

'VISIE OP BETAALBAAR HUREN'

19 oktober 2022

INHOUDSOPGAVE:

Inleiding	Pagina 2
-1- Uitgangspunt: wat is de taak van de corporatie?	Pagina 3
-2- Nieuwe definities van betaalbaarheid	Pagina 4
-3- Nieuwe definities van kwaliteit	Pagina 9
-4- Scenario-effecten	Pagina 11
Eindnoten	Pagina 12
Scenario-input door Argos	Pagina 14
Aantekeningen Knoppen-draaisessie 30 augustus 2022	Pagina 18

Voorbehoud:

Bij het opstellen van dit stuk zijn actuele ontwikkelingen, zoals de publicatie van programma's door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, meegenomen. De voorstellen uit de programma's moeten voor een groot deel nog door de Tweede en Eerste Kamer besproken en geaccepteerd worden.

INLEIDING

Aan de Deense denker Søren Kierkegaard (1813-1855) danken we het inzicht dat *“het leven alleen achterwaarts kan worden begrepen, maar voorwaarts moet worden geleefd”*.

Aanleiding voor deze visie is dat het betaalbaarheidsbeleid van Rndom Wonen is gebaseerd op aannames van de werkelijkheid die niet meer gelden.

Betaalbaarheid

Oude definities van betaalbaar wonen beïnvloeden het betaalbaarheidsbeleid en daarmee ook het huurbeleid van Rndom Wonen. Beter definities zorgen voor een beter huurbeleid. In deze notitie actualiseren we deze definities.

Standaardkwaliteit

Ook definities over standaardkwaliteit van woningen zijn achterhaald en moeten veel meer gebaseerd worden op actuele energetische ontwikkelingen die van blijvende aard zullen zijn.

In deze visie op het betaalbaarheidsbeleid wordt uiteengezet **waarom** actualisatie van definities van betaalbaar wonen en standaardkwaliteit nodig zijn. Aanpassing van deze definities heeft invloed op de bestaande portefeuillestrategie en ondernemingskoers.

In het laatste hoofdstuk (4) zetten we alle voorstellen op een rij ten behoeve van het financiële doorberekenen van de invulling van **de algemene visie** op betaalbaarheidsbeleid van Argos:

**Argos kijkt naar betaalbaarheid door de ogen van de huurder. Financiële en vastgoedkeuzes moeten daardoor beïnvloed worden, niet omgekeerd.
Met andere woorden: Rndom Wonen moet dat wat door de huurder belangrijk, noodzakelijk en urgent ervaren wordt, leidend laten zijn in het vastgoed- en financiële beleid.**

Ons doel is:

Ons doel is dat de huurder zich nooit zorgen hoeft te maken over de betaalbaarheid van het wonen.

-1- UITGANGSPUNT: WAT IS DE TAAK VAN DE CORPORATIE?

Artikel 22, lid 2 van de Grondwet stelt dat *'bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg der overheid is'* ⁱ. Het gaat er daarbij niet alleen om dat er voldoende woningen in Nederland zijn, maar ook dat de kwaliteit, veiligheid en gezondheid van het wonen goed is ⁱⁱ.

De corporatie ontleent, als toegelaten instelling met een verantwoordingsplicht naar het Rijk, haar bestaan en inzet aan deze 'zorg', en in het bijzonder aan de zorg voor het aanbod van huurwoningen.

Wat de taak van de corporatie (en van het Rijk) is, wordt ook door minister De Jonge onderschreven. De Nationale Woon en Bouwagenda (11 maart 2022) wordt geopend met de volgende zinnen:

'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid'. Bepaling 2 in artikel 22 van de Grondwet is helder. Wonen is een grondrecht. Een kerntaak van de overheid.

De afgelopen jaren hebben we de rol van de Rijksoverheid voor dit grondrecht te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is gelooft dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing.

Regie is nu des te gewenster, omdat er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat we nu met meer tempo en meer regie aan de slag moeten. Als we dat niet doen, raken meer mensen in de knel.

Dat *in de knel raken* heeft allerlei verschijningsvormen – van jonge gezinnen die geen huizen meer kunnen vinden of betalen tot kwetsbare huurders van wie misbruik wordt gemaakt. Een meer beschermende overheid is nodig, een vermindering van kansenongelijkheid in de volkshuisvesting moet de inzet zijn.

Bron: Nationale Woon en Bouwagenda, 11 maart 2022, pagina 5.

Stelling 1.

De taak van Rndom Wonen is het aanbieden en verhuren van woningen die door prijsstelling en kwaliteit huurders in staat stellen te wonen zonder zorgen over betaalbaarheid.

