

Sociaal Huurakkoord Aedes-Woonbond

Vooraf

De Woonbond en Aedes zijn, mede op uitnodiging van minister Blok, in overleg gegaan over het huurbeleid voor de komende jaren. De vertegenwoordigers van huurders en sociale verhuurders hebben samen een huurbeleid voor ogen waarbij een goed evenwicht ontstaat tussen de betaalbaarheid voor huurders, voldoende huizen voor woningzoekenden en de huurinkomsten en investeringen van corporaties.

De Woonbond en Aedes hebben beide grote zorgen over de betaalbaarheid van het huren, zeker voor mensen met een laag inkomen. De verenigingen zijn niet alleen gaan overleggen over de hoogte van de huurstijging, maar ook over de systematiek van het huurbeleid. Ook andere thema's die de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen beïnvloeden zijn onderwerp van gesprek geweest, zoals het systeem van huurtoeslag en het bevorderen van passend wonen.

De condities voor een gezamenlijk voorstel waren verre van gemakkelijk. De (ver)huurdersheffing legt een zware claim op huurders en corporaties. Huurders hebben daardoor hun huurprijs de afgelopen jaren fors zien stijgen en corporaties hebben noodgedwongen hun investeringen moeten beperken.

Aedes en Woonbond hebben de verantwoordelijkheid op zich genomen om voor de korte termijn (drie jaar met een optie op verlenging tot vijf jaar) in het kader van de betaalbaarheid het huurprijsbeleid en daarmee de verdien capaciteit te matigen. Wij nemen daarin het voortouw, maar verwachten echter van het Rijk dat na de evaluatie de verhuurdersheffing wordt ingetrokken, om een duurzaam model te realiseren met een gematigd huurbeleid en voldoende mogelijkheden voor investeringen door corporaties.

Zowel de Woonbond als Aedes benadrukken de maatschappelijke betekenis van een kwalitatief goede sociale huursector, waar mensen in de knel nu en in de toekomst een beroep op kunnen blijven doen om betaalbaar en goed te kunnen wonen.

Er zijn in Nederland steeds meer zichtbare verschillen in woningmarkten. Niet alleen de betaalbaarheid van het wonen is in het geding, maar ook of er voldoende woningen beschikbaar zijn en blijven en of de kwaliteit van het woningbezit in stand kan blijven of zelfs verder kan worden verbeterd qua duurzaamheid. Daarom is lokaal / regionaal overleg tussen huurders, verhuurders en gemeenten essentieel om tot een goede afweging van de verschillende prioriteiten te kunnen komen. Daarbij is het van belang dat huurders hun rol als gelijkwaardige gesprekspartner kunnen vervullen.

1. Huursom

In het Woonakkoord is afgesproken: *“Het kabinet komt voor het einde van 2014 met een wetsvoorstel om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een jaarlijkse huursom, in overleg met de sector indachtig het gestelde in Wonen*

4.0. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de verhuurdersheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd. Het is de intentie om dit voorstel in 2015 te implementeren". De Woonbond en Aedes zijn van mening dat de verhuurderheffing structureel de betaalbare en kwalitatief goede sociale huurvoorraad aantast.

Aedes en de Woonbond delen het uitgangspunt dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet zijn voor het huurprijsbeleid. Beide organisaties zijn - evenals het kabinet - voorstander van de invoering van de huursombenadering. De huursombenadering gaat uit van de prijs-kwaliteitverhouding van de woning. Woningen die gezien hun kwaliteit (op basis van het WWS) relatief goedkoop zijn, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die relatief duur zijn. In feite is de afstand van de huurprijs tot de maximaal toegestane huurprijs bepalend voor de hoogte van de huurverhoging.

Het optrekken van de huren bij mutatie leidt tot vermindering van de doorstroming en op deze wijze betalen nieuwe huurders veelal meer huur dan de zittende huurders in het betreffende complex. De Woonbond en Aedes zijn van mening dat zittende en nieuwe huurders in principe een gelijke behandeling dienen te krijgen en pleiten om die reden voor een huursombenadering inclusief harmonisatie-ineens bij mutatie.

