.

Betaalbaarheid gaat over evenwicht. Evenwicht tussen wat nodig is aan opbrengsten om veilige, goede, duurzame woningen in een gezonde leefomgeving te kunnen blijven bieden, enerzijds. En wat redelijkerwijs aan de bewoner daarvoor aan huur gevraagd kan worden, in relatie tot diens draagkracht, anderzijds. Vraag is dan op welke termijn je die kosten en opbrengsten calculeert. Of je vooral focust op de betaalbaarheid voor de zittende bewoners van vandaag, de korte termijn, of juist focust op de betaalbaarheid op de lange termijn, waardoor ook in de toekomst uitzicht blijft op betaalbaar wonen in relatie tot de lasten en de draagkracht.

Veel van onze opgaven zijn het gevolg van onze leefwijze in de laatste decennia. Zowel aan kwaliteit van het klimaat als aan kwaliteit van onze leefwijze als samenleving hebben we sterk ingeboet. De opbrengsten van die leefwijze noemen we tot op heden “onze welvaart”, en de kosten die daardoor veroorzaakt zijn schuiven we veelal nog naar de lange termijn.

Begrippen als betaalbaarheid en draagkracht en draaglast vragen dus om een herdefinitie van wat dat inhoudt. Omdat er sterker dan voorheen de vraag bijkomt: betaalbaar voor wie en wiens draagkracht en draaglast? Met daarbij het morele appèl op onszelf om verantwoordelijkheid te dragen voor wat wij veroorzaakt hebben.

Betaalbaarheid van wonen is niet van vandaag, maar van alle dagen. Dus ook van het jaar 2100, van onze kinderen en kleinkinderen, aan wie wij een leefbare toekomst hebben over te dragen.
De effecten van onze keuzes voor die toekomst moeten een doorslaggevende factor zijn bij het bepalen van die keuzes. Dus in ons betaalbaarheidsbeleid hoort een generatietoets thuis. Omdat wij verantwoordelijk zijn voor de kosten waarmee wij toekomstige generaties opzadelen. Met de vele grote opgaves van deze tijd, waarmee zulke grote transities gepaard gaan, hebben wij rekening te houden met wat dat voor hen betekent.

Een dialoog over betaalbaarheid begint daarom met ons uit te spreken over onze verantwoordelijkheid voor "Solidariteit tussen generaties". Welke kosten van de leefwijze en keuzes die wij gemaakt hebben nemen wij zelf voor onze rekening en welke kosten kunnen we verantwoorden om door te schuiven naar volgende generaties? Het doorgeven van de door ons opgebouwde welvaart is geen maatstaf meer. Integendeel! De opbrengsten van onze welvaart zijn in onze levensfase gevallen en de kosten die onze welvaart veroorzaakt hebben liggen voor het grootste deel in de toekomst van anderen.

Terug naar de wortels van de woningcorporaties: we zijn solidair vanuit de gedachte dat we voor de ander de voorwaarden scheppen om een zo zelfstandig mogelijk leven te leven. Naar draagkracht en draaglast. Dat betekent dat wij, op de lange termijn gezien, nú de voorwaarden scheppen die het de volgende generaties mogelijk maken om een zo zelfstandig mogelijk leven te leven, waarin zij ook weer vrij zijn om hun eigen keuzes te maken. Als wij dat niet doen dan beperken we hen in hun zelfstandigheid, omdat hun keuzevrijheid beperkt wordt door het doorschuiven van de door ons veroorzaakte problemen.

Waarmee wij onze herkomst vanuit de solidariteit negeren en daarmee onze prachtige en unieke vorm van huisvesting onbereikbaar maken voor volgende generaties.

In dit essay beperken we ons tot te maken keuzes in betaalbaarheid en solidariteit. Evenveel is te zeggen voor nieuwe, generatie-solidaire, politieke keuzes, die bijdragen aan draagkracht en draaglast nu en op de lange termijn. Voor die politieke keuzes gelden naar ons idee dezelfde overwegingen om onze verantwoordelijkheid als huidige generatie te dragen en om daarvoor keuzes te durven maken, die confronterend zullen zijn voor onze huidige leefwijze.

Geef de toekomst een stoel.
Jan Terlouw heeft een aantal jaren geleden het initiatief genomen tot "de stoel van de toekomst". Doel is dat in de directie- en bestuurskamers ook een stoel van de toekomst staat, waar de toekomst op zit. Zodat bij belangrijke beslissingen gevraagd kan worden: "en wat vindt de toekomstige generatie nou van dit besluit?"

Voor wie meer hierover wil weten: Het hebzuchtgas | Uitgeverij De Kring

Ton Beurmanjer, directeur/bestuurder Mercatus
September 2021

Wonen
op z'n best
mercatus

Normeer de sociale sector opnieuw

Concept Essay, 9 september 2021 - Luiten Plekker, Ronald Franken, Hanneke Schreuders, Dax Imming

De huren van woningen zijn in juli 2021 met gemiddeld 0,8 procent omhoog gegaan ten opzichte van een jaar eerder. Dit komt door de eenmalige huurbevriezing die mede vanwege de coronacrisis door de Tweede Kamer is afgedwongen. Dat is de kleinste huurstijging sinds 1960. De huren van sociale huurwoningen stegen in juli 2021 met 0,3 procent bij zowel de woningcorporaties als de overige verhuurders. De huren van vrijesectorwoningen stegen met 2,2 procent. Dat meldt het CBS. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat daarmee de betaalbaarheid verbeterd is, maar per huishouden kan de betaalbaarheid verschillen. Het is bovendien onzeker hoe de betaalbaarheid zich komende jaren ontwikkelt. En kan betaalbaarheid los gezien worden van de andere opgaven van corporaties?

Corporaties verhuren en bouwen immers betaalbare woningen in leefbare wijken. Daar zijn we voor, maar momenteel wringt de schoen meer dan ooit. Hoe komt dat?

1. Ten eerste omdat 22% van onze huurders een betaalbaarheidsrisico hebben. Landelijk gaat het om ongeveer 800.000 huishoudens. Huurders met hoge woonlasten zijn vaak alleenstaanden en bijstandsgerechtigden (bron NIBUD).
2. Ten tweede hebben corporaties de komende 10 jaar structureel geld te kort om extra woningen te bouwen, de bestaande voorraad te verduurzamen en bij te dragen aan leefbare wijken.
3. Ten derde zit Portaal in een spagaat. Gezien onze financiën en opgaven moeten we de komende jaren eigenlijk de huurruimte maximaal benutten, maar dat levert terecht lastige gesprekken op met onze huurdersorganisaties.

Hoe kunnen we de komende jaren bij Portaal opgaven realiseren en de financiën gezond houden zonder dat de betaalbaarheid in het geding komt? Kunnen we de huren herverdelen en is er ruimte? En is Portaal de enige die verantwoordelijk is voor de betaalbaarheid van huurders of zijn dat ook andere partijen? En in welke mate? Onze stelling is in ieder geval dat er sprake is van een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid

Betaalbaarheid kan niet los gezien worden van de andere opgaven. Zonder beschikbaarheid is er immers ook geen betaalbaarheid. En verduurzamen levert ook een bijdrage aan betaalbaarheid. Uiteindelijk gaat het om een evenwichtige balans. We kunnen iedere euro maar één keer uitgeven en dat willen we zo efficiënt mogelijk doen. Iedereen heeft recht op huisvesting en daar hoort betaalbaarheid als kernelement in ieder geval bij.

NIBUD en gesprekken met huurdersorganisaties

Om de gesprekken met onze huurdersorganisaties goed te kunnen voeren, hebben we NIBUD een analyse laten maken welke huur diverse type huishoudens (maximaal) kunnen betalen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar huishoudensgrootte, inkomen en leeftijd en kwamen we op ongeveer 27 categorieën. Deze ‘normering’ hebben we vergeleken met de huidige huurders en hun huur bij Portaal. Duidelijk werd dat een deel teveel huur betaalt gezien hun situatie, maar ook een deel van onze huurders zou een hogere huur kunnen betalen. Gemiddeld gezien is er zelfs ruimte voor een huurverhoging, terwijl de huur betaalbaar blijft. Van de ene woning gaat de huur (extra) omhoog en bij de andere woning gaat de huur naar beneden.

Waarom is het zo lastig?
De gesprekken met onze stakeholders waren complex en lastig. Daar waren diverse redenen voor:

1. De grootste knelpunten op het gebied van betaalbaarheid zitten bij de laagste inkomens, eigenlijk ongeacht leeftijd en huishoudensgrootte. Zij kunnen maximaal een huur betalen ten hoogte van de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46 prijspeil 2021). En dat terwijl de kostprijs van een woning voor Portaal naar zo'n € 650,- stijgt de komende jaren. Daarom vindt Portaal een ondergrens van € 500,- acceptabel, maar dat is tegelijkertijd een subjectieve grens.
2. Elke vorm van een huurverhoging gaat volgens de huurdersorganisaties ten koste van de betaalbaarheid. Tegelijkertijd zijn de huren de afgelopen jaren alleen maar gestegen en zeker bij de inkomensafhankelijke huurverhoging, aldus de vertegenwoordigers. En nu bepaalt Portaal de betaalbaarheid o.b.v. NIBUD onderzoek. En zijn de extra huurinkomsten wel echt nodig, zeker als de verhuurderheffing mogelijk wordt afgeschaft of verminderd?
3. Collega-corporaties zien een eigen normering ook niet echt zitten. Mogelijk wordt dit ook een richting voor henzelf bij de prestatieafspraken of wordt deze norm wellicht landelijk overgenomen.

Gedeelde verantwoordelijkheid
Portaal en corporaties spelen dus een rol bij betaalbaarheid, maar dus zeker niet alleen. De normering moet bij de (Rijks) overheid vandaan komen. Dat geeft democratische legitimiteit en leidt tot minder discussie met onze stakeholders. De huidige normering voldoet echter niet. De indeling is te grof. Het gaat om het normeren van de sociale huur wat echt betaalbaar is. Maak dat expliciet en koppel dat aan huishoudens en inkomens. De financiering kan niet alleen bij de corporaties gelegd worden (er is immers al een tekort). Gedacht kan worden aan een verminderen van de verhuurderheffing en deze te alloceren voor woonlasten (inclusief de duurzaamheidsambitie). Daarnaast heeft de Rijksoverheid een belangrijke rol op het gebied van de huurtoeslag en inkomenspolitiek (hoogte belastingen, AOW e.d.). En we willen sneller kunnen schakelen, mimimaal één keer per jaar herijken we de huur, zoals we ook bij het experiment Huur op Maat deden.

Ook gemeenten spelen een rol. Denk aan inkomensondersteunende maatregelen, maar ook de lokale heffingen hebben grote invloed. Deze heffingen kunnen per gemeente behoorlijk verschillen en de afgelopen jaren is hier ook een flinke stijging te zien. En niet alleen de huurder, maar ook Portaal betaalt een deel van de lokale heffingen. Portaal droeg in 2020 € 22,3 mln. af aan lokale lasten. Een éénpersoonshuishouden in het gebied waar Portaal actief is, betaalt in 2021 gemiddeld € 349,- en een meerpersoonshuishouden € 420,-. Hierover willen we het gesprek aangaan met de gemeenten waar we actief zijn en wederkerige afspraken maken. Gemeenten, kijk ook naar de eigen woonlasten!

En tenslotte is ook de huurders zelf verantwoordelijk voor een betaalbare woning. Kies een woning met een huur die bij je inkomen past. En samen verduurzamen om de woonlasten betaalbaar te houden.

Conclusie: gedeelde smart is halve smart
Betaalbaarheid is niet de verantwoordelijkheid van één partij, maar is een samenspel van het Rijk, gemeenten, de corporatie en de huurder zelf. Dit samenspel start door een nieuwe landelijke normering van betaalbare huren. Geen onderverdeling naar alle mogelijke huishoudenstypes, maar wel fijnmaziger dan nu (o.b.v. huishoudensgrootte, leeftijd en inkomen). Bovendien moet deze frequenter aangepast kunnen worden o.b.v. gegevens van de Belastingdienst.

Corporaties en betaalbaarheid: eenvoudig houden, met dilemma's

De betaalbaarheid van het wonen staat al een tijd in het centrum van de aandacht. De corona-crisis heeft er toe geleid dat corporaties voortvarend maatwerk leverden om de betaalrisico's van hun huurders te beperken. Na stevige debatten in het parlement is er uiteindelijk een verplichte huurverlaging en zelfs een generieke huurbevriezing voor 2021 vastgesteld. De woningmarkt in het algemeen is oververhit, steeds minder mensen weten een goede en betaalbare woning te bemachtigen, of dat nou een koop of een huurwoning is.

Het is aan woningcorporaties om te zorgen voor goede en betaalbare huizen, vooral voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Betaalbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid tussen overheden, corporaties en huurders. Ik zie daarbij een principiële rolverdeling waarbij het aan de overheid is om te zorgen voor voldoende inkomen en om normen te stellen om te kunnen bepalen wat acceptabele woonlasten zijn. Het is aan corporaties is om een goede woning tegen een acceptabele prijs te verzorgen.

Wat doen corporaties?

Corporaties bieden voldoende woningen betaalbaar aan voor onze doelgroep, huishoudens met een bescheiden inkomen. Daarvoor bouwen en verhuren corporaties woningen met een goede kwaliteit tegen en betaalbaar prijsniveau. Dat doen corporaties in een mate en op een manier die vrijwel uniek is in de wereld. De ontwikkeling van die huren vindt gematigd plaats en doet recht aan de gewenste prijs voor deze woningen. Waar mogelijk en wenselijk houden corporaties rekening met de doelgroep[1]. Welke stappen maakt een corporatie zoals Woonbron daar dan in?

Prijs/kwaliteitsverhouding op orde

Bij corporaties is om te beginnen de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen leidend. Ook sociale verhuurders waarderen hun woningen. Daar wordt de woningwaardering voor gebruikt. De huurprijs wordt vaak vastgesteld als een afgeleide van de maximale huurprijs die volgt uit de woningwaardering. Daarbij houden ze wel rekening met een stelsel van afspraken en regels. Passen toewijzen, toewijzingsnorm, regionale en lokale prestatieafspraken zorgen ervoor dat een corporaties bij moet sturen op de gewenste huurprijs.