-2- NIEUWE DEFINITIES VAN BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van het wonen

Woonlasten zijn de optelsom van energielasten, woonverzekeringen, huur, Internet, etc. Dat de energieprijzen door externe omstandigheden (oorlog in Oekraïne) drastisch stijgen, is een feit. Maar we zien al langere tijd dat er een trend is in het steeds meer stijgen van energielasten. Zeker de energielasten die horen bij woningen die nog een 'slecht' energielabel hebben.

Fijn is het daarom dat het Rijk heeft gesteld dat huurwoningen van woningcorporaties met een E, F en G-label in 2028 niet meer mogen bestaan.

In het programma 'Versnelling Verduurzaming gebouwde omgeving' (1 juni 2022) wordt aangedrongen op een zorgvuldig proces met bewoners om de warmtetransitie zo woonlastenneutraal mogelijk te organiseren. Gemeenten wordt gevraagd om een 'Handreiking uitwerking betaalbaarheid' te maken. Zo zien we dat de overheid veel aandacht heeft voor de betaalbaarheid van de energielasten nu en in de nabije toekomst.

Betaalbaarheid van het leven

Maar het zijn niet alleen de woonlasten die 'financieel onbezorgd' huren beïnvloeden. De stijgende inflatie beïnvloedt het huishoudboekje van de huurder behoorlijk.

Wij zien dat Rondom Wonen zich ook verantwoordelijk voelt voor de betaalbaarheid van het leven van huurders van haar woningen.

Dat de kosten voor het levensonderhoud hoog zijn (en stijgen) is niet verwijtbaar aan Rondom Wonen of de huurders. Het is wel een realiteit.

In het derde programma van De Jonge ('Betaalbaar Wonen', gepubliceerd op 19 mei 2022), staat op pagina 55 een verontrustende tabel van de inkomenssituatie per inkomensgroep en soort huishouden:

Tabel H. Netto huurquote, ijkpunt en indicatieve huurquote

		Quote Nibud basis- bedragen	Quote Nibud norm- bedragen	Netto huurquote huidig	Indicatieve huurquote
Een- persoons	Onder sociaal minimum	15,0	2,3	31,8	30*
	Minima	31,5	10,8	25,4	30
	Lage inkomens	50,8	32,8	30,7	35
	Middeninkomens	64,8	47,4	29,0	n.v.t.
Meer- persoons	Onder sociaal minimum	15,8	4,9	22,6	20*
	Minima	25,6	10,6	19,6	20
	Lage inkomens	42,9	26,6	23,7	30
	Middeninkomens	57,5	41,6	21,4	n.v.t.

* Voor huishoudens onder het sociaal minimum geldt een inkomensvraagstuk, daarom is er voor deze huishoudens gekozen om aan te sluiten bij de indicatieve huurquote voor de huishoudens die vallen in de groep minima.

Daarbij wordt aangegeven dat de indicatieve huurquoteⁱⁱⁱ (laatste kolom) zeker niet als streven moet worden beschouwd, maar als de maximale grens waarop een huishouden nog net rond kan komen.

Tabel C en D (pagina 19) uit hetzelfde programma laten zien hoe, aan de hand van de indicatieve huurquote, de situatie van de minima en de lage inkomens er nu uit ziet:

Tabel C: Hurende **eenpersoonshuishoudens** naar inkomen en de indicatieve huurquote (aantallen afgerond op duizendtallen)

Inkomensgroep	Rood: <i>meer dan 5% boven de indicatieve huurquote</i>	Oranje: <i>maximaal 5% boven de indicatieve huurquote</i>	Groen: <i>onder de indicatieve huurquote</i>	Totaal aantal huishoudens
Minima	40.000	12.000	334.000	386.000
Lage inkomens	81.000	58.000	501.000	639.000
Totaal	121.000	69.000	835.000	1.025.000

Bron: WoON2021, bewerking BZK

Tabel D: Hurende **meerpersoonshuishoudens** naar inkomen en de indicatieve huurquote (aantallen afgerond op duizendtallen)

Inkomensgroep	Rood: <i>meer dan 5% boven de indicatieve huurquote</i>	Oranje: <i>maximaal 5% boven de indicatieve huurquote</i>	Groen: <i>onder de indicatieve huurquote</i>	Totaal aantal huishoudens
Minima	22.000	12.000	138.000	171.000
Lage inkomens	29.000	29.000	301.000	359.000
Totaal	51.000	41.000	539.000	530.000

Bron: WoON2021, bewerking BZK

Dit zijn landelijke cijfers, in hoeverre die overeenkomen met de huurders van woningen van Rondom Wonen is onbekend. Het zou goed zijn om dit op korte termijn te onderzoeken.

De cijfers in deze tabellen zijn gebaseerd op 2021, nog voor de oorlog in Oekraïne en het niet-voorspelde stijgen van de inflatie.

Door een ander woonlastenbeleid te voeren, derft de corporatie inkomsten. Maar waar derving van inkomsten voor de corporatie nog opgevangen kan worden door andere keuzes te maken, is dat voor huurders met te hoge woonlasten niet het geval.

