

Geachte mevrouw Barnard, beste Annelies,

Hierbij sturen wij u ons advies op de voorgestelde huurverhoging 2018. Eerder bespraken we ons conceptadvies. Dit gesprek heeft geresulteerd in dit definitieve advies.

Allereerst willen we u bedanken voor de transparante informatievoorziening die geboden is, zodat wij ons advies goed voor konden bereiden. Wij hebben het voorstel huurverhoging beoordeeld in het licht van de doelen van het huurbeleid: voldoende kwalitatieve en kwantitatieve kernvoorraad om de diverse doelgroepen te huisvesten; bijsturen ongewenste ontwikkelingen en het voorkomen van verdringing van doelgroepen.

Wij zijn in beginsel positief over het voorstel. We zijn tevreden met de over het algemeen gematigde huurverhoging die wordt voorgesteld en zijn te spreken over de koppeling die wordt gelegd tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs. We hebben een aantal aandachtspunten die wij graag in het huurbeleid verwerkt zouden zien. Voordat we daar inhoudelijk op ingaan, hebben wij een dringend verzoek over het waarmaken van toezeggingen die eerder gedaan zijn.

Meer oog voor de prijs die huurders werkelijk kunnen betalen

Vorig jaar hebben wij gevraagd om beter te kijken naar de huur die huishoudens daadwerkelijk kunnen betalen. Het jaar daarvoor kwam dit onderwerp ook al aan bod. Destijds werd toegezegd om preciezer naar de woonlasten en huishoudensinkomens te zullen gaan kijken, op basis van het woonlastenonderzoek. Dit is helaas nog steeds niet gebeurd. Hoewel er telkens plausibele redenen worden aangevoerd voor de vertraging, ontstaat het gevoel dat we aan het lijntje worden gehouden. Daarom het dringende verzoek dit jaar wél prioriteit te geven aan dit onderzoek en de dialoog tijdig met ons te voeren. Hoewel dit er nu daadwerkelijk lijkt te gebeuren, benadrukken we nogmaals hier alert op te zijn.

Het uitblijven van dit onderzoek en de dialoog is vervelend, omdat we veel discussies over de huur die verschillende huishoudentypes redelijkerwijs *kunnen* betalen, niet goed onderbouwd kunnen voeren. Dit maakt het moeilijk om een gefundeerd oordeel te kunnen geven over het huurbeleid, waaronder de huurverhoging. Ons bereiken veel signalen dat verschillende groepen de huur moeilijk kunnen opbrengen. Opvallend vaak de groepen die net geen recht hebben op steun als bijslag of huurtoeslag. Wij willen heel goed weten of voor hen een huurverhoging acceptabel is. Daarom herhalen we ons advies om meer differentiatie aan te brengen in het huurprijsbeleid op basis van de huishoudens-/inkomenssituatie én dringen erop aan om vaart te maken met het aanpassen van het huurprijsbeleid op basis van het woonlastenonderzoek. We vragen hierbij om de huurders goed te informeren en vanaf het *begin* bij de beleidsvorming te betrekken.

Seniorenhuisvesting en doorstroming

Hoewel de slaagkans van senioren groot is, lijkt het erop dat het aanbod van seniorenwoningen niet goed aansluit op hun behoefte. Bovendien ervaren senioren een aantal belemmeringen om door te stromen. Wij vragen om extra inzet:

- Er is een groep senioren die bereid is om door te stromen, maar van wie het inkomen net te hoog is om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Wij vragen om voor hen de ruimte te benutten die de Woningstichting heeft om niet-passend toe te wijzen. Voordeel is dat er doorstroming ontstaat voor gezinnen, de groep met de minste slaagkansen. Voorrang voor senioren die een eengezinswoning achterlaten zou de maatregel versterken, dit staan wij dan ook voor.

