



# Huurbeleid en Betaalbaar Wonen

heeft plaatsgevonden op 17 september 2020

De digitale Leeswijzer vindt u [hier](#), code 38798903  
Het seminar is opgenomen op een videostream, u kunt het nog terugkijken (eventueel in delen) wanneer het u schikt.  
Kosten € 200. 6 PE.

## Het huurbeleid hebben we best ingewikkeld gemaakt

(Sander van Bodegraven)

Dagvoorzitter Sander van Bodegraven start met de prikkelde vraag: 'Hoeveel huurders betalen nu de (gewenste) beleidshuur?' Bij sommige corporaties maar 5%. De huren zijn in juli met 2,9% gestegen, terwijl de indexatie van het minimum loon 1,6% was. En ondanks huurtoeslag zijn huurders dus toch steeds een groter deel van hun inkomen aan huur kwijt. Bij de jaarlijkse huurverhoging heeft 10% van de corporaties de huurverhoging uitgesteld. De maatregelen die de minister op Prinsjesdag afkondigde, gaan we deze dag nader bespreken. Met ook de vraag: hoe effectief zijn deze ingrepen? Inmiddels hebben we het huurbeleid in Nederland best complex gemaakt.



## Huurbeleid is een instrument om te sturen op inkomens

(Peter Boelhouwer)

Hoogleraar Peter Boelhouwer noemt het opvallend dat na de coronacrisis het vertrouwen in woningmarkt veel minder is gedaald dan het algemene vertrouwen. Het aantal verkopen is hoger dan vorig jaar en de prijzen stijgen ook nog steeds op rond de 8% (dit jaar tot nu toe al ruim 7%). De bouwproductie gaat daarnaast wel echt dalen a.g.v. minder afgegeven bouwvergunningen en er is een kentering naar minder stedelijk wonen. Inkomenspolitiek doen corporaties eigenlijk al. Het is alleen de vraag hoe ver je daar in gaat? De Rijksoverheid moet daar veel helderder in zijn en moet aangeven wat een betaalbare huur is. In koopsector zijn er strenge regels voor woningeigenaren, maar voor de huursector zijn er geen normen. Tijdelijke huurcontracten zijn in sommige gevallen best mogelijk (denk aan Campuscontracten). Laat huurders wel inschrijfduur behouden en maak een koppeling met de wachttijden.



## Koers Eigen Haard: alle huurders wonen betaalbaar

(Pim Hogenboom)

Pim Hogenboom, directeur Wonen bij Eigen Haard, geeft aan dat de koers van Eigen Haard is om alle huurders van Eigen Haard betaalbaar te laten wonen. Betaalbaarheid is gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, corporatie en huurder. Het Rijk moet aangeven wat een betaalbare woning is. De gemiddelde sociale huur bij Eigen Haard is 555,- euro en minimaal 76% woont passend. Algemene huurbevrozing is dan niet nodig, maar Eigen Haard brengt hoge huren wel verder terug. Lage huren worden verhoogd: huurders hoeven ook niet gratis te wonen. Huurmatiging op aanvraag (Sociaal Huurakkoord) voldoet niet omdat veel huurders dat niet aanvragen. Goed dat hun gegevens vanaf volgend jaar van de Belastingdienst komen, dan kan Eigen Haard de huur direct verlagen.

In Amsterdam is er ook nog het Woonlastenakkoord. De gemeente levert een lijst aan met huurders die in aanmerking komen voor huurbevrozing. Dit wil Eigen Haard ook in haar andere bezitsgemeenten. Afspraken maken over huurverhoging hoger dan inflatie (Sociaal Huurakkoord) moeten worden vastgelegd in prestatieafspraken, met gemeenten en huurders. Dat is een ingewikkeld spel als je in verschillende gemeenten bezit hebt. Dan moet je schaken op meerdere borden tegelijk en dat geldt ook voor de huurdersorganisatie.

Door de aangekondigde huurverlaging op Prinsjesdag daalt de beleidswaarde en gaat de Loan to Value omhoog. Dan wordt de norm van de toezichthouder eerder bereikt en kan er niet meer geïnvesteerd worden. Laat het maar gebeuren: laat de wal het schip maar keren.



## Hervorming van het (huur)toeslagstelsel op komst

(Anouk Corel)

Anouk Corel is senior projectleider bij Platform31. Het toeslagenstelsel in Nederland heeft zijn grenzen bereikt. In 2016 waren er 1,5 mln. navorderingen en 28% was meer dan 500 euro. Er wordt gewerkt aan de hervorming voor het volgende kabinet. De contouren van een nieuw stelsel zijn vereenvoudiging van het huidige stelsel, of uitvoering huurtoeslag door corporaties of een eigendomsneutrale variant (fiscalisering).

