

Advies huurverhoging 2019



BEWONERSRAAD
deltaWonen



Voorwoord

Voor u ligt het advies van de Bewonersraad deltaWonen voor de huuraanpassing per 1 juli 2019. Dit adviesrapport komt voort uit de adviesaanvraag van deltaWonen voor de jaarlijkse huuraanpassing, met ingang van 1 juli. Het adviesrapport is zorgvuldig tot stand gekomen na het consulteren van diverse stakeholders. Het adviesrapport is daarna uitgebreid besproken binnen de commissie huursom aanpassing, alsmede binnen het voltallige algemeen-bestuur van de Bewonersraad.

Namens het bestuur van de Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen

De heer R. Dekker, secretaris

Mevrouw I. Roling, penningmeester

Mevrouw M. Slok, algemeen bestuurslid

Inhoud

Voorwoord	2
Algemeen.....	4
Generieke huurverhoging.....	5
Van passend toewijzen naar passend wonen	5
Van huurverhoging naar heroriëntatie huisvesting	6
Inkomensafhankelijke huurverhoging.....	7
Communicatie	9
Samenvattend oordeel.....	10

Algemeen

Eind 2018 is er een huurakkoord gesloten tussen Aedes en de Woonbond. Op hoofdlijnen is de Bewonersraad blij dat er een akkoord ligt. Tegelijkertijd is het vooral 'oude wijn in nieuwe zakken' waarbij voor de generieke huurverhoging heldere afspraken liggen. Maar het akkoord heeft ook veel open eindjes. Hierover zijn geen afspraken gemaakt.

De afgelopen jaren zijn woningcorporaties geconfronteerd met een toenemende belastingdruk door de overheid. Huurders zijn geconfronteerd met toenemende belastingdruk op diverse terreinen. Zoals de kosten voor gas, water en licht. De komende jaren zal, door invloed van de klimaatlobby om 'van het gas af te gaan', dit onderdeel verder verslechteren voor huurders. Daarbij nemen huurders een bijzondere positie in, omdat zij afhankelijk zijn van de woningcorporaties.

Voor zover de Bewonersraad kan inschatten, heeft het huurakkoord beperkt effect op de huurverhoging komende jaren. Nu de mutaties uit de maximale huurverhoging zijn gehouden, biedt dat kansen om maatregelen te nemen en om te sturen op passend wonen door huurders. Tijdens de gesprekken over de actualisatie portefeuilleassetmanagement gaf deltaWonen aan dat de huurstijging er de komende jaren als volgt uit zou zien:

Huurstijging (exclusief inflatie)

- 2018: 1,2%
- 2019: 0,9%
- 2020: 0,7%
- 2021-2023: 0,5%

In de eerdere besprekingen voor de huurverhoging 2019 geeft deltaWonen aan dat de totale huursomstijging voor 2019 2,48% is (0,88 mutatie/harmonisatie + 1,6% inflatie/huurverhoging zittende huurders). Als de huurstijging uit de mutaties de komende jaren gelijk blijft, dan is het voor de hand liggend dat voor zittende huurders de huren komende jaren onder het niveau van de inflatie worden verhoogd. Taak voor deltaWonen is om te zorgen dat de mutaties minstens gelijk blijven maar bij voorkeur stijgen. Nu de mutaties uit de huurverhoging worden gehouden, biedt dat kansen.

Mocht deltaWonen de financiële ruimte willen aanwenden voor extra investeringen in duurzaamheid zoals zonnepanelen of betere isolatie van woningen, dan overlegt de Bewonersraad graag op korte termijn met deltaWonen. Verbeterde woningisolatie of zonnepanelen kunnen huurders veel geld schelen. Zeker nu de overheid huurders confronteert met forse belastingverhogingen op gas.

Concrete vraag: deltaWonen geeft aan dat de totale huursomstijging (inclusief inflatie) 2,48% procent is. Hierbij is de inkomensafhankelijke huurverhoging niet meegerekend. Graag ontvangt de Bewonersraad in de reactie van deltaWonen het percentage waarin de inkomensafhankelijke huurverhoging is meegerekend.

