

OSO Rotterdam

28 augustus 2019

Ontwikkelingen rond de huurprijzen van woonruimte

Inleiding

In Nederland bemoeit de overheid zich met de huurprijzen van woonruimte volgens het gestelde hierover in de grondwet:

“De bevordering van voldoende woonruimte is een voorwerp van zorg voor de overheid”.

Tot 1994 vielen alle huurwoningen onder het woningwaarderingssysteem. In dat jaar werden de duurder woningen uitgesloten van de wettelijke maximering van de huurprijs. Voor deze sector bepaalt sindsdien de markt de huurprijs. Ook de privatisering van de woningcorporaties heeft geleid tot een afname van het primaire doel van de corporaties: de zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen en de overwaardering van het behalen van rendement.

Het ingrijpen van de overheid na enkele wangedragingen van corporatiebestuurders (Vestia) leidde in 2015 tot de Nieuwe Woningwet met veel nieuwe regelgeving, de verhuurdersheffing en een toenemende belastingdruk, resulterend in minder beschikbaar vermogen van de corporaties voor onderhoud en uitbreiding van de sociale woningbouw.

Momenteel voert de Minister overleg over hervormingen nodig voor het beter functioneren van de woningmarkt, waarbij thema's als bereikbaarheid, keuzevrijheid, woonlastenondersteuning, relatie tussen kwaliteit en inkomen, grondslag voor het huurbeleid en rechtsbescherming aan de orde komen.

Voor Rotterdam gaat de vastgestelde Woonvisie uit van een teveel aan goedkope woningen en dat met sloop en nieuwbouw van huurwoningen een betere spreiding van inkomensgroepen over de wijken verkregen wordt. *In hoeverre de afspraken met de corporaties over de nieuwbouw van goedkope woningen overeenkomt met de vraag hierna is niet duidelijk.* Opvallend is ook dat de gemeente van oordeel is dat met een inkomen van €38.000 een koopwoning tot €200.000 bereikbaar is. Dat is fors hoger dan Den Haag met €165.000 en Amsterdam met €156.000 (in 2017). De gemeente verwijst hiervoor naar de stijging van de prijzen van koopwoningen. De vraag is of dat een goede vergelijking is met het oog op de schaarste aan nieuwbouw van koopwoningen en het prijsopdrijvende effect van deze schaarste.

1. De huidige problemen rond de huurprijzen:

1.1 Schaarste in vooral het goedkope segment zowel in de sociale huurwoningen met een kale huur tot €720,42 (zonder service- en andere kosten) en het vrije sector segment met een huur van €1000. Er is dus absoluut geen sprake van een markt met concurrentie en marktwerking zoals ooit bedoeld. Het mag dan zo zijn dat er macro gezien volgens de Woonvisie van de gemeente Rotterdam voldoende goedkope woningen zijn, maar per wijk klopt dat zeker niet.

1.2 Vastgoed is in deze tijd van lage rente een geliefd beleggingsobject, waardoor rendement op geïnvesteerd vermogen van belang is en zeker in de vrije sector de huurprijzen opdrijft. Het belang

van de aandeelhouder prevaleert boven het belang van de huurders. Voor de gepensioneerde Rotterdammers is het pijnlijk te constateren dat Pensioenfondsen actief zijn in vastgoed beleggingen in huurhuizen en hierin een zo hoog mogelijk rendement proberen te halen.

1.3 De woningcorporaties die gegeven hun taak op basis van het grondwetartikel vooral woningen voor de laagste inkomens beschikbaar zouden moeten stellen, verleggen hun aandacht naar het hogere segment in de sociale woningbouw met een beroep op het woonbeleid van de gemeente Rotterdam en de daarin vastgelegde uitgangspunten over het veranderen van de bewonerssamenstelling van wijken.

1.4 Door regelgeving rond de huurprijzen van woningen is er sprake van scheef wonen. Mensen met een midden- of hoog inkomen blijven wonen in de sociale huurwoning. Ook ouderen waarvan de kinderen zijn uitgetrokken, blijven wonen in hun feitelijk te grote huis. Dit leidt ertoe dat een aantal woningen niet beschikbaar is voor doorstroming en daarmee de schaarste problematiek vergroot. De tot dusverre ingezette acties om de doorstroming te bevorderen hebben slechts een beperkt effect opgeleverd.

1.5 Het zoeken naar een geschikte woning via Woonnet is door de schaarste problemen en de uitsluitende toegankelijkheid via het internet energievretend en voor ouderen, niet vaardig met de computer, nagenoeg onmogelijk.

