

ADVIES HUURPRIJSBELEID VANAF JULI 2023

STREEFHUREN EN HUURPRIJSGRENZEN

Sinds 2019 hanteert Woonwaard streefhuren.

De streefhuur is 75 procent van de maximale huur van een woning volgens de puntenwaardering in de WWS-tabel.

Het ministerie van BiZa past de tabel jaarlijks aan.

De maximale huren volgen de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI).

Bij de invoering van de streefhuren was het uitgangspunt dat de jaarlijkse aanpassing van de tabelhuren min of meer gelijke tred zou zouden met de indexatie van de huursom.

Dat was het geval in 2019 en 2020.

In 2021 was er echter een trendbreuk.

Eenzijds was er de huurbevrozing van een jaar, anderzijds stegen de tabelhuren, de huurprijsgrenzen en de liberalisatiegrens.

In 2022 bleven de toeslaggrenzen gelijk, maar gingen de tabelhuren, de liberalisatiegrens en de maximale huursom omhoog.

Het jaar 2023 laat een nog ingrijpender trendbreuk zien.

De tabelhuren gaan 10 procent omhoog, de huurtoeslaggrenzen stijgen 2,2 procent en de liberalisatiegrens is 5,84% hoger.

De huursomstijging is maximaal de stijging van de index van de cao-lonen - die 3,1% is - minus een half procent.

Beide trendbreuken hebben grote gevolgen, vooral voor de betaalbaarheid.

Als voorbeeld noemen wij de **lage aftoppingsgrens** van de huurtoeslag.

Het betreft de woningen waarop de laagste inkomensklassen in het kader van de passende toewijzing zijn aangewezen en waar het grootste tekort aan is.

Deze inkomensgrens is met 2,2% gestegen van € 633,25 in 2021 en 2022 naar € 647,19 in 2023.

Dat betekent bij een streefhuur van vijfenzeventig procent dat in 2021 en 2022 de maximale huur € 844,33 mocht zijn en in 2023 maximaal 862,92.

In 2021 konden woningen met maximaal 159 punten worden toegewezen en in 2022 met 158 WWS-punten.

In 2023 is dat aantal WWS-punten gedaald naar hooguit 144.

In **bijlage 1** zijn de effecten berekend voor de toeslaggrenzen in 2023 ten opzichte van 2021 en 2022.

Een stijging van 10% van de maximale huren in de WWS-tabel heeft automatisch een stijging van de streefhuren met 10% als gevolg, dit komt door de koppeling via een vast percentage – in dit geval 75%, maar bij elk gefixeerd percentage zal dit het geval zijn.

Dat het huurbeleid nu uit de rails loopt, is een rechtstreeks gevolg van de onvoorziene stijging van de maximale huren in de WWS-tabellen.

De HBV onderschrijft de grondslagen van het streefhuursysteem.

De oplossing van de problemen zoekt de HBV dan ook binnen dit systeem.

Dat wil zeggen dat de huren tot elkaar in verhouding moeten staan, evenredig met de maximale huren volgens de puntentabel van het WWS.

De HBV concludeert dat het vaste percentage moet worden verlaten. In plaats daarvan moet jaarlijks een streefhuurpercentage worden bepaald, waarmee recht wordt gedaan aan de doelstellingen van het huurprijsbeleid.

Als we de huursomstijging in procenten voorstellen met 'hs' en de stijging van de maximumhuren met 'mh', zou de correctie van het streefhuurpercentage (SH) als volgt kunnen worden vastgesteld:

$$SH_{(n+1)} = SH_{(n)} \times (100 + hs) / (100 + mh)$$

Voor de huursom is deze formule 'budgetneutraal'.

STREEFHUREN

De streefhuren zijn sinds 2019 vastgesteld op 75% van de maximale huren.

Vanaf 2019 zijn de maximale huren gestegen met 17,4%.

Daardoor zijn ook de streefhuren met 17,4% gestegen, althans voor woningen waarvoor het puntentotaal niet is veranderd.

Van 2019 t.e.m. 2022 komt de totale stijging van de nettohuren op 5,0% uit, met 2,6% erbij in 2023 wordt die stijging 7,7 procent.

In **bijlage 2** is het voorbeeld uitgewerkt voor een huurder die in 2019 de streefhuur van € 525 ging betalen voor een woning met een maximale huur van € 700.

Zijn nettohuur ging in 2020 mee met de stijging van de streefhuur, maar vanaf 2021 krijgt hij een steeds grotere afstand tot de streefhuur.

