



## **Een aanzienlijk deel van onze achterban wordt (wederom) in de portemonnee geraakt**

Huurdersvereniging De Bewonersraad vertegenwoordigt meer dan 30.000 leden in Friesland. Een aanzienlijk deel van deze huurders zal benadeeld worden indien de Minister de voorgenomen wijzigingen in de huurtoeslag effectueert. Dit omdat ze door de ruime woningen met een goede basiskwaliteit – ondanks lage streefhuren – een huurprijs boven de beoogde normhuur betalen.

## **Verkapte bezuiniging huurtoeslag**

De rekening wordt uiteindelijk weer bij de huurder neergelegd. Laten we het gewoon benoemen, de wijziging op de wet Huurtoeslag is een verkapte bezuiniging op de huurtoeslaguitgaven door het Rijk. Jarenlang hebben verhuurders de ruimte gekregen om huurprijzen boven inflatoir te verhogen, dit om de effecten van de verhuurdersheffing te dempen. We hebben als huurdersorganisatie al voorspeld dat dit leidt tot ongewenste neveneffecten voor het budget van de huurtoeslag. En dat moment is nu aangebroken.

Het betalen van de rekening gaat niet zonder compensatie voor de huurders. Zorg dat huishoudens voldoende bestaanszekerheid hebben. Het stapsgewijs verhogen van het minimumloon is onvoldoende om de hoge inflatie en toekomstige korting op de huurtoeslag te compenseren.

## **Wat is het inkomen van onze achterban?**

In Friesland had 44% van alle bewoners in 2020 een inkomen onder de €25.700,-. Het gemiddeld bruto huishoudinkomen van nieuwe huurders in Friesland bedroeg in 2021 ongeveer € 19.000,-. Het gros van onze leden moet iedere maand de eindjes aan elkaar knopen om het hoofd boven water te houden. In Friesland staan verhoudingsgewijs veel grotere huurwoningen met daarom een hogere energievraag.

## **Grote financiële zorgen sociale doelgroep**

Huurders die recent of binnenkort een nieuw energiecontract hebben, betalen zomaar twee tot drie maal zoveel aan energielasten. Slechts 9 procent van onze leden heeft dit jaar aangegeven zich geen zorgen te maken om de betaalbaarheid van de energierekening.

Uit het onderzoek van het Centraal Planbureau van 9 juni 2022, blijkt dat 84% van mensen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een betaalrisico heeft. Het leeuwendeel van deze mensen woont in een sociale huurwoning. Zij kunnen zich geen extra bezuinigingen veroorloven.

Gemiddeld gaat een huurder er -volgens beleidsmakers - enkele tientjes op achteruit. Veel van onze achterban komen iedere maand al geld tekort. Door nog meer bezuinigingen stijgt het water tot boven hun lippen en gaan ze uiteindelijk kopje onder. En niemand die een reddingsboei kan toewerpen, want niemand is verantwoordelijk voor de effecten van inkomenspolitiek op het individu. Individuele zorgen en reacties vliegen ons dan ook om de oren. Een collectieve wanhoop wordt gedeeld via sociale media.

## **De huurders wonen niet in systemen**

Beleid wordt ontwikkeld op basis van gemiddelden, vervolgens duiken beleidsmakers in processen en systemen. Hierbij verdwijnt de aandacht voor het individu.

Onze achterban woont niet in deze kunstmatige systeemwereld, waarin de huurprijs die ze lager is dan de normhuur die op basis van gemiddelden is berekend. Hun leefwereld heeft een andere werkelijkheid op het gebied van huren en toeslagen. Een groot deel van de huurders woont in een woning met een huurprijs boven de normhuur of ontvangt (deels) een vergoeding voor de servicekosten.

## **Huurtoeslag ook bereikbaar voor huur boven liberalisatiegrens**

Een huurder met een laag inkomen komt slechts zelden in aanmerking voor een woning met een middenhuur in de commerciële of particuliere sector. Door selectie bij de voordeur zullen deze potentiële huurders geweigerd worden. Door de nieuwe regeling worden deze verhuurders niet geprikkeld om hun huren te verlagen. Ergo, ze zullen de extra ruimte in de huurtoeslag eerder gebruiken om hun huurprijzen voor een deel van hun woningbezit op te hogen. Mensen met een laag inkomen moeten niet verleid worden om een uitstap te maken naar woningen uit uw rekenvoorbeeld. Er blijft dan immers geen budget meer over om van te leven. Effectiever is het om het woningwaarderingstelsel versneld van toepassing te verklaren voor de commerciële en particuliere verhuurders.