Het risicoprofiel van de huurder

Net als Rndom Wonen loopt de huurder financieel risico.
Hieronder het financieel risicoprofiel van de huurder:

Risico	Kans op het optreden van het risico	Beïnvloedingsruimte van de huurder
De maandhuur wordt te hoog	Groot, gezien het hoge inflatiepercentage waarmee in 2023 bij de huurverhoging wordt gerekend	Afwezig
De boodschappen, contributies, kleding, sociale evenementen etc. worden te duur	Groot, stijgende inflatie	Afwezig
De energieprijzen zijn te hoog	Groot, nu ook door (hopelijk) tijdelijke politieke situatie	Afwezig
Woon- en zorgtoeslagen worden te laag	Klein, de overheid grijpt actief in (maar voor hoe lang)	Afwezig
Inkomenszekerheid neemt af	Groot, denk aan flexbanen, ZZP'ers die hun bestaanszekerheid door de coronacrisis verloren.	Afwezig

Er is een verschil tussen het optreden van betaalbaarheidsrisico's door veranderingen in het leven van de bewoner en betaalbaarheidsrisico's omdat het leven simpelweg te duur wordt.

In het eerste geval is sprake van een niet voorzien (vaak niet verwijtbaar) incident. Denk daarbij aan scheiding, overlijden partner, ontslag, psychische problematiek etc. Dit zijn incidenten die altijd zullen blijven voorkomen en iedereen kunnen overkomen. Deze incidenten veroorzaken een (tijdelijke) inkomensverlaging waardoor er een acuut betalingsprobleem ontstaat. Er is wet- en regelgeving en corporatiebeleid dat bewoners ondersteunt om het betalingsrisico op te vangen^{iv}.

In het tweede geval is sprake van een kostenstijging die geen gelijke tred houdt met inkomensstijging. De stijgende inflatie zorgt voor een dalende koopkracht bij iedereen. Het NIBUD heeft recent de noodklok geluid over het dreigend onbetaalbaar worden van wonen en leven in Nederland^v.

Het CBS meldt op 7 april dat de inflatie in maart naar 9,7% is gestegen (ten opzichte van de prijzen 1 jaar eerder). Een ongekende stijging en slechts geëvenaard in april 1976^{vi}. Op 4 augustus 2022 meldt het CBS dat juli 2022 een inflatie laat zien van 10,3%^{vii}.

In deze visie hebben wij het over het bestrijden van betalingsproblematiek veroorzaakt door het steeds duurder worden van het levensonderhoud.

Bewoners hebben strategieën waarmee zij het steeds duurder worden van het leven te lijf gaan. Dat varieert van het verkopen van meubels op Marktplaats tot het lenen van geld van familie en vrienden. Dat zijn knoppen waaraan bewoners kunnen draaien. Wij vinden het

ongewenst dat huurders moeten grijpen naar dit soort oplossingen om in hun levensonderhoud te kunnen voorzien.

Het financieel risicoprofiel van Rndom Wonen ziet er anders uit:

Risico	Kans op het optreden van het risico	Beïnvloedingsruimte van Rndom Wonen
Door een te gematigd huurbeleid komen ambities in gevaar	Groot, gezien de intenties van de Minister, de oormerking van de besteding van de Verhuurderheffing, versnelde tempo van de verduurzaming, intenties om eenmalig de huur te verlagen bij lage inkomens in sociale huurwoningen met een huurprijs boven 550 euro (in 2024), etc.	Groot, temporiseren, verkoop van vastgoed, fuseren met een rijkere corporatie, aangaan van ontwikkelrelatie met private partijen, ander soort financiële inkomsten, bevorderen coöperatieve woonvormen, gebruik maken van de extra financiële instrumenten die door de Minister worden aangeboden ^{viii} etc. Bovenstaande voorbeelden zijn niet allemaal wenselijk, het zijn uitsluitend illustraties van bewegingsruimte die er is. De visie van Argos op het toekomstig Rndom Wonen is te lezen in een apart visiedocument.
Door focus op beleid waarbij de woonkosten zo laag mogelijk houden, komen prestatieafspraken in het nauw	Groot	Openbreken bestaande prestatieafspraken.
Binnen het door de Minister geregisseerde nieuwe volkshuisvestelijke stelsel dreigt een structureel tekort aan financiële middelen en beleidsruimte voor de corporatie	Redelijk groot, daar staat tegenover dat de afspraken op Rijksniveau deels in het voordeel van de huurder zijn (qua betaalbaarheid). Bij het eventueel invoeren van de normhuur is dat echter niet voor iedereen het geval.	Afwezig, de corporate moet zich houden aan onderdelen van de Nationale Prestatieafspraken die gaan over besteding van gelden en huurbeleid

Bredere focus op betaalbaarheidsproblemen

Niet alleen voor huurders met een minimuminkomen zijn de stijgende kosten van het levensonderhoud nu en in de toekomst steeds minder op te brengen. Ook de groep burgers met een middeninkomen en hoger ervaart dit.