In 2023 is die afstand na een huurstijging van 2,6% opgelopen naar 8,3% van de streefhuur. Dit percentage geldt voor alle huurders die in 2019 en/of 2020 de streefhuur betaalden. De nettohuur bedraagt dan 68,8% van de maximumhuur.

Alle overige huurders betalen een lager percentage; in totaal wordt dit gemiddeld 62,1%.

(Nieuwe huurders vanaf juli 2021 betalen een hoger percentage).

Voor bestaande huurders is het percentage van 75 inmiddels dus een fictief getal.

Volkomen reëel is het percentage echter voor nieuwe huurders, zij betalen in principe meteen de streefhuur. Een huurder die na 1 juli de sleutel krijgt, betaalt maar liefst 10% meer dan zijn buurman die in juni de gelukkige is.

De verschillen tussen huurders worden dus ieder jaar groter.

Veel belangrijker nog is dat nieuwe huurders in het kader van de passende toewijzing, door de ontsporing van het huurprijsbeleid op een krimpend aantal beschikbare woningen zijn aangewezen.

De HBV is van mening dat voor ieder komend huurprijstijdvak een streefhuurpercentage moet gelden dat de krimp van het aantal beschikbare woningen beneden de toeslaggrenzen voorkomt.

Daarmee blijven tegelijkertijd ook meer woningen met een streefhuur beneden de liberalisatiegrens.

STREEFHUREN IN 2023-2024

Voor 2019 gebruikte Woonwaard Standaardhuren.

De berekening van die standaardhuren was nauwelijks uit te leggen en er waren onredelijke verschillen in huur tussen vergelijkbare woningen.

Bepalend voor die verschillen was de administratieve indeling in complexen.

In 2018 was de gemiddelde standaardhuur 71% van de toen geldende maximumhuur.

Bij de overstap naar het nieuwe huurprijssysteem werd de streefhuur bepaald op 75% van de maximumhuur. Huurders die een huur boven de 75% betaalden, kregen een huurverlaging tot de streefhuur. Huurders die minder dan 75% betaalden, zouden geleidelijk naar die 75% moeten toegroeien.

Voor nieuwe huurders ging in principe de streefhuur gelden.

De overstap naar een nieuw systeem van huurvaststelling betekende dus een structurele huurverhoging op lange termijn, de gemiddelde standaardhuur van 71% ging immers naar een streefhuur van 75 procent van de maximale huur.

Door de huurverlaging van de relatief duurste woningen in 2019 daalde de huursom.

De HBV heeft toen een gemiddelde stijging van de huren deels geaccepteerd, maar dat moest beperkt worden tot een streefhuurpercentage van hooguit 73%.

Woonwaard deed schriftelijk de toezegging dat het streefhuurpercentage opnieuw zou worden gezien als de leennormen (met name de Loan to Value - LtV) zouden worden verruimd.

Nadat de LtV-norm van 75% werd verhoogd naar 85% is die toezegging niet nagekomen.

De huurders met een standaardhuur boven 75% kregen in 2019 dus een huurverlaging. Dat betekent dat de overige huurders een gemiddelde standaardhuur kenden van minder dan 71% en dat hun streefhuur ten opzichte van de standaardhuur met meer dan 4% van de maximumhuur omhoog ging.

Vanaf 2019 voert Woonwaard de huurverlaging in dat jaar telkens aan als onderbouwing van huurverhogingen. Terwijl de huurders die toen geen verlaging kregen daar geen voordeel van hadden en daar dus ook geen boodschap aan hebben.

Per 1 januari 2023 is de Verhuurderheffing afgeschaft.

Aangezien de inkomsten van Woonwaard vrijwel volledig uit huuropbrengsten bestaan, kan er geen enkel misverstand bestaan over de vraag wie die heffing hebben opgebracht: dat zijn de huurders.

Acht jaar lang hebben de huurders pakweg anderhalve maandhuur betaald voor deze feitelijke huurdersbelasting.

In het huurbeleid van de afgelopen acht jaar waarin deze heffing bestond, speelde de Verhuurderheffing altijd een rol; na de afschaffing is het de grote olifant in de kamer – geen woord daarover.

Gezien het verdwijnen van de heffing ligt een huurverlaging meer voor de hand dan een verhoging.

Als Woonwaard na de verruiming van de LtV-norm in 2020 de streefhuren had teruggebracht tot het door de HBV voorgestelde compromis van 73%, zou de ontwikkeling van de streefhuren en de nettohuren anders zijn geweest.

Een doorrekening daarvan is zichtbaar gemaakt in **bijlage 3**.

