

## CORPORATIES WILLEN HOGERE INKOMENS- GRENS SOCIALE HUUR DAN MINISTER

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat het Wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen centraal, dat tot 6 augustus 2019 ter consultatie voorlag. Wij vroegen de corporatiebestuurders en -managers naar hun mening over de gewenste inkomensgrenzen bij toewijzing, de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging en andere sturingsinstrumenten die het wetsvoorstel faciliteert.

Het Wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen bevat vier maatregelen voor de gereguleerde huursector:

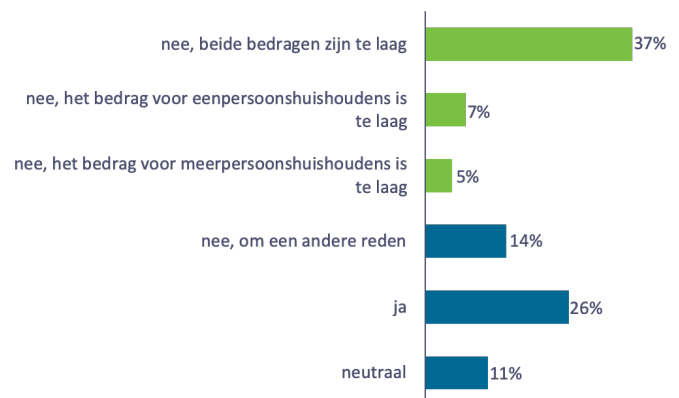
1. Differentiatie DAEB inkomensgrenzen naar type huishouden
2. Verbetering van de systematiek van inkomensafhankelijke hogere huurverhoging
3. Tijdelijke huurkorting
4. Zeer lage huren met een hogere huursprong verhogen

Hoewel de reacties van de woningcorporaties niet eenduidig zijn, komt uit het onderzoek wel het beeld naar voren dat ongeveer de helft van hen de voorgestelde inkomensgrens voor woningtoewijzing te beperkt vindt. Daarnaast ziet een derde zelfs het bijdragen aan voldoende aanbod in het vrije sector middensegment als een taak voor de (dochter-) organisatie. De inkomensafhankelijke huurverhoging, een instrument om huurders met een hoger (midden-) inkomen, ook wel 'goedkope scheefhuurders' genoemd, plaats te laten maken voor nieuwe starters, wordt door de helft van de corporaties niet ingezet. Alles bijeengenomen ontstaat het beeld dat een aanzienlijk deel (een derde tot de helft) van de woningcorporaties een substantieel ruimere opvatting heeft over de te bedienen groep woningzoekers dan de oorspronkelijke primaire doelgroep zoals die in de herziene Woningwet in 2015 werd beoogd.

### INKOMENSGRENS HUURTOEWIJZING IS TE LAAG

De minister is van plan de inkomensgrens (nu € 38.035) te splitsen in € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens en € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens. Slechts een kwart van de ondervraagden is het met de voorgestelde indeling eens. Bijna de helft geeft aan dat de inkomensgrenzen substantieel te laag liggen.

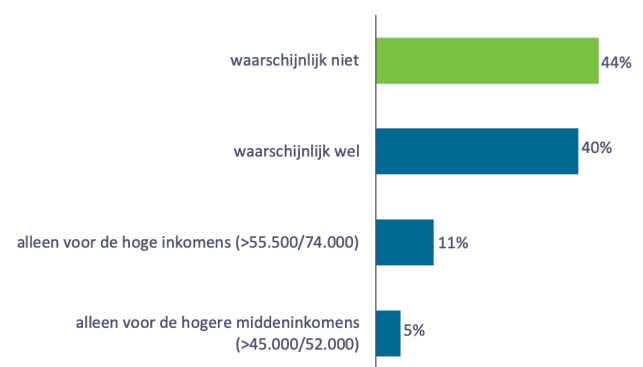
Bent u het met de voorgestelde inkomensgrenzen eens?



