



Datum: 1-4-2020

Betreft: reactie op advies BoKS huurbeleid SSH d.d. 28-4-2020

Beste bestuursleden van BoKS,

Dank voor jullie positieve en constructieve advies op het huurbeleid van de SSH. Het is goed om te zien dat we ook volgens jullie op de goede koers zitten. Betaalbaarheid, ook op termijn, is van groot belang. Daarover zijn we het gelukkig eens.

Jullie vragen aandacht voor drie onderwerpen:

1. Aantal goedkope scheefwoners

Het verzoek is om inzicht te krijgen in het aantal goedkope scheefwoners bij Jebber. Dat inzicht hebben we niet. Bij toewijzing toetsen we op het inkomen van de nieuwe huurder. De huurprijs van de woning en het inkomen van de nieuwe huurder zijn dan passend. We hebben na toewijzing geen zicht meer op de inkomensontwikkeling van onze huurders. Bij een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen we dit inzicht wel. Wij vragen een indicatie aan bij de Belastingdienst en krijgen per huishouden een code die aangeeft of het betreffende huishouden wel of niet in de inkomenscategorie valt dat een extra verhoging gegeven kan worden.

Zoals aangegeven in de adviesaanvraag zijn we voorstander voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Ons bezit is bedoeld voor huishoudens die afhankelijk zijn van betaalbare huisvesting. We willen ons bezit dan ook zoveel mogelijk inzetten voor deze huishoudens. Om veel goedkope scheefwoners gaat het naar verwachting niet. Bij de in 2016 doorgevoerde inkomensafhankelijke huurverhoging hebben ongeveer 160 huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. We hebben geen reden om aan te nemen dat het er nu heel veel meer zullen zijn. Overigens voeren we de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2020 niet door, vanwege praktische redenen in combinatie met andere prioriteiten en afwegingen (met name door de Corona-crisis).

2. Totale huursom inflatievolgend

Wij houden ons aan het sociaal huurakkoord en zeggen jullie daarmee toe dat de jaarlijkse stijging van de gehele huursom maximaal inflatie zal zijn. Het is wel belangrijk om te weten wat er onder de huursom valt:

- de jaarlijkse huurverhoging voor de zittende huurders van DAEB bezit (sociale huurwoningen);
- de extra huurstijging als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zolang we hierover geen aparte afspraken hebben gemaakt in de prestatieafspraken met de gemeente en BoKS.

Wat niet meetelt is de huurstijging bij ons niet-DAEB bezit (vrije sector huurwoningen), huurstijging als gevolg van de mutatie van een woning of na een renovatie en de huurstijging als gevolg van het toevoegen van nieuwe woningen.

3. Gelijk huurbeleid voor DAEB en Niet DAEB

Een verschil tussen DAEB en Niet DAEB bezit zijn de regels rondom het huurprijsbeleid. Voor het huurprijsbeleid van DAEB of sociale huurwoningen bestaat wetgeving waar de verhuurder zich aan dient te houden. Het huurprijsbeleid van Niet DAEB of vrije sector huurwoningen is vastgelegd in de individuele huurovereenkomst. Dat is een overeenkomst van een verhuurder met een individuele huurder in een vrije markt. Als de huurprijzen van de vrije sectorhuurwoningen wezenlijk uit de pas gaan lopen met de marktontwikkeling, is er de mogelijkheid daarop te corrigeren. Als die economische situatie zich voordoet, dan bespreken we dat met BoKS. De aanpassing zelf is een individuele aanpassing van een huurprijs van een vrije sectorwoning gebaseerd op contractuele afspraken, dat beschouwen we daarom niet als adviesplichting. Dat proberen we hierna wat uitgebreider uit te leggen, waarbij we tevens tegemoet hopen te komen aan jullie opmerking over de gewenste uitleg over het begrip DAEB.

Gereguleerde markt, DAEB

DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Verhuur is een dienst. Het feit dat deze huurwoningen als zodanig worden beschouwd, is de basis voor staatssteun en veel specifieke wetgeving, waaronder huurprijswetgeving en huurprijsbescherming. Dat gaat dan vooral om de maximaal toegestane huurprijs bij de eerste verhuur en de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsstijging. DAEB is in de praktijk gelijk aan sociale huurwoningen.