In het huurbeleid houden we dus rekening met onze doelgroep, door een afslag op de markthuren toe te passen maar ook een door die huren af te toppen op betaalbaarheidsgrenzen die volgen uit regelgeving (Huurtoeslag, passend toewijzen, toewijzingsnorm). Dat is de zogenaamde streefhuur. Corporaties vragen daarmee een beduidend lagere huurprijs dan als deze woningen vrij op de markt worden verhuurd. Een woningcorporatie als Woonbron steekt daarmee al elkaar voor ongeveer €40 miljoen per jaar in de betaalbaarheid van haar woningen. Het blijft daarbij onze doelstelling om er zo veel mogelijk voor te zorgen dat woningen met verschillende kwaliteit ook daadwerkelijk met een verschillende huurprijs aangeboden worden, ook na toepassing van aftoppen. Juist dan kan er sprake zijn van een prijs/kwaliteitsverhouding die evenredig is.

Dilemma 1: alle ballonnen tegen het plafond

Door dit aftoppen (op betaalbaarheidsgrenzen) ontstaat wel de situatie van alle ballonnen tegen het plafond. De prijzen moeten zoveel afgetopt worden dat woningen met verschillende kwaliteit toch tegen dezelfde huurprijs verhuurd worden. Dit is in strijd met de gewenste prijs-kwaliteitverhouding. Probleem hierbij is dat dit vanuit het oogpunt van betaalbaarheid niet op te lossen is met hogere huren (minder aftoppen) maar eigenlijk alleen door huren te verlagen (meer aftoppen). Dat betekent feitelijk een structurele verlaging van het huurprijsniveau. Maar zijn structureel lagere opbrengsten voor een corporatie nog wel financieel te dragen?

[1] Doelgroep: alle huishoudens met een inkomen tot en met de inkomensgrens voor de toewijzingsnorm.

Huurverhoging inflatievolgend en gedifferentieerd.
Voor een reguliere exploitatie van het totale bezit van de corporatie is een huuropbrengst die meegroeit met de kostprijs wel van belang. Een huurverhoging onder het niveau van inflatie is daarom niet reëel. We zouden niet willen dat door het uit elkaar groeien van de baten en de lasten ook de beschikbaarheid van betaalbare woningen onder druk komt te staan. Het bouwen van nieuwe betaalbare woningen en het onderhouden van bestaande woningen mag niet in gevaar komen.
Dat betekent niet dat er een maximale huurverhoging wordt gevraagd. Voor de reguliere huurverhoging is een huurprijsstijging op het niveau van inflatie de inzet. Om rekening te houden met het gewenste huurprijsniveau op woningniveau, passen we daarbij een gedifferentieerde huurverhoging toe. De individuele huurverhoging is dan afhankelijk van het verschil met de gewenste huurprijs van de woning, de streefhuur. Daarmee worden in de huurverhoging kleine stapjes gezet naar de gewenste prijsverhoudingen van alle woningen.

Betaalbaarheidsmaatregelen
Huurders lopen betaalbaarheidsrisico's als ze in een voor hun inkomen te dure woning wonen. Dat kan zijn ontstaan doordat in het verleden een verhuring volgens de huidige normen scheef was. Daarnaast zijn er huurders die te duur wonen omdat ze te maken hebben gehad met een negatieve inkomensontwikkeling.
Bij huurniveaus onder de aftoppingsgrenzen hoort het systeem van Huurtoeslag dat op te vangen. Daarboven kunnen betaalbaarheidsmaatregelen van corporaties (tijdelijk) verlichting bieden. Het gaat dan om uitzonderingen en maatwerk. Hiervoor voeren we huurbevriezings- en verlagingsregelingen voorhuurders met een laag inkomen ten opzichte van een te hoge huur. Dit zijn maatregelen zoals die ook in het laatste Sociaal Huurakkoord zijn opgenomen.

Het is daarbij niet aan corporaties om inkomensbeleid te voeren, dat is aan de Rijksoverheid. Corporaties zijn er ook niet voor om dat inkomensbeleid te corrigeren. Wonen is een grondrecht. Omdat grondrecht te kunnen realiseren is aan de overheid om te zorgen dat een woning met een basiskwaliteit en een basisprijs betaalbaar is voor iedereen.

De huidige Huurtoeslag is het instrument wat hiervoor moet zorgen. Dat blijkt nog niet altijd voldoende te zijn. Hieronder liggen betaalbaarheidsnormen die door de rijksoverheid zijn vastgelegd. En dus democratisch gelegitimeerd. Het is dan niet aan corporaties om daar nog op af te doen.

Dilemma 2: Huur of meer?
Woonlasten worden niet alleen door corporaties bepaald. Ook gaat het niet alleen om huur. Er is op dit moment geen sprake van een goede aansluiting tussen de verschillende delen van de woningmarkt (sociale huur / midden huur / vrije huur / sociale koop / koop). Door deze grote verschillen ontstaan niet alleen verschillen in woonlasten die ten grondslag liggen aan het inkomen (huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek) maar ook en misschien wel vooral door het vermogen.
Voor corporaties ontstaat dan ook de vraag of zij zich alleen en uitsluitend op het gebied van de sociale huur moeten concentreren of dat zij hun maatschappelijk vermogen ook breder moeten inzetten. Dat zou dan in ieder geval kunnen in de middenhuur en ook sociale koop. Daarmee kunnen juist corporaties ook de aansluiting en de doorstroming in en tussen segmenten leveren.

Rotterdam, september 2021

Enno Vitner
Beleidsadviseur Woonbron

Geef de huurder zekerheid in plaats van beleid

“Wist je dat beleid een anagram is van debiel?”, vroeg Eberhard van der Laan zijn ambtenaren eens tijdens een overleg. Er zit verder weinig inhoud achter deze uitspraak, maar het zet je wel aan het denken. Maken we niet te veel beleid? Als het gaat om de huren van corporatiewoningen, zijn elk jaar weer honderden corporaties, gemeenten en één onstuimige Rijksoverheid bezig met het maken van nieuw beleid. Akkoorden, wetten en allianties houden al die duizenden beleidsmedewerkers wekenlang van de straat. Dit doen we allemaal voor de huurder, zou je zeggen. Maar wat levert het onze huurders eigenlijk op? In ieder geval geen zekerheid, terwijl juist dat zo belangrijk is voor onze huurders. Ons pleidooi is dan ook: laten we meer zekerheid inbouwen in ons beleid, door simpelweg minder beleid te maken.

Waarom is zekerheid zo belangrijk in het huurbeleid? Omdat het in veel andere opzichten juist vaak ontbreekt aan die zekerheid bij onze huurders. In Amsterdam heeft het NIBUD onderzoek gedaan naar de financiële positie van corporatiehuurders.[1] Om te beginnen kan 17% überhaupt niet rondkomen. Zij moeten ‘overlevingstechnieken’ toepassen, wat in de praktijk neerkomt op schulden maken, ongezond gaan eten of sociaal isolement. Dan is er nog een tweede groep van 23% die net aan kan rondkomen, maar geen enkele tegenslag kan hebben. Financiële problemen liggen hier duidelijk op de loer, iemand hoeft maar ziek te worden of een kapotte wasmachine te hebben en het gaat al mis. Van de tien huurders zijn er dus sowieso al vier met een kwetsbare financiële situatie. En in andere gemeenten, waar geen minimabeleid gevoerd wordt zoals in Amsterdam, liggen deze percentages nog hoger liet het NIBUD zien. Zekerheid is voor deze groep huurders geen abstract begrip, maar het verschil tussen wel of niet kunnen rondkomen.

Deze financieel benarde situatie bij veel huurders is extra problematisch omdat juist bij geldgebrek mensen sneller irrationele keuzes maken. Uit onderzoek is gebleken dat het cognitief vermogen van mensen afneemt bij armoede. Het is vergelijkbaar met een afname van 13 IQ-punten.[2] Dit leidt al snel tot een vicieuze cirkel. Je gaat ongezonder leven, het betalen van rekeningen uitstellen en de problemen worden alleen maar groter. Serieuze gezondheidsklachten en spanningen in het gezin zijn vaak het gevolg.

Uit het NIBUD rapport blijkt dat de hoogte (of laagte) van de uitkeringen het grootste probleem is. Een alleenstaande met een bijstandsuitkering en een sociale huurwoning kan vaak de basisbedragen al niet betalen. Dat is niet iets dat corporaties, gemeenten of de overheid kunnen oplossen door meer huurbeleid te bedenken. Om dit probleem op te lossen moeten de uitkeringen omhoog. Wat kunnen wij corporaties dan wél voor deze huurders betekenen? We zouden ze in ieder geval een stukje zekerheid en voorspelbaarheid kunnen bieden in ons huurbeleid. Het is al snel een dagtaak om arm te zijn met alle uitkeringen, toeslagen en regelingen die je moet aanvragen. Om niet te beginnen over het overzicht houden van alle rekeningen die betaald moeten worden. En dan ploft in mei ook nog de brief voor de jaarlijkse huurverhoging op de mat.

Dit jaar was een bijzonder jaar wat betreft die huurverhoging. Voor huurders kwam er goed nieuws: zij kregen geen huurverhoging, dankzij een motie in de Tweede Kamer, waarmee op het laatste moment een streep werd gezet door de huurverhoging. Maar, nog niet zo heel lang geleden, in 2013, kregen huurders juist een verhoging van bijna 5%.[3] Opeens elke maand €25 extra huur betalen, dat is iets waar veel corporatiehuurders van schrikken. Er kwam dat jaar dan ook een record aan bezwaren binnen en de telefoons stonden wekenlang roodgloeiend. Als beleidsmakers moeten we ons afvragen of we er goed aan doen om de huurstijgingen zo te laten fluctueren.

---

[1] https://www.nibud.nl/wp-content/uploads/Nibud-De-financi%C3%ABle-positie-van-huurders-in-Amsterdam-2020.pdf
[2] https://www.wijzeringeldzaken.nl/platform-wijzeringeldzaken/publicaties/Samenvatting_Armoede_leidt_tot_een_lager_IQ.pdf
[3] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar

Het is belangrijk continu terug te grijpen naar het perspectief van de huurder. Elk jaar krijg je weer een brief over de huurverhoging met een tamelijk willekeurig percentage, waarvan je geen flauw idee hebt waar het vandaan komt. Zit je ruim bij kas? Dan kijk je misschien even snel of er iets is dat je moet doen en zo niet, dan leg je de brief weer weg. Helaas weten we dus ondertussen dat dit voor zeker 4 op de 10 corporatiehuurders niet het geval is. Stel je voor: je bent een huurder, je leeft continu in een financiële balanceeract en je weet simpelweg niet waar je die €25 extra huur elke maand vandaan gaat halen. Wat doe je dan? Welke overlevingstechniek zou jij kiezen? Waarom krijg je überhaupt zo'n grote huurverhoging? En misschien heb je wel recht op huurbevriezing of -verlaging, maar weet je simpelweg niet hoe en waar je dat kunt aanvragen?

Er zit geen kwade wil achter al het nieuwe beleid dat gemaakt wordt. Huren zijn het sluitstuk van de begroting, zowel voor de huurder als voor de corporatie. Ook bij Rochdale proberen we tot op de euro nauwkeurig uit te rekenen hoe we de lasten van de huurverhoging zo eerlijk en verstandig mogelijk kunnen verdelen over onze huurders. Maar vergeten we daarbij niet het grotere plaatje? Na de kinderopvangtoeslagaffaire is het veel gegaan over vertrouwen in de overheid en de menselijke maat. Juist door de basis beter op orde te hebben en niet jaarlijks te sleutelen aan nieuw huurbeleid, kunnen we tijd vrijspelen voor het leveren van maatwerk aan de mensen die dat nodig hebben. Bovendien zijn al deze regels al lang niet meer uit te leggen noch te begrijpen voor huurders, iets wat het vertrouwen niet ten goede komt. Met de Wet Eenmalige Huurverlaging is een succesvol begin gemaakt met het leveren van maatwerk aan huurders die het echt nodig hadden. Bij Rochdale werden sommige huurders met wel honderden euro's per maand verlaagd, dan gaat het écht over rondkomen of niet rondkomen.

Dat we elk jaar zo lopen te goochelen met die huren is een vorm van zelfopgelegde onrust. Naar onze overtuiging wordt huurbeleid weer zinvoller als we er minder van maken. Laten we onze tijd besteden aan meer maatwerk en het focussen op de huurders die onze aandacht meer nodig hebben. Laten we die tijd niet meer besteden aan die ene 0,1% meer of minder, of aan het afwisselen van de hoogste huurverhoging sinds jaren met een huurbevriezing. Laten we gezamenlijk als corporaties, overheid en huurders een akkoord formuleren waarin we weten wat we aan elkaar hebben. Een akkoord waarin de menselijke maat centraal staat in plaats van rekenmodellen en lobbypunten.

Aedes sloot in 2015 en 2018 een Sociaal Huurakkoord met de Woonbond en inmiddels wordt er alweer gewerkt aan een nieuw akkoord. Het is niet makkelijk, maar iedere keer lukt het om afspraken te maken. Laten we dit keer de lat hoger leggen en het moment aangrijpen om het huurbeleid vast te leggen voor minimaal vijf jaar. Een Sociaal Huurakkoord waarbij de huurder niet voor één jaar maar voor vijf jaar weet wat hem of haar te wachten staat. Een akkoord met simpel, uitlegbaar beleid en veel ruimte voor maatwerk. Een akkoord waarbij je als corporatiemedewerker één keer beleid opstelt en voorlegt aan de huurdersvertegenwoordiging in plaats van elk jaar opnieuw. Iedereen heeft er baat bij: de huurders weten wat ze te wachten staat en de corporatie ook. Dat scheelt een hoop uren voor iedereen. Zo bereiken we in minder tijd en met minder beleid wat het allerbelangrijkste is voor huurders: zekerheid.

