

Datum

21 januari 2019

Kenmerk

BBPZ/MNor/RR/19-022

vereniging van
woningcorporaties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

t.a.v. mevrouw drs. K.H. Ollongren

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

Koningin Julianaplein 10

2595 AA Den Haag

Postbus 93121

2509 AC Den Haag

088 233 37 00

aedes@aedes.nl

www.aedes.nl

KvK 40478218

Onderwerp

Sociaal Huurakkoord 2018

Geachte mevrouw Ollongren

Wij zijn verheugd u hierbij het Sociaal Huurakkoord 2018 aan te bieden, dat eind vorig jaar tussen Woonbond en Aedes is overeen gekomen. In mei 2018 hebben wij gezamenlijk onze handtekeningen gezet onder de Nationale Woonagenda. Daarin wordt onder meer opgeroepen om te komen tot een nieuw Sociaal Huurakkoord. Ook vanuit de Tweede Kamer werd deze oproep gedaan.

Het gesternte waaronder een eventueel Sociaal Huurakkoord tot stand kon komen, was verre van gunstig. Niet alleen de betaalbaarheid van huurders is de afgelopen periode verslechterd, ook de financiële mogelijkheden van corporaties zijn verre van rooskleurig. Beiden bieden weinig ruimte om de ambitieuze en ook noodzakelijke investeringen in de verschillende maatschappelijke opgaven goed uit te voeren.

Het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en de Woonbond is dan ook met grote moeite tot stand gekomen, vooral dankzij de bereidheid van huurders en corporaties om samen op te trekken en prioriteit te geven aan voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor huishoudens die daarvan afhankelijk zijn of worden. De bewuste keuze om betaalbaarheid en beschikbaarheid prioriteit te geven betekent eveneens, dat niet alle benodigde en gewenste investeringen even snel of in de gewenste omvang mogelijk zullen zijn. Daarvoor schiet de investeringscapaciteit van corporaties, zowel individueel als collectief, eenvoudig te kort.

Met de Nationale Woonagenda onderstreepte u het belang van een nieuw Sociaal Huurakkoord en gaf u aan de uitkomsten daarvan te verwerken in wet- en regelgeving. Wij rekenen erop dat u de afspraken tussen huurders en sociale verhuurders integraal voor 1 mei 2019 zult verwerken in het huur(prijs)beleid. Want alleen dan is het Sociaal Huurakkoord al in 2019 volledig uitvoerbaar in de praktijk.

Met het bieden van meer zekerheden voor het betaalbaar houden van het wonen voor huurders, vraagt dit Sociaal Huurakkoord 2018 inspanningen van huurders, sociale verhuurders, maar ook van de overheden. Aan lagere overheden vragen wij het blijven bieden van goede woonmilieus en het faciliteren van betaalbare nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming, waarbij de ruimte die het Sociaal Huurakkoord biedt in gebieden met grote investeringsopgaven zal worden benut. Aan de rijksoverheid vragen wij dat er een solide woonlastenondersteuning blijft bestaan en dat de belastingdruk voor corporaties afneemt.

Het blijft ons gezamenlijk belang te zorgen voor voldoende, goede, duurzame en betaalbare woningen voor mensen die daarvan afhankelijk zijn, niet alleen nu, maar ook in de toekomst. De Woonbond en Aedes hebben het voortouw genomen om daartoe een belangrijke bijdrage te leveren met dit Sociaal Huurakkoord 2018. Wij vragen u hetzelfde te doen.

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties

Woonbond

Marnix Norder

Ton Selten

Sociaal Huurakkoord 2018

Dit Sociaal Huurakkoord 2018 is moeizaam tot stand gekomen. De oorzaak is een steeds grotere fiscale druk bij corporaties, die zich uiteindelijk één op één vertaalt in ófwel huren die sneller stijgen dan de inflatie, ófwel minder renovatie en nieuwbouw, ófwel minder verduurzaming (of een combinatie hiervan). Deze maatschappelijke effecten van de oplopende belastingdruk zijn zeer ongewenst en feitelijk onacceptabel. Hier moet iets aan gebeuren. Het is immers staand Rijksbeleid dat derhalve ook (deels) niet kan worden uitgevoerd (bouwen, verduurzamen, betaalbaar wonen). Aedes en de Woonbond hebben tegen deze achtergrond gemeend toch afspraken te moeten maken om het optimale voor huurder, woningzoekende en verhuurder te bereiken in deze moeilijke maatschappelijke omstandigheden.

