

Memo

Aan: MT Rondom Wonen
t.a.v. mw. G. Esser

Van: Bestuur Argos Huurdersvereniging

Datum:

Betreft: Reactie adviesaanvraag Huuraanpassing 2024

Briefnummer:

Op 12 februari 2024 hebben wij van u de adviesaanvraag huuraanpassing 2024 ontvangen. Waarvoor dank. Hieronder leest u ons advies.

De Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH)

U stelt dat de IAH buiten de huursom gehouden mag worden, omdat in de Prestatieafspraken staat opgenomen dat corporaties deze in 2024 gaan toepassen. Het staat corporaties uiteraard altijd vrij om IAH toe te passen. Het advies van de huurdersorganisatie is bepalend of deze binnen of buiten de huursom afgerekend mag worden. In de prestatieafspraken had wellicht opgenomen moeten worden dat de opbrengsten buiten de huursom gehouden kunnen worden onder voorbehoud van de uitkomst van het adviestraject met de huurdersorganisatie(s). De wet gaat boven de prestatieafspraken.

Argos vindt het niet redelijk dat huishoudens met een hoog inkomen meer betalen voor een sociale huurwoning. Ook van voorgaande jaren kent u dit standpunt van ons. Argos vindt dat mensen in een sociale huurwoning, die geen kant op kunnen, niet met een hogere huuraanpassing 'gestraft' mogen worden voor het tekort aan goede betaalbare woningen in de koop- of huursector waar zij naar toe zouden kunnen verhuizen.

U heeft in het verleden ieder jaar IAH toegepast. De stapeling van jaren IAH levert zo langzamerhand een huurprijs op waarbij de relatie tussen kwaliteit en prijs buitenproportioneel wordt verstoord. Dit gebrek aan regulering van huurprijzen op basis van kwaliteit en betaalbaarheid voor de huishoudens die het aangaat komt, volgens Argos, niet overeen met een sociaal en rechtvaardig huurbeleid.

Samenvattend:

Argos adviseert negatief op de toepassing van IAH.

Argos adviseert voor huishoudens in de sociale huursector, die in aanmerking komen voor IAH, de reguliere huuraanpassing voor de sociale huursector te hanteren en daarbij de staffel te gebruiken.

Gebruik staffel met groeien naar streefhuur

Dit is een staffel die generiek wordt toegepast zonder onderscheid van inkomen. Met het gebruik van de staffel laat u huurprijzen met eenzelfde kwaliteit groeien naar de streefhuur. Een instrument waarmee stappen worden genomen naar zelfde huurprijzen voor woningen met eenzelfde kwaliteit. Het tempo waarmee deze stappen worden genomen is traag. U heeft te maken met de door het Rijk voorgeschreven maximale huurprijsaanpassingen.

Mocht een huishouden passend wonen, dan betekent overschrijding van 100% maximaal redelijke huur vaak een betalingsrisico. Bovendien wordt dan de relatie prijs-kwaliteit aangetast. Het advies van Argos is om de aftopping van de huurverhoging op 100% maximaal redelijk toe te passen. Een

aantal woningen heeft deze grens al overschreden, Het advies van Argos is om deze woningen in stappen weer naar de 100% maximaal redelijke huurrijs te laten groeien.

Samenvattend:

Argos adviseert positief op het gebruik van de staffel.

Argos adviseert aftopping van 100% maximaal redelijke huur te hanteren bij de toepassing van de reguliere huuraanpassing met de staffel.

Argos adviseert om iedere huurwoning die de 100% maximaal redelijke huurgrens al heeft overschreden tijdens deze Huuraanpassingsronde terug te brengen naar 100% maximaal redelijke huur.