Tim Homan & Lisa Kuijpers (adviseurs strategie bij Rochdale)

Woningstichting Maasdriel

Aanpassing Huurprijzenbeleid i.v.m. betaalbaarheid 2021

Algemeen:
Waar het voor de corporaties in de regio om gaat is het werken aan en borgen van Betaalbaarheid en Beschikbaarheid. Dit is via twee wegen te bereiken:
1. Door middel van een divers aanbod aan woningen, ondersteund door bijpassend nieuwbouwbeleid, verschillende doelgroepen een passende woning bieden.
2. De beschikbare woningen passend maken bij het inkomen van de nieuwe huurder.

Huidige huurprijzenbeleid.
Als gevolg van de steeds groter wordende opgave in het duurzaamheidsbeleid en de afspraken die we daaromtrent hebben gemaakt, verduurzamen wij langzaam, doch steeds meer, ons gehele bezit.
De consequentie hiervan is echter dat als gevolg van die verduurzaming het aantal punten van de woning omhoog gaat. Consequentie daarvan is dat de huurprijs stijgt.

Ontwikkelingen die eveneens tot een wijziging van de huurprijs vaststelling leiden zijn de volgende:

- Het woningwaarderingssyteem (WWS) is verouderd (al jaren wordt hierover discussie gevoerd);
- Indien de huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem niet meer strookt met onze wens huur wordt de huurprijs (los van het WWS) aangepast;
- Bij huurprijsberekeningen wordt steeds meer uitgegaan van de verschillende aftoppingsgrenzen, los van het WWS;
- De onlangs doorgevoerde huurverlaging (ingang 1 januari 2021) gaat uit van het inkomen van de huurder met de daarbij behorende lagere aftoppingsgrens;
- Huurders kunnen (in principe tot 30 december 2021) afhankelijk van hun inkomen een huurverlaging aanvragen tot de lagere aftoppingsgrenzen.
- Het inkomen van de huurder neemt een steeds prominentere rol in;
- Betaalbaarheid van de woningen is steeds meer een hot-item en steeds ook politiek hoog op de agenda.

Dit zou aanleiding geven om te kijken de mogelijk voor het doorvoeren van een zgn. tweehuren beleid of verdergaand: het doorvoeren van een meer-hurenbeleid met huurprijzen die worden vastgesteld rond een zgn. spilhuur.

Meer-hurenbeleid: definitie
Meer-hurenbeleid is het beleid om voor met name sociale huurwoningen meerdere huren te hanteren rond een, op basis van een financieel gemiddelde, vastgestelde spilhuur voor een woning die behoort in een vastgestelde categorie: een (hogere) huur voor het geval dat de woning wordt verhuurd aan een huishouden met een hoger inkomen; een spilhuurprijs indien de woning wat betreft het inkomen en huurtoeslag het meest passend is en een (verlaagde) huur voor mensen met een laag inkomen op basis van dat inkomen en optimaal beslag op de huurtoeslag.

Voor- en nadelen van het meer-hurenbeleid
Enkele voordelen van het meer-hurenbeleid zijn:

- De huur past zich nog meer real-time aan de markt aan.
- Niemand betaalt te veel of te weinig, evenwichtigere verdeling.
- Er komen meer woningen voor meerdere doelgroepen beschikbaar;
- Betere opbouw, voor wat betreft bewoners, van wijken (minder segregatie);
- Kwaliteitsverschillen tussen woningen kunnen terugkomen in de hoogte van de huur.

Nadelen van het meer-hurenbeleid:

- Moeilijker voor corporaties om de financiële continuïteit van de organisatie in kaart te brengen.
- Het systeem kan op de bewoners van de woningen als “oneerlijk” overkomen.
- Het brengt nadrukkelijkere werkzaamheden rond controle van inkomen met zich mee.
- In sommige gevallen kan de toezichthouder hier aanmerkingen op gaan maken, immers systeem is gebaseerd op het inkomen van de huurder.
- Not a proven concept.

Voor alle systemen geldt het probleem dat er ontstaat bij de huisvesting van jongeren < 23 jaar. In alle gevallen zijn systemen niet flexibel en is de huurprijs ongeacht de huishoudenssamenstelling maximaal € 442,46.

Samenvatting:
Bij nieuwe verhuringen, in principe, nog slechts werken met de 4 grenshuren (Kwaliteitskortingsgrens, Laagste aftoppingsgrens, hoogste aftoppingsgrens en Liberalisatiegrens), afhankelijk van de nieuwe huurders. Huurverhogingen die jaarlijks plaatsvinden, zodanig in te richten dat uiteindelijk (zal wel vele jaren duren) deze huurprijzen ook overeenkomen met de grenshuren.

Bij / tijdens het verhuurproces rekening houden met een variabele huurprijs, welke afhankelijk is van de samenstelling van het huishouden en de inkomens van dat huishouden.

Voorstel:
Huurbeleid is in ons geval 70% van maximaal redelijk. D.w.z. de methodiek voor berekening daarvan aanpassen aan de mogelijkheden binnen en gewijzigd systeem op basis van vaste huurprijzen binnen een bepaalde categorie of puntenrange. Een soort van Product-Marktcombinatie (PMC), waarvoor in principe drie huurprijzen kunnen gelden;
Een en ander overeenkomstig onderstaande tabel:

Tabel: 1 *huurprijsvarianten en klassen*

				In meer-huren beleid	
	Klasse / aantal punten	aantal woningen	netto spil huurprijs	Ondergrens variatie	Bovengrens variatie
1	tot 125	25	€ 440,00	€ 440,00	€ 440,00
2	126 t/m 150	119	€ 575,00	€ 440,00	€ 610,00
3	151 t/m 175	398	€ 610,00	€ 575,00	€ 675,00
4	176 t/m 185	167	€ 630,00	€ 610,00	€ 675,00
5	186 t/m 200	168	€ 675,00	€ 630,00	€ 750,00
6	201 t/m 210	50	€ 750,00	€ 675,00	€ 800,00
7	211 en meer	15	€ 800,00	€ 800,00	€ 875,00

basis huurprijs
afwijking naar beneden
afwijking naar boven

Feitelijk, gelet op de toepasbaarheid en transparantie niet meer dan de genoemde drie huren per PMC. Daarmede wordt het ook voor de kandidaat huurder inzichtelijker en is de uitleg aan derden ook eenvoudiger. Bij mutatie/ de publicatie van woningen zal deze dan met de drie huurprijzen worden gepubliceerd. De definitieve aanbieding kan dan, afhankelijk van gezins- / huishoudenssamenstelling en de maximaal haalbare huurtoeslag, plaatsvinden. Naast bovenstaande zal er toch nog gebruik moeten worden gemaakt om van de woonlastenmodule, immers grotere woningen geven een grotere last wegens energiekosten.

Verder, om gelet op de passendheid, d.w.z. inkomen – huurprijs, jaarlijks een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Daarmede kan ruimte worden geschapen (door extra verhoging van huren bij huurders met een hoger inkomen) om voor de huurders met een lager inkomen ook een lagere huurverhoging door te berekenen.

Daarbij verder om bij jongeren (tot 23 jaar) en alleenstaanden gebruik te maken van de mogelijkheden binnen de Wet Tijdelijke Huurverlaging. D.w.z. wanneer een jongere (20 jaar) een woning van WSM huurt kan dat dan tegen een huurprijs van maximaal € 442,45 waarbij huurtoeslag voor die jongeren mogelijk is. Wanneer deze dan 23 jaar wordt kan de huurprijs (maximaal 3 jaar na ingangsdatum van de verhuur van de woning) naar een voor die woning geldende spilhuur worden gebracht (doch lager dan € 633,25), waarbij de huurder als dan eveneens (weer of opnieuw) in aanmerking komt voor huurtoeslag.

Voor alleenstaanden (ouder dan 23 jaar) als dan bij de verhuur de voor het inkomen passende huurwoning met bij behorende huurprijs toe te wijzen, doch met die restrictie dat in geval van samenwoning (binnen 3 jaren) op basis van de Wet Tijdelijke Huurverlaging, de huurprijs zal worden gecorrigeerd naar een voor het gezamenlijke inkomen passende huurprijs, doch niet hoger dan
€ 678,66.

Betaalbaar huren – meer differentiëren

Inleiding

Sinds 1993 is een zekere mate van vrijheid gegeven aan woningcorporaties door de rijksoverheid bij het bepalen van de huurverhoging voor woningen gebouwd met rijkssteun. Dat was in de periode vlak voor de financiële verzelfstandiging van corporaties via de toenmalige 'bruteringsoperatie' (het tegen elkaar wegstrepen van bestaande rijksleningen aan corporaties tegen toekomstige rijksbijdragen in de exploitatie van het woningbezit). Bandbreedtes van 4,75 – 6,5% huurverhoging waren in die tijd normaal ……. en misschien moet dat nu ook wel weer op basis van de huidige tijdgeest en stand van zaken in de sociale huursector.

In dit essay een pleidooi voor een gezonde huurprijsdifferentiatie op basis van prijs-/kwaliteit en 'marktomstandigheden' van wijk of buurt.

Huidige landschap van de corporatiesector

In het afgelopen decennium zijn enkele tendensen waarneembaar in de sector. Een belangrijke tendens is dat de overheid corporaties stimuleert tot een huurprijsbeleid met differentiatie gebaseerd op inkomen of huishoudensgrootte, maar slechts in zeer beperkte mate op basis van de kwaliteit van een woning. Huurprijzen worden afgetopt op de diverse huurtoeslaggrenzen om de lagere inkomensgroepen te kunnen bedienen. Tegelijk worden meer en meer de schadelijke gevolgen zichtbaar van het 'passend toewijzen' in het woningbezit. De instroom van nieuwe huurders verschraalt, te veel nieuwe bewoners vragen aandacht en ondersteuning bij het zelfstandig wonen in wijk of buurt. De expertise en financiële mogelijkheden van gemeenten zijn te beperkt om deze groep adequaat te kunnen ondersteunen. De sociale cohesie en leefbaarheid in wijken gaat achteruit en, waar vroeger nog sleutelfiguren of dragers van wijken zichtbaar waren, is nu anonimiteit gemeengoed geworden in de wijk. Een maatschappelijke tendens die niet alleen op het bord van de overheid kan worden geschoven, maar waar de samenleving als geheel een collectieve verantwoordelijkheid in heeft. Tel daarbij ook nog op de gevolgen van het marktdenken en verkopen van sociale huurwoningen of liberalisering van woningen, dan kan voorzichtig de conclusie getrokken worden dat de aard, omvang en leefbaarheid van wijken in de afgelopen 25 jaar in menige wijk drastisch is gewijzigd en niet altijd ten goede. Uiteraard zijn er ook prima voorbeelden van wijken waar door corporaties, met of zonder Vogelaar- of rijksgelden, via herstructurering een betere situatie tot stand is gebracht.

Toekomstig huurprijsperspectief

Basis voor de huurprijs van een woning zou weer de kwaliteit van een woning (object) moeten zijn en niet de bewoner (subject) die de woning huurt. In de context van de lokale/regionale omgeving kan aanvullend de aantrekkelijkheid van buurt of wijk hierbij worden meegenomen. Inkomensondersteuning van burgers is een taak van overheden en niet van corporaties via de aftopping van huren. De huidige huuraftoppingen gaan in de toekomst nog meer knellen door de noodzakelijke duurzaamheidsingrepen en het 'gasloos' maken van de sociale huurwoningvoorraad. Een zekerheidsgarantie voor 70% verplichte wettelijke deelname van huurders bij dergelijke ingrepen in combinatie met een directe huurverhoging is niet aanwezig. Een zekere mate van financiële dekking via jaarlijkse huuraanpassingen is dan ook gewenst.

Moet het huurbeleid dan vrijheid, blijheid voor corporaties worden? Nee. Vanuit de kern van ons bestaan is de betaalbaarheid van een sociale huurwoning een basisvoorwaarde. In die zin zou er sprake moeten blijven van 'vrijheid in gebondenheid'. En ja, goede systemen blinken uit in eenvoud. Dat zou ook zo moeten zijn voor het huurbeleid. In dit essay dan hiervoor maar een denkrichting voor een toekomstig bestendig huurbeleid:

- Huidige liberalisatiegrens van € 752,33 optrekken naar € 952,33; primaire doelgroep voor corporaties zijn huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal € 55.000.
- Maximale jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli voor verhuurder (huursom) is gemiddelde inflatiecijfer gezinsconsumptie van afgelopen kalender jaar + 2%; voor een woning betreft dit inflatie + 6%;
- Handhaaf het bestaande woningwaarderingsstelsel gebaseerd op maximaal redelijke huurprijzen;
- Handhaaf het bestaande huurtoeslagstelsel waarbij de overheid financiële compensatie aan huurders biedt die dat nodig hebben. Vanuit het woonlastenprincipe kan de overheid voor de bepaling van de hoogte van de toeslag rekening houden met huishoudinkomen, huishoudensgrootte, huurprijs en als toegevoegde variabele het geldende energielabel van de woning. Duurzaamheidsinvesteringen van corporaties vertalen zich op die manier in lagere huurtoeslagen voor de overheid. Een maximaal woonlastenquotum van 35% voor huur & energielasten zou de norm kunnen zijn, het surplus wordt gecompenseerd via de huurtoeslag.
- Maak meerjarige afspraken met de rijksoverheid zodat het huurbeleid niet de jaarlijkse speelbal is van de Tweede Kamer. Dat schept vertrouwen en brengt duidelijkheid voor verhuurders én huurders.

Volkshuisvestelijk huuroverleg

Werken voor wijken en buurten betekent ook lokale/regionale verantwoording afleggen. Het volkshuisvestelijk overleg rondom de jaarlijkse prestatieafspraken is daarvoor een logisch platform. Samen met onze partners bij uitstek (huurders en gemeenten), kan daarbij gekeken worden naar de prijs-/kwaliteit van woningen, de noodzaak tot duurzame investeringen in woningen of het bijstellen van huren op basis van de aantrekkelijkheid van woningen en de leefbaarheid in wijken. Maar ook voor wat betreft de minimale voorraad woningen die aangehouden zou moeten worden in bepaalde prijsklassen of voor specifieke doelgroepen.