- Er is beleid om senioren bij doorstroming een lagere huurprijs aan te bieden dan waar de woning voor aangeboden wordt, maar de bekendheid is beperkt. Graag betere communicatie hierover.
- Er wordt huurverhoging voor senioren voorgesteld, indien hun huurprijs onder de streefhuur ligt. Hieronder ligt de aanname dat een hogere huur mogelijk is, maar deze groep heeft ook te maken met stijgende zorgkosten. Wij vragen om beter te kijken naar de reële huur die senioren kunnen betalen. Wij zien af van ons eerdere voorstel om het huurverhogingspercentage voor senioren te verlagen. We vroegen om de huurprijsstijging voor senioren in ons voorkeurscenario (scenario 2) te matigen; door een huurverhoging van slechts 1,8% (uit scenario 1) te hanteren in plaats van 2,5%. Hierbij gaven we aan dat wel een hogere huurverhoging reëel is voor senioren met een inkomen vanaf € 41.056 die een prijs onder de streefhuur betalen.

Het blijkt helaas niet mogelijk te zijn om dit onderscheid te maken, om de volgende redenen:

- inkomensinformatie ontbreekt.
- het effect van deze maatregel zou zijn dat het totale bedrag dat via de huurverhoging wordt opgehaald, te laag uit zou komen. Het is financieel noodzakelijk om de voorgestelde huurverhoging te vragen, anders zouden geplande investeringen uitgesteld moeten worden. Hierbij gaven jullie aan dat de totale huurverhoging conform scenario sowieso onder de eerder voorgespiegelde 1,4% uitkomt.

Op basis van deze uitleg gaan wij akkoord met het percentage voor senioren genoemd wordt in scenario 2, omdat wij grote waarde hechten aan investeren in de kwaliteit van de voorraad. Voorwaarde is dat dit jaar de discussie wordt gevoerd over wat een reële huurprijs is voor senioren en dat dit verwerkt wordt in het voorstel voor de huurverhoging in 2019.

- Er is een kleine groep die met pensioen gaat, maar nog geen AOW ontvangt. Hun inkomen gaat achteruit. Wij verzoeken deze groep zou net zo behandelen als AOW-gerechtigden.

Slaagkansen voor gezinnen

Wij maken ons zorgen over de slaagkansen voor gezinnen. Ondanks dat wordt ingezet op doorstroming van senioren en de realisatie van woningen, ontwikkelt de slaagkans zich niet in de goede richting. Wij verzoeken om passende maatregelen te nemen. Een voorstel is om passender toe te wijzen: bij toewijzing mag een woning maximaal een slaapkamer meer hebben dan het aantal personen in het huishouden. Wellicht kan hier ook de oppervlakte van de woning aan gekoppeld worden. Een andere suggestie is om ruime eengezinswoningen te labelen voor huishoudens met kinderen. Daarnaast verzoeken we alles uit de kast te halen om doorstroming uit eengezinswoningen te vergroten.

Alle woningen naar een streefhuur van 70%

Er zijn woningen met een hogere streefhuur dan 70%. Hierin kunnen huishoudens wonen die duur schiefwonen. Wij verzoeken de Woningstichting om de huur voor die huishoudens terug te brengen naar de streefhuur van 70% maximaal redelijk en de voor hen geldende aftoppingsgrens. Ook verzoeken wij om mensen met een inkomensval via maatwerk deze mogelijkheid te bieden. Zo kunnen deze huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag. In het bijzonder vragen we aandacht voor de minima die in een te dure huurwoning wonen. Hierbij gaan we ervan uit dat De Woningstichting voor minima dezelfde definitie hanteert als de gemeente: 130% van de bijstandsnorm.

Jullie geven aan hiervoor open te staan, maar de totale woonlasten in deze afweging te willen meenemen. Soms is een huur hoger dan de streefhuur van 70% vanwege de goede energieprestatie. Lage energielasten compenseren dit dan weer. Ook willen jullie kijken om hoeveel mensen het gaat. Op basis daarvan volgt een voorstel met planning. Wij zien uit naar dit voorstel en verzoeken dit voorstel voor juli te delen met ons.

