

Huur op maat

Op 1 oktober 2008 zijn vier corporaties onder begeleiding van de SEV gestart met het Huur-op-Maatexperiment. Negen andere corporaties zijn op 1 maart 2009, eveneens onder de SEV-vlag, met Huur op Maat begonnen.

Huur op Maat staat voor een nieuwe vorm van woonlastenondersteuning voor huurders met een relatief laag inkomen. Vrijkomende woningen worden verhuurd tegen de 'markthuur'. Om de woningen ondanks de markthuur betaalbaar en bereikbaar te houden voor huurders met een relatief laag inkomen, krijgen die een korting. De corporatie bepaalt zelf welke kwaliteit woning bereikbaar moet zijn voor de laagste inkomens. Dat wordt de referentiewoning genoemd.

Het concept wijkt fundamenteel af van het huidige systeem van de huurtoeslag en het huur- en woningtoewijzingsbeleid. De SEV en de experimenterende corporaties beschouwen Huur op Maat als een alternatief voor het huidige huur- en subsidiebeleid en volgens de SEV kan het een goede aanloop zijn naar een landelijk eigendomsneutraal

In deze serie vindt u de standpunten die de Verenigingsraad, het hoogste orgaan van de Woonbond, heeft ingenomen over een aantal belangrijke onderwerpen in de landelijke volkshuisvesting. Op deze manier kunt u snel en eenvoudig nalezen vanuit welke visie de Woonbond zich op landelijk niveau voor uw belangen inzet. De standpunten zijn gebaseerd op discussies over de betreffende onderwerpen in de Provinciale Vergaderingen, voorafgaand aan de – besluitvormende – vergadering van de Verenigingsraad.

stelsel van woonlastenondersteuning. Voor de Woonbond was dit aanleiding om een eigen visie te ontwikkelen op het Huur op Maat-concept. De Verenigingsraad heeft eind maart 2009 het standpunt van de Woonbond over Huur op Maat vastgesteld.

1 De Woonbond wijst de markthuur zoals gebruikt in het Huur op Maat-systeem ten stelligste af, omdat dit zal leiden tot een sterke stijging van het algehele huurniveau in Nederland. Daardoor worden steeds meer huurders in steeds hogere mate afhankelijk van woonlastenondersteuning (huurtoeslag of korting). Dat is volstrekt ongewenst, want een sterke toename van het beroep op woonlastenondersteuning zet de houdbaarheid ervan op termijn onder grote druk.

2 Woonlastenondersteuning door corporaties is ongewenst omdat het een oneigenlijke vorm van financiële solidariteit tussen huurders is. Een kleine groep huurders met een hoger inkomen subsidieert in feite een grotere groep huurders met een lager inkomen. Bovendien wordt de ondersteuning te afhankelijk van de financiële mogelijkheden van afzonderlijke corporaties. De Woonbond is daarom van mening dat woonlastenondersteuning, zowel financieel als qua vormgeving, altijd een zaak van de overheid moet blijven. De Woonbond is dan ook tegenstander van een systeem van huurkortingen.

3 De Woonbond is van mening dat de normen voor betaalbaarheid op basis waarvan de woonlastenondersteuning wordt berekend, altijd

door de overheid moeten worden vastgesteld.

De Woonbond vindt de 'acceptabele huurquote' van 24% die bij Huur op Maat wordt gehanteerd te hoog. Deze moet omlaag naar 21,6%, zijnde het niveau van de gemiddelde nettohuurquote in 2002, conform het meerjarenbeleidsplan 2008-2012 van de Woonbond.

4 De Woonbond kan in principe goed uit de voeten met een stelsel van referentiewoningen om de bereikbaarheid van passende woningen van goede kwaliteit te waarborgen. Voorwaarde is dan wel dat het kwaliteitsniveau van de referentiewoning, uitgedrukt in aantal punten volgens het woningswaarderingssysteem, zodanig hoog wordt gekozen dat woningzoekenden met een laag inkomen over ruime keuzemogelijkheden beschikken. Met name nieuwbouw en ingrijpend verbeterde woningen moeten toegankelijk zijn voor lage inkomens.

5 Wijziging van het huidige huurbeleid- en huurtoeslagstelsel kan alleen in een integrale aanpak waarbij de ongelijke behandeling van kopen en huren ongedaan wordt gemaakt en er sprake is van voldoende betaalbaar aanbod van woningen. Voor de Woonbond zijn er hierbij twee harde toetspunten. Ten eerste moet deze hervorming niet leiden tot gemiddeld netto hogere woonlasten voor huurders. Ten tweede moet een nieuw systeem zorgen voor een verlaging van de woonlasten voor huishoudens met een bescheiden inkomen. De Woonbond vindt Huur op Maat geen geschikt alternatief



voor het huidige huurbeleid- en huurtoeslagstelsel, omdat de risico's van een algehele reële huurstijging groot zijn, er sprake is van verkeerde solidariteit tussen huurders en omdat de mate van woonlastenondersteuning te afhankelijk wordt van de financiële mogelijkheden van afzonderlijke corporaties. Huur op Maat leent zich volgens de Woonbond dus niet voor een invoering als nieuw algeheel stelsel van huur- en subsidiebeleid.

6 Huur op Maat kan wellicht een goed (aanvullend) instrument zijn om knelpunten op de lokale woningmarkt op te lossen. De Woonbond vindt het een goede zaak dat door middel van experimenten wordt gekeken hoe deze knelpunten met Huur op Maat het best kunnen worden opgelost.

De Woonbond zal in samenwerking met de direct betrokken huurdersorganisaties de experimenten op de voet volgen en kritisch evalueren. Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) kan de betrokken huurdersorganisaties in de Huur op Maat-experimenten begeleiden en adviseren.

