

Themabijeenkomst 18 september betaalbaarheid van het wonen

Op 18 september 2017 organiseerde de Huurdersraad Portaal regio Utrecht een themabijeenkomst over de betaalbaarheid van wonen. Sprekers waren manager volkshuisvesting Reijnder-Jan Spits van Portaal Utrecht, Woonbond directeur Ronald Paping en het Sanne Lamers van het Nibud. Sprekers en publiek verkenden vragen als wat is betaalbaarheid? Hoe staat het met de betaalbaarheid van het wonen in de regio Utrecht? Hoe komt de huurprijs van een huurwoning tot stand en waar liggen kansen om de woonlasten van huurders te beperken?

Opening en introductie op de Huurdersraad

Huurdersraadlid Ries van den Bogaard opende de bijeenkomst en gaf een introductie op de Huurdersraad. Dit is een netwerk van inmiddels 16 betrokken huurders die meepraten over het beleid en de activiteiten van Portaal Utrecht. Dit meepraten vindt plaats in werkgroepen per thema, zoals onderhoud, huurbeleid, stadsverwarming en prestatieafspraken. Alle huurders van Portaal kunnen zich aansluiten bij de huurdersraad en deelnemen in een of meerdere werkgroepen. Drie keer per jaar organiseert de Huurdersraad een speciale themabijeenkomst, zoals vanavond. De Huurdersraad is een zelfstandig en erkend adviesorgaan van Portaal.

1. Manager Volkshuisvesting Portaal Reijnder Jan Spits over de huurprijs van een woning

Zo komt de huurprijs tot stand

Reijnder Jan Spits lichtte toe hoe de huurprijs van een woning tot stand komt. Deze hangt samen met de woningkwaliteit (oppervlakte, uitrusting, energieprestatie en Woz-waarde) die wordt uitgedrukt in punten. Deze punten bepalen de maximale huurprijs die jaarlijks wordt vastgesteld. Portaal stelt vervolgens een streefhuur vast die 80% van de maximale huurprijs bedraagt.

Inzet voor betaalbare en eerlijke huur

In Utrecht is de vraag naar sociale woningen groter dan het aanbod. Om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te vergroten volgt Portaal een tweehurenbeleid. Hierbij bepaalt het inkomen van de huurder wat de huurprijs van de woning wordt. Hiermee wil Portaal huurwoningen bereikbaar houden voor zoveel mogelijk doelgroepen. Portaal heeft de wens om huur naar inkomen eerlijker vorm te geven. Dat zou bijvoorbeeld kunnen via een systeem waarbij eens in de vijf jaar het inkomen van zittende huurders wordt opgevraagd en een hertoetsing plaatsvindt. Is het inkomen gestegen dan stijgt de huur, is het inkomen gedaald, dan daalt de huur. Ook zet Portaal zich ervoor in om goedkoper en kleiner te bouwen.



Huurverhoging bij renovaties

Bij grote renovaties wordt 50% te verwachten energiebesparing als huurverhoging doorberekend. Dat kan overigens pas als minimaal 70% van de huurders in het betreffende complex daarmee akkoord gaat. Renovatie kan leiden tot aanpassing van het aantal woningpunten. Bij aanpassingen aan de woning op verzoek van de huurder (zoals een keukenrenovatie zonder technische noodzaak) wil Portaal standaardbedragen vaststellen. De huurder kan zo zelf een afweging maken of hij dat wil.

Voorkomen van betalingsachterstanden

Portaal heeft haar incassoproces aangepast, waardoor in een jaar tijd het aantal huurders met betalingsachterstand is gehalveerd. Door achterstanden vroegtijdig te signaleren en daarover het gesprek aan te gaan met de huurder wordt het oplopen van achterstanden voorkomen. Het blijkt dat 30% van de doelgroep niet weet dat zij huurtoeslag kan aanvragen, Portaal wijst huurders daarom actief op deze mogelijkheid.

Vraag: mensen willen kleiner wonen maar blijven zitten omdat een nieuwe woning te duur is.