Het NIBUD waarschuwt dat alle burgers koopkrachtverlies zullen (blijven) ervaren, ondanks een aantal generieke maatregelen ^{ix}.

De laagst betaalden (huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen) kunnen (nog) een beroep doen op zorg- en huurtoeslagen en op tijdelijke compensatieregelingen door overheden. De groep met een hoger inkomen niet.

Zeker voor de groep met een pensioengerechtigde leeftijd, die geen inkomensstijging tegemoet kan zien, zal op een gegeven moment betalingsproblematiek optreden. De keuze voor de woning die deze mensen nu bewonen is immers gebaseerd op de prijs en de prijsstijgingsverwachting van de woning. Die verwachting moet keer op keer bijgesteld worden. Ook daar wordt op een gegeven moment een grens bereikt. Voorbij die grens moeten bewoners keuzes maken die ten nadele zijn van hun welzijn (denk bijvoorbeeld aan het geen contributie meer uitgeven aan verenigingsleven, sport, ontmoeting). Uiteindelijk kan zelfs een betalingsrisico op treden.

Stelling 2:

Betaalbaarheid moet het doel zijn en financieel management het middel. Argos vindt dat de corporatie in ieder geval haar maximale investeringscapaciteit moet inzetten om de betaalbaarheid van het wonen te ondersteunen.

-3- NIEUWE DEFINITIES VAN KWALITEIT

De huidige definitie van basiskwaliteit is achterhaald.

Energetische kwaliteit en aanpasbare woningen

De energetische verbetering (verduurzaming) van de huurwoning is geen optionele richtlijn, maar een verplichte. In de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties (30 juni 2022) wordt de term 'De Standaard' gebruikt om aan te geven wanneer een woning, voor wat betreft woningisolatie, toekomst-klaar is ^x.

Ook zullen door de vergrijzing en het verplichte 'langer thuis' wonen van ouderen, veel ouderen met een zorgvraag of afnemende validiteit in hun huidige woning blijven wonen. Alle woningen moeten aanpasbaar worden gebouwd of aangepast.

Dat betekent dat een aanpasbare/aangepaste huurwoning die toekomst-klaar is, een woning is die voldoet aan de basiskwaliteit.

Voor iedere woning die daar niet aan voldoet, moet een korting op de huur toegepast worden. Voor huurwoningen die een EFG-label hebben, wordt vanaf 2024 de huur verlaagd (zie Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties). Wij vinden dat dit ook moet gelden voor woningen die nog niet aanpasbaar of aangepast zijn.

Ook is het onredelijk dat aanpassingen in huurwoningen die nodig zijn om de basiskwaliteit te bieden, in rekening worden gebracht bij de huurder door bijvoorbeeld de huur te verhogen.

Stelling 3:

Bij woningen die niet voldoen aan de basiskwaliteit (aanpasbaarheid en isolatie) is een huurverlaging aan de orde, totdat de woning de basiskwaliteit heeft.

Urgentie van basiskwaliteit

Ook als het energetisch aanpassen van huurwoningen of opleveren van huurwoningen stagneert door bijvoorbeeld de stikstofcrisis, een tekort aan vakmensen of hogere kosten van bouw materiaal, dient de corporatie de hoogste prioriteit te geven aan isolatie van de woningen om de betaalbaarheid van de energieprijzen positief te beïnvloeden. Deze prioritering draagt het meeste bij aan het beïnvloeden van de betaalbaarheid van het wonen, buiten een gematigd huurbeleid.

De minister onderschrijft dit door de Rndom Wonen te verplichten in 2028 geen woningen meer te exploiteren met de energielabels EFG.

In de infographic van het Centraal Economisch Plan 2022^{xi} is een heel hoofdstuk gewijd aan inflatie-ongelijkheid. Enkele citaten daaruit zijn:

“De verwachting is dat de energieprijzen de komende jaren hoger blijven. Alle huishoudens zullen daarom getroffen worden door een forse kostenstijging.”

Pagina 12

“De kans dat energieprijzen blijvend op een hoger niveau zullen liggen is reëel.”

Pagina 12

“Bij permanent hogere energieprijzen zullen alle huishoudens meer moeten betalen voor energie.”

Pagina 12

Vervolgens wordt ingegaan op het feit dat niet ieder huishouden dezelfde kostenstijging zal ervaren. Dat noemt men inflatie-ongelijkheid.

Andere citaten zijn:

“De mogelijkheid voor huishoudens om deze stijging in de kosten van levensonderhoud te verzachten zijn op de korte termijn beperkt.”