Maximaal gebruik maken van de huursom

De maximaal toegestane huursom voor het Huurbeleid per 1 juli 2024 is 5,3%. Dat is gebaseerd op de gemiddelde CAO-ontwikkeling minus 0,5%. Daarmee zou niemand er op achteruit hoeven te gaan. Niet iedereen heeft echter inkomsten uit loondienst. Corporaties huisvesten een relatief groot aandeel van de bevolking die rond moet komen van een uitkering of minimumloon. De stijging van deze inkomsten per 1 januari zijn als volgt:

- Mensen met een minimumloon (4%)
- Mensen met een uitkering (4%)
- Mensen met AOW (3,75%)
- Mensen met een pensioen zonder indexatie (soms 0%)

Daardoor schaart Argos zich achter de landelijke actie die corporaties oproept om de toegestane huursom niet maximaal te gebruiken. Volgens hen (en Argos) zou de huursom 3,2% moeten zijn, gelijk aan de inflatie in januari 2024 volgens berekeningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)¹. Dit percentage doet recht aan de feitelijke en actuele stijging van uitgaven van burgers op dit moment. Een hoger percentage raakt niet alleen huurders in de portemonnee, maar drijft het algemene inflatiepercentage op.

De reden van dit advies is niet alleen gebaseerd op 'gelijk krijgen' of mensen zo goedkoop mogelijk willen laten wonen. Argos maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van het levensonderhoud van huurders in corporatiewoningen. Vorig jaar, in het advies over het Huurbeleid 2023, hebben wij deze zorgen al een keer naar voren gebracht. Nu al kunnen veel mensen niet rondkomen en zijn aangewezen op voedselbanken, of ze vragen hulp aan familie en vrienden. Daar is nog meer bijgekomen.

Argos vindt dat het toekomstperspectief van de betaalbaarheid van het wonen niet goed is. Hieronder worden 4 bedreigingen voor de bestaanszekerheid van huurders genoemd. Iedere zorg wordt in de bijlage toegelicht.

- De houdbaarheid van het toeslagenstelsel is niet zeker.
- Het ontzien van middeninkomens in de vrije sector is niet zeker. De toegang daar naartoe door doorstroming uit de sociale sector is daardoor niet financieel verantwoord.
- De stapeling door Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH).
- De normen van het NIBUD zijn niet zaligmakend.

Het gebruik maken van de maximaal toegestane huursom is voor u waarschijnlijk een besluit om tegemoet te komen aan de vele ambities die de corporaties in de Nationale Prestatieafspraken zijn opgelegd. U wordt geplaagd door veel tegenslagen: de nog steeds bestaande

¹ www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/06/inflatie-stijgt-naar-3-2-procent-in-januari-3-5-procent-exclusief-energie

vennootschapsbelasting, de stijgende prijs van grondstoffen, bouwmaterialen en arbeid, het oponthoud in de ontwikkelambities door stikstofeisen etc.
Argos heeft daarom zorgvuldig gewogen of het redelijk is om een lagere huursom te adviseren. Terecht zou de aanpak van inkomensproblematiek meer een zaak van de overheid moeten zijn. Gezien de zorgelijke actualiteit rondom de betaalbaarheid is het voor Argos moeilijk om daar blind op te vertrouwen. De vertegenwoordigingsverantwoordelijkheid weegt daarom zwaarder.

Samenvattend:

Argos adviseert negatief op de voorgestelde huuraanpassing met een huursom van 5,3%.

Argos volgt de landelijke beweging en adviseert het hanteren van een huursom van 3,2%.

Overige huuraanpassings-voorstellen

U maakt gebruik van de maximaal toegestane huurstijging bij de overige huuraanpassingen. Als daarmee financiële ruimte bestaat waardoor de zwakste schouders minder hoeven te dragen, is dat een goed streven.

Extra advies:

Bij garages en parkeerplekken wil Argos een voorbehoud maken. Als sprake is van een gekoppeld contract (de parkeerplek of de garage moet verplicht worden mee gehuurd met de woning) is een huurverhoging die gelijk staat aan de huuraanpassing van de woning redelijk.