1.6 De bruto inkomensgrenzen voor het in aanmerking komen voor een sociale huurwoning zijn voor 2019 €22.700 voor een alleenstaande, €22.675 voor alleenstaande ouderen, €30.825 voor een meerpersoonshuishouden en €30.800 voor een meerpersoons ouderen huishouding. De huur die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt is voor 2019 vastgesteld op €720,42. Woningcorporaties moeten 80 % van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een bruto inkomen tot €38.035. Maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot €42.436. Maximaal 10% mogen de corporaties vrij toewijzen

2. Wat zien we nu als we naar deze problematiek kijken waarmee de woningzoekende Rotterdammer geconfronteerd wordt:

2.1 De gepensioneerde Rotterdammers met een laag inkomen (onvolledige AOW, alleen AOW of AOW met een klein aanvullend pensioen) en wonend in een huurwoning van een corporatie aangesloten bij de koepelorganisatie Aedes vinden bescherming van hun inkomen in het Sociaal Huurakkoord 2018-2021, met mogelijkheden van beperking of bevrozing van de huurprijzen. *Zij die niet wonen in een huurhuis van een bij Aedes aangesloten organisatie zijn aangewezen op de welwillendheid van het bestuur van deze organisatie en deze is gelet op het rendement streven vrijwel afwezig.*

2.2 De scheef wonende oudere, gepensioneerde Rotterdammer die wellicht bereid is om te verhuizen wordt geconfronteerd met een moeilijke zoekprocedure via Woonnet en huurprijzen die vaak boven de liberalisatiegrens van €720,42 liggen. Bij verhuizing betekent dit een terugval in inkomen en dat schrikt hen af, zeker ook door het achterwege blijven van een verhoging en soms een verlaging van hun (kleine) pensioeninkomen vanaf 2008.

2.3 Gepensioneerde Rotterdammers die voor hun pensionering in een vrije sector huurwoning woonden, die gelet op hun inkomen destijds betaalbaar was, worden na hun pensionering geconfronteerd met een lager inkomen dat afgezien van de AOW verhogingen sinds 2008 niet meer is toegenomen. De huurverhogingen leiden ertoe dat zij moeten gaan verhuizen. *Huurtoeslag is door de huurprijs van hun woning niet mogelijk.* Het vinden van een betaalbare woning in het segment tot €1000 in de vrije sector is uiterst moeizaam.

2.4 Het streven uit de woonvisie van de gemeente Rotterdam om de bewonerssamenstelling van wijken meer gemengd te maken geeft veel zorg en problemen bij de oudere gepensioneerde Rotterdammers. Door de sloop van hun goedkope woningwetwoning moeten zij gedwongen verhuizen, vaak naar andere wijken. *Deze aanpak staat haaks op het beleid inzake langer thuis blijven en haalt ouderen uit hun vertrouwde omgeving.* Hoewel dit beleid is ingezet door de gemeente wordt de uitvoering overgelaten aan de corporaties die de ouderen daarmee overvallen. *De corporaties zijn gericht op uitvoeren en minder op het tijd nemen voor het inmasseren van deze ingrijpende verandering voor de ouderen.*

2.5 Hoewel er particuliere initiatieven zijn om tot andere woonvormen te komen zullen deze voor de oudere gepensioneerde Rotterdammer met een laag inkomen geen soelaas bieden. Het Rotterdamse Woongenootschap vraagt voor aansluiting bijvoorbeeld een starkapitaal van €30.000.

3. Wat is er te doen om deze problematiek te verlichten.

*3.1 Omdat niet alle verhuurders van sociale huurwoningen zijn aangesloten bij de koepelorganisatie Aedes kunnen hun huurders geen beroep doen op het Sociale Huurakkoord 2018-2021. Deze tweedeling is ongewenst en kan als er niets gebeurt tot extra druk op de toch al overspannen markt voor goedkope sociale huurwoningen leiden. Ook kunnen huurders als er geen oplossing komt in de schuldhulpverlening terechtkomen. **Om deze problemen te voorkomen zou de gemeente met deze verhuurders in gesprek moeten gaan en afspreken om voor probleemgevallen de aanpak van het Sociale Huurakkoord 2018-2021 te volgen.***

3.2 Zet voor ouderen die niet uit de voeten kunnen met het zoeken via Woonnet een project op met een laagdrempelige toegang in de Huizen van de Wijk waarbij met hulp van vrijwilligers begeleiding gegeven wordt bij het zoeken naar een passende huurwoning.

3.3 Bevorder dat corporaties ouderen helpen die scheef wonen en een huurhuis bewonen dat zeer geschikt voor grotere gezinnen of instromers op de huurmarkt, in het vinden van een bij hen passende woonsituatie. Dus niet van u moet verhuizen, maar richt de aandacht op factoren die voor hun toekomstig woongenot van belang zijn, zodat zij een goede keuze maken.

3.4 Besteedt In de wijken waar sloop van sociale huurwoningen aan de orde komt veel meer aandacht aan de gewenste toekomstige situatie en hoe de huidige bewoners daarin zullen passen en kunnen participeren. Ondersteun hierin de kleinere corporaties die veelal precies weten hoe de samenstelling van de wijk is en waar de problemen liggen, maar niet de capaciteit hebben om hieraan de nodige aandacht te geven.

3.5 Dring in het intergemeentelijke overleg met de Centrale Overheid aan op het verminderen van de regelgeving en rapportages voor de corporaties, zodat er meer tijd overblijft voor het geven van

aandacht aan de huurders en geld voor investeringen in nieuwe woningen, onderhoud en verduurzaming van bestaande woningen.