



WOONBOND

Tweede Kamercommissie voor Wonen en
Rijksdienst

Ons kenmerk: V15.0845
Afdeling: directie
Datum: 24 november 2015
Onderwerp: AO staat van de woningmarkt

Geacht Kamerlid,

Ter voorbereiding op het Algemeen Overleg over de staat van de woningmarkt van donderdag 26 november wil ik nogmaals uw aandacht vragen voor betaalbare huren en het Sociaal Huurakkoord.

De huren zijn de afgelopen jaren enorm gestegen. Sinds 2013 hebben corporaties de ruimte gekregen om de huren voor alle sociale huurders extra te verhogen. Resultaat is dat voor velen de huurprijzen amper meer op te brengen zijn. Daarom sloten corporatiekoepel Aedes en de Woonbond deze zomer een Sociaal Huurakkoord, om eindelijk een eind te maken aan de enorme huurstijgingen.

In het Woonakkoord, dat vijf partijen in uw Kamer in 2013 sloten, was afgesproken dat de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2015 zou worden vervangen door de huursombenadering. De politiek is er echter niet in geslaagd om dat vorm te geven, waardoor er dit jaar wéér een gepeperde rekening bij de huurders werd gelegd. Aedes en Woonbond namen de handschoen op en wisten wel tot overeenstemming te komen: het Sociaal Huurakkoord. Hierin is afgesproken de huursomstijging van corporaties te matigen tot inflatie plus 1%, inclusief huurharmonisatie. Dit zal voor veel huurders een forse matiging van de huurstijging betekenen, terwijl woningzoekenden niet langer met hoge aanvangshuren geconfronteerd worden. Minister Blok nam het akkoord dankbaar in ontvangst, maar daarna werd het stil. De aangekondigde wetgeving laat op zich wachten. Als het Sociaal Huurakkoord niet snel omgezet wordt in beleid, dreigt 2016 het vierde opeenvolgende jaar met gigantische huurverhogingen te worden.

Scheefwonen

Het scheefwonen is door het huidige beleid niet opgelost. Er is weinig doorstroming, en er kleven grote nadelen aan de inkomensafhankelijke aanpak, blijkt uit het ABF-onderzoek in opdracht van Aedes en Woonbond. Veel huurders worden onterecht als scheefwoner aangemerkt. Bij toepassing van de NIBUD-normen zien we bijvoorbeeld dat veel mensen met een modaal inkomen, die volgens de definitie van minister Blok scheefwoner zijn, niet rond kunnen komen met hun huidige hoge huur. Huurders met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 en een sociale huurwoning zijn volgens de wet scheefwoner, maar blijken een gemiddelde huurquote van 21% te hebben. Het deel van hun inkomen dat zij, voor de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, aan huur betaalden, is vrijwel gelijk aan het gemiddelde.

Naast de 'goedkope scheefwoner' kennen we het groeiende probleem van de 'dure scheefwoner'. 332.000 huishoudens zitten in een huis waarvan de huur te hoog is voor het inkomen. Over deze groep gaat het zelden als er over scheefwoners wordt gesproken, terwijl dit juist de groep is die met een groot financieel probleem zit.

Bovendien is de populatie scheefwoners zeer dynamisch. Een promotie of gaan samenwonen maakt dat dat iemand plotseling een 'goedkope scheefwoner' is, terwijl verlies van baan of opdrachten als ZZP-er iemand al snel in de categorie 'dure scheefwoner' kan doen belanden. Veel goedkope scheefwoners blijken niet te kunnen doorstromen omdat zij geen stabiel en zeker inkomen hebben of omdat zowel een koopwoning als een commerciële huursector onbereikbaar is.

Het 'scheefwonen' is een weerbarstige en ingewikkelde problematiek. Bij het in kaart brengen van de aantallen waren de onderzoekers ernstig gehandicapt, omdat er geen actuele cijfers beschikbaar zijn. De meest recente cijfers stammen uit 2012, waardoor geen rekening is gehouden met recente ontwikkelingen. Het eerder genoemde aantal van 332.000 dure scheefhuurders is bijvoorbeeld inmiddels al fors toegenomen: de afgelopen jaren zijn de huren fors gestegen en hebben veel mensen door de economische crisis te maken gehad met een inkomensachteruitgang. Het ligt niet voor de hand om op basis van verouderd cijfermateriaal het beleid voor de komende jaren te bepalen.

De Woonbond wil daarom eerst de cijfers van het Woononderzoek 2015 afwachten, die in april 2016 gepubliceerd worden. Op basis van deze actuele cijfers en een nadere analyse willen we de mogelijkheden verder verkennen. Daarbij is de Woonbond bereid om na te denken over diverse mogelijkheden om de problematiek van dure en goedkope scheefheid met verantwoorde maatregelen aan te pakken. Dit sluit aan bij de lijn die minister Blok afgelopen woensdag tijdens het AO woningcorporaties aan u presenteerde. Ook de minister wil Woon 2015 afwachten voor hij conclusies trekt over een eventuele stelselwijziging.

Betaalbaarheid voorop

Toch wil de Woonbond ook snelle actie. Nog langer wachten met het aanpakken van de forse huurprijsstijgingen is geen optie. Nadat de huren de afgelopen jaren flink zijn gestegen moet de komende tijd prioriteit gegeven worden aan de betaalbaarheid van het huren. Bijzondere aandacht is daarbij nodig voor een grote groep huurders die leeft onder de armoedegrens. Deze huurders hebben grote financiële problemen en kunnen slechts met grote moeite maandelijks de huur voldoen, doordat in de huidige wetgeving ook voor hen huurverhoging boven inflatie mogelijk is. Terwijl veel corporaties rijker worden, leven steeds meer van hun huurders in armoede. Een fors deel van de corporaties zal ook zonder wettelijke invoering het Sociaal Huurakkoord wel naleven. Zij zien in dat het water de huurders naar de lippen is gestegen en maken zich hard voor sociale huisvesting voor een betaalbare prijs. Er zijn echter ook corporaties die wél de huren maximaal verhogen. Juist de huurders van deze corporaties betalen vaak al een forse huur. Ook zij zouden de vruchten moeten kunnen plukken van het akkoord dat Aedes en Woonbond hebben gesloten.

Daarom willen wij een snelle invoering het door Aedes en Woonbond afgesproken Sociaal Huurakkoord. Voor de huurverhogingsronde van 1 juli 2016 zou maximaal een huursomstijging van 1% boven inflatie (inclusief harmonisatie) moeten gelden. Het instrument huursombenadering staat al in de Woningwet 2015. Een kleine aanpassing zou de wet in overeenstemming brengen met hetgeen afgesproken is in het Sociaal Huurakkoord. De aanstaande Veegwet zou uw Kamer daarvoor een goede gelegenheid bieden.

Tot slot

De Woonbond vraagt u de grondige herziening van de wetgeving te parkeren tot de effecten van het huidige systeem zichtbaar zijn geworden in het Woononderzoek. Tegelijkertijd vragen wij u om middels een kleine wetswijziging mogelijk te maken dat de huursombenadering uit het Sociaal Huurakkoord al in 2016 kan worden toegepast. Een beperkte technische wijziging maakt dit al mogelijk. Hierbij is haast geboden, aangezien huurders en verhuurders al in februari beginnen met onderhandelingen over het huurbeleid van 2016. Een grondige wetswijziging kan dan in het voorjaar plaatsvinden, op basis van de meest recente informatie.

Met vriendelijke groet
namens de Nederlandse Woonbond



Ronald Paping
algemeen directeur