Generieke huurverhoging

Voor de generieke huurverhoging 2019 stelt deltaWonen het onderstaande schema voor:

Netto-huur tot maximaal redelijk	%huurverhoging	Totale huurverhoging inclusief inflatie
< 60%	1,20%	2,80%
60-80%	0.40%	2,00%
>80%	-0.80%	0.80%

Op basis van het bovenstaande schema, komt de gemiddelde huurstijging uit op 1,6% (niveau inflatie). De Bewonersraad gaat hiermee akkoord. De gebruikte staffel (2% verschil tussen de laagste en hoogste afstand tot de maximaal redelijke huur) kan op goedkeuring van de Bewonersraad rekenen. De verschillen tussen lang zittende huurders en kort zittende huurders, zijn in de ogen van de Bewonersraad te groot. Op jaarbasis kunnen de verschillen oplopen van honderden euro's tot zelfs duizenden euro's voor dezelfde woning. Komende jaren moeten die verschillen verkleinen. De Bewonersraad vraagt hierin aandacht voor de communicatie richting de huurders die de hogere huurstijging ontvangen. Eind september 2018 stuurde deltaWonen onderstaand overzicht met de aantallen huurders per categorie.

	Aantal	Huursom p.m.	Gem. huurtijd
<60%	2.436	1.173.966	25,42
60-80%	8.559	4.818.373	12,73
80-100%	2.286	1.288.952	6,24

Concrete vraag: hoe ziet dit schema er na 1 juli 2019 uit? Wellicht is daarbij ook een doorrekening te maken voor de komende jaren.

Concrete vraag: De begrippen 'Maximaal redelijk' en 'Streefhuur' worden met enige regelmaat door elkaar gebruikt, terwijl er wat anders lijkt te worden bedoeld. Kan deltaWonen deze begrippen nader definiëren? De Bewonersraad neemt aan dat deltaWonen in bovenstaande situaties spreekt van 'Streefhuur' en niet van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaardering-stelsel.

Concrete vraag: Vorig jaar ontving de Bewonersraad het overzicht energieopgave deltaWonen tot 2023. Graag ontvangt de Bewonersraad het geactualiseerde overzicht voor dit jaar.

Van passend toewijzen naar passend wonen

De Bewonersraad vindt het belangrijk dat passend toewijzen niet alleen gaat over het inkomen van aanstaande huurders, maar ook over de grootte van het huishouden. Nog te vaak ziet de Bewonersraad dat eengezinswoningen worden verhuurd aan kleine huishoudens, terwijl die huishoudens uitstekend terechtkunnen in een kleinere woning. Tegelijkertijd ziet de Bewonersraad dat veel huurders eengezinswoningen willen verlaten voor een kleiner appartement, maar daarbij worden de huurders tegengehouden door de huurprijs. Dit betreft veelal lang zittende (senioren) huurders waar de woning in de loop van de jaren te groot is geworden.

Maar zij willen of kunnen niet naar een kleinere woning omdat de huur daarvan vaak hoger ligt dan van hun bestaande woning. Dit is ook de groep die de hoogste huurverhoging krijgt. De Bewonersraad vindt het belangrijk dat deze huurders de mogelijkheid krijgen om naar een kleinere woning te verhuizen, met behoud van de huur van de oude woning. Dat heeft als voordeel dat de

grote woning wordt gebruikt door huurders die, op basis van huishoudengrootte, een grote woning nodig hebben. Voor de vertrekkende huurder is het voordeel dat hij/zij een kleinere woning krijgt die beter past. Een stukje tegemoetkoming in de verhuiskosten kan hierbij stimulerend werken.

In Nederland ontstaan mooie initiatieven die deze gedachtegang ondersteunen. Hoewel dit onderwerp ook bij de prestatieafspraken kan worden besproken, is de concrete vraag of deltaWonen dit op korte termijn kan realiseren. Het opnemen in de prestatieafspraken is een mooi doel, maar de ervaring leert dat zo iets lang kan duren. DeltaWonen heeft de volledige steun van de Bewonersraad om voorgenoemd voorstel op korte termijn om te zetten in beleid. Zeker nu de verschillen in huurverhoging groter worden, is het belangrijk dat huurders een grotere kans wordt geboden weer een passende woning te huren.