Met de huursombenadering kunnen corporaties in overleg met de huurdersorganisaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning. In dat overleg kan worden bepaald of een corporatie binnen de grenzen van het vastgestelde huursompercentage de huuropbrengst vooral uit de jaarlijkse huurverhoging of uit de huurharmonisatie haalt.

Aedes en de Woonbond streven in het kader van de betaalbaarheid naar een huursombenadering inclusief huurharmonisatie¹; waarbij de huursom gematigd stijgt. We gaan uit van een huursompercentage van inflatie plus 1 procent inclusief huurharmonisatie. Het moet voor corporaties wél mogelijk zijn om de overeen te komen maximale huursomstijging daadwerkelijk te kunnen realiseren. Het gaat hierbij echter wel om een maximum.

Wij pleiten ervoor dat voor commerciële en particuliere verhuurders - voor het gereguleerde deel van hun woningbezit - een soortgelijk huurprijskader van toepassing wordt als voor sociale verhuurders. Dit betekent dat de mogelijke maximale huurstijging begrensd dient te worden op inflatie plus 1 procent.

2. Staffels

Om het huurbeleid transparant en begrijpelijk te houden willen Aedes en de Woonbond kiezen voor één eenvoudige staffel, waarboven alleen een huurverhoging van inflatie gevraagd kan worden.

¹ Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging (huursomstijging inclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli blijven de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- de huurprijzen van eerste verhuringen van een nieuwbouwwoning; en
- de huurverhogingen als gevolg van woningverbetering/renovatie.

Aedes en Woonbond stellen een landelijke staffelgrens van 80 procent van maximaal toegestaan (conform woningwaarderingstelsel) voor, met een maximaal mogelijke stijging per individuele woning van inflatie plus 2,5 procent. Daarbij is het mogelijk om op lokaal een ander niveau van de staffelgrens te bepalen indien hierover overeenstemming is in tijd afgebakende prestatieafspraken, zonder dat dit leidt tot een automatisme.

3. Omvang sociale voorraad

De omvang van de sociale huurwoningenvoorraad wordt bedreigd door toenemende huurharmonisatie, liberalisatie, het onderbrengen van te liberaliseren woningen in de niet-Daebtak. Dit ondanks het Regeerakkoord, waarin is afgesproken dat de sociale voorraad landelijk in stand moet blijven.

Daarom doen Aedes en Woonbond een gezamenlijke aanbeveling om de sociale huurwoningenvoorraad landelijk op peil te houden. Regionaal kan hiervan worden afgeweken wanneer woningmarktontwikkelingen in de betreffende regio hierom vragen.

4. Passend wonen

Woonbond en Aedes geven gezamenlijk opdracht tot een onderzoek naar scheef wonen waarbij zowel de situatie wordt betrokken waar huurders met een laag inkomen in een “dure” woning wonen als de situatie waarbij huurders met een hoog inkomen in een “goedkope” woning wonen.

Woonbond en Aedes spreken op voorhand uit dat ze consequenties aan de resultaten van dit onderzoek verbinden.

5. Huurtoeslag

Het waarborgen van de betaalbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van het Rijk, de corporaties en huurders. Aedes en de Woonbond verwachten van het Rijk dat hij zijn verantwoordelijkheid hiervoor oppakt, ook voor de lange termijn. Daarbij moeten de laagste inkomens (de primaire doelgroep) worden gevrijwaard van verdere bezuinigingen op de huurtoeslag.

Aedes en de Woonbond willen onderstrepen dat met dit Huurakkoord de rijksuitgaven voor de huurtoeslag beperkt worden t.o.v. de meerjarenraming in rijksbegroting en Woonakkoord. Met ons voorstel neemt de verdien capaciteit van sociale verhuurders af van inflatie plus 2,75 procent naar inflatie plus 1 procent.