Onze corporatie werkte in 1995 al met productmarktcombinaties per wooncomplex inclusief eigen toegekende marktpunten voor woningen (liggend aan doorvaarbaar water, tuin op zuiden etc.) om de lokaal gewenste huurdifferentiatie voor alle complexen op prijs/kwaliteitsniveau in die periode inhoud te geven. Maar bovenal was dit huurbeleid ook simpel uitlegbaar aan huurders. Toen op basis van aantal WWS punten x puntprijs, in deze tijd kan dat op basis van streefhuurpercentages t.o.v. de maximaal redelijke huurprijs.

In plaats van financieel rendement zouden assetmanagers meer rekening kunnen houden met de woonlasten inclusief de kosten van energieverbruik, de aantrekkelijkheid van een complex en het sociaal rendement van het bezit. Een dosis gezond verstand wil ook wel eens helpen om gezamenlijk een eigentijds lokaal huurprijsbeleid te realiseren met marktinvloeden als leefbaarheid, aantrekkelijkheid van complexen en prijscorrecties in de vorm van streefhuurpercentages ten opzichte van de wettelijke maximale redelijke huurprijs. Bevriezing of verlaging van huren van complexen past in het concept van een ruime jaarlijkse huurdifferentiatie, evenals het maken van meerjarige afspraken over het huurbeleid. Corporaties kunnen met open vizier het overleg hierover aan gaan met huurdersorganisaties en gemeenten.

Flankerend beleid

Om het nieuwe beleid te realiseren zijn op enkele andere onderdelen aanpassingen noodzakelijk:

1. Stoppen met passend toewijzen o.b.v. huidige huurtoeslaggrenzen; effect is dat de huurprijs van een aanzienlijk deel van de sociale huurvoorraad meer afgestemd wordt op basis van prijs/kwaliteit van de woning.
2. De huidige huurliberalisatiegrens en huurtoeslaggrens moet doorbroken worden om een vrijer huurbeleid echt vorm te kunnen geven. Dat geeft een boost aan de pluriformiteit van huurders en leefbaarheid in wijken, maar ook aan een verruiming van het marktaanbod van woningen voor middenklassen in een prijssegment tot € 952,33. Een huurprijsniveau waar beleggers zich in grote delen van Nederland niet toe laten verleiden tot de bouw van huurwoningen.

Woningcorporaties zijn instellingen die primair mensen huisvesting bieden die hier niet zelf in kunnen voorzien. Een dak boven je hoofd is een primaire levensbehoefte, ook voor huishoudens met een middeninkomen. Een verruiming binnen de sociale huursector om de borgingsmogelijkheden bij het WSW voor corporaties voor de bouw/exploitatie van woningen met een huurprijs tot de nieuwe liberalisatiegrens van € 952,33 te financieren is dan een logisch gevolg. Om het sectorrisico hierbij te beperken kan een bandbreedte van maximaal 20% van het woningbezit met een huurprijs tussen € 752 - € 952 per corporatie worden aangehouden.

Tot slot

Leidt dit pleidooi van een sociale marktbenadering tot substantieel hogere huurprijzen? Wat ons betreft niet. Ondanks de toekomstige duurzaamheidsuitgaven zou een vraaghuurpercentage van gemiddeld maximaal 70-75% van de maximum redelijke huurprijs voor het overgrote deel van de woningcorporaties haalbaar moeten zijn. En met afschaffing van verhuurderheffing en vennootschapsbelasting is 60-65% mogelijk. Daar maakt de corporatiesector het verschil in de woningmarkt met commerciële beleggers!

Albert Gieling
directeur-bestuurder

Augustus 2021

Luc Severijnen, directeur bestuurder Woonstichting **'thuis**

Waarom vragen woningcorporaties zo'n lage huur?

Jaarlijks publiceert de rijksoverheid in de zogenoemde MG circulaire het geactualiseerde huurprijsbeleid. Een onderwerp in deze circulaire is de vaststelling van de huur die gevraagd mag worden gebaseerd op het aantal zogenoemde WWS (Woning Waarderingsstelsel) punten. Hoe dat aantal punten tot stand komt wordt zeer nauwgezet door de huurcommissie vastgelegd en gecommuniceerd. Ook worden er verhitte debatten gevoerd (heel actueel bv over hoe de WOZ waarde hierin meegenomen moet worden) over allerlei aspecten van dit stelsel. Kortom heel Nederlands tot in de details geregeld.
Wat minder duidelijk is hoe de vertaling gemaakt wordt van het aantal punten naar een concrete huurprijs? Oftewel wie of wat bepaald nu hoeveel euro een punt waard is?
De jaarlijkse indexeringscirculaire geeft hier helaas geen inzicht in. Waar zou het oorspronkelijke bedrag op gebaseerd zijn wat nu al jaren wordt geïndexeerd? Marktwaarde, betaalbaarheid, een mix? Maar de bedoeling van deze overheid bemoeienis is wel weer duidelijk en makkelijk te begrijpen want de overheid wil huurders graag beschermen tegen onredelijk hoge huren.

Het stelsel regelt (in grote lijnen) dat het maximaal aantal punten voor een sociale huurwoning rond de 142 punten ligt. Voor deze woning mag de verhuurder 752 euro per maand vragen. Dat is de norm die de overheid stelt m.b.t. de vraag wat een redelijke huur is. Tot zover de theorie.

De praktijk laat een heel ander beeld zien. Verreweg de aller grootste verhuurder van sociale huurwoningen, de woningcorporaties, lappen dit stelsel namelijk collectief aan hun laars en vragen veel minder dat de huur gebaseerd op dit WWS. Gemiddeld vragen zij niet veel meer dan 71,2% van de, zo zorgvuldig door de overheid berekende redelijke huur.
Ook bouwen deze verhuurders amper nieuwe woningen die 142 WWS punten of minder hebben, op die paar studio's daargelaten van 40m2 "groot". De corporaties bouwen namelijk ook woningen voor twee persoons huishoudens en woningen waar gezinsvorming mogelijk is. In het WWS krijgen deze allemaal veel meer dan 142 punten.
Bestaande woningen die142 punten of minder hebben zijn, in de ogen van de corporaties, vaak erg gedateerd en worden massaal gesloopt of gerenoveerd tot duurzame woningen waarvan de punten het "sociale" dak (van 142 punten) uit vliegen.

Dit beeld roept de vraag op waarom woningcorporaties veel te goede, te duurzame en te grote woningen bouwen en daar vervolgens veel te lage huur voor vragen?
Hebben woningcorporaties dan geld genoeg om alle investeringen die nodig zijn te doen? Nee, want dat is inmiddels afdoende aangetoond door het onderzoek opgave – middelen. Maar waarom doen ze dit dan toch?
In de policy brief "Het huurbeleid van woningcorporaties" uit 2017 van het CPB (Centraal plan bureau) wordt ook een poging gedaan deze vraag te beantwoorden omdat (ik citeer) "Een betere aansluiting tussen huren en de kwaliteit van de woningvoorraad zou de doelmatigheid van de niet-commerciële huursector kunnen verbeteren". De "te lage" huren zouden volgens het CPB de vraag naar goedkope maar goede woningen aanwakkeren en daarmee de markt ernstig verstoren. Vervolgens worden er in deze brief allerlei voorstellen gedaan die woningcorporaties er toe zouden aan moeten zetten om veel hogere huren te gaan vragen of kleiner te gaan bouwen. De aanbeveling om de verhuurdersheffing verder te verhogen voor die woningen met een relatieve hoge WOZ waarde valt hier, met de ogen van nu, in het bijzonder op. Maar ook in deze beleidsbrief vind ik geen antwoord op de vraag waarom woningcorporaties doen wat ze doen namelijk een veel lagere huur vragen dan de uitkomst van het WWS.

De overheid geeft tegelijkertijd nog ruim 4 miljard uit aan huursubsidie om de, toch al lage huren, betaalbaar te maken voor de bedoelde doelgroep. Ondanks een toenemend aantal regels om te voorkomen dat huurders onnodig veel huurtoeslag zouden krijgen blijft dit een hoog en steeds verder stijgend bedrag. Zouden de woningcorporaties de huren laag houden om de overheid te ontzien van te hoge uitgaves in de huursubsidie? Het zijn natuurlijk sociale ondernemingen maar…..?

Tot nu toe is dit al lastig te volgen maar in 2021 ziet de wereld er opeens weer heel anders uit. In 4 jaar tijd is de vraag waarom de woningcorporaties zo weinig huur vragen veranderd in, waarom vragen zij zoveel huur en kunnen we daar als overheid niet een stokje voor steken? Het antwoorde op die vraag is bekend. Ja dat kan, één motie en de huren zijn bevroren. Er wordt ook voorgesteld om de WOZ waarde minder mee te gaan tellen in het WWS om te voorkomen dat de huur te hoog wordt en er teveel woningen niet langer sociaal verhuurd gaan worden. Exact tegenovergesteld aan de adviezen van het CPB een aantal jaar eerder. Maar daar worden dan weer 100 vragen over gesteld door één partij en de maatregel wordt uitgesteld omdat het de commerciële verhuurders wel heel erg zou schaden in hun inkomsten. Huurders willen beschermen heeft blijkbaar zijn grenzen.

Ik weet ondertussen echt niet meer wat wij als samenleving en/of overheid vinden van de huren. Zijn ze nu te hoog of zijn ze nu te laag. Of anders gezegd wanneer doen we het nu goed als sociale verhuurders als het gaat om ons huurbeleid?

Tot slot wil ik dan toch maar zelf antwoord geven op de vraag waarom woningcorporaties een lagere huur vragen dan de huur die de overheid acceptabel vind gezien het WWS.

Woningcorporaties willen woningen verhuren die op meerdere aspecten passend zijn. Passend qua prijs bij het inkomen maar ook passend qua soort woning en woningen die bijdragen aan een meer duurzame en leefbare samenleving. Mooie doelen die de sector al consequent meer dan honderd jaar nastreeft en met veel succes.

Ik stel daarom voor dat we een stelsel gaan ontwikkelen waarin we uitgaan van de huurprijzen en kwaliteitscriteria die de woningcorporaties nu blijkbaar kunnen leveren. De 71,2% wordt daarmee de nieuwe 100% norm. Dat is blijkbaar een redelijk verdien model en levert redelijke huren op.
Dat betekent ook dat we er vanuit gaan dat die huren voor iedereen van de doelgroep betaalbaar zouden moeten zijn. Blijft er dan toch groep over die niet in staat blijkt te zijn om die huur op te brengen (Het Nibud rekent dit voor ons uit) is het de vraag welke inkomenspolitiek (dus niet welk huurbeleid) nodig is om dit op te lossen. Wat mij betreft zonder ingewikkelde toeslagen maar met een inkomen uit werk of uitkering waar je deze betaalbare huur gewoon uit kan bekostigen.
En ja dit vermindert het verdienmodel van de commerciële verhuurders maar de vraag is of dat erg is. Want waar zit de logica dat als mensen iets meer gaan verdienen zij opeens voor eenzelfde soort woning (of kleiner) een paar honderd euro meer zouden willen of moeten gaan betalen. En dat brengt mij tot de onderliggende vraag of het wonen wel geschikt is om gereguleerd te worden door de vrije markt. Ik denk het niet. Dat ligt niet aan marktwerking op zich want die functioneert op andere terreinen (wc papier, koelkasten, campings etc) prima.

De vraag waarom corporaties een te lage huur vragen is natuurlijk de verkeerde vraag. De goede vraag is; wat is er mis met de manier waarop we bepalen wat een redelijke huur is? Hoe kunnen we dat omvormen zodat ook het beoogde beleidsdoel bereikt word. Huurders een redelijke en betaalbare huurprijs garanderen.

De maakbaarheid van betaalbaar wonen

Woningzoekenden in nood

Betaalbare sociale woningen zijn steeds moeilijker te realiseren en handhaven. En dat terwijl de vraag alsmaar toeneemt. De 'wooncrisis' krijgt steeds meer media aandacht en protestmarsen worden georganiseerd. Een maatschappelijk probleem dat grote delen van het land en een aanzienlijk deel van de Nederlanders treft. Corporaties zijn zich hiervan terdege bewust, werken hier heel hard aan, maar lopen tegen de grenzen van mogelijkheden aan.
Is er een oplossing voor dit vraagstuk?

Betaalbaarheid niet meer via lagere huurprijzen te realiseren

De betaalbaarheid van onze woningen is voor ons heel belangrijk. Onze doelgroep heeft een kleine portemonnee. Om die reden willen en kunnen we, mede gesteund door wetgeving en initiatieven zoals het sociaal huurakkoord, onze huren niet verhogen. Dit neemt niet weg dat huurinkomsten voor corporaties nog steeds de basis zijn voor het creëren van broodnodige investeringscapaciteit voor toevoeging van sociale huurwoningen.

Bouwen, bouwen, bouwen?

Bouwen wordt genoemd als dé oplossing, maar ontwikkeling van nieuwbouwwoningen duurt lang. Steeds langer omdat er vaak sprake is van inbreidingslocaties waar diverse belangen samen komen en ook botsen. Met bezwaarprocedures en uitstel van bouwen tot gevolg. Daarnaast is het bouwen van sociale huurwoningen de afgelopen jaren duurder geworden. De prijs van grond en bouwmaterialen is hoog. Personeel en grondstoffen worden schaarser. De druk van landelijke en lokale heffingen vanuit de overheid is substantieel toegenomen de afgelopen jaren. Opgaven (zoals duurzaamheid) worden gestapeld op betaalbaarheid en beschikbaarheid. Dat maakt goedkope woningen bouwen steeds minder betaalbaar voor corporaties.

Transformatie van bijvoorbeeld kantoorgebouwen is soms een optie, maar is geen snelle oplossing. Ook dit duurt vaak lang vanwege vergunningstrajecten en vraagt meestal om forse investeringen.

We moeten snel betaalbare huurwoningen realiseren. De geijkte manieren bieden niet (snel) genoeg soelaas. Dat vraagt om nieuwe, creatieve benaderingen van de wooncrisis.

Voordeurdelen, kosten delen

Ander gebruik van bestaande woningen kan op korte termijn meer betaalbare woonruimte bieden. Dat doet iets voor de beschikbaarheid daarvan. Het stimuleren van het delen van een woning door huishoudens; het voordeurdelersconcept. Deze oplossing vergroot zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woonruimte.