De maximaal toegestane huurprijs van elke huurwoning wordt om te beginnen vastgesteld op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Volgens dat stelsel worden punten toegekend aan een woning op basis van kenmerken of kwaliteiten van die woning. Zoals locatie (WOZ-waarde) oppervlakte, voorzieningen en energieprestatie. Elk punt staat voor een bepaald (maximaal) bedrag. Alle punten opgeteld bepalen de maximaal toegestane huurprijs voor de betreffende woning.

Vrije markt, Niet DAEB

Voor diensten die niet worden beschouwd als van algemeen economisch belang, Niet DAEB, geldt in hoofdzaak dat er geen sprake is van huurprijsregelgeving. De prijs bij verhuur en de maximale jaarlijkse huurprijsstijging komen tot stand in een vrije markt bij contractvorming tussen twee partijen. Niet DAEB is in de praktijk gelijk aan vrije sectorhuurwoningen. De huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst moet hoger liggen dan de liberalisatiegrens (in 2020 is dat €737,14) om te kunnen spreken van een vrije sectorhuurwoning.

Een woning die volgens het WWS meer dan 146 punten heeft kan beschouwd en verhuurd worden als een vrije sectorhuurwoning. Niet de wetgever maar de verhuurder bepaalt dan de huurprijs, waarbij de markt veelal een leidend principe is. Ook een verhuurder van een vrije sectorwoning mag maar één keer per jaar de huur verhogen. Als er over de huurverhoging contractueel niets is geregeld, mag de verhuurder elke verhoging vragen die hij of zij wil. Als de huurder dat niet wil of kan betalen, mag de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden. De huurder kan dan naar de rechter, om te laten toetsen of de huurverhoging redelijk is en de ontbinding rechtmatig. De rechter zal dat toetsen aan de marktverhoudingen. Als woningen veel meer waard zijn geworden en huren navenant duurder en dat is weerspiegeld in de voorgestelde huurverhoging, dan zal de rechter dat als redelijk beoordelen.

Zowel verhuurders als huurders zijn gebaat bij enige zekerheid. Daarom zien we in huurcontracten van vrije sectorhuurwoningen in de regel een bepaling over de jaarlijkse huurprijsverhoging. De huurprijs wordt in beginsel jaarlijks aangepast met inflatie. Maar de prijs kan ook met een bepaald percentage (meestal is dat 5%) extra worden aangepast, als de marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Als het huurcontract wordt getekend wordt de huurprijs verondersteld marktconform te zijn. Zolang de woningmarkt zich mee ontwikkelt met de algemene economie, is jaarlijks aanpassen met inflatie voldoende om die prijs marktconform te houden. Als de woningmarkt zich wezenlijk anders ontwikkelt, is dat niet zo. Als de markt slechter wordt, zal de verhuurder de huurprijs naar beneden moeten bijstellen, om de woning verhuurd te krijgen of te houden. De praktijk heeft de afgelopen jaren het omgekeerde laten zien. De prijs van wonen is sterker gestegen dan inflatie. Het is redelijk dat de verhuurder een (meer) marktconforme prijs krijgt voor de geleverde dienst, omdat hij of zij deze dienst aanbiedt in een geliberaliseerde markt. Dus moet de verhuurder in staat zijn de huurprijs met meer dan inflatie te verhogen.

De SSH wil om dezelfde reden een dergelijke bepaling over de huurprijsstijging opnemen in de huurovereenkomst van de vrije sectorwoningen. Beperkt tot de mogelijkheid van een huurverhoging boven inflatie van maximaal 5%, één per vijf jaar. Dit hebben we gedaan om huurders een bepaalde mate van zekerheid te geven en aansluiting te vinden bij ons algemene verhuurbeleid met jongerencontracten.

Tot slot

Nogmaals dank voor jullie constructieve en scherpe advies en de snelheid waarmee jullie het advies hebben kunnen geven. Een prettige manier van samenwerken zo!

Met vriendelijke groet,


Rob Donninger
Directeur-bestuurder SSH