Van huurverhoging naar heroriëntatie huisvesting

De jaarlijkse huurverhoging wordt door huurders als een negatief gebeuren ontvangen. De huur gaat weer omhoog en de stijging is altijd hoger dan wat de huurders wensen. De Bewonersraad wil het moment aangrijpen als een moment waarop de huurder zichzelf de vraag stelt: past mijn woning nog bij mij, nu en in de toekomst? Voor huurders met verhuisplannen op korte termijn, zou een verwijzing naar het voorstel in de vorige paragraaf (verhuizen met behoud van huidige huur) een stimulans zijn. Voor huurders die verhuisplannen hebben op de langere termijn, is een verwijzing naar de Woningzoeker handig. Dan heeft men voldoende inschrijfduur opgebouwd voor een verhuizing. Hierdoor wordt het moment van de huurverhoging omgevormd tot een breder contactmoment met de huurder. Zo verhoogt de doorstroom op de korte en lange termijn. Dat biedt als voordeel dat deltaWonen het extra geld uit de mutaties kan inzetten voor verdere duurzaamheidsverbeteringen van haar woningbezit.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De Bewonersraad is een principiële tegenstander van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de adviesaanvraag huurverhoging 2019 doet deltaWonen het voorstel de huren te maximaliseren op 900 euro. Hoewel die maatregel ongetwijfeld vanuit de beste bedoelingen is genomen, neemt dat niet het principiële standpunt van de Bewonersraad tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging weg. De Bewonersraad vindt dat er altijd moet worden uitgegaan van de normale huurprijs van een woning. Het kan niet zo zijn dat zowel een eengezinswoning als een appartement uiteindelijk hetzelfde kosten.

De Bewonersraad vindt dat het niet aan de woningcorporaties is om inkomenspolitiek te bedrijven. Die taak ligt bij de overheid. Het is niet aan woningcorporaties om te bepalen of bepaalde groepen huurders meer dan de reguliere huur moeten betalen. Doordat de overheid dit middel in handen heeft gekregen, ontbreekt in toenemende mate de noodzaak bij de overheid om echt iets te doen aan de problemen rondom de huren. Zoals de verhuurdersheffing of andere maatregelen die corporaties en daarmee huurders diep in de portemonnee raken. De overheid had voor alle huurders boven een bepaald inkomen een 'huurheffing' kunnen hanteren die wordt gebruikt voor een verlaging van de verhuurdersheffing. Daarmee zou de regeling gelden voor alle huurders, waren er geen verschillen tussen corporaties ontstaan en de vrijgekomen gelden worden geïnvesteerd ten bate van de huurder.

De overheid realiseert zich heel goed dat het gaat om een zeer impopulaire maatregel die zij daarom aan de corporaties overlaat. Daarmee wordt deltaWonen en ook de Bewonersraad voor de keuze gesteld of zij vindt dat bepaalde inkomensgroepen meer dan reguliere huurprijs moeten betalen. Een keuze die de Bewonersraad niet maakt. Inmiddels wordt er zelfs gesproken dat bepaalde inkomensgroepen ineens de huur zien stijgen tot recordhoogtes. Daarmee zijn we op een hellend vlak beland. Door de introductie van het middel gaat de overheid steeds verder met de inkomensafhankelijke huurverhogingen, in plaats van de echte huurproblemen aan te pakken die zij zelf heeft veroorzaakt.

In haar adviesaanvraag schrijft deltaWonen het volgende: *Dit sluit aan bij ons beleidsuitgangspunt dat wij onze voorraad voor de primaire doelgroep willen hebben. We sluiten hiermee aan op het kabinetsbeleid om doorstroom naar de koopsector of vrije sector te stimuleren.* Dit standpunt deelt de Bewonersraad niet. In de eerste plaats omdat de inkomensgrens zeer discutabel is en daarmee ook hele doorsnee gezinnen raakt. De Bewonersraad is wel voorstander om de doorstroming naar de koopsector of vrije huursector te stimuleren. Deze markt zit echter momenteel totaal verstopt en daar komt op korte termijn ook geen verandering in. Dat kan om die reden dan ook niet meer als argument aangevoerd worden.

De Bewonersraad deltaWonen is in toenemende mate verbaasd dat deltaWonen een bijna principiële standpunt inneemt om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te blijven voeren onder de noemer; 'wie het kan betalen, betaalt het'. Daarbij laat deltaWonen haar eigen huurprijsbeleid met de streefhuur los. DeltaWonen wil graag een brede corporatie zijn maar dat is niet verenigbaar als een grote groep middeninkomens geconfronteerd wordt met een uitrookbeleid. Terwijl een diverse samenstelling van haar huurders juist nodig is om de leefbaarheid in de wijken op pijl te houden.