Door het delen van een voordeur en alle voorzieningen daarachter, maak je gebruik van de vierkante meters die al beschikbaar zijn voor wonen. Je kunt met dezelfde woning meer mensen een thuis bieden. En het mooie is dat dit maar een fractie van de investering kost die nodig is voor nieuwbouw, transformatie of het ontwikkelen van tijdelijke eenheden.

Veel van onze woningen zijn oorspronkelijk gebouwd voor gezinnen. Als corporaties het voordeurdelersconcept toepassen op de daarvoor geschikte woningen in hun (sociale) voorraad, vergroten zij het aanbod van woningen. De huur kan voortaan worden opgebracht door meerdere huishoudens.

Door huishoudensverdunning worden eengezinswoningen steeds vaker door een- of tweepersoonshuishoudens bewoond. Dat verhoogt niet alleen de druk op de woningmarkt maar leidt

ook tot een ander maatschappelijk probleem: eenzaamheid, onder meer als gevolg van individualisering van de samenleving. Een ontwikkeling die al eerder leidde tot de oproep aan Nederlanders om zich in te zetten in de participatiesamenleving. Het delen van woningen kan naast bijdragen aan betere betaalbaarheid en beschikbaarheid ook iets doen aan dit maatschappelijke probleem.

Wet- en regelgeving hindert

In Nijmegen wordt een kantoorpand van woningcorporatie Woonwaarts verbouwd tot een locatie voor tijdelijke opvang voor economisch daklozen. Gewone mensen met een inkomen die niet voldoende geld of meettijd hebben om zelf in woonruimte te voorzien. Woonwaarts voorziet daarmee in een behoefte die deels ontstaat doordat samenwonen van twee aparte economische eenheden (huishoudens) duur is. Zij worden belast met de kostendelersnorm: Korting op uitkeringen en toeslagen. Dat betekent voor veel huurders dat zij hun woning met niemand kunnen delen. Zo ontstaan schrijnende situaties. Bijvoorbeeld als ouders hun meerderjarige kinderen onderdak moeten weigeren vanwege de kostendelersnorm.

Een deel van de woningzoekenden is dus zoekend omdat samenwonen met familie of vrienden financieel niet mogelijk of verstandig is. Terwijl die fysieke ruimte er wel is. Een ander gevolg is dat huurders met een uitkering en een relatie vaak twee huurwoningen bezetten omdat samenwonen te duur is. Wet- en regelgeving verhindert niet alleen dat er een oplossing komt voor het tekort aan betaalbare woningen. In sommige gevallen is wetgeving er de oorzaak van.
Op dit moment zijn er dus diverse hindernissen bij het delen van een voordeur. Het financiële nadeel voor huurders, juridische bezwaren; aansprakelijkheid bij het betalen van de huur, zorgen over de toename van overlast. De toewijzingssystematiek voor het verdelen van sociale huurwoningen hindert het toepassen van zogenaamde Friends-contracten.

In Nijmegen en Wijchen start woningcorporatie Talis met een proef woningdelen bij diverse woningen. Bij woningdelen wordt een eengezinswoning gesplitst en verhuurd aan twee huurders die elk een eigen huurcontract krijgen. De woonvorm past goed bij alleenstaanden die voorzieningen willen delen. Beide huurders krijgen een eigen slaapkamer en badkamer. De overige voorzieningen worden gedeeld. De woning wordt verhuurd aan één woningzoekende via het regionale woonruimteverdeelsysteem, Entree. Deze huurder mag zelf een andere huurder aandragen om de woning mee te delen. De twee huurders krijgen allebei een eigen huurcontract en hebben dezelfde huurrechten- en plichten. Door het laten delen van woningen creëert Talis binnen de bestaande voorraad en tegen beperkte kosten meer mogelijkheden voor huurders om betaalbaar te wonen. Omdat de woning gedeeld wordt, is de huur per persoon lager. Helaas is er binnen dit concept geen huurtoeslag mogelijk. Een tastbaar voorbeeld van één van de knelpunten in wet- en regelgeving waar Talis tegenaan loopt bij dit concept.

Uitdagingen

In Nederland hebben we nog (te) weinig ervaring met de dilemma’s rondom meervoudig ruimtegebruik. Dat betekent dat we continu aanlopen tegen de belemmeringen in wet- en regelgeving: van parkeernormen tot geluidscontouren, brandveiligheidsmaatregelen, lokaal beleid voor verkamering en hindercirkels. Het anders kunnen gebruiken van bestaande woningen loopt nu vast op bureaucratische processen. Dat we met dit andere gebruik kunnen bijdragen aan de oplossing van een enorm maatschappelijk probleem, leidt vooralsnog te weinig tot flexibiliteit en ruimte in wet- en regelgeving.

Samenleven met andere mensen is in veel landen met grootstedelijke problematiek een geaccepteerde woonvorm om betaalbaar te kunnen wonen. Voor succesvol inzet op voordeuren delen in Nederland is ook een mentaliteitsverandering nodig. De meeste woningzoekenden zien een zelfstandige (eensgezins-)woning met alle voorzieningen achter een eigen voordeur, nog steeds als

de norm of het ideaal. Ideeën over waar wel en niet gewoond kan worden en welke voorzieningen in de buurt moeten zijn, bepalen woonwensen van woningzoekenden. Maar op dit moment is de nood hoog en de redding staat er al. Tijd voor een omslag in denken.

Veelkoppig probleem, geen eenduidige oplossing

De wooncrisis vraagt om een scala aan creatieve oplossingen, zowel tijdelijk als structureel. Door het probleem binnen de huidige kaders op te willen lossen, houden we het in stand en blijven we het groter maken. Betaalbaar wonen is maakbaar. Het vraagt wel om bereidheid tot anders denken van alle belanghebbenden in dit land.

Eerlijk is eerlijk. Voordeurdelen alleen zal het tekort aan betaalbare woningen niet oplossen. Maar het kan zeker een bijdrage leveren. Diverse vormen van voordeurdelen bieden voor de korte en langere termijn een reële mogelijkheid om betaalbare voorraad toe te voegen. Zeker voor groepen die realistisch gezien nauwelijks andere opties hebben. Daarmee ligt een oplossing voor de acute nood binnen handbereik.

En ja, het delen van woningen levert weer andere uitdagingen op. Maar de gevolgschade van dakloosheid, jarenlang huur betalen boven je kunnen of gedwongen samenleven met een ex-partner doet mensen en daarmee de samenleving geen goed. Het is een kwestie van belangen en op dit moment wegen de belangen van woningzoekenden en de samenleving op langere termijn blijkbaar nog niet zwaar genoeg.

Flexibiliteit, creativiteit en bereidheid

Het delen van een voordeur is een voorbeeld van één van de mogelijke oplossingen van de wooncrisis. Er zijn andere voorbeelden die in de meeste gevallen vragen om een creatieve benadering en de bereidheid te zoeken naar ruimte binnen, maar ook buiten de huidige kaders. Flexibiliteit en samenwerkingsbereidheid van overheden helpt woonexperts als woningcorporaties een stevigere bijdrage te leveren aan het oplossen van de wooncrisis.

Daarom pleiten wij voor experimenteerruimte buiten de kaders van bestaande wetten, regels en beleid. Wij pleiten voor meer ruimte voor woningcorporaties zelf. Versnipper mandaten en bevoegdheden die nodig zijn om die ruimte te creëren niet over overheden en maatschappelijke partners. Leg deze bij corporaties zelf. Deze ruimte is nodig om binnen pilotprojecten woningen te laten delen en de voordeurdelers niet te belasten met de kostendelersnorm. Voor projecten waarbij overheden en corporaties samenwerken over mogelijkheden voor flexibel omgaan met parkeernormen, afvalinzamelingsbeleid en omgevingsvergunningen. Met afstemming op lokale mogelijkheden en behoeften.

De instandhouding van onbetaalbaarheid van wonen is een symptoom van een samenleving die faalt in het realiseren van basisvoorzieningen voor haar burgers. Dat kunnen we beter. Wie wil daar samen met ons aan werken?

Ankie van de Kruijs, manager Advies & Ondersteuning (Talis)
Jeanneke Bosch, Strateeg Governance (Woonwaarts)

Investeren in betaalbaarheid; een kwestie van huurverlaging?

Complexe uitdagingen voor woningbouw
Woningcorporaties staan momenteel voor grote uitdagingen. Er is een fikse nieuwbouwopgave en een deel van de bestaande woningen moet gerenoveerd worden. In 2050 moeten zelfs alle woningen van het aardgas af. Ondertussen blijven lage woonlasten centraal staan in de doelstellingen van woningcorporaties. Al deze doelen lijken op het eerste gezicht strijdig, maar worden toch tegelijkertijd aangepakt. *In dit essay bespreken we onze kijk op betaalbaarheid:*

Hoe gaat Goed Wonen Gemert om met deze uiteenlopende doelstellingen en hoe zorgen we ervoor dat onze woningen betaalbaar blijven?

Om deze vragen te beantwoorden hebben we de betaalbaarheid van onze woningen onderzocht (en gelegd langs de NIBUD normen).
Eerst kijken we naar de huidige mate van betaalbaarheid: hoe betaalbaar zijn de woningen voor verschillende doelgroepen op dit moment?
Vervolgens kijken we naar verschillende mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan betaalbaarheid. Daarbij gaan we in op onze oplossingsrichting; de route die wij kiezen om te zorgen voor kwaliteitswoningen met de laagst mogelijke woonlasten.

Onderzoek betaalbaarheid
Goed Wonen Gemert heeft onderzocht in hoeverre de huurprijzen die passen bij passend toewijzen, in combinatie met de overige woonlasten (water-, elektra- en gasverbruik), leiden tot betaalbaar wonen. Hiervoor is onderzocht welk bedrag verschillende typen huishoudens, afhankelijk van hun inkomen en huurprijs, maandelijks overhouden nadat alle kosten (o.b.v. NIBUD begrotingen) zijn betaald. De resultaten (weergegeven in de grafieken 1 en 2, zie bijlage) bevatten verouderde getallen, maar geven desondanks een goed beeld.
Het onderzoek laat zien:

1. dat de huishoudsamenstelling van invloed is op de mate waarin woonlasten betaalbaar zijn. Dit komt met name door de manier waarop de overheid toeslagen verdeelt (huurtoeslag, zorgtoeslag, kind gebonden budget en kinderbijslag). Zo houdt een eenoudergezin financieel gezien een stuk meer over dan een tweeoudergezin. Tweeoudergezinnen houden bij elke inkomensklasse van passend toewijzen weinig tot geen geld over. Een financiële tegenslag is daardoor voor deze bewoners moeilijk op te vangen;

2. dat vooral de laagste inkomens (bijstandsniveau en minimum niveau) financiële tekorten hebben. In zowel de resultaten van een eenoudergezin met twee kinderen als de resultaten van een tweeoudergezin met twee kinderen laten vooral de laagste inkomensklassen financiële tekorten zien.

De huidige manier van passend toewijzen en de verdeling van toeslagen zorgen dus niet bij iedereen voor betaalbaar wonen.

Zit de oplossing in het verlagen van de huur?
Een oplossing voor deze financiële tekorten lijkt te zitten in het verlagen van de huurprijzen. Het verlagen van de huurprijs levert echter weinig rendement op voor de bewoners. Dit komt doordat bewoners na verlaging van de huurprijs, minder huurtoeslag ontvangen. Lagere huur betekent immers lagere huurtoeslag. Door deze directe samenhang tussen huurprijs en huurtoeslag levert huurverlaging een huurder dus relatief weinig financieel voordeel op (zie grafiek 3 in vergelijking met grafiek 2, waarbij de huur met ruim € 100,- verlaagd is naar € 500,-). Vanuit deze invalshoek kunnen wij als woningcorporatie weinig invloed uitoefenen op de betaalbaarheid door huurprijzen te verlagen.

Breder kijken: verlaging van de woonlasten
Daar staat tegenover dat we wel wat kunnen doen als we kijken naar de totale woonlasten. Om een bijdrage te leveren aan betaalbaarheid kunnen wij namelijk investeren in het verduurzamen van de woning. Het verduurzamen van een woning leidt tot een lager gas- en energieverbruik, waardoor woonlasten dalen. De ervaring laat zien dat de bewoners waarvan wij de woning tot Nul Op de Meter (NOM) hebben verduurzaamd, gemiddeld € 70,- per maand besparen t.o.v. de situatie vóór verduurzaming. Onderstaand een voorbeeld van de woonlasten van een woningen in de oude situatie en in de verduurzaamde situatie.

	Energielabel	Huur (€)	Energie-lasten (€)	Energie-vergoeding	Energielasten incl. energie-vergoeding (€)	Totale woonlasten per maand (€)
Voor verduurzaming	D	570,-	152,49	0,-	152,49	722,49
Na verduurzaming	A++	570,-	-20,81	99,-	78,19	648,19
Verschil (€)						**74,30**

Tabel 1: Maandelijkse woonlasten voor en na verduurzaming

Verduurzamen van woningen
Het verduurzamen van woningen draagt dus wél direct bij aan het verlagen van woonlasten. Omdat wij voor deze woningen een energievergoeding kunnen vragen verdienen we (een deel van) de investering terug. Een vergelijkbare vergoeding is overigens niet mogelijk bij andere manieren van verduurzamen. Wordt een woning namelijk wel verduurzaamd, maar is er geen sprake van NOM? Dan kan de investering alleen worden terugverdiend door de huurprijs aan te passen. En dit is door de huidige regels rondom passend toewijzen niet altijd mogelijk. Hierdoor kunnen investeringen voor het verduurzamen van woningen, ondanks de grote bijdrage die verduurzaming levert in het verlagen van woonlasten, niet altijd terugverdiend worden. Gevolg is dat het verduurzamen van woningen voor woningcorporaties momenteel geen maatregel is die, voor het gehele bezit en de langere termijn, altijd financieel haalbaar is.