Mensen die al heel lang huren hebben soms een zeer lage huurprijs. Als zij dan verhuizen is de huur van de nieuwe woning vaak hoger. Voor mensen die doorstromen uit een grote eengezinswoning



naar een kleinere woning is er de 'doorstroomregeling'. Daarbij is de nieuwe huurprijs maximaal 50 euro hoger dan de oude huurprijs.

Korting bij verhuizing naar regio met lagere woningdruk

Een huurder in de zaal doet het voorstel om ook korting te geven als je verhuist van een regio met woningkrapte (zoals Utrecht) naar een regio waarin er meer woonruimte beschikbaar is.

Portaal doet de volgende suggesties en inspanningen om huurlasten te verlagen:

- Besparen op servicekosten, door zaken zelf te doen als bewoner (tuinonderhoud, schoonmaak). Portaal denkt hier graag in mee.
- Budgetkwaliteit voor 10% woningen. Dat zijn woningen met een lager kwaliteitsniveau, maar ook een lagere prijs.
- Energiebox voor energiebesparing (www.portaal.nl/projecten/energiebox-utrecht/).
- Zonnig Portaal (zonnepanelen (www.portaal.nl/projecten/zonnig-portaal/)).
- De jaarlijkse huurverhoging komende jaren inflatievolgend voor laagste inkomensgroepen.
- Commissie Schrijnende Gevallen (voor die gevallen waar het huidige beleid niet in voorziet).

Korting via U-pas

Portaal doet een pilot huurkorting voor mensen met een U-pas. Deze krijgen huurverlaging als zij in een te dure huurwoning zitten. Deelnemers in de zaal geven aan dat er meer ruchtbaarheid aan deze regeling gegeven mag worden.

2. Woonbond directeur Ronald Paping: betaalbare woonlasten

Ronald Paping geeft aan graag een positief verhaal te willen houden maar dat helaas niet te kunnen doen. De betaalbaarheid van het wonen staat namelijk sterk onder druk. Huurprijzen zijn flink gestegen, terwijl de inkomens van huurders zijn gedaald. Er is minder aanbod van betaalbare huurwoningen en er zijn meer huurders met financiële problemen. Huren is vaak duurder dan kopen. Kopers worden ruimhartig gesubsidieerd met de hypotheekrenteaftrek, terwijl huurders enkel de huurtoeslag hebben die niet voor de hele huurdersgroep geldt. Nederland heeft het ridicule systeem van belasting op huren: de verhuurdersheffing. Deze is gekoppeld aan de waardeinstijging van woningen (de Woz-waarde). De huurder betaalt daardoor 1.000 euro belasting per jaar.

10% huurverlaging kan en moet

Paping pleit voor 10% huurverlaging om huurwoningen weer betaalbaar te maken. Naast betaalbaarheid ligt er ook een investeringsopgave in nieuwbouw en verduurzaming van de woningvoorraad. De verhuurdersheffing moet daarom direct van tafel om dit mogelijk te maken. De overheid stuurt echter op een toename van de verhuurdersheffing.

Betaalbaarheid onder druk in Utrecht

Ook in Utrecht staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Er zijn jarenlange huurverhogingen boven inflatie geweest, huurstijgingen door optrekken van huren bij nieuwe verhuringen en de wachtlijsten zijn lang. Paping vraagt aandacht voor mensen die in een te dure huurwoning wonen. Ook zou de beschermende werking van het woningwaarderingstelsel terug moeten. Woningen met veel kwaliteit worden nu afgestoten naar het commerciële segment. Mensen die net boven de inkomensgrens van 30.000 euro zitten krijgen geen huurtoeslag. In Utrecht zijn relatief veel woningen met een relatief hoge huur tussen de 630 en 700 euro.

Positieve stappen, maar er is meer nodig

Paping is positief over de huursombenadering, het inflatievolgende huurbeleid, passend toewijzen en het aftoppen van streefhuren. Er is volgens hem echter meer nodig om het wonen weer betaalbaar te maken. Betaalbaarheid moet weer op de politieke agenda komen. In prestatieafspraken moet huurverlaging een thema te zijn. De korting van de U-pas dient een basisverantwoordelijkheid te zijn van de corporatie. Er moet een actieplan te komen voor middenhuur van woningen. Huurkorting wordt nu door corporaties ingecalculeerd in de huurprijs en dat is geen goede zaak volgens Paping.