### HELFT PAST KOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING NIET TOE

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2020 worden huishoudens met een inkomen tot € 10.000 boven de DAEB grens ('lagere middeninkomens') door de minister ontzien. Bij een huishoudinkomen vanaf respectievelijk €45.000 voor de eenpersoons- en € 52.000 voor de meerpersoonshuishoudens (de 'hogere middeninkomens') kan de huur dan in stappen van maximaal € 50 worden verhoogd tot aan de liberalisatiegrens. Ligt het huishoudinkomen boven de € 55.500 respectievelijk € 74.000 (de 'hoge inkomens'), dan kan de huur zelfs in stappen van maximaal € 100 worden verhoogd naar de maximale huurprijs (WWS) van de woning. Het ministerie heeft berekend dat het in totaal om 165.500 huishoudens gaat.

Denkt u, mede op grond van bovengenoemde aanpassingen in het Wetsvoorstel, dat uw organisatie volgend jaar de nieuwe inkomensafhankelijke huurverhoging gaat toepassen?



## CORPORATIES WILLEN HOGERE INKOMENS- GRENSSOCIALE HUUR DAN MINISTER

### VOORNAAMSTE REDEN: GEMENGDE WIJKEN EN GEBREK AAN ALTERNATIEVEN MIDDENINKOMENS

Als voornaamste reden om de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toe te passen, wordt de samenstelling van de wijken genoemd (ruim 35%); de corporaties zijn beducht voor eenzijdige straten en buurten, zij hebben liever een gemengde samenstelling in het kader van de leefbaarheid en sociale cohesie. Daarnaast geeft meer dan 20% aan dat voor de betreffende 'goedkope scheefhuurders' in de regel toch geen alternatieve woonruimte in de vrije huur- of koopsector bereikbaar is.

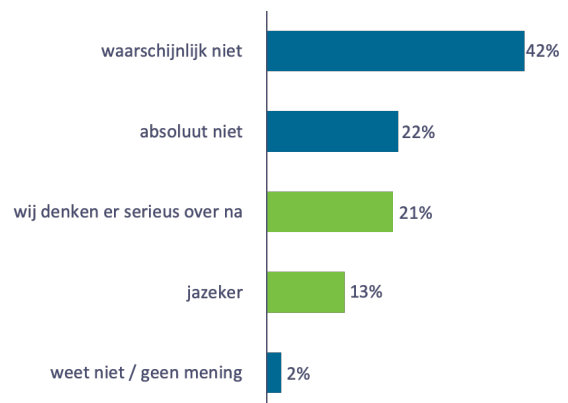
*Wat zou voor u de belangrijkste reden zijn om de inkomensafhankelijke huurverhoging NIET toe te passen?*



### EEN DERDE VAN DE CORPORATIES ZIET WEL DEGELIJK EEN TAAK RICHTING MIDDENINKOMENS

BZK heeft besloten de markttoets voor de niet-DAEB woningen te verruimen. Eerder is ook de rendements-eis vervallen. Dit geeft (dochters van) corporaties meer financiële armslag om nieuwbouw te kunnen plegen in de niet-DAEB sector, de vrije sector dus. Een derde van de corporaties is voornemens hier serieus mee aan de slag te gaan. "Wij zien het bijdragen aan voldoende aanbod in het middensegment als een taak voor onze (dochter-) organisatie" is hierbij de leidende motivatie.

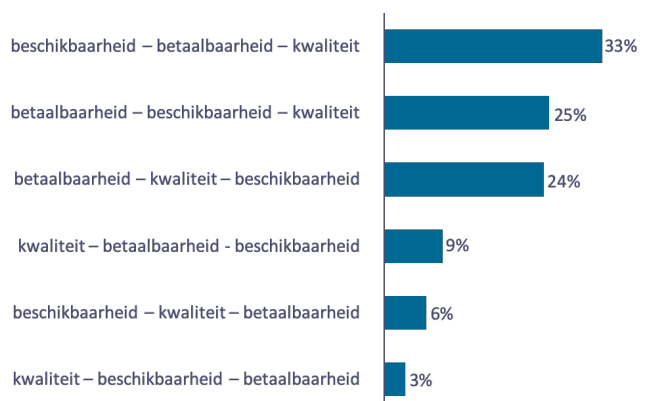
*Overweegt uw organisatie nieuwbouw te plegen in de niet-DAEB sector?*



### LAGE HUUR EN NIEUWBOUW BELANGRIJKER DAN VERDUURZAMING

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit (waaronder verduurzaming) worden vaak genoemd als dé drie aandachtsvelden voor woningcorporaties. Omdat de financiële middelen van woningcorporaties beperkt zijn, zullen zij hierin regelmatig keuzes moeten maken. Hoewel enigszins diffuus, komt uit de antwoorden het beeld naar voren dat betaalbaarheid en beschikbaarheid, met andere woorden lage huren en nieuwbouw, het uiteindelijk winnen van de investeringen in kwaliteit (zoals verduurzaming). Een respondent formuleerde het zo: "We zijn er primair voor huishoudens met een smalle beurs, er moeten voldoende sociale huurwoningen zijn voor diegenen die niet zelfstandig op de woningmarkt in hun huisvesting kunnen voorzien, tenslotte moeten deze wooneenheden ook van een goede kwaliteit en duurzaamheid zijn."

*Als u deze aandachtsvelden in volgorde van belangrijkheid zou moeten zetten, wat is dan voor uw organisatie nu de juiste volgorde/prioriteit?*

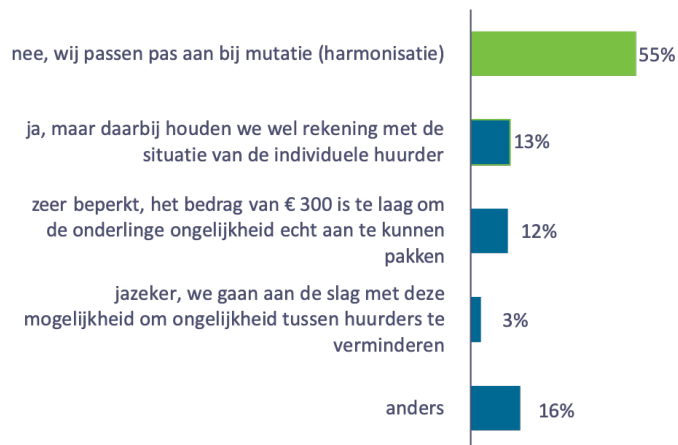


## CORPORATIES WILLEN HOGERE INKOMENS- GRENDS SOCIALE HUUR DAN MINISTER

### VERSNELD VERHOGEN VAN TE LAGE HUREN ONDER € 300

Het wordt mogelijk gemaakt om de huurprijs voor zelfstandige woningen met een huurprijs onder € 300 per maand – onafhankelijk van het inkomensniveau van de huurders - te verhogen met een maximale huursprong van € 25 per maand. Vanaf € 300 gelden weer de gebruikelijke regels. Uit Woononderzoek Nederland (WoON) 2018 blijkt dat woningcorporaties ruim 21.000 zelfstandige woningen verhuren met een huurprijs lager dan € 300 (gemiddelde huur € 225). Toch geven corporaties aan dit niet toe te gaan passen bij zittende huurders; liever wachten zij het moment van mutatie/verhuizing af om het te lage huurniveau naar boven te corrigeren.

### Gaat uw organisatie gebruik maken van deze mogelijkheid?



### ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN, INVESTEREN EN ORGANISATIEONTWIKKELING BELANGRIJKSE THEMA'S

De trend van een grote interesse op het gebied van 'renovatie en energiebesparende maatregelen' groeit evenals in het tweede kwartaal verder door, gevolgd door investeringen en organisatieontwikkeling. In samenhang gezien leveren deze drie thema's het beeld op van een corporatiesector die actief op de toekomst gericht is.

#### Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2019 kwartaal 3		2019 kwartaal 2		2019 kwartaal 1	
renovatie en energiebesparende maatregelen	(58%)	renovatie en energiebesparende maatregelen	(71%)	renovatie en energiebesparende maatregelen	(67%)
investeringen	(35%)	investeringen	(33%)	organisatieontwikkeling	(30%)
organisatieontwikkeling	(32%)	betaalbaarheid	(24%)	betaalbaarheid	(29%)
betaalbaarheid	(28%)	asset management	(24%)	asset management	(27%)
organisatieontwikkeling	(23%)	organisatieontwikkeling	(27%)	investeringen	(26%)

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door adviesbureau Finance Ideas onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en –managers. Elke keer wordt daarbij een vaste set van vragen aan hen voorgelegd, plus enkele vragen over actuele thema's. Aan het jongste onderzoek, dat plaats vond in juli 2019 hebben 132 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de negenendertigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.