

Datum: 22-4-2022

Betreft: Reactie SSH advies BoKS Huurbeleid 2022 en verder



Geacht bestuur, beste bestuursleden van BoKS,

Dank voor jullie advies op het Huurbeleid 2022 en verder van 12 april jl. Helaas hebben jullie een negatief advies uitgebracht. Jullie pleiten voor een algehele huurbevriezing voor 2022, voor zowel de sociale wooneenheden als de vrije sector wooneenheden. In deze brief reageren we op het uitgebrachte advies. We doen dat in twee delen. Te beginnen met de hoofdlijn. Daarop volgend gaan we nader in op onderdelen, zoals het proces, de gebruikte argumenten en een alternatief.

### **De hoofdlijn**

Om met de conclusie te beginnen: Wij hebben besloten jullie advies om in 2022 over te gaan tot een generieke huurbevriezing naast ons neer te leggen en het voorgenomen besluit over de huurverhoging zoals wij dat ter advisering aan jullie hebben voor gelegd door te voeren. In essentie komt dat neer op 2,3% voor de sociale huurwoningen en -kamers en 3,3% voor het schaarse SSH bezit in de vrije sector<sup>1</sup>. Beide percentages zijn voor 2022 vastgesteld door de rijksoverheid.

Wij zijn tot deze conclusie gekomen, nadat wij tijdens ons overleg van 19 april 2022 met jullie argumenten hebben uitgewisseld én een door ons voorgestelde alternatieve benadering hebben besproken. Jullie hebben ter vergadering geen besluit willen nemen, dat afwijkt van het uitgebrachte advies. Jullie zijn bij dat advies gebleven. Onder verwijzing naar de daarbij ingebrachte argumenten en jullie ALV op maandagavond aanstaande.

In dat licht en gelet op de deadline -een en ander moet maandag in de systemen worden verwerkt om alle huurders conform regelgeving tijdig te informeren- restte ons de vaststelling dat er geen akkoord is. Aangezien wij een generieke huurbevriezing in 2022 geen goed idee vinden, zien wij ons genoodzaakt jullie advies naast ons neer te leggen en over te gaan tot uitvoering van ons voorgenomen besluit.

Tegelijkertijd begrijpen we de positie waarin jullie je op 19 april jongstleden bevonden én geven we er nog steeds de voorkeur aan om tot een akkoord te komen. In praktische zin betekent dit, dat wat ons betreft, het verderop nader toegelichte voorstel voor een afspraak over twee jaren gematigde huurverhoging (2% in 2022 én 2% in 2023) samen met een wat gerichtere benadering nog staat.

Omdat we met de praktische moeilijkheid zitten, dat we maandag al het vastgestelde percentage moeten doorvoeren (dat is nu 2.3%), moet die 0,3% worden gecompenseerd bij de huurverhoging in 2023 (die dan per 1 juli 2023 1,7% zal bedragen). Dit alles natuurlijk indien we na maandag alsnog tot een akkoord komen. Wij hopen van harte dat jullie alsnog tot dat besluit komen.

---

<sup>1</sup> Het zeer beperkte SSH-bezit in de vrije sector (3,3%), laten wij bij deze reactie verder buiten beschouwing. Die huurverhoging is feitelijk individueel contractueel geregeld; het 3,3% maximum dat de overheid daar dit jaar aan stelt valt binnen die contractuele marges.

## Nadere toelichting

In deze nadere toelichting, beschrijven we kort het proces tot nu toe. Dan zetten wij eerst uiteen waarom wij een huurbevrozing geen goed idee vinden. Daarna gaan we kort in op de door jullie gebruikte argumenten, voor zover die dan nog niet zijn geadresseerd. Tot slot beschrijven we kort het alternatief zoals wij dat op 19 april aan jullie hebben geschetst.

### *Proces tot nu toe*

We hebben een lijn uitgezet voor ons Huurbeleid. Dit betreft onze streefhuren naar doelgroepen en typen woonruimten en de lijn voor de jaarlijkse huurverhoging. Ook dit jaar is het beleid van de overheid op een laat moment bekend gemaakt (eind februari). Direct na bekendmaking van het overheidsbeleid is een voorgenomen besluit genomen dat we op 4 maart aan jullie hebben voorgelegd ter advisering. Daarbij hebben we jullie ook gewezen op de deadline in verband met de verwerking van de huurverhoging: dat moet uiterlijk maandag 25 april in de systemen verwerkt, willen we alle huurders conform de wet tijdig kunnen informeren.

