



Werken aan betaalbare woonlasten

Woonlastenbenadering biedt meer keuzevrijheid en minder regels om sociaal te huren

Henk de Vries is net met pensioen en huurt nu nog een appartement in een grote stad. Het wordt hem te groot en er is te veel drukte in de flat. Hij houdt van rust en ruimte en wil graag in een dorpje op het platteland wonen, in een huis met een tuintje. Hij staat bij zijn huidige corporatie al jarenlang op de wachtlijst, maar het kan nog wel jaren duren voordat hij aan de beurt is. Daarom gaat hij eens informeren bij woningcorporatie “Thuis in de regio”. Henk vraagt of hij op alle woningen mag reageren. Het blijkt dat hij alleen op woningen kan reageren die bij een 1-persoonshuishouden passen en die qua huurprijs bij de hoogte van zijn inkomen passen. Henk wil best wat extra betalen voor meer ruimte. Hij heeft de afgelopen jaren een aardige spaarrekening opgebouwd. Bovendien wil hij graag dat zijn kleinkinderen af en toe komen logeren en verlangt hij naar een extra werkkamertje voor zichzelf, hij doet veel vrijwilligerswerk bij een natuur- en milieuorganisatie. Wat dat betreft zou een kleine gezinswoning perfect bij hem passen. Verhuurmedewerker Saskia moet hem teleurstellen, met de huidige toewijzingsregels gaat dat heel lastig worden. Henk kijkt bedenkelijk en mompelt dat de corporatie wel erg betuttelend is.

Reisleider in plaats van poortwachter

Bovenstaand praktijkvoorbeeld maakt helder dat de sociale huurmarkt zit vastgeroest in een wirwar en opeenstapeling van regels en systemen. De keuzevrijheid voor corporaties en met name huurders is nihil. De huurprijs heeft door de berg aan toewijzingsregels nauwelijks nog relatie met de kwaliteit van een woning. Corporaties zijn de afgelopen jaren noodgedwongen de poortwachter geworden die door strenge selectie moet toezien en toetsen of het inkomen van een huurder wel precies past in de bedachte huurprijsklassen. Sturen op woonlasten biedt corporaties meer ruimte om keuzes te maken die de betaalbaarheid en de keuzevrijheid van huurders ten goede komt. Want als MKW-corporaties werken we liever vanuit de bedoeling: zorgen dat een woningzoekende goede huisvesting krijgt die bij zijn situatie en behoefte past. Geef de huurder de keuzevrijheid terug en maak werk van woonlasten! Wij willen geen poortwachter zijn voor de huurder, maar een reisleider. En wij geloven dat dat kan.

Focus op woonlasten biedt woningzoekenden betere keuze

De huidige systematiek van huurprijzen en toewijzen maakt dat er in de praktijk grofweg nog maar drie huurprijzen zijn in de sociale huursector: de eerste en tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag en de huurliberalisatiegrens. Binnen die drie categorieën kunnen de verschillen in kwaliteit tussen woningen enorm zijn, maar daaraan wordt geen waarde toegekend. Het effect: als huurder heb je binnen de drie categorieën geluk of pech. Het komt nu voor dat een energiezuinige

woning dezelfde ‘passende huurprijs’ heeft als een woning met een energielabel G. Woningzoekenden kunnen hierdoor geen goede keuzes maken. Dit pleit ervoor om nu over te stappen op een woonlastenbenadering en de huurprijs te combineren met de energieprestatie van de woning en andere vaste lasten, zoals bijv. de gemeentelijke heffingen. De huurprijs alleen heeft geen enkele reële sturingswaarde meer. Sturen op woonlasten biedt corporaties ruimte om daadwerkelijk te investeren in betaalbaarheid: door bijvoorbeeld te investeren in zonnepanelen hebben huurders een aanzienlijke verlaging in maandelijkse energielasten. Dit vraagt wel om het loslaten van passend toewijzen, het sturen op de bedachte ‘huurprijschokjes’. Deze hokjes leiden tot het bevriezen of verlagen van de huur en dit staat investeren flink in de weg. Terwijl die investeringen vaak juist leiden tot verlaagde woonlasten! Verder kan en mag de bal voor woonlasten van huurders niet alleen bij de corporaties liggen. Gemeenten bijvoorbeeld hebben via hun belastingen en heffingen ook invloed op de woonlasten van huurders. Dat vraagt om een gezamenlijke aanpak en inzet van corporaties en gemeenten; de instrumenten hiervoor zijn voorhanden. Onder meer via de jaarlijkse prestatieafspraken kunnen zij hier samen gericht aan werken.

