

Aan: Gemeente Haarlem, Bewonerskern Pré Wonen, Bewonersraad Elan Wonen en de Waakvlam

Van: Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere

Betreft: Toelichting op afspraak over verhoging van de huursom met inflatie + 1%.

Datum: 2 oktober 2019

Aanleiding

Er is op dit moment een wet in de maak die bepaalt dat de huursom extra mag stijgen tot een maximum van 1% boven inflatie. Deze lokaal hogere huursomstijging moet extra investeringen mogelijk maken in gebieden met een grote investeringsopgave. De wet gaat hoogstwaarschijnlijk per 1-1-2020 in maar heeft in zekere zin terugwerkende kracht. In de memorie van toelichting staat namelijk dat we dit in 2019 in de Prestatieafspraken moeten regelen om hier vanaf 2020 gebruik van te kunnen maken. Deze bepaling heeft zijn oorsprong in het Sociaal Huurakkoord

In deze memo staat het voorstel van de Haarlemse corporaties toegelicht om een passage over de huursomstijging + maximaal 1% op te nemen in de prestatieafspraken.

Voorstel

Het voorstel is om onderstaande passage op te nemen in de Prestatieafspraken;

De corporaties krijgen de gelegenheid om gebruik te maken van de wettelijke ruimte om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie te realiseren. Hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen corporatie en eigen huurdersvertegenwoordiging. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

Met andere woorden; met dit voorstel leggen we geen gezamenlijke afspraak vast en leggen we ook niets vast over een eventuele invulling van de huursomstijging boven inflatie. We spreken wel af dat dit een zaak is tussen de huurder en verhuurder.

1. Waarom willen we dat?

De belangrijkste reden dat we deze passage willen afspreken is de mogelijkheid tot meer investeringskracht. Als de corporaties met de huurdersorganisaties overeenkomen dat de huursom tot boven inflatie kan stijgen, dan biedt dat de mogelijkheid om deze extra ruimte in te zetten voor de enorme opgaven waar alle partijen voor staan:

- Verkorten van de wachtlijsten door toevoegende nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad door groot onderhoud en renovatie.
- Verminderen van de energielasten van huurders door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen.
- Bijdragen aan de energietransitie door investeringen in duurzame warmtebronnen en zonnepanelen waardoor bestaande woningen van het gas af kunnen.
- Verbeteren van de betaalbaarheid voor woningzoekenden door de streefhuren te matigen.
- Verbeteren van de betaalbaarheid van zittende huurders binnen de laagste inkomensgroep door met maatwerk huurprijzen te bevroren of te verlagen.

Indien we geen afspraak maken over de extra ruimte (+1%) dan wordt op voorhand al voor meerdere jaren de mogelijkheid ontnomen om iets extra's te kunnen doen aan deze opgaven.

2.Aandachtspunten

Bij de afweging om wel of niet mee te gaan met ons voorstel willen we nog de volgende aandachtspunten meegeven:

- Corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen voeren ieder jaar met elkaar het gesprek over bij de jaarlijkse huuraanpassing, dat zal niet veranderen. Het geeft huurders juist een sterkere positie om invloed te krijgen op de besteding van middelen.
- De wet gaat als het goed is de ruimte bieden voor inflatie + maximaal 1%, maar het is zeker niet gezegd dat de Haarlemse corporaties deze ruimte maximaal gaan benutten.
- De gemiddelde netto huurprijs van een huidige huurder bedraagt in Haarlem € 555. De gemiddelde streefhuur van een sociale huurwoning in Haarlem bedraagt € 600. Bij volledige benutting van de 1% ruimte wordt dit 'gat' gemiddeld genomen in 8 jaar ingelopen. In de praktijk zal het veel langer duren omdat het 'gat' bij sommige huurders veel groter is en de 1% ruimte naar verwachting ook niet volledig benut zal worden.
- De huursom mocht in de afgelopen jaren stijgen met inflatie plus 1%. De huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen was hierin opgenomen en bedroeg 0,6% van de huursom. De corporaties hebben bij de meerjarenbegroting, die de basis vormde voor de 'biedingen', gerekend met een stijging van de totale huursom met inflatie plus 1%. Na aftrek van huurharmonisatie is voor zittende huurders derhalve gerekend op een huursomstijging van inflatie plus 0,4%. Wanneer nu wordt afgezien van de mogelijkheid om de huursom boven inflatie te laten stijgen betekent dit een beperking van de investeringskracht ten opzichte van onze biedingen. We kunnen dan dus minder in plaats van meer bijdragen aan de genoemde opgaven.
- Het belang van woningzoekenden. De extra ruimte kan een katalysator zijn voor de bouw van extra woningen en verkorten van de wachtlijsten. Wij vinden het belangrijk om ook goed naar de belangen van woningzoekenden te kijken en daar verantwoordelijkheid in te nemen.
- Corporatie specifieke argumenten. De extra ruimte biedt de mogelijkheid voor maatwerk.
 - Bij Pré Wonen is het huidige nettohuur- en streefhuurniveau laag en wil daar via de jaarlijkse huurverhoging en nieuw huurbeleid verandering in brengen. Streven is wel dat in 2040 bij minimaal 80% van de woningen de huur op of onder de 2^e aftoppingsgrens zit.
 - Ymere zet in op het woonlastenakkoord en een invulling van de jaarlijkse huurverhoging die deels ten goede komt aan de allerlaagste inkomens (ter illustratie in 2019 kreeg 44% van de huurders van Ymere een huurverhoging onder inflatie).