Onze visie
Goed Wonen Gemert heeft als primair doel het aanbieden van sociale huurwoningen. Daarbij staan 3 pijlers centraal:

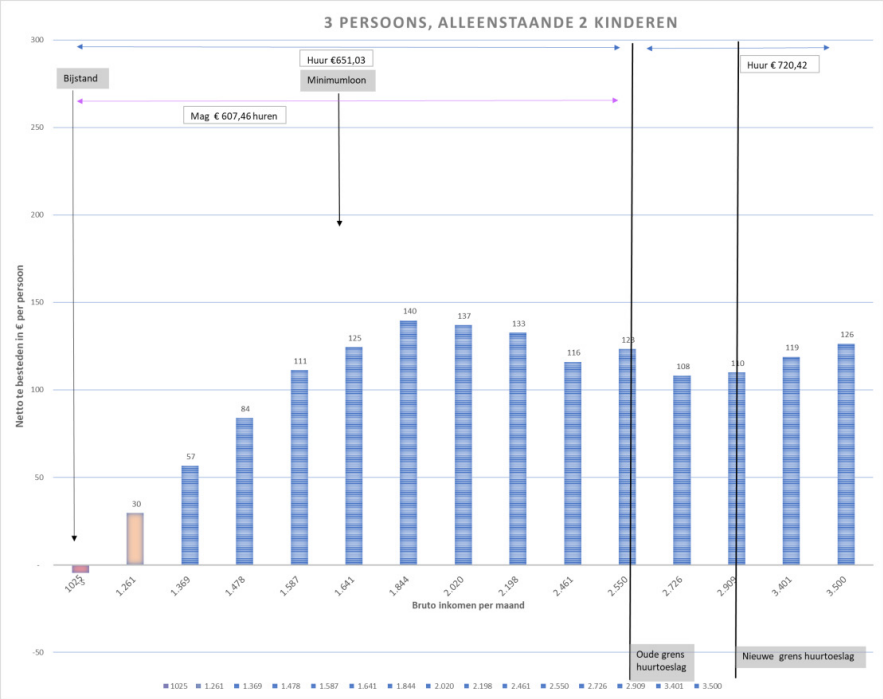
1. betaalbaarheid;
2. duurzaamheid;
3. een financieel gezonde organisatie.

We streven ernaar deze pijlers zoveel mogelijk gezamenlijk op te pakken en zoeken continu naar kansen die een bijdrage aan meerdere pijlers leveren. Zo biedt ook de verduurzamingsopgave een kans: woningen die beter geïsoleerd zijn, geen aardgas meer gebruiken en tegelijkertijd de woonlasten van de huurder verlagen. Alleen het terugverdienen van deze investeringen kent momenteel een aantal belemmeringen.

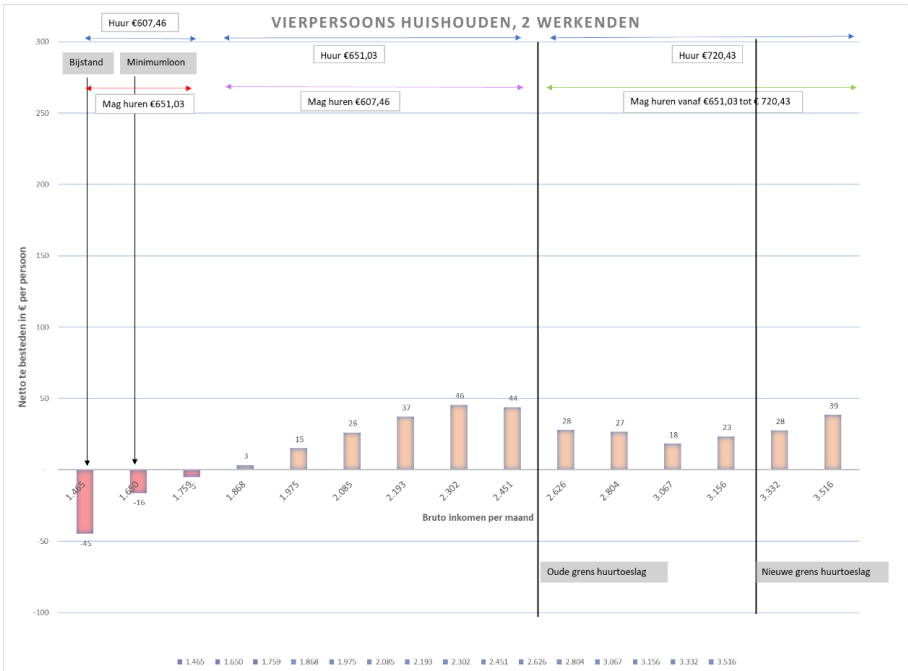
Integraal kijken naar betaalbaarheid
Om het verduurzamen van woningen op grote schaal en voor de lange termijn voor woningcorporaties betaalbaar te maken, zou de mate waarin een woning duurzaam is ook betrokken moeten worden in het systeem van passend toewijzen. Zo zou het systeem van passend toewijzen zich kunnen richten op de totale woonlasten in plaats van alleen op de huurprijs. Hierdoor ontstaat bovendien een realistischer beeld van de totale kosten die een bewoner heeft, waardoor op een meer integrale manier naar betaalbaarheid wordt gekeken.

Lusanne Smink, trainee duurzaamheid
Stephanie Donkers, senior bedrijfseconoom
Hans Vedder, directeur-bestuurder

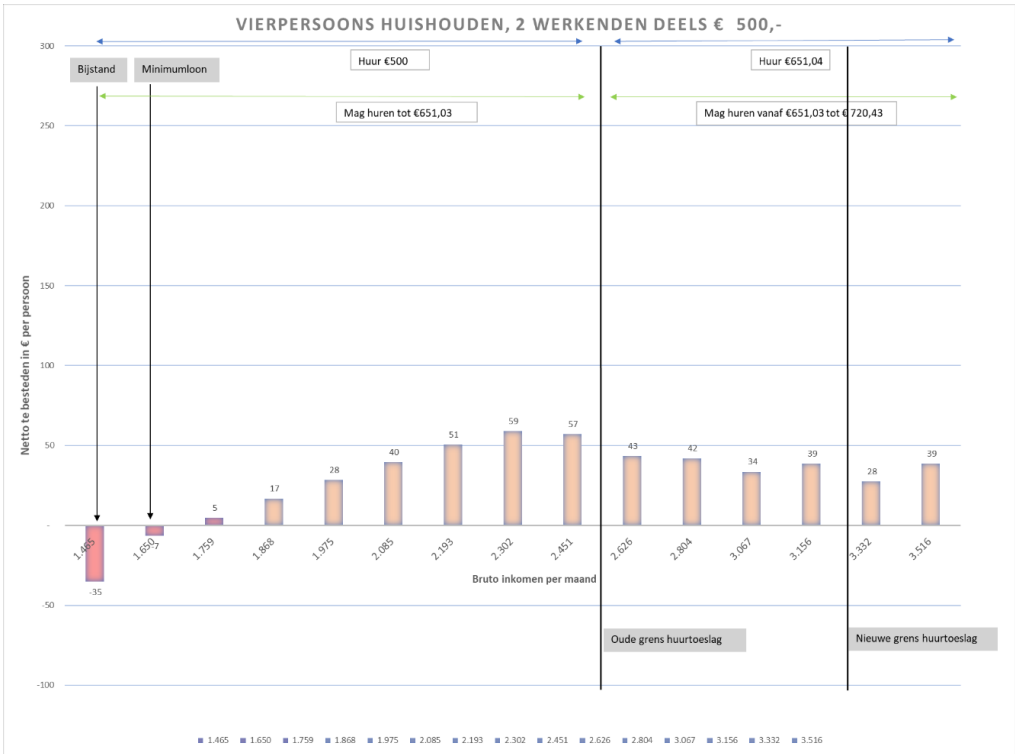
Bijlage 1: Resultaten betaalbaarheidsonderzoek



Grafiek 1: Netto besteedbaar inkomen driepersoonshuishouden, alleenstaande met twee kinderen



Grafiek 2: Netto besteedbaar inkomen vierpersoonshuishouden, 2 werkenden



Grafiek 3: Netto besteedbaar inkomen vierpersoonshuishouden, 2 werkenden, huurprijs verlaagd

Hoe kijkt de corporatiesector in 2021 naar betaalbaar huren? Hoe zien we de rolverdeling tussen corporaties, overheid en andere partijen? Aedes organiseert daarover in oktober een debat binnen de vereniging. Als voorbereiding roept Aedes mensen op een essay van twee kantjes te schrijven met hun visie op betaalbaar huren en wonen.

LÉON BOBBE
strategie | positionering

Essay betaalbaar huren

Het omkeren van geldstromen

Betaalbaarheid vanuit eenvoud organiseren

De context

Elk systeem start vanuit eenvoud. Maar elk systeem wordt in de loop van de tijd steeds iets aangepast waardoor het uiteindelijk complex wordt en steeds verder van de bedoeling afdrijft. Dat lijkt nu ook voor de betaalbaarheidssystematiek van het huren aan de orde te zijn.

In 1995 is het systeem voor het laatst ingrijpend vereenvoudigd: Objectsubsidies zijn afgeschaft. Corporaties verhuren tegen een huurprijs conform het woningwaarderingsstelsel (WWS). De huurder ontvangt zo nodig huurtoeslag.

In de loop der jaren is hierin het volgende veranderd / toegevoegd:

- Het WWS is opgerekt (OZB-waarde) waardoor voor sociale huurwoningen het WWS nauwelijks meer als referentiepunt dient.
- Met de huursom wordt bij corporaties de totale huursomstijging gemaximeerd. De systematiek en doelstelling van de huursom is in de loop der jaren steeds gewijzigd.
- Corporaties betalen vennootschapsbelasting en verhuurderheffing. Die worden uiteindelijk in grote mate door de huurders opgebracht: de huren zijn fors gestegen.
- Het domein van corporaties is verschoven. Middeninkomens maken geen deel meer uit van de wettelijke doelgroep. In het verlengde hiervan is de maximale huurprijs, waarvoor corporaties mogen verhuren, verlaagd.
- Door extramuralisering ontstaat een grote toestroom van kwetsbare huurders naar corporaties.
- Voor corporaties is het systeem van passend toewijzen geïntroduceerd en ligt de jaarlijkse huurstijging sinds kort op inflatieniveau. Het uiteindelijke effect hiervan is dat bij corporaties de huurprijzen nog maar binnen een zeer beperkte marge kunnen bewegen en ook steeds meer uniform op een aftoppingsgrens komen te liggen.
- De rijksoverheid intervenieert steeds minder op woningniveau (prijs/kwaliteit) en steeds meer op doelgroepniveau (betaalbaarheid): per doelgroep een andere huurverhoging.

Het cumulatieve effect hiervan is dat de corporatiesector is geresidualiseerd tot een huisvester van de laagste inkomens en kwetsbaarste mensen. Dat leidt bij corporaties tot een aantal discussies:

- Moeten huurprijzen omlaag om wonen betaalbaar te houden?
- Moeten corporaties meegaan in de trend naar meer inkomensgerelateerde huren?
- Hoe wijzigt de rol van corporaties in het sociale domein door de toenemende ‘verkwetsbaring’ en mogelijke verloedering van haar woningbezit?

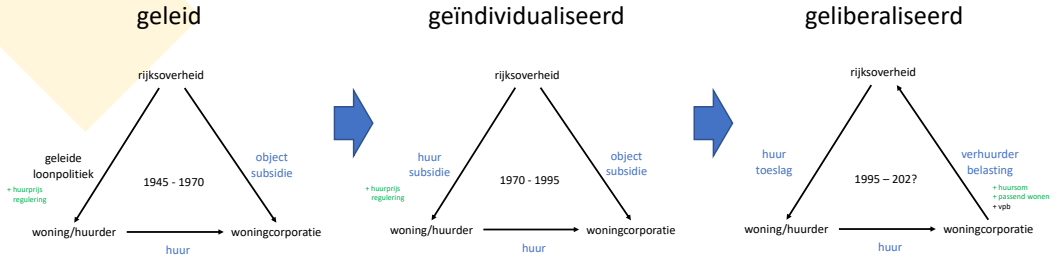
Daar doorheen lopen vraagstukken betreffende de verduurzaming van het bezit, de kwetsbaarheid van mensen in een wereld vol met ingewikkelde toeslagen en een explosief stijgende woningnood. De tegenstelling tussen de ‘haves’ en ‘havenots’ groeit met de dag.

Gewenste resultaat

Het systeem kraakt. Zowel in de politiek als bij corporaties worden steeds weer noodverbanden gezocht en ad hoc beslissingen genomen. Het lijkt tijd voor een grote vereenvoudiging. Dit essay ontwerpt een systeem vanuit eenvoud. Het is een basisgedachte die moet leiden tot:

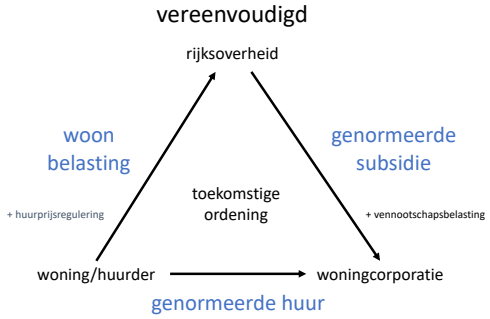
- Betaalbare huren voor de gehele (geresidualieerde) doelgroep van corporaties.
- Eenvoud in huurprijzen.
- Systeemzekerheid voor huurders en corporaties.

Betaalbaarheid anders organiseren
Betaalbaarheid kan worden georganiseerd via object-subsidiëring (lage huren) of subject-subsidiëring (huurtoeslag). Vanaf midden jaren zeventig is stapsgewijs de nadruk komen te liggen op de subject-subsidiëring. Hier de veranderingen in de tijd:



Is de nadruk op subject-subsidiering nog wel verstandig? Wat leert de toeslagen-affaire ons? En zorgen toeslagen niet te veel voor een armoedeval? Moet object-subsidiëring niet weer de basis worden? In dit essay wordt voorgesteld om de ordening van het geld om te keren. Dat bestaat uit de volgende elementen:

1. De huurprijs is voor de gehele doelgroep betaalbaar en wordt eenduidig bepaald op basis van een 'prijs per m2'. De 'prijs per m2' wordt gedifferentieerd per duurzaamheids-categorie: matig, goed, uitstekend.
2. Voor de betaalbaarheid verstrekt de rijksoverheid jaarlijks een geïndexeerde object-subsidie aan de corporatie. Hoe duurzamer de woning des te hoger de subsidie.
3. Huurders die onredelijk veel verdienen voor hun huurwoning, betalen woonbelasting op basis van een huur/inkomensquote.