In het advies van vorig jaar drong de Bewonersraad aan op onderzoek naar alternatieven voor de inkomensafhankelijke huurverhoging: *Wij zien graag vanaf het kalenderjaar 2018 serieus onderzoek naar alternatieven die hetzelfde doel bewerkstelligen, maar die minder bijeffecten hebben. Een mogelijk alternatief kan de verkoop van woningen zijn, al dan niet via een huurkoopconstructie. Zolang het vrijgekomen geld rechtstreeks wordt geïnvesteerd in nieuwe woningen, is de Bewonersraad daar een groot voorstander van. Het mes snijdt dan immers aan twee kanten. Grondig onderzoek naar het beste alternatief zal nodig zijn. De Bewonersraad wordt graag in dit proces meegenomen.* Tot op heden zijn bij de Bewonersraad geen signalen binnengekomen dat hier onderzoek naar verricht is.

De Bewonersraad heeft niet de illusie dat door een negatief advies op de inkomensafhankelijke huurverhoging, deze vorm van huurverhoging zal verdwijnen. Daarvoor heeft deltaWonen haar standpunt te principiële ingenomen. Het voorstel van deltaWonen om de huurprijs te maximaliseren op 900 euro kan niet op steun van de Bewonersraad rekenen omdat deltaWonen hiermee haar eigen streefhuurbeleid volledig los laat. Het voorstel van de Bewonersraad is om vanaf dit jaar de huurprijs te maximaliseren op streefhuur + 20%. Hiermee verhoogt deltaWonen nog wel de huurprijs, maar voorkomen we dat een appartement even duur geprijsd wordt als een eengezinswoning. Over de situatie vanaf 2020 gaat de Bewonersraad graag met deltaWonen in gesprek.

Concrete vraag: In de wettelijke maximalisatie huurstijging kan alleen sprake zijn van een inkomensafhankelijke huurverhoging, mits dat in de prestatieafspraken is afgesproken. De Bewonersraad ontvangt graag de onderleggers voor Kampen, Oldebroek en Zwolle in de reactie van deltaWonen op het advies van de Bewonersraad.

Communicatie

De Bewonersraad vraagt dit jaar in het bijzonder aandacht voor de communicatie. Het is al enkele jaren een goed gebruik dat de Bewonersraad de huurdersbrieven vooraf ontvangt. Dit jaar wil de Bewonersraad daar graag online communicatie aan toevoegen. De Bewonersraad constateert dat huurders steeds meer informatie digitaal opvragen. Daarom adviseert de Bewonersraad aan deltaWonen om via de website en sociale media ook te communiceren over de huurverhoging. Bijvoorbeeld met een uitleg waar een huur nou precies uit bestaat.

Samenvattend oordeel

In de basis is de Bewonersraad dit jaar tevreden met het voorstel huurverhoging 2019. Wel ziet de Bewonersraad dat deltaWonen ambitieuzer mag zijn rondom het thema passend wonen en doorstroombevordering. Dit onderdeel is in het advies uit 2018 ook aan de orde gekomen. Het is nu tijd geworden om hier werk van te maken. Op het onderdeel inkomensafhankelijke huurverhoging treffen de Bewonersraad en deltaWonen elkaar niet. De Bewonersraad heeft een concrete handreiking gedaan om tot een oplossing te komen. De Bewonersraad hoopt dat deltaWonen de oplossing met beide handen aanpakt.

Concreet in reactie op de vragen van deltaWonen:

1.

Onderdeel	Voorstel deltaWonen	Oordeel Bewonersraad
Generiek < 60% max redelijk	2,80%	Positief
Generiek 60-80% max redelijk	2,00%	Positief
Generiek >80% max redelijk	0.8%	Positief
Inkomensafhankelijke huurverhoging	5,6%	Negatief
Geliberaliseerde huurwoningen	1,6%	Positief
Onzelfstandige huurwoningen	2,5%	Positief

2. De brutohuur voor de huurders die met de inkomensafhankelijke huurverhoging te Bevriezen, wanneer deze de grens van € 900,- zijde de bovengrens van middeldure huur wordt bereikt.

Het voorstel van de Bewonersraad is om vanaf dit jaar de huurprijs te maximaliseren op streefhuur + 20%. Hiermee verhoogd deltaWonen nog wel (fors) de huurprijs maar voorkomen we dat een appartement even duur geprijsd wordt als een eengezinswoning. Over de situatie vanaf 2020 gaat de Bewonersraad graag met deltaWonen in gesprek.