Het roer om, met meer regie voor de huurder

Ongeveer 40% van alle huishoudens in Nederland huurt een sociale huurwoning. De meeste van deze huurders weten, net als Henk, heel goed of ze in een grote of kleine, grondgebonden of gestapelde, gelijkvloerse of extra energiezuinige woning willen wonen. Ook weten ze in welke buurt ze graag wonen. De meeste van hen zijn prima in staat om zelf keuzes te maken. Keuzes over wat zij voor die woonwensen willen betalen en welke concessies zij willen doen. De huidige toewijzingsregels beperken hen in deze keuze en vaak is er überhaupt geen keuze. Geef de huurders hierin de regie terug! Help hen met de juiste informatie over de buurt, de huurprijs, te verwachten energielasten, etc., maar doe dat als adviseur.

De tijd is rijp om het roer om te gooien. Laten we heldere basisafspraken maken over kwalitatief betaalbare huurwoningen die qua woonlasten passen bij het inkomen van de huurder. Stop met ingewikkelde en verstarrende regels en systemen die huurder en corporaties weghouden van doel en bedoeling: zorgen voor een passend thuis op basis van eigen keuzes van de huurder. Kijk naar de toeslagenaffaire: ook die liet zien dat knellende systemen uiteindelijk te complex, onrechtvaardig, kostbaar en niet effectief zijn. En huurders die extra steun nodig hebben, kunnen uiteraard rekenen op hulp en advies van de corporatie.

Het inkomen als sluitpost, niet de huur

Nederland is een welvarend land. Zelfs nu, na een ongekende Corona-crisis, krabbelt de economie razendsnel op. Aan geld geen gebrek in onze samenleving, lijkt het. Toch wordt het gat tussen arm en rijk groter en groeit 1 op de 8 kinderen op in armoede. Dat is toch ondenkbaar? Welvaart lees je af aan de mate waarin ook minder bedeelden kunnen deelnemen aan de samenleving. Daar ligt de werkelijke uitdaging, en daar hebben we de laatste jaren flink wat laten liggen. Laten we deze welvaart zuiverder verdelen. Enkel blindstaren op de huur biedt geen oplossing. In de huidige systematiek van het NIBUD wordt de huur beschouwd als sluitpost. Huur is geen sluitpost, maar vormt een onderdeel van de woonlasten, net als de energielasten en gemeentelijke belastingen. Het is prima om hiervoor normbedragen af te spreken (zoals afspraken over huurprijsklassen, etc.), maar laten we stoppen met ineffectieve symboolpolitiek als het bevriezen van inflatievolgende huurverhoging en -verlaging. Laten we als samenleving starten met het beschouwen van het *inkomen* als sluitpost. Want zeg nou zelf: als iemand in een sociale huurwoning, met een sociale huurprijs, een gemiddelde energielast, een normaal eetpatroon en geen bizarre hobby's niet kan rondkomen, dan hebben we in ons land de uitkeringen of het minimum inkomen niet op orde. Dáár moeten wij het over hebben.

En wij doen graag mee!

Mocht de indruk ontstaan dat we de verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid wegschuiven: dat is zeker niet het geval. Wij zorgen voor voldoende, goede sociale huurwoningen waarin mensen tegen acceptabele woonlasten, ver onder de marktprijs, kunnen wonen. Dat doen we al meer dan 100 jaar. En graag begeleiden we huurders zoals Henk naar de door hem gewenste woonruimte. Maar we hoeven daarvoor echt niet zijn inkomen te kennen. Liever kijken we naar wat hij echt nodig heeft aan ruimte, aan woonomgeving, aan netwerk. Zodat we niet alleen een huis bieden, maar een thuis. En als het even tegenzit? De kracht van **MKW**-corporaties ligt in onze lokale verankering. Maatwerk zit in ons DNA. Gaat er tijdelijk iets mis door bijvoorbeeld werkloosheid of arbeidsongeschiktheid? Dan lossen we dat graag zelf op, in overleg met de huurder. Bijvoorbeeld door middel van tijdelijke huurverlaging, huurbevriezing of desnoods verhuizing. Daar hebben we geen landelijke regels voor nodig, dat regelen we lokaal.

Namens het MKW Platform (Middelgrote en Kleine Woningcorporaties),
het bestuur, Hendrik Hoogenkamp, Bram Lipsch, Johan Oosterhoff, Wiepke van Erp Taalman Kip,
Jaap Huibers, Michiel Sluijsmans en Petra van der Wier