## **Dan gaat u toch verhuizen?**

De oplossing is volgens de Minister simpel. Als je een woning niet meer kunt betalen, ga je 'gewoon' verhuizen naar een goedkopere. Maar hoe is dat in hemelsnaam mogelijk als je jaren ingeschreven moet staan als woningzoekende om überhaupt voor een andere woning in aanmerking te komen. Vele mensen wonen nu op campings, bij familie en vrienden of op straat door het gebrek aan betaalbare huisvesting.

En wat is het alternatief als je wel geluk hebt? Een woning die te klein is om je gezin te huisvesten. Een woning die je wegrukt uit je sociale omgeving die mantelzorg verleent. Een woning die zo slecht is dat je een torenhoge energierekening hebt en dus in de kou zit. Een woning die zo ligt dat je niet met openbaar vervoer of per fiets je werk kunt bereiken. En dus je baan kwijtraakt.

Nogmaals, mensen wonen niet in systemen. In de echte wereld kun je om velerlei redenen niet 'zomaar' verhuizen. Tel daar ook bij op dat het aantal woningen met een huurprijs onder de normhuur in sneltreinvaart afneemt omdat woningen verbeterd worden, vervangen worden door nieuwbouw of domweg te veel punten hebben vanwege de goede basiskwaliteit.

## **Minister legt bom onder Nationale Prestatieafspraken**

De inkt van de handtekeningen onder de Nationale Prestatieafspraken is nauwelijks droog, of de Minister legt er een bom onder. Immers, duidelijk staat hierin vermeld dat de andere partijen zich niet verbinden aan de invoering van genormeerde huren in de huurtoeslag. Wanneer invoering van genormeerde huren zou leiden tot maatregelen in het huurbeleid van corporaties en de investeringsopgave van corporaties zou worden geraakt, moet de totale opgave van de afspraken worden herzien. Wie gaat dan al die nieuwbouwwoningen bouwen? Wie zorgt dan voor betaalbaar wonen, leefbare wijken en voldoende opvang voor bijzondere doelgroepen? En die huurkorting is dan ook van de baan? Die internetconsultatie staat op dit moment ook open, dus die gaat vast wél doorgevoerd worden. Nog weer minder investeringscapaciteit voor woningcorporaties.

## **Onmogelijke financiering opgave woningcorporaties met normhuren**

Beleggers trekken zich op dit moment massaal terug uit nieuwbouwprojecten omdat ze – naar alle waarschijnlijkheid – moeten voldoen aan het berekenen van huurprijzen op grond van het woningwaarderingstelsel. Zij zien in 100 procent van de maximale huurprijs nog geen rendement te behalen op woningen met een middenhuur. Dit terwijl corporaties in Friesland sociale huurwoningen met een vergelijkbare kwaliteit voor nog geen 70% van de maximale huurprijs verhuren. Een huurprijs die daarbij dikwijls nog wel boven de normhuur ligt. Een huurprijs die na mutatie door huurverhogingsvoorstellen bovendien boven de aftoppingsgrenzen klimt.

Woningcorporaties worden – ondanks huurbevrozingen en huurkortingen - ook nog geacht als startmotor te fungeren voor de Energietransitie, te investeren in leefbaarheid en een fikse bijdrage te leveren aan wonen, welzijn en zorg.

Oh ja, ze moeten ook nog duizenden nieuwbouwwoningen bouwen met het liefst een huurprijs ver

onder de liberalisatiegrens. Met de invoering van normhuren is dit alles niet meer uitvoerbaar en zal de sociale doelgroep dit gaan voelen.

### **Bezint eer ge begint**

Kortom, het aanpassen van de huurtoeslag komt op een zeer ongelegen moment en legt een bom onder de uitvoeringsagenda van woningcorporaties. Onze achterban kan dus niet profiteren van de afspraken die hier in vastgelegd zijn.

Veel huurders ondervinden daarnaast negatieve effecten door de wetswijziging omdat ze een huur boven de normhuur hebben, geen vergoeding meer krijgen voor – een deel van – de servicekosten, of omdat de eigen bijdrage met 4 euro per maand verhoogd wordt.

We adviseren de Minister het voorstel in te trekken en het huidige instrument voor de huurtoeslag te verbeteren.