Extra advies:

Mocht de wet die de maximering bij de jaarlijkse huuraanpassing in de vrije sector (Wet Beperking Huurverhoging) niet op tijd klaar zijn, adviseert Argos u toch een maximum van 5,5% te hanteren, Dat is immers wat voorheen ook als redelijk werd gezien.

Extra advies:

Mocht de wet Betaalbare Huur van kracht komen voor deze huurronde, is het hieronder staande extra advies van toepassing:

De wet is alleen van toepassing op nieuwe huurders. Argos adviseert u in het Huurbeleid voor woningen in de dan extra gereguleerde sector, een huurbeleid te ontwerpen waardoor ook zittende huurders in stapjes naar een huurprijs groeien die volgens het woningwaarderingstelsel redelijk is.

Tot slot

Graag gaat Argos met u in gesprek over dit conceptadvies om te onderzoeken of stappen naar elkaar kunnen worden gemaakt.

BIJLAGE

-1- Houdbaarheid van het toeslagenstelsel

De houdbaarheid van de huurtoeslag is onzeker. Hoewel de huurtoeslag in 2024 verruimd wordt², dreigt in de toekomst een hele andere invulling daarvan, zie het Programma Betaalbaarheid³ en de publicatie van het eindrapport Toekomst Toeslagen op 9 februari 2024⁴. Ook is de huurtoeslagregeling onderhevig aan politieke beslissingen. Het onderzoek van de Woonbond naar de inhoud van de verkiezingsprogramma's stemt somber⁵, pagina 10:
De toekomst van het toeslagenstelsel is ongewis, wat dit voor huurders gaat betekenen is onzeker. Veel partijen pleiten voor het volledig beëindigen van de toeslagen, maar wat het alternatief is, is niet of nauwelijks onderbouwd.

Dat is een te wankel basis.

Bij het wegvallen van (delen van) het toeslagenstelsel gaan andere definities van betaalbaarheid gelden. Anticiperend op een maatschappelijke en politieke beweging naar het afbouwen van toeslagafhankelijkheid, zijn huurverhogingen mogelijk ongepast.

Het zal geen nieuws zijn dat voor huishoudens in een financieel kwetsbare positie zelfs een kleine betalingsachterstand heel snel naar niet meer in te halen schulden kan leiden⁶. Huurtoeslaggrenzen daardoor mogen niet zonder meer als houdbare grenzen gezien worden.

-2- Ontzien van middeninkomens in de vrije sector niet zeker

Google op 'middeninkomens in de knel' en een serie aan gerenommeerde instanties en personen die de noodklok luiden, wordt zichtbaar. Mensen met een middeninkomen vallen al jarenlang tussen wal en schip: ze zijn te rijk voor de sociale huur en te arm voor koopwoning of dure vrije sectorhuur.

De wet Betaalbare Huur zou tenminste het probleem van ongereguleerde huren vanaf 808 euro (prijspeil 2023) oplossen.

Het ontzien van de middeninkomens door uitbreiding van het gereguleerde deel van de huursector (onderdeel Wet Betaalbare Huur) staat echter op losse schroeven⁷, zie vooral het citaat:

Waar formerende partijen PVV en NSC tijdens de verkiezingen nog voor de wet waren, twijfelen deze partijen nu openlijk aan het aanpakken van de excessieve huurprijzen in de vrije sector.

In het onderzoek van de Woonbond naar de inhoud van de verkiezingsprogramma's⁸ is het volgende te lezen op pagina 10:

Bij de betaalbaarheid lijkt het belangrijkste twistpunt de regulering van de vrije sector. In de huidige Tweede Kamer is een meerderheid voor de regulering van vrije sector,

² www.sra.nl/nieuws/000000/2023/03/verruiming-huurtoeslag-2024-maximumhuur-vervalt

³ Programma Betaalbaar Wonen, citaat:

Pagina 22: We vereenvoudigen de huurtoeslag en zetten stappen richting een beter en eenvoudiger stelsel van ondersteuning in plaats van de huurtoeslag. Daardoor verdwalen mensen niet meer in ingewikkelde regelingen en krijgen minder mensen een terugvordering.