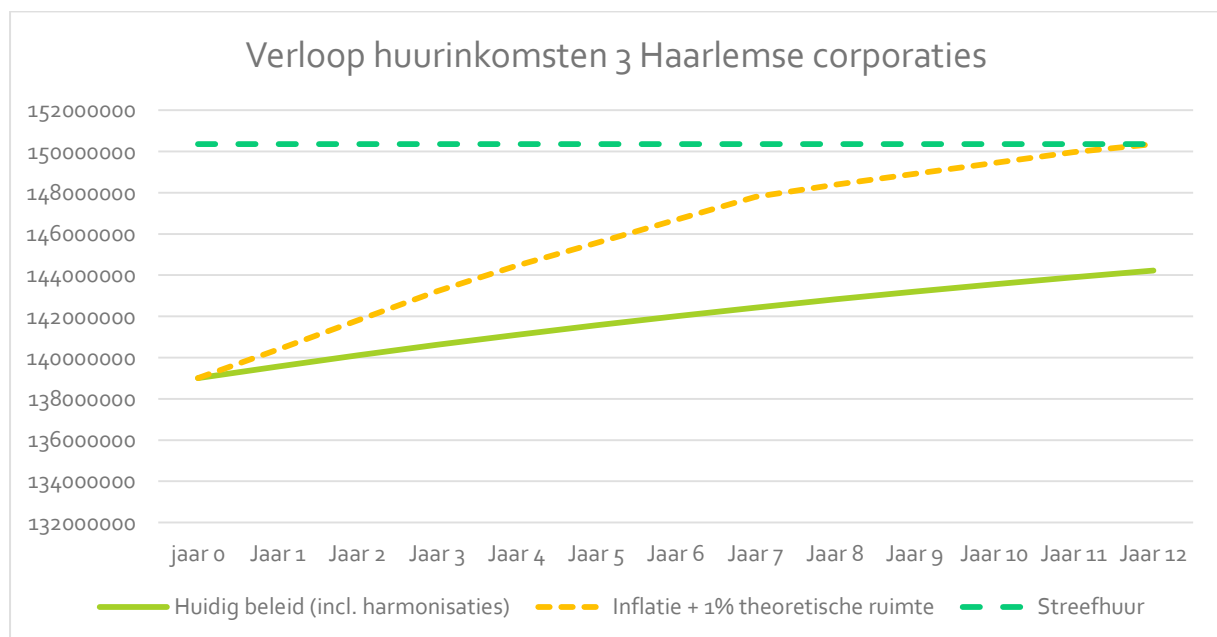
- Elan Wonen hecht waarde aan een evenwichtige prijs-kwaliteit verhouding voor zittende huurders én woningzoekenden. Daarom is de afgelopen jaar volledig gebruik gemaakt van de huurverhogingsruimte die de wetgever heeft geboden. Het huurprijsverschil tussen zittende en nieuwe huurders is daardoor gering

3.Hoe zit het met de huursom en wat is de orde van grootte van de extra investeringsruimte?

Indien de corporaties volledig gebruik zouden maken van de inflatie +1% dan genereert dat over een periode van 12 jaar opgeteld een extra kasstroom van zo'n 52 miljoen euro . Dat gaat – in dit theoretische geval – om extra investeringscapaciteit, waarbij ook de mogelijkheid ontstaat om meer geborgde leningen aan te kunnen trekken (multipliereffect doordat de berekende waarde van het vastgoed stijgt).

Maar nogmaals deze rekensom schetst de extra potentiële investeringsruimte, de verwachting is dat we deze in de praktijk zeker niet volledig zullen benutten. Dat heeft vooral te maken met het streefhuurbeleid waar de corporaties mee werken. Dat wil zeggen dat voor iedere woning is bepaald wat het toekomstige huurniveau zou moeten zijn. Het netto huurniveau groeit toe naar het streefhuurniveau. Indien het streefhuurniveau voor een individuele huurder eenmaal is bereikt zal de corporatie normaalgesproken het inflatieniveau volgen.

Schematische weergave (streef)huurbeleid van de corporaties



Met de grafiek is zichtbaar gemaakt hoe het huidige netto huurniveau zich verhoudt tot de streefhuur en hoe de theoretisch maximale inzet van de inflatie + 1% ervoor zorgt dat sneller het streefhuurniveau wordt bereikt. De 3 Haarlemse corporaties werken allen met een streefhuurbeleid. In dit streefhuurniveau wordt voor iedere woning rekening gehouden met de prijs/kwaliteit verhouding. Uiteindelijk zullen de verschillen in huurniveau tussen zittende huurders (als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging) en nieuwe huurders verdwijnen.

De belangrijkste conclusies die we mede op basis van bovenstaande kunnen trekken zijn:

- Bij volledige benutting van de inflatie +1% wordt het streefhuurniveau ongeveer 2 keer zo snel bereikt als in het geval dat dit alleen door huurmutaties kan worden bereikt.
- Het is nog niet gezegd dat de Haarlemse corporaties deze ruimte maximaal gaan benutten.
- Het uitsluiten van de 1% ruimte leidt tot beperking van de investeringskracht ten opzichte van de huidige biedingen.
- Het benutten van een deel van de 1% ruimte komt ten goede aan zittende huurders in de vorm van beter onderhouden woningen, afname van energetische lasten en ruimte voor huurverlaging voor laagste inkomensgroep (maatwerk).
- Het benutten van een deel van de 1% ruimte vergroot de kans voor woningzoekenden op een betaalbare woning. Dit is ook goed voor zittende huurders. Immers een deel van hen is al woningzoekend of wordt dat op termijn.