Voldoende betaalbare huurwoningen van goede en duurzame kwaliteit blijven noodzakelijk, zeker in deze eerste jaren na de economische crisis die individuele huishoudens en verhuurders hard heeft geraakt. Betaalbaarheid en beschikbaarheid hebben daarbij de hoogste prioriteit. Dit vergt grote investeringen van alle betrokken partijen, waarbij de financiële mogelijkheden van met name huurders en sociale verhuurders beperkt zijn, mede als gevolg van de almaar stijgende fiscale belasting die de sociale huursector op dit moment heeft. Corporaties benutten in dit kader de beschikbare investeringscapaciteit optimaal voor de benodigde investeringen in primair betaalbaarheid en beschikbaarheid en, waar mogelijk, duurzaamheid. Bij investeringen in duurzaamheid is het uitgangspunt dat deze ook bijdragen aan de betaalbaarheid.

In 2015 sloten Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord voor een periode van drie jaar met een optie op verlenging tot vijf jaar. De daarin opgenomen afspraken werden grotendeels overgenomen in de Wet doorstroming huurmarkt en de wet- en regelgeving rondom huurbeleid. Het Sociaal Huurakkoord 2018 wordt gesloten voor de periode van maximaal drie jaar, waarbij wij rekenen op een betrouwbare overheid die haar rol en verantwoordelijkheid blijft nakomen. Wij zullen de ontwikkeling van verschillende economische indicatoren monitoren, onder meer inflatie, huurharmonisatie, bouwkosten en fiscale druk. Eventueel leidt dit tot nader overleg tussen partijen.

Naast de in dit Sociaal Huurakkoord 2018 opgenomen afspraken, gaan wij op korte termijn in gesprek over meer fundamentele hervormingen die nodig zijn voor het beter functioneren van de woningmarkt. Thema's als onder meer bereikbaarheid, keuzevrijheid, woonlastenondersteuning, relatie kwaliteit-inkomen, grondslag voor huurbeleid en rechtsbescherming zullen daarbij aan de orde komen.

Als hoofdregel voor het Sociaal Huurakkoord 2018 geldt: 'Een beperkt nationaal kader aangevuld met lokale afspraken wanneer nodig.' De reden hiervoor is dat de lokale verschillen in de woningmarkt groot zijn. Verder is het volkshuisvestingsbeleid goeddeels gedecentraliseerd. Lokaal en regionaal kan beter maatwerk worden afgesproken.

Algemene uitgangspunten zijn:

- De betaalbaarheid voor huurders dient te verbeteren; de trend dat de huren harder stijgen dan de inflatie en de inkomensontwikkeling van het grootste deel van de doelgroep is ongewenst.
- Deze verbetering dient in balans te zijn met de andere investeringsopgaven die verhuurders hebben.

De omstandigheden en mogelijkheden van huurders, woningzoekenden en verhuurders zijn zeer verschillend, zowel onderling als naar regio. We beseffen dat de hier opgenomen afspraken grotendeels generiek zijn met de mogelijkheid op onderdelen voor specifiek maatwerk.

De Woonbond en Aedes hebben met dit Sociaal Huurakkoord het voortouw genomen en bepleiten dat ook andere verhuurders en de overheden zich hierbij willen aansluiten en deze willen onderschrijven.

1. Huurbeleid

De ondertekenaars van dit akkoord delen het uitgangspunt dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid. Daarmee blijven wij voorstander van het handhaven van de systematiek van de huursombenadering voor corporaties. In sommige omstandigheden, ook door de beperkingen van het huidige wettelijke kader, kan het wenselijk zijn om het inkomen bij het bepalen van de huurprijs te betrekken.

2. Huursom

De huursombenadering biedt de mogelijkheid om op corporatieniveau de huuraanpassing per individuele woning te differentiëren onder de gelijktijdige en generieke borging van een maximaal toegestane gemiddelde huuraanpassing voor alle huurders. De gedachte is dat woningen die relatief goedkoop zijn in relatie tot de kwaliteit van de woning daarbij een hogere huuraanpassing kunnen krijgen en woningen die relatief duur zijn ten opzichte van hun kwaliteit in prijs kunnen dalen.

Naast de huursombenadering gelden overigens de huurprijsgrenzen vanuit de wet- en regelgeving – zoals de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens – en de mogelijke lokale of regionale prestatieafspraken waarin het aandeel woningen in de verschillende huurprijsklassen zijn vastgelegd. Deze beperken ook de ruimte voor huurontwikkeling bij nieuwe verhuringen (de huurharmonisatie).

Wij streven naar een ontwikkeling van de huursom die recht doet aan de twee eerder genoemde algemene uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord 2018. Daarbij worden de hiernavolgende onderwerpen met betrekking tot duurzaamheid en specifiek maatwerk betrokken.