⁴ www.rijksoverheid.nl/regering/bewindspersonen/hugo-de-jonge/nieuws/2024/02/09/alternatieven-voor-toeslagenstelsel-in-kaart-gebracht Zie vooral bijlage 2 waarin afschaffing van huurtoeslag als 1 van de 4 opties wordt genoemd.

⁵ [www.woonbond.nl/wp-](http://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2023/11/Analyse_verkiezingsprogrammas_Tweede_Kamerverkiezingen_2023.pdf)

[content/uploads/2023/11/Analyse_verkiezingsprogrammas_Tweede_Kamerverkiezingen_2023.pdf](http://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2023/11/Analyse_verkiezingsprogrammas_Tweede_Kamerverkiezingen_2023.pdf)

⁶ www.nibud.nl/dossiers/bestaanszekerheid/

⁷ www.woonbond.nl/nieuws/grote-steun-voor-wet-tegen-woekerhuren/

⁸ www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2023/11/Analyse_verkiezingsprogrammas_Tweede_Kamerverkiezingen_2023.pdf,

zoals voorgesteld in de Wet Betaalbare Huur. Het is nog maar zeer de vraag of er ná de verkiezingen ook nog een meerderheid is. Er zijn partijen die voor nog scherpere regulering zijn, maar het risico lijkt vooralsnog dat de partijen die voor afzwakking zijn groter zullen zijn.

Op Europees niveau is er besef dat middeninkomens beschermd moeten worden⁹. Aedes ondersteunt de oproep om de regels voor de sociale huur aan te passen¹⁰. Meer concreet: om de DAEB-grens te verhogen naar mogelijk zelfs 1.320 euro. En daarmee ook het aantal te reguleren woningen. De uitkomst is nog niet bekend. Samen met u kijken we reikhalzend uit naar de realisering van dit streven.

Feitelijk wordt met bovenstaande bevestigd dat huishoudens die wonen in de vrije sectorhuur hun financieel leven niet zeker zijn en hoognodig onder het gereguleerde deel van het landelijk huurbeleid zouden moeten vallen. Ook zegt het, dat deze huren nu te hoog zijn.

-3- Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH)

De stapeling van jaren van IAH betekent een gebrek aan regulering van huurprijzen op basis van kwaliteit en betaalbaarheid voor de huishoudens die het aangaat. Het al gegeven advies om af te toppen op 100% maximaal redelijke huur matigt dit effect.

-4- Normen van NIBUD niet zaligmakend

Het NIBUD zegt het: iedereen gaat er dit jaar op vooruit, behalve de alleenstaande met een laag inkomen¹¹.

Maar wat is eigenlijk *'betaalbaar passend wonen'*?

-A- Er wordt gebruik gemaakt van een definitie waarbij geen rekening wordt gehouden met het besteedbaar inkomen. Door allerlei omstandigheden kan er een groot verschil bestaan tussen het rekeninkomen en het besteedbaar inkomen.

-B- Betaalbaar passend wonen wordt gemeten na aftrek van inkomensregelingen en toeslagen. Corporaties definiëren 'betaalbaar' op basis van de huurtoeslag die een huishouden toegewezen krijgt.

Het rapport 'Een zeker bestaan'¹² vat de 'pijlers van een zeker bestaan' op pagina 199 samen:

De Commissie heeft op basis van de analyses in het eerste rapport en in dit tweede rapport zeven beleidsuitdagingen geformuleerd, die moeten worden opgelost. Deze beleidsuitdagingen zijn:

1. Zorgen voor een toereikend inkomen
2. Versterken van de positie van kinderen
3. Investeren in een realistisch activeringsbeleid
4. Herstellen van de balans tussen Rijk en gemeenten, en tussen gemeenten onderling
5. Bieden van perspectief in specifieke situaties van ontoereikendheid
6. Zorgen voor voorspelbaarheid en overzichtelijkheid van uitgaven
7. Zorgen voor voorspelbaarheid en overzichtelijkheid van inkomsten

Vooraf pijler 6 trekt de aandacht (vanaf pagina 208 toegelicht, vanwege iets langere tekst als eindnoot toegevoegd)ⁱ. Hier blijkt dat veel huishoudens afhankelijk zijn van inkomensregelingen en toeslagen en deze zelfs ontoereikend kunnen zijn.

