

KANTEKENINGEN BIJ DE REACTIE OP HET HUURADVIES

In een memo van 13-03-2023 (kortweg **memo 2**) reageert Woonwaard (**WW**) op het huuradvies van de HBV van 1 maart.

Het voert te ver om op elk punt in te gaan. Voor een deel zou dat een herhaling van zetten zijn, voor een ander deel gaat het om zaken die de HBV niet betwist.

Dat wil niet zeggen dat punten die ongenoemd blijven allemaal worden onderschreven.

VERHUURDERHEFFING

De HBV heeft nooit beweerd dat de Verhuurderheffing (**VH**) tot extra huurverhoging heeft geleid. Feit is wel dat pakweg 15% van de huren is opgegaan aan VH en VPB. Die bedragen zijn ongetwijfeld nuttig gebruikt door de rijksoverheid, maar niet voor het doel waarvoor ze volgens **memo 1** van 20 januari zijn opgebracht.

De VH is door WW opgevangen door inkrimping en uitstel van onderhoud.

Huurders hebben dus minder 'waar' voor hun geld gekregen.

De landelijke afspraken over de 'besteding' van de VH na afschaffing per 1-1-2023 zijn bij de HBV bekend.

EENMALIGE HUURVERLAGING

Een kwart van de huurders met een laag inkomen krijgt een 'eenmalige' huurverlaging.

Daar is natuurlijk weinig eenmaligs aan. Zij komen blijvend op een grotere afstand van de streefhuur terecht.

Niet dat ze er veel mee opschieten, want de huurtoeslag van het Rijk gaat voor hen structureel evenredig omlaag. Zo verdient het Rijk in feite een deel van de afschaffing van de VH terug (daarvoor bestaat binnen de economische wetenschap het begrip 'inverdieneffect').

Een deel van de inkomensondersteuning wordt dus op het bordje van de corporaties gelegd. Alleen al uit het feit dat de eenmalige huurverlaging als argument voor de huurverhoging wordt aangevoerd, volgt dat de overige 75% van de huurders geacht worden om deze inkomensondersteuning structureel voor hun rekening te nemen.

Voor zover de huurders met een laag inkomen er al wat mee opschieten, gaat die vlieger alleen maar op voor 'zittende' huurders. Nieuwe huurders krijgen gewoon de streefhuur op hun bordje.

STREEFHUREN

Als gevolg van de huurbevriezing in 2021 en de groeisput à tien procent van de maximumhuren in 2023, heeft het streefhuurpercentage van 75% voor de huidige huurders weinig betekenis. Deze ontwikkeling werd bij de invoering in 2019 niet voorzien.

Op de gevolgen van deze ontsporing van de streefhuurbedragen is de HBV al uitvoerig ingegaan.

Het niveau van de streefhuren heeft gevolgen voor de bedrijfswaarde en daarmee voor de 'Loan to Value-norm' (LTV).

In memo 2 staat een grafiek op pagina 2, waaruit je kunt afleiden dat de daling van de LTV met 2,5 % een stijging van de LTV met circa 2,5 % tot gevolg heeft. De HBV beschikt niet over software om dergelijke simulaties zelf uit te voeren.