Pagina 12

“Zonder aanvullend beleid zal de armoede en financiële kwetsbaarheid onder lage inkomens toenemen.”

Pagina 13

Dit hoofdstuk sluit af met de volgende waarschuwing:

“Collectieve verarming compenseren door het laten toenemen van de staatschuld betekent een verschuiving van lasten naar toekomstige generaties en is in strijd met de geldende begrotingsregels. Beleid tot terugdringen van de energiebehoefte voor alle huishoudens zal op de langere termijn bijdragen aan terugdringing van de kwetsbaarheid van huishoudens voor sterk fluctuerende energieprijzen.”

Pagina 13

De Meerjaren-onderhouds-begroting moet zo aangepast worden dat isolatie en het aanbrengen van zonnepanelen in de onderhoudsplanning leidend is.

Stelling 4:

Rondom Wonen richt haar onderhoudsbeleid en onderhoudsplanning zo in dat isolatie en energetische verbetering van de huurwoning leidend zijn.

-4- SCENARIO-EFFECTEN ^{xii}

UITGANGSPUNTEN VANUIT VISIE ARGOS	EFFECT VOOR DE HUURDERS	EFFECT OP ONDERHOUD-, DUURZAAMHEID- EN FINANCIËEL BELEID RONDON WONEN
BETAALBAARHEID		
<p>Stelling 2: Betaalbaarheid moet doel zijn en financieel management het middel. Argos vindt dat de corporatie minimaal haar maximale investeringscapaciteit moet inzetten om de betaalbaarheid van het wonen te ondersteunen.</p>	<p>Geen financiële zorgen over het betalen van de huur</p>	<p>Streefhuur en huurverhogingsbeleid wordt opgesteld vanuit dat wat financieel te dragen is voor de huurder.</p>
DUURZAAMHEID		
<p>Stelling 3: Bij woningen die niet voldoen aan de basiskwaliteit (aanpasbaarheid en geïsoleerd) is een huurverlaging aan de orde, totdat de woning de basiskwaliteit heeft.</p>	<p>Financiële controle op woonlasten</p>	<p>‘Omgekeerde’ woonlastenwaarborg doorrekenen in exploitatie. Meerjarige aanpassing huurinkomsten. Huurinkomsten op basis van kwaliteitsniveau van de woning.</p>
<p>Stelling 4: Rondon Wonen richt haar onderhoudsbeleid en onderhoudsplanning zo in dat isolatie en energetische verbetering van de huurwoning leidend is.</p>	<p>Woonlastenvermindering</p>	<p>Leidend wordt de versnelling van de energetische aanpak van woningen in de portefeuillestrategie.</p>

EINDNOTEN

ⁱ Artikel 22

1. De overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid.
2. Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.
3. Zij schept voorwaarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding.

Bron: Grondwet voor het Koninkrijk der Nederlanden, na de wijziging van 2018, pagina 12

ⁱⁱ Huisvesting is sinds de Woningwet van 1901 weliswaar al onderwerp van actief overheidsingrijpen, maar net als de gezondheidszorg kwam het thema pas in 1983 in de Grondwet terecht.

Bij de parlementaire behandeling in 1976-1977 stond in de toelichting bij lid 2 dat het hier niet om het aantal woningen ging, maar ook 'om het volume, de kwaliteit, de veiligheid en de gezondheid ervan'.

Enkele Kamerleden vroegen zich af wat 'voldoende woongelegenheden' inhield. Denkt de regering hier misschien zelfs aan een recht op wonen? De regering kwam met een ingewikkeld antwoord:

Het beleid moet erop gericht zijn dat slechts in noodgevallen een situatie van onvoldoende wooneenheden mag bestaan.

Bron: www.nederlandsegrondrechten.nl/grondrechten/203-artikel-22

ⁱⁱⁱ Het zijn indicaties en geen normen. Zo kunnen hogere inkomens een hogere huurquote dragen en voor studenten is de indicatie te hoog.

De betaalbaarheid van woonlasten (dus naast huur, ook gas, water en licht) is niet volledig beïnvloedbaar met instrumenten in het woondomein. Andere maatregelen zijn nodig. Daarom wordt nu alleen uitgegaan van indicatieve huurquotes.