De huursom is alleen van toepassing voor zelfstandige gereguleerde woningen en omvat de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli voor zittende huurders van die woningen.¹

¹ De volgende huuraanpassingen blijven in het bepalen van de huursom buiten beschouwing:

- De huuraanpassingen bij mutatie (harmonisatie ineens);
- De huuraanpassingen bij woningverbetering en/of verduurzaming;
- De huuraanpassingen bij specifiek maatwerk;
- De huuraanpassingen van onzelfstandige eenheden;
- De huuraanpassingen van geliberaliseerde contracten; en
- De huurprijzen van eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen.

Aedes en de Woonbond spreken in het belang van het verbeteren van de betaalbaarheid een huursomontwikkeling af van maximaal inflatie.

Voor de huuraanpassing bij mutatie geldt het uitgangspunt dat deze mede wordt bepaald door het bij prestatieafspraken betrekken van het streefhuurbeleid en de omvang van de kernvoorraad.

Wij gaan ervan uit dat niet alle corporaties deze toegestane huurontwikkeling zullen benutten.

3. Extra bandbreedte huursom

Aedes en de Woonbond hechten groot belang aan het adresseren van zowel de betaalbaarheid én de beschikbaarheid. Om die reden vinden zij het verdedigbaar dat, waar de toegestane huursomontwikkeling leidt tot een te impactvolle beperking van de investeringscapaciteit voor de benodigde investeringen in beschikbaarheid of herstructurering, er een bandbreedte van 1 procent boven de maximale huursomontwikkeling wordt toegestaan. Dit doet zich vooral voor in enkele stedelijke regio's en waar corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. Het eventueel benutten van deze extra bandbreedte zal gemotiveerd moeten worden en – na een afweging van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) die lokaal wordt gemaakt - worden vastgelegd in de gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en - als nodig/relevant - gemeenten.

4. Huurbeleid individuele woningen

Binnen de gemaximeerde huursom per corporatie is ruimte om de huuraanpassing voor individuele woningen te differentiëren om op deze wijze tot een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen.

Aanvullend op de wettelijk geldende huurprijsgrenzen (aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens) en regels voor passend toewijzen, geldt een maximum van de jaarlijkse huurverhoging op woningniveau van inflatie + 4,5 procent.

Voor particuliere verhuurders die sociale huurwoningen verhuren blijven regels inzake de maximale jaarlijkse huurverhoging op woningniveau ook noodzakelijk. Voor dit marktsegment zijn er geen afspraken over huursombeperking, regels voor passend toewijzen en prestatieafspraken. Om huurders te beschermen bepleiten wij voor deze verhuurders een wettelijk te bepalen maximale huuraanpassing per individuele woning die lager ligt dan het maximum voor corporaties.

5. Specifiek maatwerk

Zoals gesteld wordt het uitgangspunt gedeeld dat de kwaliteit van de woning de grondslag dient te zijn van het huurprijsbeleid. Voor corporaties wordt door de huursombenadering generiek de betaalbaarheid van alle huurders van sociale huurwoningen geborgd. In een aantal situaties kan dit betekenen dat sommige individuele huishoudens te maken krijgen met relatief hoge woonlasten in verhouding tot hun inkomen. Specifiek maatwerk zou in deze situaties uitkomst kunnen bieden.

Wij stellen ons de volgende vormgeving voor van specifiek maatwerk:

- Wettelijk is/wordt vastgelegd welke huurprijs nog maximaal betaalbaar is voor verschillende inkomenscategorieën (bijvoorbeeld: tot aftoppingsgrenzen is betaalbaar voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens). Mogelijke inkomenscategorieën zijn: huurtoeslaggerechtigden, niet-huurtoeslaggerechtigden tot EU-grens, boven EU-grens tot 60.000 euro, boven 60.000 euro. Voor de primaire doelgroep is de maximaal betaalbare huur gelijk aan de aftoppingsgrens.

- Huishoudens die een huurprijs hebben boven de voor hun inkomenscategorie geldende maximaal betaalbare huurprijs (dure scheefwoners), kunnen een verzoek doen voor huurbevriezing. Huurbevriezing kan elk jaar opnieuw worden aangevraagd door de huurder.
- Van de huurwoningen met een gereguleerd contract die een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben en bewoond worden door huishoudens die gezien hun inkomen huurtoeslaggerechtigd zijn, wordt op aanvraag de huur gekort tot € 1 onder de liberalisatiegrens. Deze korting moet jaarlijks worden aangevraagd.

Aedes en de Woonbond verwachten dat het Rijk, in haar medeverantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid van het wonen, borg blijft staan voor een voldoende en solide woonlastenondersteuning voor die huishoudens die daarvan afhankelijk zijn.