In deze ordening vervallen de huurtoeslag en de verhuurderheffing. De vennootschapsbelasting blijft en roomt corporaties af als ze in deze ordening 'te veel' verdienen.

Sum Zero
Het hangt af van de gehanteerde 'normeringen' of deze 'omkering van geldstromen' kan worden gerealiseerd op basis van de huidige geldstromen: dat het een Sum Zero effect heeft. Los daarvan creëert in ieder geval een overzichtelijk politiek beeld: de rijksoverheid weet precies wat een (extra) woning kost. En met deze nieuwe ordening wordt betaalbaarheid bepaald door hoogte van de huur: overzichtelijk voor de huurder en duurzaam als systeem.

Met deze ordening kan nog worden gespeeld. De woonbelasting kan je bijvoorbeeld vervangen door een inkomensgerelateerde huurverhoging. En het zou financieel ook helpen als de inkomens die het nu zwaarst hebben in de huursector, uitzicht krijgen op een beter inkomen (bijvoorbeeld extra kindertoeslag of een hoger minimumloon). En wellicht moet de 'genormeerde subsidie' hoger zijn in dure woningmarkten.

Adel verplicht
In de hier voorgestelde ordening zijn de financiële kaders (huur en subsidies) strak vastgelegd. En in de Woningwet zijn de doelgroepen strak gedefinieerd. Deze helderheid kunnen corporaties gebruiken om hun 'volkshuisvestelijke opdracht' aan te scherpen en van daaruit ook meer maatwerk leveren aan huurders en woningzoekenden. Dat zal ongetwijfeld ook discussies oproepen over de rolverdeling op het gebied van de woonruimteverdeling.

Werken aan betaalbare woonlasten

Woonlastenbenadering biedt meer keuzevrijheid en minder regels om sociaal te huren

Henk de Vries is net met pensioen en huurt nu nog een appartement in een grote stad. Het wordt hem te groot en er is te veel drukte in de flat. Hij houdt van rust en ruimte en wil graag in een dorpje op het platteland wonen, in een huis met een tuintje. Hij staat bij zijn huidige corporatie al jarenlang op de wachtlijst, maar het kan nog wel jaren duren voordat hij aan de beurt is. Daarom gaat hij eens informeren bij woningcorporatie "Thuis in de regio". Henk vraagt of hij op alle woningen mag reageren. Het blijkt dat hij alleen op woningen kan reageren die bij een 1-persoonshuishouden passen en die qua huurprijs bij de hoogte van zijn inkomen passen. Henk wil best wat extra betalen voor meer ruimte. Hij heeft de afgelopen jaren een aardige spaarrekening opgebouwd. Bovendien wil hij graag dat zijn kleinkinderen af en toe komen logeren en verlangt hij naar een extra werkkamertje voor zichzelf, hij doet veel vrijwilligerswerk bij een natuur- en milieuorganisatie. Wat dat betreft zou een kleine gezinswoning perfect bij hem passen. Verhuurmedewerker Saskia moet hem teleurstellen, met de huidige toewijzingsregels gaat dat heel lastig worden. Henk kijkt bedenkelijk en mompelt dat de corporatie wel erg betuttelend is.

Reisleider in plaats van poortwachter

Bovenstaand praktijkvoorbeeld maakt helder dat de sociale huurmarkt zit vastgeroest in een wirwar en opeenstapeling van regels en systemen. De keuzevrijheid voor corporaties en met name huurders is nihil. De huurprijs heeft door de berg aan toewijzingsregels nauwelijks nog relatie met de kwaliteit van een woning. Corporaties zijn de afgelopen jaren noodgedwongen de poortwachter geworden die door strenge selectie moet toezien en toetsen of het inkomen van een huurder wel precies past in de bedachte huurprijsklassen. Sturen op woonlasten biedt corporaties meer ruimte om keuzes te maken die de betaalbaarheid en de keuzevrijheid van huurders ten goede komt. Want als MKW-corporaties werken we liever vanuit de bedoeling: zorgen dat een woningzoekende goede huisvesting krijgt die bij zijn situatie en behoefte past. Geef de huurder de keuzevrijheid terug en maak werk van woonlasten! Wij willen geen poortwachter zijn voor de huurder, maar een reisleider. En wij geloven dat dat kan.

Focus op woonlasten biedt woningzoekenden betere keuze

De huidige systematiek van huurprijzen en toewijzen maakt dat er in de praktijk grofweg nog maar drie huurprijzen zijn in de sociale huursector: de eerste en tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag en de huurliberalisatiegrens. Binnen die drie categorieën kunnen de verschillen in kwaliteit tussen woningen enorm zijn, maar daaraan wordt geen waarde toegekend. Het effect: als huurder heb je binnen de drie categorieën geluk of pech. Het komt nu voor dat een energiezuinige

woning dezelfde ‘passende huurprijs’ heeft als een woning met een energielabel G. Woningzoekenden kunnen hierdoor geen goede keuzes maken. Dit pleit ervoor om nu over te stappen op een woonlastenbenadering en de huurprijs te combineren met de energieprestatie van de woning en andere vaste lasten, zoals bijv. de gemeentelijke heffingen. De huurprijs alleen heeft geen enkele reële sturingswaarde meer. Sturen op woonlasten biedt corporaties ruimte om daadwerkelijk te investeren in betaalbaarheid: door bijvoorbeeld te investeren in zonnepanelen hebben huurders een aanzienlijke verlaging in maandelijkse energielasten. Dit vraagt wel om het loslaten van passend toewijzen, het sturen op de bedachte ‘huurprijshokjes’. Deze hokjes leiden tot het bevriezen of verlagen van de huur en dit staat investeren flink in de weg. Terwijl die investeringen vaak juist leiden tot verlaagde woonlasten! Verder kan en mag de bal voor woonlasten van huurders niet alleen bij de corporaties liggen. Gemeenten bijvoorbeeld hebben via hun belastingen en heffingen ook invloed op de woonlasten van huurders. Dat vraagt om een gezamenlijke aanpak en inzet van corporaties en gemeenten; de instrumenten hiervoor zijn voorhanden. Onder meer via de jaarlijkse prestatieafspraken kunnen zij hier samen gericht aan werken.

Het roer om, met meer regie voor de huurder

Ongeveer 40% van alle huishoudens in Nederland huurt een sociale huurwoning. De meeste van deze huurders weten, net als Henk, heel goed of ze in een grote of kleine, grondgebonden of gestapelde, gelijkvloerse of extra energiezuinige woning willen wonen. Ook weten ze in welke buurt ze graag wonen. De meeste van hen zijn prima in staat om zelf keuzes te maken. Keuzes over wat zij voor die woonwensen willen betalen en welke concessies zij willen doen. De huidige toewijzingsregels beperken hen in deze keuze en vaak is er überhaupt geen keuze. Geef de huurders hierin de regie terug! Help hen met de juiste informatie over de buurt, de huurprijs, te verwachten energielasten, etc., maar doe dat als adviseur.

De tijd is rijp om het roer om te gooien. Laten we heldere basisafspraken maken over kwalitatief betaalbare huurwoningen die qua woonlasten passen bij het inkomen van de huurder. Stop met ingewikkelde en verstarrende regels en systemen die huurder en corporaties weghouden van doel en bedoeling: zorgen voor een passend thuis op basis van eigen keuzes van de huurder. Kijk naar de toeslagenaffaire: ook die liet zien dat knellende systemen uiteindelijk te complex, onrechtvaardig, kostbaar en niet effectief zijn. En huurders die extra steun nodig hebben, kunnen uiteraard rekenen op hulp en advies van de corporatie.

Het *inkomen* als sluitpost, niet de huur

Nederland is een welvarend land. Zelfs nu, na een ongekende Corona-crisis, krabbelt de economie razendsnel op. Aan geld geen gebrek in onze samenleving, lijkt het. Toch wordt het gat tussen arm en rijk groter en groeit 1 op de 8 kinderen op in armoede. Dat is toch ondenkbaar? Welvaart lees je af aan de mate waarin ook minder bedeelden kunnen deelnemen aan de samenleving. Daar ligt de werkelijke uitdaging, en daar hebben we de laatste jaren flink wat laten liggen. Laten we deze welvaart zuiverder verdelen. Enkel blindstaren op de huur biedt geen oplossing. In de huidige systematiek van het NIBUD wordt de huur beschouwd als sluitpost. Huur is geen sluitpost, maar vormt een onderdeel van de woonlasten, net als de energielasten en gemeentelijke belastingen. Het is prima om hiervoor normbedragen af te spreken (zoals afspraken over huurprijsklassen, etc.), maar laten we stoppen met ineffectieve symboolpolitiek als het bevriezen van inflatievolgende huurverhoging en -verlaging. Laten we als samenleving starten met het beschouwen van het *inkomen* als sluitpost. Want zeg nou zelf: als iemand in een sociale huurwoning, met een sociale huurprijs, een gemiddelde energielast, een normaal eetpatroon en geen bizarre hobby’s niet kan rondkomen, dan hebben we in ons land de uitkeringen of het minimum inkomen niet op orde. Dáár moeten wij het over hebben.

En wij doen graag mee!
Mocht de indruk ontstaan dat we de verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid wegschuiven: dat is zeker niet het geval. Wij zorgen voor voldoende, goede sociale huurwoningen waarin mensen tegen acceptabele woonlasten, ver onder de marktprijs, kunnen wonen. Dat doen we al meer dan 100 jaar. En graag begeleiden we huurders zoals Henk naar de door hem gewenste woonruimte. Maar we hoeven daarvoor echt niet zijn inkomen te kennen. Liever kijken we naar wat hij echt nodig heeft aan ruimte, aan woonomgeving, aan netwerk. Zodat we niet alleen een huis bieden, maar een thuis.
En als het even tegenzit? De kracht van **MKW**-corporaties ligt in onze lokale verankering. Maatwerk zit in ons DNA. Gaat er tijdelijk iets mis door bijvoorbeeld werkloosheid of arbeidsongeschiktheid? Dan lossen we dat graag zelf op, in overleg met de huurder. Bijvoorbeeld door middel van tijdelijke huurverlaging, huurbevriezing of desnoods verhuizing. Daar hebben we geen landelijke regels voor nodig, dat regelen we lokaal.

Namens het MKW Platform (Middelgrote en Kleine Woningcorporaties),
het bestuur, Hendrik Hoogenkamp, Bram Lipsch, Johan Oosterhoff, Wiepke van Erp Taalman Kip, Jaap Huibers, Michiel Sluijsmans en Petra van der Wier

MKW Platform | kleine woningbouwcorporaties binnen Aedes (mkw-platform.nl)

Ieder zijn rol en ook samen.

"In onze ideale wereld neemt de overheid in het vraagstuk rond de betaalbaarheid verantwoordelijkheid voor acceptabele woonlasten en -inkomensondersteuning voor wie dat nodig heeft. Afhankelijk van de lokale woningmarkt gelden lokale afspraken over passend toewijzen, het aantal woningen vallend onder DAEB- en huurtoeslaggrens. Corporaties zorgen voor voldoende passend woningaanbod en voeren een gematigd huurbeleid. De huurprijs staat in relatie tot de kwaliteit en die kan per regio verschillen. Samen zetten we vol in op maatregelen die bijdragen aan een betere betaalbaarheid. Belemmerende regelgeving wordt afgeschaft. Misbruik van schaarse voorzieningen wordt aangepakt. Wij schetsen de ideale situatie voor een stad als Rotterdam"

Hoofdlijnen essay betaalbaarheid Havensteder

Onze visie op betaalbaarheid is die van een brede, toegankelijke huursector. De overheid bepaalt democratisch welke woonlast voor een huishouden betaalbaar is en hoe dit ondersteund wordt. Op dit moment gebeurt dit via de huurtoeslaggrenzen maar dit kan op termijn eigendomsneutraal worden. Op de lange termijn is er een eigendomsneutrale ondersteuning van het wonen onfhankelijk van de gekozen huur- of koopprijs en gebaseerd op inkomen en huishoudgrootte.

Zolang er (lokaal) schaarste is en woningzoekenden geen keuze hebben, kunnen in de huursector de passend toewijzen grenzen blijven bestaan om onvrijwillig hoge woonlasten en ‘overconsumptie’ te voorkomen. Koppel deze regels aan de lokale woningmarkt.

De overheid zorgt daarnaast voor voldoende (basis)inkomen. Op dit moment kunnen minima een woning met een huur van de aftoppingsgrens niet betalen. Ook zijn er lokaal veel verschillen in de inkomensondersteuning van minima. Die verschillen moeten verdwijnen.

Omdat woningcorporaties gebruik kunnen maken van geborgde leningen bepaalt de overheid voor welke doelgroep en huurprijs de sociale huurwoningen ingezet kunnen worden. In de basis is dit voor de huishoudens die met hun inkomen niet op de vrije huur- of koopsector terecht kunnen. Vanwege een te laag inkomen of vanwege te weinig (betaalbaar) aanbod. Regionaal kan hiervan worden afgeweken als er sprake is van schaarste of juist een overschot. Landelijk worden kaders vastgesteld om dit te onderbouwen.

De huurprijs heeft een relatie met de kwaliteit en hoe die zich tot elkaar verhouden wordt landelijk vastgesteld. Dit kan leiden tot verschillen tussen woningmarktregio’s. Huurtoeslaggrenzen en de DAEB-grens zijn daarom ook regionaal verschillend, afhankelijk van het huurniveau.
Woningcorporaties zorgen voor voldoende passende betaalbare huurwoningen en gematigd huurbeleid. Dit wordt in lokale afspraken vastgelegd. Daarin staat ook de bijdrage die gemeenten leveren zoals voldoende bouwgrond, vergunningen etc. Hoe de behoefte aan sociale huurwoningen wordt bepaald staat in landelijke richtlijnen. Zo kunnen gemeenten niet zelf bepalen dat een studio van 25 m2 voor € 700,- ‘sociaal’ is.
Om de betaalbaarheid voor huurders verder te verbeteren wordt de huurtoeslag vereenvoudigd en wordt het non-gebruik en aantal terugbetalingen teruggedrongen. Inkomensterugval wordt in eerste instantie opgevangen door inkomensondersteunende maatregelen. In principe heeft het huurbeleid van corporaties geen inkomensgerelateerde elementen omdat die elders worden opgelost (minimuminkomen en huurtoeslag). Maatregelen die woningdelen of kamers verhuren in de weg staan, zoals de kostendelersnorm, worden afgeschaft.
Misbruik van schaarse woonruimte en uitbuiting van bewoners worden bestreden en streng aangepakt. De gemeente krijgt beschikking over uitgebreid instrumentarium voor regulering en handhaving.