^{iv}

Denk daarbij bijvoorbeeld aan de Wet Tijdelijke Huurverlaging, huurbevrozing of -verlaging tot onder de huurtoeslaghuurgrens, bemiddeling naar een andere -goedkopere- woning etc. Ook zijn vanuit het Rijk inkomensondersteunende regelingen beschikbaar: woontoeslag, huurtoeslag. Gemeenten hebben ook vaak lokale ondersteuningsinstrumenten. Deze worden helaas onderbenut doordat men er geen kennis van heeft (gebrek aan toegankelijke voorlichting en informatie) of men denkt dat men er niet voor in aanmerking komt, of omdat men zich schaamt. Vooral ouderen lijden hieronder, zie onder meer www.nationaleombudsman.nl/nieuws/2021/nationale-ombudsman-onderzoekt-onderbenutting-van-voorzieningen-door-kwetsbare-ouderen

^v

www.nibud.nl/dossiers/koopkracht-betalbaarheid/

vi www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/14/inflatie-stijgt-naar-9-7-procent-in-maart

vii www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/prijzen/inflatie

viii In het eerste Programma (Woningbouw) van de Nationale Woon- en Bouw Agenda van de Minister wordt aangekondigd dat aan gemeenten en Rndom Wonen een uitgebreid financieel instrumentarium wordt aangeboden om ambities te verwezenlijken.

ix

11 maart 2022 vertelt Arjan Vliegthart, directeur van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD), naar aanleiding van de accijnsverlaging op de brandstof (per 1 april 2022) en de verlaging van de btw op gas en elektriciteit (per 1 juli 2022) dat: "De verlaging van de accijns en btw is een voorbeeld van generiek beleid. Daarnaast is sprake van maatwerk voor de groep die het het lastigst heeft. Die combinatie is de juiste insteek. Tegelijkertijd geldt dat de plannen samen het koopkrachtverlies niet helemaal zullen wegnemen. Iedereen gaat het in de portemonnee merken."

Bron: www.nos.nl/artikel/2420793-reparatie-koopkracht-door-het-kabinet-wie-wordt-ermee-geholpen

x De Standaard geeft aan wanneer een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze - voor wat betreft naoorlogse woningen - verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden. Dit betreft zowel de isolatie, kierdichting als ventilatie.

Bron: Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties, Pagina 10.

xi www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/Centraal-Economisch-Plan-CEP-2022.pdf, vanaf pagina 12.

xii Op 1 juni 2022 heeft Argos input opgestuurd aan Rndom Wonen voor doorrekening van de uitgangspunten. Deze input maakt het mogelijk voor Rndom Wonen om deze uitgangspunten rekenkundig in het WALS-systeem te vertalen. Op de volgende pagina de notitie die op 1 juni 2022 aan Rndom Wonen is verstuurd.

Scenario-input door Argos

1 juni 2022

Rondom Wonen gebruikt WALS (een financieel prognosemodel voor woningcorporaties) waarmee beleidsscenario's in hun financiële consequenties kunnen worden doorgerekend.

Deze scenario's zullen tussentijds moeten worden aangepast vanwege onderstaande punten:

-1- Afspraken over de korting 2022 en de afschaffing 2023 van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing wordt in 2022 verminderd en in 2023 afgeschaft. Dat betekent dat inkomsten die voorheen moesten worden afgedragen, nu in de kas blijven. Echter, de korting op, en afschaffing van, de verhuurderheffing wordt door het Rijk 'geoormerkt'. Met de corporaties worden afspraken gemaakt op welke wijze zij de teruggave moeten besteden. Afspraken gaan over versnelling van de verduurzaming, Over de korting 2022 zijn de afspraken bekend. Deze worden doorgerekend door de corporaties (zie bijlage 1 voor precieze inhoud van de afspraken voor de korting 2022). Over de afschaffing 2023 worden de afspraken in het laatste kwartaal van 2022 bekend.

Als het goed is, heeft Rondom Wonen dit 'extraatje' niet doorgerekend in de meerjarenbegroting, dus dat er oormerkafspraken zijn, is niet nadelig voor de bestaande ambities.

-2- Corporaties moeten ervoor zorgen dat er in 2028 geen huurwoningen meer zijn met een EFG-label. Het is niet duidelijk of Rondom Wonen deze verplichting al heeft ingerekend. Zo niet, dan heeft dit gevolgen voor uitgaven door Rondom Wonen.

-3- Reguleringsvoornemens van de Minister zijn in de Nationale Woon- en Bouwagenda (van 11 maart 2022) opgenomen en worden in zes programma's uitgewerkt. Van de 6 programma's zijn er inmiddels drie gepubliceerd^{xii}:

Woningbouw (11 maart 2022)

Een thuis voor iedereen (12 mei 2022)

Betaalbaar Wonen (18 mei 2022)

In de programma's die tot nu toe gepubliceerd zijn, zie je dat de Minister strak regie gaat voeren en de provincies doorzettingsmacht geeft. Corporaties worden financieel en juridisch ondersteund in het behalen van gestelde doelen.

Dat betekent dat, ook al beantwoordt een door ons aangeboden scenario niet aan de ratio's, we kunnen stellen dat de programma's van De Jonge daarin mogelijk voorzien en financiële steun aanbieden.