Op 12 april hebben we jullie advies ontvangen. Dit advies richt zich op de voorgestelde huurverhoging. In het advies wordt niet gereageerd op de rest van het huurbeleid. We gaan ervan uit dat jullie je nog steeds kunnen vinden in die principes, die in lijn zijn met voorgaande jaren.

Op 19 april jl. hebben we een prettig en constructief overleg gehad over het huurbeleid en het advies van BoKS. Van beide kanten zijn standpunten uitgewisseld en besproken. Dat heeft (nog?) niet geleid tot overeenstemming. Jullie gaven aan een en ander nader te willen bespreken in de ALV maandag 25 april. Wij hebben aangegeven dat wij dan moesten vaststellen dat er niet tijdig overeenstemming was en dat wij dan het advies naast ons neer zouden leggen. Maar ook dat we zouden nadenken over de daarbij gekozen formulering, zodat er nog wel ruimte blijft om alsnog tot een alternatief akkoord te komen.

## Uitgewisselde argumenten

### *Argumenten van de SSH voor een huurverhoging in 2022*

Een huurverhoging van 2,3% in 2022 beschouwen wij als redelijk en verstandig. Zeker beschouwd in de volgende reeks van vijf jaren:

2020	2021	2022	2023	2024
2,6%	0%	2,3%	? (*)	0%(**)

(\*) percentage voor 2023 is onbekend, maar in beginsel nog steeds inflatie-gerelateerd. In maart is die inflatie gestegen tot boven de 10%. Vandaar het voorstel op 19 april 2022 om voor 2022 én 2023 een gematigd percentage (2% per jaar) af te spreken.

(\*\*) In het regeerakkoord is een huurbevrozing opgenomen voor 2024. .

Hoe je het ook wendt of keert, een huurbevrozing gaat ten koste van het investeringsvermogen van elke woningcorporatie, dus ook dat van de SSH. Terwijl de opgave (bouwproductie en duurzaamheid) gigantisch is. Een generieke huurbevrozing heeft een heel beperkt effect op individueel niveau. Voor een heel groot deel van onze huurders wordt dat bovendien nog goeddeels weggevangen door de huurtoeslag. Daarmee wordt niemand die werkelijk financiële problemen heeft ook zelfs maar een beetje geholpen. De SSH biedt in al die gevallen waar dat nodig is maatwerk en kent een jarenlange trackrecord waarbij niemand louter door financiële problemen op straat terecht komt. Een generieke huurbevrozing heeft bovendien als effect dat in absolute bedragen uitgedrukt, het grootste voordeel zich voordoet bij de huurders van de betere woningen: die met een betere energieprestatie. Dus al zou je een relatie tussen huren en energieprestatie willen leggen (en dat vinden wij denkbaar, zoals aangegeven), dan is een generieke huurbevrozing daarvoor niet bepaald een effectief instrument.

Collectief en cumulatief gaat het echter wel ergens over. Het een gaat altijd ten koste van iets anders. We gaan graag met jullie in meer detail in op de rekensom, maar voor hier en nu over de duim ter indicatie: 12.000 maal 6 euro per maand = 72.000. Ruim 850.000 euro op jaarbasis. Dat is anno nu ongeveer het onrendabele deel van een investering in tussen de twintig en veertig studio's of kamers. Of de verduurzaming van twee tot drie van de panden waarover we hebben gesproken. Per jaar. Er zijn veel alternatieve bestemmingen van de betreffende middelen denkbaar. Dat nemen we met plezier met jullie nader door. Maar voor nu is onze conclusie dat de uitdaging voor komende generaties (beschikbaarheid en duurzaamheid) zwaarder moet wegen.

*Argumenten van BoKS voor een huurbevrozing en onze reactie daarop:*

De SSH staat er financieel goed voor, een huurverhoging is niet nodig.