⁹ www.spanish-presidency.consilium.europa.eu/en/news/gijon-declaration-informal-ministerial-meeting-housing-urban-development/

¹⁰ www.aedes.nl/europa/druk-op-europese-commissie-om-regels-voor-sociale-huur-aan-te-passen

¹¹ www.nibud.nl/nieuws/koopkracht-verbetert-voor-bijna-alle-huishoudens/

¹² www.open.overheid.nl/documenten/a434ffdd-2aca-4a04-846e-127f3b62d525/file

Het NIBUD is de eerste die toegeeft dat het hanteren van de door hen aangegeven normen met beleid dient te gebeuren. Alleszeggend zijn citaten uit het interview van directeur Arjan Vliegthart met de Telegraaf op 7 december 2023¹³ met de veelzeggende titel: *'Den Haag zit met toeslagenstelsel in de maag: pijnloze oplossing onmogelijk'*.

-C- Niet alleen de huur stijgt, ook andere kosten. Dat de huurder erop vooruitgaat door het aanhouden van de gemiddelde CAO-stijging minus 0,5%, is daarmee niet waar.

¹³ www.telegraaf.nl/financieel/1339722451/den-haag-zit-met-toeslagenstelsel-in-de-maag-pijnloze-oplossing-onmogelijk

Eindnoot:

Zorg voor voorspelbaarheid en overzichtelijkheid rond uitgaven

- Voorspelbaarheid en overzichtelijkheid vereist niet alleen beleid gericht op inkomsten, maar ook gericht op uitgaven. Dit geldt met name voor de uitgaven aan wonen, zorg en energie.
- Op dit moment bestaat er al veel overheidsbeleid rond wonen, zorg en energie, maar dat volstaat niet. Aanvullend beleid is nodig. Concreet benoemt de Commissie drie dingen:
 1. Zorg voor meer beschikbare sociale huurwoningen;
 2. Bescherm huishoudens met een laag inkomen tegen hoge uitgaven aan energie;
 3. Bescherm huishoudens met een laag inkomen tegen een stapeling van zorgkosten.
- Zolang benodigde stelselaanpassingen nog niet zijn gerealiseerd, kan maatwerk een oplossing zijn.

Zorg dat huishoudens met een laag inkomen zijn beschermd tegen hoge uitgaven

Doorgaans ligt de focus bij het ondersteunen van huishoudens met een laag inkomen op inkomensregelingen. Een inkomensregeling is echter niet altijd een effectief instrument. Dit is met name het geval als vooraf niet duidelijk is hoe hoog bepaalde uitgaven zijn. Als de hoogte van uitgaven onvoorspelbaar is, dan biedt een inkomensregeling vaak ofwel te veel ondersteuning, ofwel te weinig, of de ondersteuning komt te laat. Door onvoorspelbare uitgaven kan het gebeuren dat huishoudens – ondanks een voorspelbaar en zeker inkomen – toch niet rondkomen. In de coronaperiode en tijdens de energiecrisis is duidelijk geworden hoe lastig het is om huishoudens bij onvoorspelbare uitgaven te ondersteunen via inkomensregelingen. De Commissie is daarom van mening dat het verstandiger is om het probleem bij de bron aan te pakken. Stelsels moeten zodanig zijn ingericht, dat mensen met een laag inkomen zijn beschermd tegen hoge uitgaven. Dit geldt met name voor hoge uitgaven aan wonen, zorg en energie.