6 februari 2024

Zienswijze huuraanpassing 2024 Stichting Huurdersbelang Stadswonen

Beste Marvin, Woonstad,

SHS heeft met veel aandacht kennisgenomen van de aanvraag om een zienswijze omtrent de huuraanpassing en de aanvullend aangeleverde informatie. Naar aanleiding hiervan komt SHS tot het volgende advies, onderverdeeld in een aantal hoofdonderwerpen.

Betaalbaarheid voor zowel huurders als Woonstad

In de aanvraag van de zienswijze van Woonstad viel te lezen dat er zorgen zijn over de financiële haalbaarheid van de plannen van Woonstad, nu de bouw- en rentekosten flink stijgen, en het verduurzamen en nieuw bouwen van woningen kostbare investeringen vergt van de woningcorporaties. SHS begrijpt deze overwegingen tot dusverre dat Woonstad weinig ruimte heeft om een huurverhoging door te voeren die minder is dan het toegestane maximum. Desondanks plaatst SHS de volgende kanttekeningen. De wens van SHS is hierbij dat deze overwegingen in het vervolg expliciet worden meegenomen om te komen tot een evenwichtig oordeel over de wenselijkheid en grootte van de huuraanpassing.

De Klantenraad heeft in de ogen van SHS terecht aangegeven dat de huurquote een gebrekkige maatstaf is. Een inschatting van de toename in het inkomen van de verschillende doelgroepen doet geen recht aan de inflatie die een negatief effect heeft op de koopkracht, evenals het gegeven dat het prijsplafond is afgeschaft en de energiekosten gestegen zijn (mede door een stijging van de BTW op energie). Dit alles staat in direct verband met de kosten die huurders moeten dragen voor hun woning. Eveneens kan worden opgemerkt dat huurders die huurtoeslag ontvangen, vaak ook zorgtoeslag ontvangen. Hoewel de huurtoeslag is toegenomen, is de zorgtoeslag juist afgenomen. Kortom, SHS moedigt een bredere blik op de verhouding tussen de woonlasten en het besteedbaar inkomen en koopkracht aan.

Woonstad heeft in de aanvraag van de zienswijze een aantal groepen genoemd waarnaar aandacht uitging, waaronder huurders die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag (vrije sectorhuurders en kamerhuurders) en huurders in een slecht geïsoleerde woning (EFG). SHS wijst ook op de gevolgen van de reeds doorgevoerde IAH voor de huurquote van de desbetreffende huishoudens en is benieuwd naar het effect daarvan op de huurquote. Ook is er een voorstel tot vereenvoudiging van de huurtoeslag, waardoor waarschijnlijk onder meer de huurtoeslag op de subsidiabele servicekosten komt te vervallen, wat de betaalbaarheid van huurders in appartementencomplexen fors beïnvloedt. In hoeverre heeft Woonstad in kaart gebracht om welke (en hoeveel) huishoudens het gaat?

In het kader van de betaalbaarheid wijst SHS op twee specifieke groepen die mogelijk tegemoetgekomen kunnen worden: huurders van Stadswonen die jonger zijn dan 18 en daarom geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag en huurders van Stadswonen die jonger zijn dan 23 en een huur hebben die boven de kwaliteitskortingsgrens ligt. In het geval van een huur boven de kwaliteitskortingsgrens kan een kleine huurkorting al een groot effect hebben in combinatie met de mogelijkheid om dan alsnog in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Tot slot merkt SHS op dat het overgrote deel van de huurders van Stadswonen student is. Dit klinkt misschien als een open deur, maar heeft reële gevolgen voor de inschatting van de huurquote (als

deze maatstaf wordt gehanteerd). De huurquote is voor studenten namelijk zeer hoog, een stuk hoger dan voor de overige doelgroepen. Dit werd ook in de zienswijze van 2023 door SHS al benadrukt. De huurquote is volgens het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting[1] 2022-2030 gemiddeld 46% met een gemiddeld besteedbaar inkomen tussen de 750 en 1250 euro per maand.[2] SHS ziet graag dat studenten ook standaard worden meegenomen in de scenario's. Dit lijkt SHS des temeer wenselijk, aangezien dit een afgebakende doelgroep is van Woonstad/Stadswonen en veel van de woningen van Stadswonen specifiek op deze doelgroep gericht zijn. Dit is overigens ook van belang voor de prestatieafspraken: in punt B.6 is afgesproken dat Woonstad bijdraagt aan de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen (hier: studenten) in overeenstemming met hun karakteristieke eigenschappen, zoals leeftijd en huishoudsamenstelling.

Huurverlaging

Door de Klantenraad is gevraagd waarom Woonstad de huurverlaging niet automatisch toepast, aangezien de inkomensgegevens van deze huurders bij Woonstad bekend zijn. SHS sluit zich aan bij het standpunt en de vraag van de Klantenraad. Hieraan wil SHS toevoegen dat opvalt dat op de pagina over de huurverlaging (in een tekstvak dat niet direct zichtbaar is onder 'Hoe zelf aanvragen?') wordt verwezen naar een modelbrief van de Woonbond waarnaar niet is doorgelinkt. SHS moedigt van harte aan dat de informatie over de huurverlaging toegankelijker gepresenteerd wordt, zodat de drempel om de huurverlaging aan te vragen wordt verlaagd.

SHS is tevens benieuwd naar het effect van de eenmalige verlaging. Hoeveel procent van de in aanmerking komende huurders heeft een aanvraag gedaan?

Inkomensafhankelijke huuraanpassing (IAH)

SHS is, kort gezegd, geen voorstander van een IAH. De voornaamste reden hiervoor is dat dit de solidariteit onder de huurders geen goed doet, evenals het feit dat vorig jaar al een IAH is doorgevoerd. Om die reden adviseert SHS om een inkomensonafhankelijke huurverhoging door te voeren.

Conclusie

Het advies van SHS is dus om te kiezen voor een inkomensonafhankelijke huurverhoging. Verder blijft SHS ook na de huuraanpassing graag in gesprek over belangrijke thema's als betaalbaarheid en ontvangt SHS graag reactie op de gestelde vragen en genoemde zorgen.