Uitgangspunten

-1- De huurder is geen financieel sluitstuk

De huurder is geen financieel ventiel bij tegenvallende kosten voor Rndom Wonen als gevolg van de aanwijzingen uit de programma's.

Eventuele financiële tekorten worden neergelegd bij het Rijk.

-2- Huren moet betaalbaar zijn

De hoogte van de huur en de huuraanpassing zijn primair gericht op het aanbieden van betaalbaar en passend wonen. De indicatieve woonquote is richtinggevend (zie laatste kolom van tabel in eindnoot 2, pagina 4).

-3- De prijs is in 1 keer goed

De visie is gericht op wat huren voor bewoners betaalbaar houdt. Op zo'n manier dat niet achteraf correcties nodig zijn (korting op de huur, huurtoeslag, financieel maatwerk) maar dat de prijs in 1 keer goed is.

Zo wordt afhankelijkheid van toeslagen en beleidswillekeur ten aanzien van ondersteuning van de laagste inkomens vermeden. Het voornemen van de Minister om bij het bepalen van huurlastenondersteuning normhuren te gaan hanteren is daarbij een goed voorbeeld. Het voornemen is nog niet door de Tweede Kamer goedgekeurd, maar kan na goedkeuring ertoe leiden dat **700.000** huurders van sociale huurwoningen er financieel op achteruit gaan, bron: www.aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/kabinetsplannen-betaalbaarheid-positief-voor-middeninkomens-zeer.

-4- Draagkracht van verschillende soorten huurders (persona^{xii}) bepaalt betaalbaarheid

Woonlasten moeten overeenkomen met de draagkracht van de huurder (de resultaten van de enquête onder huurders van Rndom Wonen moet uitwijzen wat draagkracht voor verschillende soorten huishoudens betekent).

Analyse van een vraag als 'wat kan u niet meer betalen na aftrek van uw woonlasten', leidt tot een definitie van wat huur naar draagkracht is, gegeven ook andere woon/levensonderhoudskosten.

Input voor WALS

Huurinkomsten gebaseerd op draagkracht bewoners (**nog niet te kwantificeren**, in afwachting van resultaten bewonersenquête).

Beperking huurhoogte van alle middenhuurwoningen op basis van wws met een aftopping op 1.000/1.250 euro (we weten dat dit pas in 2024 verplicht wordt bij uitsluitend nieuwe verhuringen, maar we willen dit doorgerekend zien **alsof dit per 1 juli 2023** al zou gelden plus het effect van een actieve huurverlaging van middenhuurwoningen in bewoonde staat op basis van de nieuwe WWS-systematiek).

Actieve verlaging van de huur van DAEB-woningen met een huur boven de liberalisatiegrens tot de liberalisatiegrens.

Effect van betaalbaar huren zonder huurtoeslag en huurkorting. Huurverlaging voor ieder huishouden dat nu van huurtoeslag afhankelijk is **per 1 juli 2023** (naar schatting).

Effect van toepassen normhuren-voornemen van de Minister.

Door de WWS-toepassing bij niet-DAEB-woningen zal een aantal woningen onder de liberaliseringsgrens zakken. Het effect daarvan kan ingerekend worden.

Heeft de verplichte versnelling in de aanpak van EFG-woningen effect op de huidige meerjarenbegroting nadat de korting/teruggave van de verhuurderheffing van de bestaande prognose is afgetrokken en is deze nog niet ingerekend? Zo ja, deze inrekenen.

Als Rondom Wonen per direct een huurkorting toepast bij huurwoningen met een EFG-woning, welke gevolgen heeft dat dan? Gezien de huidige energieprijzen zou die huurkorting bijvoorbeeld op 100 euro per maand per woning gesteld kunnen worden.

^{xii} Reguleringen, die voor het visiestuk relevant zijn:

Programma Woningbouw

- Er moet gebouwd worden (900.000 om in 2030 netto 775.0000 woningen erbij te hebben). Dat is niet vrijblijvend.
- Er is ruimte voor experimenten bij het vergroten van de woningvoorraad.

Programma Een thuis voor iedereen

- Huisvesting van aandachtsgroepen moet evenredig over de gemeenten verdeeld worden.
- Zorgpartijen zijn bij voor hen relevante onderwerpen de vierde partij bij de prestatieafspraken.
- **Middelen voor preventie van armoede worden gehaald uit hervorming huurtoeslag.**
- Gemeenten moeten een voorraad van 30% sociale huurwoningen hebben of daarnaar groeien.

Programma Betaalbaar Wonen

- Bouwen voor, en het betaalbaar houden van, woningen voor middeninkomens helpt de doorstroming en de middeninkomens die **geen kant op kunnen**.
- De prijzen van middenhuurwoningen worden gereguleerd bij huurders die vanaf 2024 zo'n woning gaan betrekken (prijs op basis van WWS met een maximum van 187 punten, aftopping op 1.000 euro). Bestaande huren worden niet aangepast.