Bij dat streefhuurpercentage zou de nettohuur van een woning die in 2020 op de streefhuur was gezet, na een verhoging met 2,6% in 2023 67,0% van de maximumhuur gaan bedragen.

Toelichting bij de scenario's in bijlage 2 en 3.

Wanneer in 2020 was overgestapt naar het scenario met 73%, zouden de streefhuren in dat jaar vrijwel gelijk zijn gebleven (van € 525 naar € 524,29).

Aan het grootste deel van de huurders zou die overstap geheel voorbij gaan, zij zouden net als in het gerealiseerde scenario een huurverhoging hebben gekregen van 2,6%. Alleen de 'streefhuurbetalers' van 2020 zouden de huurverhoging ontlopen en een kleine groep binnen een marge van 2,6% zou de huurverhoging gemaximeerd hebben gezien tot die 2,6% extra.

Het effect op de totale huuropbrengst zou dus in de orde van tienden van procenten hebben bedragen.

Door de huurbevrozing in 2021 zou iedereen een afstand van minimaal 1,3% op de streefhuur krijgen en dat zou voor 2022 hebben betekend dat alle huren met hetzelfde percentage zouden zijn verhoogd als onder het 75%-regime.

Aangezien nieuwe huurders in principe de streefhuur in rekening gebracht krijgen, zouden die zijn gestart met een beginhuur die 2% van de maximumhuur lager zou zijn geweest. Ook hiervan zou het effect op de totale huuropbrengst beperkt zijn geweest.

Het zou wel hebben betekend dat de vijver waaruit de laagste inkomensgroepen moeten vissen tijdelijk wat groter zou zijn geweest; hierdoor zouden kunstgrepen als tijdelijke huurkorting mogelijk minder nodig zijn geweest.

De HBV is van mening dat het streefhuurpercentage voor 2023-2024 moet worden vastgesteld op 67%. Dat betekent dat er in 2023 geen huurverhoging wordt doorgevoerd.

Bij dit streefhuurpercentage wordt recht gedaan aan het eerder genoemde streven naar het op peil houden van het woningbestand met een huur beneden de huurprijsgrenzen.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUREN

De HBV blijft van mening dat inkomenspolitiek voorbehouden moet zijn aan de landelijke overheid.

Dit geldt zeker voor inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Inkomensafhankelijke huurverlagingen zou de overheid beter kunnen vervangen vervangen door hogere huurtoeslagen. De kosten zouden dan door de overheid worden gedragen en dit is waar die thuis horen.

Door de genoemde verlagingen worden de lasten van een inkomenspolitiek afgewenteld op de corporaties.

VERWACHTE HUROPBRENGST

De cijfers op pagina 5 van het memo zijn niet aangepast aan de nieuwe WWS-tabellen (dit is aan de HBV bevestigd door de opsteller van het stuk).

De netto huur als percentage van de maximale huur is voor de sociale huur 60,5% in plaats van 64,1% (en zou na de geplande verhoging met 2,6% stijgen naar 62,1%).

De daling ten opzichte van 2020 (66,4%) is louter te wijten aan de stijging van de maximumhuren met 10 procent.

De tabel op pagina 6 heeft ook nog de nodige aanpassingen.

De genoemde percentages hebben betrekking op de nettohuren na een voorgenomen verhoging met 2,6%.

Voor woningzoekenden die zijn aangewezen op een passende toewijzing zijn deze cijfers niet zo interessant. Zij zijn meer gebaat bij een inzicht in de verdeling die geldt voor woningen die in de loop van het jaar beschikbaar komen. Het gaat immers om het geboden perspectief.

Aangezien er geen reden is om te veronderstellen dat de vrijkomende huurwoningen qua verdeling veel zullen verschillen van het totale verhuurde bestand, is de verdeling van de streefhuren over de 'huurklassen' - op basis van de nieuwe maximumhuren en na een verhoging met 2,6% - veel interessanter.

Op dit moment is een dergelijk overzicht nog niet voorhanden.

SAMENVATTING

De HBV adviseert om de huren niet te verhogen per 1 juli 2023.

De HBV adviseert om het vaste streefhuurpercentage te vervullen voor een jaarlijks aanpasbaar percentage, dat dienstbaar is aan de doelstellingen van het huurbeleid.

Voor het komende tijdvak adviseert de HBV een percentage van 67%.

De HBV vindt inkomenspolitiek een zaak van de overheid en niet van corporaties.

Bestuur van de HBV,

Alkmaar, maart 2023