Barbara Klomp, adviseur Strategie
Hedy van den Berk, bestuursvoorzitter Havensteder en voorzitter werkgroep betaalbaarheid DVS

Aanzet voor een gesprek over *Betaalbaarheid van het wonen en de rol van corporaties*

Inleiding
De overheid draagt er zorg voor dat iedere Nederlander 'een dak boven zijn hoofd heeft' (Grondwet). De Woningwet bepaalt dat gemeenten daartoe woning(bouw)beleid maken. Toegelaten Instellingen, zoals woningcorporaties, zorgen mede voor de realisatie van dat beleid. Waar in het verleden woningcorporaties de preferente partij waren bij het realiseren van de woningbouwopgaven (in brede zin), wordt dat nu vaak andersom gezien. In neo-liberaal jargon: waar de markt ontoereikend is komen corporaties in beeld. Alleen waar het woningen voor de primaire doelgroep[1] betreft zijn corporaties de preferente partij. Onder invloed van 'passend toewijzen' is die doelgroep aangewezen op huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen.

Betaalbaarheid, waar hebben wij het dan over?
Als we het hebben over de rol van corporaties bij betaalbaarheid, dan hebben we het in principe over de betaalbaarheid in de huursector, toegespitst op de hoogte van de huur in relatie tot het huishoudinkomen. Wat daar (nog) niet in meegenomen is, is de kwaliteit die bij die huur en het huishouden hoort. Passendheid kan, naast huurprijs in relatie tot inkomen, ook op woninggrootte/–typologie in relatie tot omvang/aard van het huishouden (jong, oud, mobiel of niet) worden bezien. Een actueel kwaliteitsaspect is energiezuinigheid. Dat laatste leidt vaak tot een pleidooi om te kijken naar woonlasten i.p.v. huur. Meestal bezien vanuit de eigenaar, die de investeringen in energiebesparing graag terug ziet in de huur. Daar kan betaalbaarheid voor huurders mee gediend zijn, maar dat is niet vanzelfsprekend.
Hier is gekozen voor betaalbaarheid vanuit het perspectief van de huurder en wordt nagegaan wat corporaties daar aan bijdragen. Dat wordt beperkt tot de 'kale' huur omdat het betrekken van kwaliteit (inclusief woninggrootte, energiezuinigheid e.d.) vraagt om normatieve en arbitraire beleidskeuzen en beschouwingen complex maakt.
Binnen de huursector is een verdere afbakening van de betrokkenheid van corporaties relevant. Dit heeft te maken met maatschappelijke ontwikkelingen en met regels. In de inleiding is al gewezen op de primaire doelgroep van corporaties en de aftoppingsgrenzen als domein voor corporaties. In dat domein speelt ook de overheid een actieve rol via de huurtoeslag.
Maar corporaties hebben ook woningen met hogere huren. In dat segment hebben we te maken met de DAEB-grens en de liberaliseringsgrens[2]. Die zijn nu gelijk aan elkaar, maar dat hoeft niet noodzakelijk zo te zijn (zie bijlage). De DAEB-doelgroep[3] is groter dan de primaire doelgroep. Naast de DAEB-doelgroep zijn er nog meer huishoudens die een betaalbare huurwoning wensen, maar in de vrije markt niet of onvoldoende worden bediend. Corporaties kunnen voor die doelgroepen in het niet-DAEB-segment een oplossing bieden. Het pleidooi om de DAEB-grens op te rekken (zowel aan de kant van de huren als aan de kant van de inkomens) is begrijpelijk maar vanuit de totstandkoming van en de (beleids)regels rondom DAEB, niet logisch.

Rol corporaties bij betaalbaarheid
Als preferente partij bij de woningbouwopgave hebben overheid en corporaties in het verleden samen zorg gedragen voor sobere, doelmatige huisvesting tegen redelijke prijzen. Voor en na de oorlog waren lage huren van corporatiewoningen mede bepalend voor een gematigde loonontwikkeling. Daarnaast boden corporatiewoningen met hun prijs-kwaliteits-verhouding een referentie voor beleid en markt.
Onder invloed van stijgende kosten[4] zijn object- en locatiesubsidies geïntroduceerd. Wat niet heeft kunnen verhinderen dat de huren relatief sterk stegen, zeker voor lage inkomens. Ter compensatie is huursubsidie geïntroduceerd als aanvulling op een ontoereikend inkomen in relatie tot de redelijk huur behorend bij een kwaliteit, die voor iedere doelgroep (ook de laagste inkomens) beschikbaar en bereikbaar moet zijn.
Voor de rol van de corporaties is het van belang hoe vanuit maatschappelijk en politiek perspectief naar sociale volkshuisvesting wordt gekeken. Is dat een sociaal vangnet zoals in Groot-Brittannië of is er nog een rol als "merit-good" zoals in de 2e helft van de vorige eeuw.
Met de financiële verzelfstandiging van de woningcorporaties midden jaren 90, is in feite de stap gezet naar een 'markt' waarin corporaties in financiële zin hun eigen broek moeten ophouden en concurreren met andere marktpartijen. Met dien verstande dat het huurbeleid van de corporaties – anders dan van commerciële partijen – vanuit hun historie gematigd en deels 'niet-marktconform' is.
Met de financiële verzelfstandiging van de corporaties en de nieuwe Woningwet is volkshuisvesting meer en meer een lokale zaak geworden, te regelen in Woonvisies, Huisvestingsverordeningen en

[1] Huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (1-persoonshuishouden: € 23.725; meerpersoonshuishouden: € 32.075) en woningen met een huur onder de 1e of 2e aftoppingsgrens (respectievelijk € 633,25 en € 678,66/maand).
[2] maximale huurgrens; in 2021 € 752,33/maand.
[3] Inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen in het kader van de staatssteunregeling € 40.024.
[4] In eerst instantie vooral financieringskosten (hoge rente in de jaren 70-80 van de vorige eeuw); later toegenomen kwaliteitseisen, hoge grondprijzen en locatiekosten en boven inflatoire bouwkostenontwikkeling

prestatieafspraken. Daarnaast zijn verschillen tussen woningmarkten fors toegenomen. Regels voor DAEB, huurprijzen en toeslagen zijn landelijk gebleven en sluiten daarmee onvoldoende aan op lokale omstandigheden en behoeften. In het verlengde hiervan is het de vraag of corporaties een oplossing voor de (alle?) problemen op de woningmarkt kunnen/moeten bieden.
Vanuit historisch perspectief zou het geen vraag moeten zijn of corporaties (mede) verantwoordelijkheid dragen voor de betaalbaarheid van het wonen in een deel van de woningmarkt. We kunnen wel vaststellen dat als gevolg van een financiële verzelfstandiging met behoud van relatief strakke en onder invloed van misstappen in de corporatiesector, door de rijksoverheid weer aangetrokken banden, gecombineerd met (inconsistente) neo-liberale regelgeving, de rol van corporaties onduidelijk is, evenals de ruimte die de overheid corporaties 'gunt' om zelf invulling te geven aan hun volkshuisvestelijke opgave, huurbeleid en zorg voor betaalbaarheid.
In het verleden was die ruimte groot. Met de nieuwe Woningwet en de nadruk op en de grenzen van DAEB is die ruimte aanzienlijk beperkt. Dat heeft o.a. consequenties voor huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren. Zeker in krappe markten.

Perspectieven
Wat zijn perspectieven voor de rol van corporaties als het gaat om betaalbaarheid; perspectieven die elkaar overigens niet uitsluiten:
1. 'aanvulling' op de markt, in concurrentie met commerciële marktpartijen, waarbij de actuele kosten- en bijbehorende huurniveaus doorslaggevend zijn ('kostprijshuren');
2. 'referentie' voor de markt in prijs en kwaliteit, waarbij de historische (gematigde) huurprijsniveaus mede bepalend zijn voor hoeveel woningen voor bepaalde inkomensgroepen beschikbaar zijn en blijven ('normhuren' en betaalbare kernvoorraad);
3. 'last resort' voor specifieke doelgroepen (meestal met een minimum inkomen).

Het (overheids)beleid en de praktijk tenderen in de richting van het derde perspectief.
In het eerste, maar vooral tweede perspectief zorgen woningcorporaties er o.a. voor dat zij door afgewogen en verantwoorde investeringen en efficiënt beheer de kostprijs laag houden.
Welke kwaliteit gewenst/betaalbaar is wordt door politiek/overheid en huurders/woningzoekenden bepaald. Het lijkt nodig dat de overheid een groter deel van de huurmarkt gaat reguleren d.m.v. een hogere en naar woningmarkt gedifferentieerde liberalisatiegrens. Ontkoppel de DAEB-grens en de liberalisatiegrens. Corporaties kunnen concurrerend betaalbaar (niet-DAEB) aanbod in de markt te zetten.
De referentierol van corporaties kan vooral in krappe woningmarkten een rol spelen, mits het aanbod van corporaties in de totale voorraad voldoende is. De neiging van (lokale) beleidsmakers en politici, onder invloed van het neo-liberale gedachtengoed, om in overdrukgebieden het aandeel van woningcorporaties in de voorraad te verkleinen werkt contraproductief.

Huurtoeslag
Huurtoeslag is een aanvulling op het gematigde huurbeleid van woningcorporaties. Kostenontwikkelingen bij nieuwbouw, onderhoud en exploitatie en noodzakelijke investeringen in kwaliteit (woningverbetering, verduurzaming) hebben de 'kostprijs' van het huren opgedreven. Gemiddeld zijn huren bij corporaties nog steeds redelijk en betaalbaar. Door een beperkte loon- en prijsontwikkeling is het aandeel van woonlasten in de uitgaven van huurders in de loop der decennia gestegen. Huursubsidie is onmisbaar geworden voor de laagste inkomensgroepen. De generieke 'verbetering' van betaalbaarheid door hogere lonen en uitkeringen valt buiten het domein van dit essay.
In het sociale domein dragen corporaties en overheid samen de verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid via gematigde huren en huurtoeslag. Het eenvoudigst is dit stelsel te behouden. In de praktijk zien we dat de overheid via maximum huurprijsgrenzen en 'knijpen' in de huurtoeslag grip houdt op de eigen uitgaven. Dat is generiek beleid dat zich niet enkel op de corporaties richt en dat is passend en goed om te behouden. Het kan wel vereenvoudigd worden én – in lijn met de opmerkingen hiervoor over perspectieven – de referentierol van corporaties in het prijs/kwaliteitsbeleid worden geëxpliciteerd en geactualiseerd (bijv. via normhuren).
Corporaties nemen de huurtoeslag niet over; een herijking van het stelsel en een explicitering van de gewenste huurniveau's is wel nodig; de uitvoering kan via de corporaties worden 'gestroomlijnd'.
Omdat zich over het verloop van een verhuurperiode inkomensontwikkelingen bij huishoudens kunnen voordoen die om aanpassing van huurtoeslag of de normhuur vragen is een regelmatige inkomenstoets en huurprijsaanpassing (omhoog of omlaag) gewenst.

Wassenaar, 7 september 2021
Ad Zopfi

Bijlage

Discussiepunt over 'sociaal' en DAEB

In de discussies over de betaalbare voorraad en de nieuwbouwopgave wordt vaak gesproken over het aandeel 'sociaal', dat wil zeggen woningen met een huur tot aan de liberaliseringsgrens[5]. Marktpartijen die in hun plannen 'sociaal' moeten realiseren zijn daartoe meer en meer bereid. Dat zijn meestal woningen met een huurprijs net onder de liberalisatiegrens en voor korte tijd (10 à 20 jaar). Dat aanbod is niet bereikbaar voor de primaire doelgroep. Eenzelfde ontwikkeling zien we bij de verschuiving van 'sociale huur' naar 'sociale koop', waarbij de koopprijs niet bereikbaar is voor de primaire doelgroep en meestal ook niet voor de DAEB-doelgroep[6].

Dit roept de vraag op of we het begrip 'sociaal' in regels en woningmarktafspraken niet moeten beperken tot huurwoningen onder de (hoogste) aftoppingsgrens. Omdat 'sociaal' en DAEB naast en door elkaar worden gebruikt kan dit doorgetrokken worden naar de DAEB-grens.

De DAEB-grens is feitelijk niet meer dan een beleids- en bedrijfsgrens voor activiteiten waarvoor woningcorporaties staatsteun (in welke vorm dan ook) 'genieten'. Die zou je op elk niveau kunnen vaststellen. Die grens is echter expliciet gekoppeld aan een 'sociale' doelgroep en die doelgroep is in politiek-bestuurlijke beelden altijd beperkt. Die doelgroep kan worden opgerekt (middeninkomens) en de DAEB-grens kan omhoog. Dan komen we in het domein tussen 'sociaal' en markt. Daar mogen corporaties actief in zijn, maar dan onder strikte voorwaarden, als niet-DAEB.

De verlaging van de DAEB-grens naar de hoogste aftoppingsgrens heeft naast administratieve consequenties voor corporaties ook voordelen: beleid wordt eenduidiger en consistenter, het voorkomt 'speudo' sociale woningbouw door marktpartijen en sluit aan bij wat (een deel van) de politiek en hun (economische) adviseurs wensen. In mijn ogen is het ook een noodzakelijke voorwaarde om het gesprek over de rol van corporaties en overheid rondom betaalbaarheid goed te kunnen voeren.

[5] maximale huurgrens; in 2021 € 752,33/maand.

[6] Inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen in het kader van de staatssteunregeling € 40.024.

©2021, Den Haag

vereniging van
woningcorporaties