De SSH staat er op dit moment gelukkig inderdaad goed voor. Dat is wel anders geweest. De strategie van de SSH (met BoKS besproken en vastgesteld) is erop gericht de komende tien jaren enorm te investeren. Eerst in beschikbaarheid (meer woningen en vooral kamers), gevolgd door duurzaamheid. Daar zetten we ook echt maximaal op in. En wel dusdanig dat dit de komende tien jaren ten koste zal gaan van het eigen vermogen van de SSH. En dan nog geldt voor de SSH wat voor de hele woningcorporatiesector geldt: op termijn komen we middelen tekort om die hele opgave (aantallen nieuwbouw en CO2-neutraal) aan te kunnen.

Afschaffing van de verhuurderheffing levert meer investeringsruimte

Feitelijk gezien klopt dit, al moet het nog gebeuren. Maar met de afschaffing van de verhuurdersheffing wil de overheid bindende productieafspraken maken. De extra ruimte is expliciet bedoeld voor investeringen. Met name de bouwopgave. Voor de SSH geldt bovendien dat het effect van de afschaffing van de verhuurdersheffing in de praktijk nagenoeg nihil is. Ten eerste is de verhuurdersheffing niet van toepassing op onzelfstandige eenheden. Dus heeft de afschaffing daarop geen effect. Ten tweede had de SSH (gelukkig) zoveel nieuwbouw in ontwikkeling dat we al maximale aftrek van de verhuurdersheffing hadden. Ofwel, omdat we zo actief zijn, zouden we al nagenoeg geen verhuurdersheffing betalen in de komende jaren.

De inflatie loopt op, alles wordt duurder, vooral energie/warmte

Dat klopt. We verwachten dat 2023, met de huidige inflatiecijfers, in dat opzicht een nog veel grotere uitdaging wordt. Maar de gedachte dat de huurontwikkeling oplopende kosten elders moet compenseren is volgens ons niet redelijk (andersom werkt het ook niet zo). En het is strijdig met het principe dat de huurstijging meerjarig inflatievolgend moet zijn. Het bevrozen van de huur omdat kosten op andere vlakken stijgen vinden we een oneigenlijk argument en op zijn best nogal subjectief. De huur is geen 'restpost' van uitgaven die een huishouden heeft.

### **Alternatief pad**

Tegelijkertijd begrijpen we waar het advies van BoKS vandaan komt. Wij hebben jullie ter vergadering daarom een alternatief voorgesteld dat naar ons idee effectiever en rechtvaardiger is. In hoofdlijnen ging dat om twee samenhangende afspraken:

1. Een meerjarige afspraak over gematigde huurontwikkeling voor 2022 én 2023 (2% per jaar). We verwachten, gezien de enorme stijging van de inflatie en de enorme opgave die woningcorporaties hebben ten aanzien van woningproductie en verduurzaming, dat het inflatiepercentage waar de huurverhoging aan gerelateerd wordt, volgend jaar een stuk hoger zal liggen. Met een gematigde huurverhoging de komende twee jaar kunnen investeringen zoveel mogelijk doorgang vinden en zijn huurders gegarandeerd van een beperkte huurstijging.

2. Een benadering voor de komende jaren die in essentie drie elementen kent:
  - a. het benoemen van de panden die wel op afzienbare termijn kunnen worden verduurzaamd én de (vaak monumentale stads-)panden waarvoor dat in alle redelijkheid met de huidige techniek de komende pakweg tien jaren niet te doen is (want onbetaalbaar). En daar dan duidelijk over zijn tegen de betreffende (potentiële) huurders;
  - b. een concreet pakket aan kleinere maatregelen in combinatie met een “klusteam” voor die laatste panden beschikbaar stellen, en
  - c. indien de overheid daar niet op een afzienbare termijn binnen het WWS mee komt (er wordt namelijk aan gewerkt), met elkaar vaststellen wat voor de wat langere termijn een redelijke huurprijs is in relatie met de energieprestatie van de betreffende slecht geïsoleerde en nauwelijks te verbeteren woningen/kamers.

Wat ons betreft gaan we hoe dan ook het gesprek aan over deze onderwerpen. Het liefst zouden we ook alsnog overeenstemming bereiken over de meerjarige afspraak die beschreven staat onder 1. Zoals in het begin van deze brief beschreven, wordt het +0,3% effect voor 2022 ten opzichte van die afspraak, dan verwerkt in de huurverhoging van 2023 ( $2\% - 0,3\% = 1,7\%$ ).

Tot slot wensen wij jullie een vruchtbare vergadering, maandag aanstaande. Wij vertrouwen op een voortzetting van onze constructieve samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger