

Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties 21-9-2023

Hier vindt u de behandelde stellingen:

<https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Stellingen%20uitslagen%202023-09-21.pdf>



Huurbeleid dient voor financiële continuïteit én de realisering van uw volkshuisvestelijke doelstellingen zegt **dagvoorzitter Léon Bobbe**. Léon gaat uitgebreid in op de gevolgen van de wet “versterking regie op de volkshuisvesting”. Hierdoor wordt het instrumentarium van gemeenten, provincies en rijk te versterkt. Maar de nieuwe ordening wordt, door de inbedding van prestatieafspraken, ingewikkeld. Uiteindelijk krijgt de provincie meer mogelijkheden. De bestaande “**adviescommissie geschilbeslechting**” krijgt ook een rol bij het nakomen van de afspraken. Gemeenten, huurderorganisaties én woningcorporaties kunnen ook het niet nakomen van afspraken aan deze commissie voorleggen.

Peter Boelhouwer zegt dat de huren van 2015 gematigd zijn gestegen, maar de inflatie was toen ook laag. In 2021 was er huurbevriezing. In 2022 was de huurverhoging 3%, ver onder de inflatie. In 2023 ook een bescheiden verhoging. Het verschil tussen kopen en huren is de laatste jaren flink groter geworden. Door de lage rente hebben kopers massaal hun hypotheek overgesloten. Kopers hebben dan ook nog het voordeel van de renteaftrek.

Bij de doelgroep passend toewijzen is de **netto huurquote ca. 35%**. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de sterk gestegen energiekosten. Het is de vraag in welke mate woningcorporaties verantwoordelijk zijn. Ligt het aan de huur of aan het inkomen? Een kwart van de corporatiehuurders zit onder de armoedegrens. Dit kan je niet oplossen met huurtoeslag. Individueel beleid is effectiever. Bestaanszekerheid was thema bij Buitenhof op 17 september.

Als de **wet “Betaalbare Huur”** wordt aangenomen (wat niet meer te verwachten valt) worden de huren vanaf 1 januari tot € 1.123 gereguleerd. Van 300.000 woningen in de middeldure huursector gaat de huur, bij hernieuwing van het contract, dalen.

Aedes is groot voorstander van de Wet Betaalbare Huur, Vastgoedbelang is tegen, Neprom is akkoord onder een aantal voorwaarden. Er is een meerderheid in de Tweede Kamer. De wet zal waarschijnlijk (met wat wijzigingen om beleggers tegemoet te komen) worden aangenomen. Boelhouwer verwacht dat beleggers door deze wet minder gaan bouwen in het middensegment en dat er een enorm tekort aan middeldure huur zit aan te komen. Peter Boelhouwer werkt aan een essay voor NSC. Dit komt op de website van SOM.

Annemarie van Gaal vertelt over een oudere dame bij haar in de buurt met een grote woning, die wil gaan samenwonen met vriendinnen. Dat zou enorm veel zorgkosten schelen. Maar in het huidige systeem leidt dit tot daling van het inkomen. Ook vertelt ze over een bekende met een woning in de sjeke Amsterdamse van Eeghenstraat, die ook nog een sociale huurwoning heeft in de Pijp, waar zijn dochter af en toe woont.

Mensen met een bijstandsuitkering gaan vanwege de korting op de uitkering niet samenwonen met iemand die werkt. Gemiddeld wonen in Nederland 2.1 persoon per woning. In de vrije sector en koop is dit 2.5. In de sociale huursector 1.6. Eigenlijk laten deze cijfers zien dat er nog een enorm potentieel ligt. Maar om dit te benutten moet de regelgeving wel anders worden ingestoken. Veel woningcorporaties werken al aan de betere benutting van het bezit. Maar vanwege de regelgeving is dit een weerbarstig thema.

Volgens Annemarie zou de **huurtoeslag (3.5 miljard)** veel beter door de woningcorporaties kunnen worden beheerd. De corporaties kunnen dit dan inbedden in het beleid. Woningcorporaties zijn veel alerter op misbruik en het ongepast wonen. Maximaal 25% van het inkomen zou mogen worden uitgegeven aan huur.

80% van de corporatiehuurders zijn zelfredzaam. De overige 20 % hebben enorme problemen en vragen veel hulp. De zelfredzamen kunnen misschien helpen. De uitgespaarde kosten kunnen in een potje dat bijvoorbeeld gebruikt zou kunnen worden voor huurbetaling. Er kan meer dan je denkt. Maar enig ondernemerschap is dan wel nodig. Een stokpaardje van Annemarie is de hulp aan huurders die de huur niet meer kunnen betalen. Het is altijd beter om een tegenprestatie te vragen. Kan er bijvoorbeeld een graffiti team worden opgericht waar de betreffende huurder kan meehelpen?

Anne-Jo Visser, directeur van de Federatie van Amsterdamse corporaties vertelt over de afspraken met de gemeente Amsterdam. In plaats van het stapelen van eisen voor nieuwbouw is het adagium in Amsterdam nu "goed is goed genoeg". De corporaties doen mee in alle gemengde projecten. Ook gaat de gemeente Amsterdam meehelpen door het verlagen van grondprijzen. En er komen korte versimpelde planprocessen. Bovendien gaat de gemeente samen met de corporaties optrekken naar het Rijk en nutsbedrijven. Want projecten liggen nu stil omdat ze niet worden aangesloten op de energienetten.

Er wordt vergaand samengewerkt tussen de Amsterdamse woningcorporaties. De Nationale Prestatieafspraken (NPA) bevatten 171.200 woningen tot 2030, waarvan 72.000 sociale huur en 7.000 middelduur. De beschikbare locaties en plannen zijn niet toereikend. Daarom heeft de Amsterdamse Federatie de NPA niet ondertekend. Gedeputeerde Jelle Beemsterboer is benaderd om druk uit te oefenen op de gemeentes.

De huurverlaging kost de Amsterdamse woningcorporaties 4 miljoen per jaar.

En dat tikt de komende jaren door in de beschikbare kasstromen. Er zijn nog 32.000 woningen met EFG- labels, vaak in gemengde complexen. Hoe kunnen we versnellen?

De gemiddelde Amsterdamse huurder betaalt € 552 voor een sociale huurwoning en € 998 voor een vrije sector huur. In Amsterdam worden prestatieafspraken gemaakt voor een periode van vier jaar. In Amsterdam zijn maar liefst 30 voorrangsregels. Afgelopen jaar waren er 9500 mutaties, hiervan zijn 20 woningen toegewezen aan mensen zonder label. Er waren vorig jaar 10.000 mensen met vraag om schuldhulpverlening. Door effectieve samenwerking met de gemeente zijn uiteindelijk slechts 31 mensen uit hun woning gezet.

Maarten Pel, Directeur Woningnet, zegt dat de woonruimteverdeling door meer schaarste en meer regels onder grote druk staat. Er is geen aansluiting tussen sociale huur en de vrije sector. En er is een enorme instroom van kwetsbare groepen. Dus iedereen blijft zitten waar hij zit. In de nieuwe regiewet moet twee derde van de nieuwbouwopgave betaalbare woningen zijn, waarvan 30 % sociaal. Het speelveld tussen sociale en particuliere huurders wordt zoveel mogelijk gelijkgetrokken.

In de Eemvallei is een experiment om doorstroming te bevorderen. Maar er is veel nodig om ouderen te laten verhuizen. In Rotterdam werkt men om discriminatie te voorkomen aan een systeem voor "eerlijke verhuur".

Maarten vertelt ook over de veranderingen in het puntensysteem van de Stadsregio Amsterdam. Waarbij vooral een rol speelt dat actieve zoekers betere kansen krijgen.

Tonny van de Ven, directeur van ALWEL, actief in Breda en Roosendaal, heeft ook te maken met een grote druk op de woningmarkt, de wachttijd is 6 tot 7 jaar. ALWEL gebruikt huurbeleid voor de realisatie van haar strategische doelstellingen en vooral voor de bevordering van de veerkracht van de wijken. Als ALWEL door de stijgende rente en bouwkosten keuzes moet gaan maken dan kiest ALWEL voor beschikbaarheid.

ALWEL heeft zich ook altijd ingezet voor de bouw van middeldure huurwoningen.

In het werkgebied liggen de huren wonderlijk genoeg boven die van Amsterdam. Door het streven naar passend verhuur en maximale huuropbrengst gaan de huren steeds meer richting standaardprijzen (grote, middelgrote en kleine Hema worsten). Kleine woningen ca. € 500 voor jongeren en bijzondere doelgroepen; appartementen en kleine verduurzaamde eengezinswoningen tot ca. € 700 en grote woningen op voor ca. € 800.

ALWEL heeft haar doelstellingen ten aanzien van betaalbaarheid gerealiseerd. Hoe beter je het doet op betaalbaarheid hoe hoger is de prijs voor de veerkracht. Wij hebben dit wel in de gaten gehad. Maar de afweging is gemaakt om door te gaan met het huisvesten van kwetsbare groepen. Maar nu staat **de leefbaarheid onder druk** en kan er echt niets meer bij. Nog maar een op de 10 heeft een wat hoger inkomen. Tegenwoordig komen 5 van de 8 uit de GGZ. ALWEL moet noodgedwongen een andere koers gaan varen en veel meer de ruimte gaan opzoeken in het toewijzingsbeleid. **Gebruik alsjeblieft de 15% vrije ruimte.**

Tonny vertelt over de mogelijke strategieën voor de verbetering van de veerkracht van wijken. Het is niet gemakkelijk en een kwestie van lange adem. Welke tools zijn hiervoor beschikbaar? Er kan meer dan u denkt met huurprijzbeleid, de toewijzing, bijzondere woonconcepten en verkoop. Op complexniveau meer instroom van bewoners met een baan, meer instroom van middeninkomens en meer instroom van betrokken bewoners.

Laatste spreker Johan Conijn zegt dat er een einde komt aan het tijdperk van het 'revolving fund'. Hij gaat in op het fenomeen **kostendekkende huur**. Volgens Johan is die volledig uit beeld geraakt. Hierdoor wordt ingeteerd op de reserves en komt de corporatiesector in de toekomst in de problemen. De huurverlaging van 2023 is een ramp voor de kasstroom van woningcorporaties en leidt tot grote problemen in de toekomst.

De operationele kasstroom is niet voldoende voor verbeteruitgaven. De schuld per woning stijgt en nieuwbouw heeft een negatieve kasstroom. De huuropbrengst is lager dan de exploitatiekosten. Er moet meer worden geleend om de portefeuille in stand te houden. Daarom zijn de nationale prestatieafspraken op drijfzand gebaseerd. Johan legt de samenhang uit tussen rentelasten, ICR en LTV. Een andere manier van kijken is middels het **"DrieCompartmentenModel"**. Johan adviseert om de toegestane huurverhoging maximaal door te voeren. De inkomensproblematiek is van het Rijk en niet van de corporatiesector. Als het probleem niet zichtbaar is komt er geen draagvlak bij de politiek.

Op 1 oktober wordt **EPV 2.0** doorgevoerd. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden om verduurzaming aan huurders door te berekenen. De verhouding tussen prijs en kwaliteit is zoek. Woningcorporaties moeten meer huuropbrengsten realiseren. Uit de afsluitende peiling blijkt dat de meerderheid van de corporaties vindt dat de grenzen in zicht komen van wat van woningcorporaties mag worden verwacht. Voor de korte termijn gas geven. Misschien gaat de rente dalen. Pas als de tekorten duidelijk zichtbaar worden, bij gaan sturen. Als de wethouder ziet dat je bij moet lenen voor de instandhouding van je portefeuille, dan komt hij of zij tot het besef dat de bomen niet tot in de hemel groeien.



[U kunt de videostream van dit SOM-seminar, desgewenst in delen, \(met PE\) terugkijken.](#)