Ook bespraken we het belang dat mensen die duur scheefwonen op de hoogte zijn van bovengenoemde mogelijkheid. Ons voorstel is dat in de brief over de huurverhoging huishoudens erop worden gewezen dat maatwerk mogelijk is indien hun huur hoger is dan het inkomen rechtvaardigt. Een verwijzing naar het Startpunt is hierbij waardevol, omdat hier hulp wordt geboden bij het aanvragen van toeslagen, enzovoorts.

Noodzaak van huurverhoging

Ieder jaar ontstaat er discussie over de noodzaak van huurverhoging. Wij willen dat prioriteit gegeven wordt aan kwaliteitsverbetering, wat huurverhoging rechtvaardigt. De geboden financiële informatie en het investeringsspel helpen ons bij het opstellen van het advies. Echter, het is mogelijk om ons beter mee te nemen in de keuzes die de Woningstichting maakt. Wij zouden graag inzicht krijgen in:

- a) De verschillende financiële scenario's die de Woningstichting doorrekent. Wat er gebeurt er met de continuïteitscijfers als de huren bevroren worden, nieuwbouw uitgesteld wordt, enzovoorts.
- b) Er weinig zicht op de investeringen in woningkwaliteit: om welke ingrepen gaat dit, om welke complexen gaat dit, wanneer? En op basis waarvan worden deze keuzes gemaakt? Is er sprake van achterstallig onderhoud of matige woonkwaliteit? Alleen met deze informatie kunnen wij een afgewogen oordeel geven over de vraag of investeringen in kwaliteit voldoende zijn en huurverhoging rechtvaardigen.

Betekenis voor advies over gevraagde scenario

Wij vinden huurverhoging reëel. Wij hebben een voorkeur voor scenario 2 omdat hierin duidelijker de relatie tussen kwaliteit en prijs gelegd wordt maar de verschillen wat minder groot zijn. In het conceptadvies vroegen we om een aanpassing: namelijk om minima niet volledig te ontzien en om de huurverhoging van een deel van de senioren te temperen. Dat laatste is in deze brief reeds aan de orde gekomen. Ten aanzien van de minima gaven wij aan dat de huurprijs wat ons betreft mag stijgen voor minima *die minder dan de streefhuur betalen*. Voorstel: 0,5% en uiteraard niet hoger dan de aftoppingsgrens.

Tijdens het gesprek met de Woningstichting werden er wat nuances aangebracht. Dit leidde tot de conclusie dat onderscheid nodig is op basis van de hoogte van de huren. Zo is een huurprijsstijging pittig voor minima zonder bijstand die een huur rond de aftoppingsgrens betalen. Hun huurprijsstijging wordt maar deels gedekt door de huurtoeslag. Zo zijn er meer verschillen binnen deze doelgroep. Het is procedureel en qua communicatie echter ingewikkeld om onderscheid te maken en het effect op de huurverhoging is gering. Daarom hebben we besloten om dit advies te laten varen. Ook hier - we herhalen het nogmaals - geldt dat we dit jaar nader willen kijken naar de redelijke huur voor minima en willen weten wanneer het noodzakelijk is om deze doelgroep te ontzien.

Tot slot

We waarderen de open houding van De Woningstichting en gaan ervan uit dat onze inbreng aanscherping van het huurbeleid in de komende jaren tot gevolg heeft. We zien graag een schriftelijke reactie tegemoet waaruit blijkt hoe u met onze adviezen omgaat.

Met vriendelijke groet,

de themagroep huurbeleid,

R. Albers; T. van Brakel; C. van Bokhorst; A. den Hartigh, C. Kuipers; T. Lubbers; G. Peters; M. van Rennes; C. in 't Veen; E. Tienen, L. Toonen