Risicogroepen

Risicogroepen op de huurmarkt zijn met name groepen die geen huurtoeslag krijgen. En jongeren die door de wachtlijsten geen sociale huurwoning kunnen vinden en zijn aangewezen op de vaak duurdere particuliere huur.



Het wezen van de huursector in ere herstellen

In het gesprek over de betaalbaarheid met de zaal wordt erop gewezen dat er in Nederland een brede sociale huursector was, met alle voordelen die daarbij horen. Door het Rijksbeleid dreigt de sociale huursector een minimum-voorziening te worden voor enkel de allerlaagste inkomens. Dat is ongewenst en tast het 'wezen' van de huursector aan. Sociale huur wordt daarmee gestigmatiseerd en door sommigen zelfs als ongewenst verklaard. 'Een armenvoorziening is altijd een armoedige voorziening', aldus Paping.

3. Sanne Lamers, wat is betaalbaarheid?

Het Nibud heeft de doelstelling 'alle Nederlanders zonder geldproblemen'. Dit door grip op geld te krijgen, goede keuzes te maken, overzicht te houden en een budgetplan te maken.

Het Nibud maakt inkomensberekeningen en onderzoekt welke huur betaalbaar is. Uitgangspunt is dat de huur een afgeleide is van het beschikbare inkomen minus de noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud. Het Nibud gaat daarbij uit van het gemiddelde bestedingspatroon.

Noodzakelijke uitgaven zijn:

- een basispakket (eten, drinken en vast lasten, budget voor sociale participatie)
- persoonlijk onvermijdbare uitgaven gelet op huishouden, leeftijd, energielabel woning en zorgkosten.
- uitgaven die passen bij het inkomen (zoals vakantie, een auto, treinabonnement)



Lamers gaat in op het benutten van de mogelijkheden van inkomensondersteuning:

- Huurtoeslag (vanaf 18 jaar)
- Zorgtoeslag (vanaf 18 jaar)

- Kindgebondenbudget
- Kinderbijslag
- Kwijtschelding gemeente en waterschap
- Minimaregelingen gemeente, voor sport, school, fiets, zorgverzekering etc.

En wijst op het belang van goed met geld om kunnen gaan, de Nibud vuistregels zijn:

- Check wekelijks uw saldo en uitgaven
- Plan jaarlijks uw inkomsten en uitgaven en zet deze op een rij
- Laat vaste lasten automatisch afschrijven
- Spaar maandelijks 10 procent van uw inkomen

Lamers geeft de tip om twee bankrekeningen te hebben: een zónder pinpas waar de vaste lasten vanaf worden geschreven en een mét pinpas voor boodschappen en uitstapjes.

In de bijlage staat een overzicht met nuttige tips van het Nibud voor huurders.

4. Advies aan de huurdersraad voor betaalbaarheid

Aanwezigen werd gevraagd hun advies voor betaalbaarheid op te schrijven. Hieronder staan deze samengevat:

- Doorstroming van goedkope (grote) naar duurdere (kleinere) woning vereenvoudigen. Niet alleen voor ouderen. Belangrijk dat de woning past. Niet te groot en niet te klein.
- Landelijke afspraken maken om doorstroming vanuit regio's met een hoge woondruk naar regio's met een lage woondruk mogelijk te maken.
- Gemeente moet meer ruimte bieden voor de bouw van sociale woningen. Meer aanbod leidt tot meer betaalbaarheid.
- Wijs huurders actiever op huurtoeslag.
- Systeem huurtoeslag is te complex.
- Ook de toekomst meenemen in huurbepaling AOW en eventueel WW.
- Ook huurverlaging voor niet U-pas houders/minima.
- Handhaaf het inflatievolgend huurbeleid.
- 10% huurverlaging.
- Afschaffen van de verhuurderheffing.
- Energiezuinig renoveren en goede isolatie.

5. Afsluiting

De Huurdersraad zal op basis van de avond een advies formuleren en hierover met Portaal in gesprek gaan. Ries van den Boogaard dankt iedereen voor zijn aanwezigheid. Na afloop werd er gezellig nagepraat met een hapje en een drankje.