Partijen dringen er gezamenlijk bij het Rijk op aan dat tijdelijke huurkorting voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur (dure scheefwoners) wettelijk mogelijk wordt gemaakt.

6. Verduurzaming

Het verder verduurzamen van sociale huurwoningen heeft urgentie. Niet alleen door de bijdrage die dit levert aan het verminderen van CO₂ en de klimaatdoelstellingen, maar ook voor het verhogen van het comfort voor huurders en het verlagen van de woonlasten. De doelstellingen voor de verbetering van de betaalbaarheid en duurzaamheid gaan hierbij hand in hand.

In dat perspectief vinden wij dat de prikkels tot verdere verduurzaming en verbetering van de betaalbaarheid niet belemmerd mogen worden door wet- en regelgeving. Net zoals bij betaalbaarheid is duurzaamheid en gedeelde verantwoordelijkheid van zowel verhuurders, huurders als de overheid. Ieder zal naar vermogen daar financieel aan bij moeten dragen.

De vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die huurders realiseren na een energieverbetering aan hun woning.² Deze worden vastgelegd in een door de Woonbond en Aedes afgesproken 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen' (zie bijlage). Hierbij overtreft de gemiddelde besparing op de energierekening naar verwachting ruimschoots de normatieve vergoeding.

Idealiter wordt deze door de huurder te betalen vergoeding in de huurprijs opgenomen, tenzij dit vanwege wetstechnische en/of effecten op de lopende prestatieafspraken op korte termijn niet haalbaar blijkt. Dan stellen wij voor dit tijdelijk vorm te geven via de servicekosten of een ander arrangement.

De Woonbond geeft een positief advies aan huurders om in te stemmen met duurzaamheidsinvesteringen wanneer de te betalen vergoeding is gebaseerd op de door Aedes en Woonbond afgesproken 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen'.

Aedes en De Woonbond kijken of een differentiatie naar grootte van het huishouden een relevante factor is voor een nadere verfijning van de voornoemde vergoedingentabel.

² De Woonbond en Aedes zullen op korte termijn met een nader voorstel komen over de wijze waarop de vergoeding kan worden bepaald, waarbij bijvoorbeeld rekening wordt gehouden met de mate waarin de energiekwaliteit door de investeringen is verbeterd en de huishoudensgrootte.

Partijen stimuleren dat in lokale prestatieafspraken de aanpak van woningen met een 'slecht' label (F en G) prioriteit krijgt, in de vorm van renovatie dan wel sloop/nieuwbouw.

7. Overige afspraken

Op dit moment komen Aedes en de Woonbond niet tot een nadere afspraak over huishoudens die gezien hun inkomen relatief (te) goedkoop wonen. Hoewel het in sommige omstandigheden – zoals in situaties waar de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk staat – wenselijk kan zijn om het inkomen bij het bepalen van de huurprijs te betrekken, hebben wij de basisopvatting dat de relatie tussen kwaliteit en huurprijs primair is.

Wel zullen de Woonbond en Aedes in hun op korte termijn te voeren gesprekken over meer fundamentele hervormingen voor het beter functioneren van de woningmarkt nader kijken naar specifiek maatwerk en de taakverdeling tussen het Rijk en corporaties over betaalbaar wonen.

8. Gedeelde verantwoordelijkheid

Investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid vraagt ons aller inzet en is een gedeelde verantwoordelijkheid. Niet alleen van de ondertekenaars van dit akkoord, maar ook van de verschillende overheden. Wij vragen daarom dat zij het bevorderen van het optimaal en effectief inzetten van beschikbare investeringscapaciteit door alle verhuurders mogelijk maken, de woonlastenondersteuning voor huurders waar nodig waarborgen en het financieel mogelijk maken om de in de Nationale Woonagenda vastgestelde ambities te kunnen realiseren. Pas dan kunnen wij gezamenlijk voldoende betaalbare woningen van goede en duurzame kwaliteit realiseren voor de huidige en toekomstige bewoners.

Bijlage

Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen

VAN	↑ NAAR	A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten	€11,00							
A	Besparing energielasten	€37,00	€26,00						
B	Besparing energielasten	€45,00	€35,00	€10,00					
C	Besparing energielasten	€50,00	€40,00	€13,00	€3,00				
D	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€22,00	€13,00	€10,00			
E	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€11,00	€2,00		
F	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€12,00	€2,00	€ -	
G	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€23,00	€14,00	€10,00	€1,00	€ -	€ -

Bovenstaande voorlopig vastgestelde tabel geeft de verschuldigde vergoeding aan wanneer een woning wordt verduurzaamd (bijvoorbeeld een woning gaat van label E naar label A. Dit betekent een vergoeding van € 24,00).