Het wetsvoorstel over de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling ligt in de Tweede kamer, maar het is de vraag of deze per 1 januari 2021 in gaat, gezien de politieke gevoeligheid. Datzelfde geldt voor de vrije ruimte die van 10% naar 7,5% wordt bijgesteld (en 7,5% lokaal af te spreken). De extra 10% ruimte voor middeninkomens vervalt per 1 januari 2021.



## Wat is een reële prijs om te verwonen? De huurder zit klem!

(Arjan Vliegenthart!)

Arjan Vliegenthart, directeur NIBUD, geeft aan huishoudportemonnee door de jaren heen in disbalans is geraakt. Zeker nu in deze Corona-tijd. Het NIBUD kijkt naar een budgetbenadering en gaat ervan uit dat dat huishoudens gebruik maken van alle bestaande regelingen.

Wat is een reële prijs om te verwonen? In de huursector tot een inkomen van 2.000 netto zit de kwetsbaarheid. Huurders ervaren ook vaker geldzorgen dan kopers. Ondanks dat kunnen huishoudens met een met laag inkomen vaak goed met geld omgaan. Huurders met hoge woonlasten bezuinigen op elementaire zaken, zoals voeding, internet en telefoon. Een coronapeiling liet zien dat 1/6 van de huishoudens te maken heeft met een inkomensterugval en 33% verwacht rekeningen niet te kunnen betalen.

Is passend toewijzen ook passend? Voor huishoudens met de laagste inkomens niet. Zij hebben ook de minste buffers. In september 2019 kwam het NIBUD-rapport uit met de boodschap: dit kan niet zo langer en toen was nog niet eens bekend dat er een coronacrisis zat aan te komen. Wat is er nu nodig? Dat zijn meer betaalbare woningen, een huur die past bij past het inkomen EN uitgaven en meer uniformiteit in de verhuurregels.



## Beter sturen en benutten van bestaande voorzieningen

(Martijn Boer)

Martijn Boer, partner bij Zorgweb, geeft aan dat er een forse onderbenutting is van allerlei bestaande voorzieningen, zowel bij de landelijke toeslagen als bij gemeentelijke voorzieningen. En deze regelingen zijn per gemeente ook vaak weer verschillend. Deze onderbenutting is funest voor het rondkomen van huishoudens en vaak weten we deze mensen niet te vinden. Zelfredzaamheid wordt overschat en je moet er niet vanuit gaan: ik hoor niets, dus is er niets aan de hand. Het gaat om persoonlijk advies, bijvoorbeeld als een huurder nieuw in zijn of haar woning komt wonen. Of bij renovaties.

De gemiddelde besparing is 500,- per jaar. Een mooie kans om dit samen met corporaties en gemeenten op te pakken!





## Betaalbaarheid niet alleen op het bordje van de verhuurder

(Johan Conijn)

Johan Conijn, em. hoogleraar en directeur Finance Ideas, stelt dat de betaalbaarheid niet alleen op bordje van de verhuurder gelegd kan worden. De focus ligt op het minimum van huurtoeslagontvangers. Dat is een inkomensprobleem. Een huurstop levert huurders weinig op en is groot probleem voor verhuurders. Eén mld. huurmatiging kost 41 mld. investering in DAEB-nieuwbouw (de ruilvoet). Als huren niet met inflatie stijgen, dan keldert de waarde van het bezit. Je zou eigenlijk moeten willen dat de huren stijgen met de kosten (die stijgen ook steeds meer!).

In het rapport Opgaven en middelen is de functionele veroudering nog onvoldoende meegenomen.

De ontwikkeling van het eigen vermogen is desastreus. Nog 5-10 jaar vol te houden, maar daarna houdt het echt op. Dat heeft tot gevolg dat er minder woningen worden gebouwd, er minder woningen verduurzaamd kunnen worden en woningen dus een lagere kwaliteit krijgen.



## Bouw tijdelijke woningen door de gemeente als oplossing op de korte termijn

(Thijs Kroese)

Thijs Kroese, wethouder Wonen in de gemeente Purmerend, woonde zelf in een containerwoning als student in Amsterdam. In Purmerend is de nieuwbouw-eis om 30% sociale huur te bouwen en 30% doorstroomwoningen. Met de corporaties wordt alle energie gezet op de langere termijn. Op korte termijn pakt de gemeente dat zelf op met de bouw van tijdelijke woningen. De huur is 500,- euro (met huurtoeslag). Voor de gemeente is er mogelijk ook een financieel risico (want wat als er echt geen locatie te vinden is?), maar dat is veel kleiner dan voor corporaties, omdat de gemeente het zelf in de hand heeft. Het beheer wordt uitbesteed. Er is dan geen risico op leegstand? 680 reacties op een tijdelijke woning van 500,- euro en 2-jarig contract. Er is een integraal projectteam dat begeleid wordt door een projecteider Sociaal Domein. De gemeente redeneert: wij pakken dit stuk. Jullie (de corporaties) de rest en die richten zich op de langere termijn. Een mooie samenwerking!

