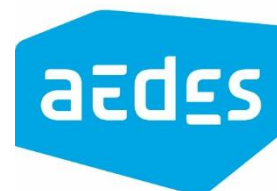


Datum
29 mei 2020

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk
BBPZ/TvdV/RBos/20-045



Aan
Eerste Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor BiZa/AZ

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Onderwerp
Maatwerk en huurprijsbeleid in de coronacrisis

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte Senatoren,

In het debat over de tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten heeft u stevig van gedachten gewisseld over de jaarlijkse huuraanpassing door verhuurders. Uw Kamer nam de motie-Kox c.s. aan over een 'huurstop.' De minister gaf al op meerdere momenten aan de betaalbaarheid en mogelijke betaalproblemen zeer serieus te nemen en verhuurders er op aan te spreken. Dit is ook gebeurd.

We begrijpen dat u mogelijk nogmaals met de minister van BZK over de huuraanpassing per 1 juli wilt debatteren en ook benieuwd bent naar de opvattingen van verhuurders. Daarom sturen we u deze brief, waarin wij vanuit het perspectief van de woningcorporaties, de grootste verhuurders in het land, aangeven wat we doen voor mensen die de huur niet meer kunnen betalen als gevolg van de coronacrisis en wat de effecten van een mogelijke huurstop zullen zijn.

Maatwerk werkt

Daarbij wijzen wij u er – net als de minister- op dat generieke maatregelen de huurders die door de crisis acuut in de financiële problemen komen, nauwelijks helpen en weinig effectief zijn. Daar is meer en gericht maatwerk voor nodig. En dat is precies wat corporaties altijd al deden, nu doen en ook zullen blijven doen. Niet voor niks maakten Aedes en de Woonbond hierover ook afspraken in het SHA. Hierin werd ook zeer bewust is gekozen voor een gematigde huuraanpassing van inflatievolgend huurbeleid.

Corporaties zijn als sociale verhuurders zeer betrokken bij hun huurders. Als er financiële problemen zijn bij huurders waardoor ze de huur niet meer kunnen betalen, wordt er direct contact opgenomen en in overleg met de huurder gekeken hoe dit opgelost kan worden. Zo bellen veel corporaties in deze periode huurders die de huurbetaling niet op tijd hebben gedaan op om te vragen wat mogelijk de oorzaak is en of zij hulp nodig hebben. Daar worden ook allerlei andere (hulpverlenende) partijen bij betrokken als dat nodig is. Dit allemaal om te voorkomen dat een huurder hierdoor uiteindelijk uitgezet moet worden. In verreweg de meeste gevallen leidt dit er toe dat er een oplossing wordt gevonden.

Overigens zou voor een evenwichtiger beeld ook de verhoging van andere vaste lasten betrokken moeten worden bij deze discussie. Zorgverzekeringen, energielasten en lokale lasten stijgen ook, maar er wordt alleen naar de huur gekeken, terwijl het gaat om de totale lasten van een huurder. Inkomensbeleid en -ondersteuning is vooral een taak voor de overheid.

Effecten mogelijke 'huurstop'

Graag informeer ik u ook over de effecten van een mogelijke 'huurstop,' die we vertalen als ware het een huurbevroezing voor een jaar (dus geen huurverhoging). We hebben maandag 25 mei jongstleden in het NRC kunnen lezen dat circa 9.000 huurders (= 0,4% van alle huurders bij corporaties) zich gemeld hebben met betalingsproblemen door de coronacrisis. Uit contacten met onze leden blijkt dat de meeste van deze huurders mensen betreft die hun flex- of tijdelijke contract niet verlengd krijgen en daardoor acuut een inkomstenterugval ervaren door de coronacrisis. Deze huurders worden met specifieke maatregelen geholpen door de corporaties (huuruitstel, tijdelijk lagere huur, niet innen achterstallige huur e.d.). Hiermee kunnen corporaties deze huurders over het algemeen goed helpen. Veruit de meeste huurders hebben die acute problemen niet en kunnen (verzekerd van hun inkomen, uitkering of pensioen) prima hun huur en de geringe huurverhoging (voor zittende huurders gemiddeld *onder* inflatie) opbrengen. Daar waar het enigszins knelt biedt de huurtoeslag ook een helpende hand.

Noodzakelijke investeringen in nieuwbouw

Aan de andere kant stijgen de kosten voor woningcorporaties wel ruim boven inflatie en liggen er grote maatschappelijke bouw- en verduurzamingsopgaven, zodat er ook in de toekomst betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de woningzoekenden. Daarvoor is een kleine huurverhoging wel noodzakelijk. De gemiddelde huurstijging per woning zal dit jaar circa 15 euro per maand zijn. Uitgaande van 2,4 miljoen huurwoningen bij corporaties is dat 432 miljoen euro minder huurinkomsten het komende jaar alleen al. Een veelvoud hiervan zouden corporaties kunnen gebruiken om te investeren in nieuwbouw. Dat levert duizenden extra woningen op. En met de huidige woningnood zijn die investeringen ook noodzakelijk.

Het niet door laten gaan van de huuraanpassing voor alle huurders staat in schril contrast met de 0,4% van de huurders die acuut in financiële problemen zijn gekomen door inkomensverlies en die veelal individueel maatwerk nodig hebben; dit maatwerk loopt al snel in de duizenden euro's.

We vragen u daarom er op te vertrouwen dat corporaties met het specifieke maatwerk veel beter de huurders kunnen helpen die in de problemen (zijn ge)komen door de crisis dan door een generieke huurbevroezing door te voeren. Zo'n huurbevroezing helpt de huurders met acute problemen niet, maar beknot wél de investeringscapaciteit (die al zwaar onder druk staat door hoge belastingen) van corporaties enorm. We vragen hiervoor uw begrip. Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact met mij op of met mijn collega Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of 06-51926072).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Tonny van de Ven
waarnemend voorzitter