De drie programma's worden aangekondigd in de Nationale Woon en Bouw Agenda, gepubliceerd 11 maart 2022. Er volgen later dit jaar nog 3 programma's. Zie ook:

www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/nationale-woon-en-bouwagenda.

Knoppen-draaisessie 30 augustus 2022

Aantekeningen

Vooraf

Op 5 september 2022 heeft Gera een notitie gemaakt waarin zij samenvat wat er besproken is in het overleg van 30 augustus 2022 is gekomen en een voorstel doet voor het vervolg. Dit is bijlage 'Vervolg workshop knoppensessie scenario's'. Onderstaande aantekeningen zijn een aanvulling daarop.

Opening

Gera is gespreksleider bij dit overleg en start met alle aanwezigen te vragen wat hun verwachtingen zijn. Die lopen niet ver uit elkaar. Hieronder een opsomming:

- Dichter bij elkaar komen.
- Voorkomen dat dit jaar dezelfde discussies met dezelfde uitkomsten eruit komen.
- Komen tot gezamenlijke inzichten.

PPP

Met behulp van Power Point Presentatie (PPP) worden alle aspecten afgelopen die van invloed zijn op de investeringsruimte van Rondom Wonen. Ook werd regelmatig naar de kaderbrief van Rondom Wonen verwezen.

In de kaderbrief zijn 6 scenario's opgenomen: 5 van Rondom Wonen en 1 met de uitgangspunten die Argos heeft aangeleverd.

Extra onzekere factoren bij alle scenario's zijn:

- (1) wat er overblijft van de plannen die Minister De Jonge in zijn Nationale Woon- en Bouwagenda (plus programma's) heeft opgenomen.
- (2) Actuele ontwikkelingen als gevolg van de bedreiging van de bestaanszekerheid van groeiende groepen Nederlanders ten gevolge van de inflatie en stijgende energieprijzen. Een recent voorbeeld is de oproep van Aedes om de huurbevrozing niet in 2024 te laten plaatsvinden maar een jaar eerder.
- (3) Nieuwe plannen vanuit het Rijk (geen inflatievolgend huurbeleid bijvoorbeeld).

Ondanks deze onzekere factoren wordt met dat wat nu zeker lijkt gerekend in de scenario's.

Bij alle tabellen wordt een toelichting gegeven. Hieronder de 'Highlights':

- De huurverhoging wordt nu gekoppeld aan de gemiddelde loonstijging 2022 minus 0,5%. De loonstijging is (op basis op gegevens per 1 augustus 2022) 2,8%. Dit getal is pas definitief na 31 december 2022.
- De renteontwikkeling is onvoorspelbaar (schommelt) en wordt door Rondom Wonen daarom conservatief ingeschat.

ARGOS-scenario

-1- Huurverlaging DAEB-woningen direct aftoppen op de tweede aftoppingsgrens (2.192 woningen).

Deze wordt niet door Rndom Wonen meegenomen, want:

Daarmee wordt de bijstuurruimte van Rndom Wonen weggenomen.

En deze is nu hard nodig om om te gaan met allerlei onvoorspelbare, niet te beïnvloeden actualiteiten. De kosten van investeringen, beschikbaarheid van werklui, renteschommelingen beïnvloeden de investeringsmarge (dus ook het tempo en de kosten van verduurzaming en nieuwbouw).

De investeringsruimte wordt ook beïnvloed door de opdracht om eenmalige huurverlaging te realiseren in 2024 (wordt mogelijk 2023) tot een bedrag van 550 voor huishoudens met een inkomen op of onder 120% van het minimuminkomen.

-2- Versnelling labelverbetering.

Rndom Wonen gaat de wettelijk verplichte versnelling van de uitfasering van EFG-label-woningen eerder dan 2028 halen.

De EFG-woningen betreffen minder dan 10% van de totale woningvoorraad.

-3- Inkomens Afhankelijke Huurverhoging.

Rndom Wonen heeft de intentie deze in 2023 weer toe te passen, maar maakt dit nadrukkelijk onderwerp

Met behulp van een huurdersonderzoek (met persona's) wordt een nieuwe exercitie gehouden om te gebruiken bij het gesprek.

Concreet zijn het onder meer de volgende vragen waarover je het met elkaar gaat hebben:

- Wat houdt mensen tegen om gebruik te maken van ondersteunende voorzieningen?
- Hoe los je dat ondergebruik op?
- Waar ben je van als corporatie (ook van **middengroepen**)?
- Kan **de communicatie door Rndom Wonen** naar huurders beter? En zo ja, hoe dan?

Tip:

Fred geeft de tip het laten aanbrenge van **zonnepanelen** nogmaals aan te bieden aan huurders die in het verleden hebben geweigerd (de situatie is immers enorm veranderd).