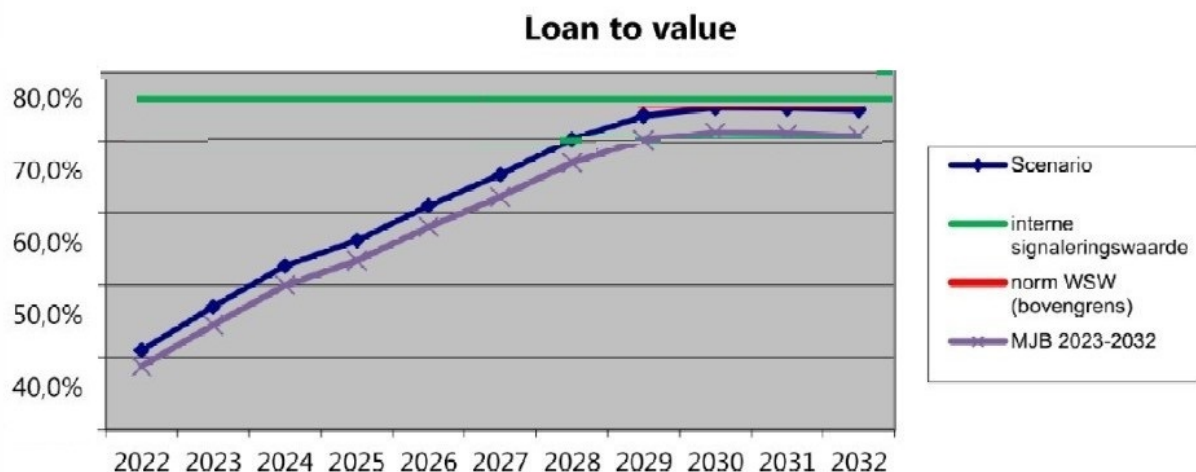
Vergelijking van de grafiek in het memo 2 met de grafiek in de begroting voor 2023 maakt duidelijk dat de paarse 'prikkelraadlijn' in het memo samenvalt met de blauwe lijn in de begroting.

Het gaat dus om een doorrekening van het scenario waarbij de streefhuren in 2023 met 2,3% stijgen t.o.v. 2022 (zie de parameters in de begroting).

Dat scenario voor 2023 is door de stijging met 10% achterhaald.

De extra stijging van 7,7% zal dus een daling van de LTV met een percentage in dezelfde orde tot gevolg hebben.

Met de nodige slagen om de arm komt de HBV tot de conclusie dat bij een scenario met 10% stijging het beeld er globaal als volgt uit komt te zien:



AANPASSING AAN WWS-TABEL 2023

In deze afbeelding zijn de groene lijn en de schaal aan de linkerkant met pakweg 7% naar boven verschoven.

De rode lijn, de WSW-norm verdwijnt buiten beeld.

Een andere benadering zou kunnen zijn dat de grafiek in memo 2 in feite het scenario met een streefhuurpercentage van circa 68% (paarse lijn) respectievelijk 65% (blauwe lijn) toont.

In de scenario's wordt uiteraard gerekend met een volledige realisatie van de investeringsambities – de scenario's moeten aantonen dat de ambities ook haalbaar zijn.

De realiteit gebiedt te erkennen dat de kans op vertraging levensgroot is, zeker in de volkshuisvestingssector. Door vertragingen zal de LtV lager uitkomen dan in de 'ideale' scenario's.

In de CCO van mei zal een herziening van het streefhuurbeleid aan de orde komen. De HBV neemt aan dat de scenario's dan met de juiste input worden doorgerekend.

NIEUWE HUURDERS VANAF 1 JULI 2023

Als een paal boven water blijft wel staan dat er voor nieuwe huurders met de voorgenomen huurverhoging per 1 juli aanstaande niets verandert door een discussie in mei.

De HBV heeft in het huuradvies uitvoerig geschetst welke gevolgen de stijging van de streefhuur met 10% heeft voor de huurprijsgrenzen.

WW onderschrijft in memo 2 de conclusies van de HBV.

WW wijst een verlaging van het streefhuurpercentage per 1 juli niettemin af.

Om toch iets te doen tegen de onvoorziene gevolgen van de explosieve stijging van de WWS-tabelhuren stelt de HBV voor om het voorgenomen huurprijsbeleid als volgt te amenderen:

Nieuwe verhuringen:

De huur na mutatie wordt voor de periode 1 juli 2023 tot 1 juli 2024 vastgesteld op 70% van de maximale huur.

Hierdoor gaan nieuwe huurders evenveel huur betalen als de nieuwe huurders uit 2022-2023 na een verhoging met 2,6%.

De gevolgen van deze incidentele ingreep voor de huursom zijn beperkt.

Bestuur van de HBV

Alkmaar, maart 2023