



## Verslag symposium

### **BETAALBAARHEID, EEN HOT ITEM...**

**22 april 2015**

**bij Boerke Mutsaers te Tilburg**

Namens het bestuur van het SBO heet voorzitter Gerard Klaassen alle aanwezigen van harte welkom, waaronder leden van huurderscommissies en de directie en medewerkers van de corporaties. Het SBO is verheugd over de grote opkomst bij dit symposium waarop het thema 'betaalbaarheid' centraal staat.

Mw. Aline Zwierstra komt wat later en dat is de reden dat de ondertekening van de nieuwe omgangscodes pas kan plaatsvinden aan het einde van het symposium.

Eerst zal René Scherpenisse, directeur van Tiwos een presentatie verzorgen rond de wijzigingen in het woningwaarderingstelsel, het voormalige puntensysteem en daarna is er gelegenheid tot discussie.

Ook dit keer is Peter Nouwens bereid gevonden om als avondvoorzitter het symposium in goede banen te leiden.

Hierna geeft Gerard Klaassen het woord aan René Scherpenisse voor zijn presentatie.

### **Presentatie over woningwaarderingstelsel, door René Scherpenisse**

*Wat is het WWS, het woningwaarderingstelsel?*

- Het is een manier om de kwaliteit van woningen vast te leggen in punten.
- Er worden punten gegeven voor:
  - De grootte van de woning
  - Het woningtype (appartement, eengezinswoning)
  - De uitrusting (cv, lengte van het aanrecht, bad/douche)
  - De buitenruimte (tuin/balkon)
  - Het energielabel
  - De woonomgeving (voorzieningen in de buurt, aftrek voor hinderlijke situaties)Onder 'hinderlijke situatie' wordt bijvoorbeeld verstaan verkeers- of stankoverlast of geluidsoverlast van het spoor.

*Waarom is er een WWS?*

- Het WWS is bedoeld om huurders te beschermen tegen onredelijk hoge huren
- Door de minister wordt voor elk aantal punten (voor elke woningkwaliteit) de maximaal redelijke huur vastgesteld.
- De maximaal redelijke huur geldt voor alle verhuurders, niet alleen voor de woningcorporaties maar ook voor de particuliere verhuurders.
- Er zijn ook speciale maximaal redelijke huren vastgesteld voor kamers en voor zorgwoningen

*Waarom het WWS gaat veranderen?*

In het regeerakkoord is afgesproken om het WWS af te schaffen en uit te gaan van markthuren, die worden afgeleid van de WOZ waarde van de woningen.

Voor de waarde van de woningen is de locatie, de buurt van groot belang. Dit zit niet goed in de puntentelling. Een woning in de Bijlmer krijgt bijvoorbeeld veel meer punten terwijl een woning in de Jordaan in markt veel beter scoort, omdat die veel gewilder is.

De leeftijd van een woning wordt niet meegeteld maar er bestaat wel verouderderingsaftrek, omdat het ouder worden van een woning gevolgen heeft voor de kwaliteit ervan.

#### *Wat er gaat veranderen?*

- De punten voor het woningtype, de woonomgeving en de aftrek voor hinderlijke situaties (en de schaarstepunten voor Amsterdam en Utrecht) komen te vervallen.
- Dat gaat om ongeveer een kwart van de woningwaardering.
- Deze punten worden vervangen door een berekening op basis van de actuele WOZ-waarde (peildatum 1 januari).
- De ingangsdatum is 1 oktober 2015

De actuele WOZ waarde wordt berekend op basis van een globale taxatie die de corporaties niet zelf doen. Taxatie gebeurt door taxateurs; in opdracht van de gemeente taxeren zij per woningtype en doen in verband daarmee de zgn. fietsproef. Dat betekent dat ze door de wijk fietsen om zicht te krijgen op de omgeving en nagaan voor welke prijs een vergelijkbare woning onlangs is verkocht. Ze komen in ieder geval niet binnen.

#### *Rekenvoorbeeld*

- De berekening blijft gebaseerd op de oppervlakte van de woning, de uitrusting en het energielabel. De punten voor de woonvorm (woningtype), de woonomgeving en de hinderlijke situaties vervallen en erbij komen punten gebaseerd op de WOZ waarde.
  - a) 1 punt per € 7.900 WOZ waarde
  - b) 1 punt per WOZ waarde per m<sup>2</sup> gedeeld door €120,-
    - Voor een woning van 80 m<sup>2</sup> en een WOZ waarde van €100.000 wordt dan de rekensom:
      - $100.000 / 7.900 = 12,6$  punten
      - $(100.000/80)/120 = 10,4$  punten
      - $a+b = 12,6 + 10,4 = 23$  punten

#### *Worden de woningen duurder?*

- De maximaal redelijke huur wordt anders berekend maar het gemiddelde blijft gelijk.
- Voor individuele woningen kan de maximaal redelijke huur wel wijzigen.
- De sociale huurwoningen in Tilburg hebben een huurprijs onder de maximaal redelijke huur te weten 70% van de maximaal redelijke huur, terwijl de huurprijs in Amsterdam op 90% daarvan ligt.
- De streefhuren van de sociale huurwoningen in Tilburg liggen ook onder de maximaal redelijke huur.
- Voor sociale huurwoningen in Tilburg zal het geen effect hebben.

*Iemand heeft een appartement aan de Hart van Brabantlaan en moet hiervoor een huur van meer dan € 624,- betalen. Hij vraagt zich af hoe dat kan.*

R. Scherpenisse geeft aan dat het gaat om gemiddelde bedragen inclusief € 29,- subsidiabele servicekosten, waardoor niet alle woningen daaronder zitten.

*Gevraagd wordt of de verschillen in huur te maken hebben met de verschillen in punten.*

R. Scherpenisse wijst erop dat Tiwos relatief meer eengezinswoningen heeft dan de andere corporaties en daarom meer kwaliteitspunten. De corporaties bepalen zelf hun beleid en de puntprijs kan daarom per corporatie variëren. Op de website Corporaties in Perspectief (CIP.nl) zijn dit soort gegevens van alle corporaties in Nederland te vinden.

*Vanuit de zaal worden de corporaties opgeroepen om qua prijsstelling meer naar elkaar toe te werken en op dezelfde golflengte te komen, omdat het om sociale huur gaat.*

R. Scherpenisse geeft aan dat de corporaties in Tilburg al heel nauw samenwerken en de huurprijzen niet veel verschillen.

*Er is aangegeven dat de punten per m2 worden berekend. Gevraagd wordt hoe dit dan wordt berekend bij appartementen en eengezinswoningen.*

R. Scherpenisse licht toe dat het bij de berekening gaat om netto m2's. Een ruimte met een schuin dak worden voor 40% meegerekend. Omdat eengezinswoningen meestal groter zijn dan appartementen, zijn die duurder.

*Opgemerkt wordt dat als appartementen en eengezinswoningen dezelfde puntentelling zouden gaan krijgen de streefhuren naar elkaar toe groeien en de verschillen kleiner worden.*

R. Scherpenisse geeft aan dat bij een verhuizing de huurprijs richting streefhuur gaat en de nieuwe bewoners daarom een hogere huur moeten gaan betalen. Aangezien appartementen meestal kleiner zijn dan eengezinswoningen zullen de punten voor beide woningtypes blijven verschillen.

### **Betaalbaarheid, een hot item...**

Na een korte pauze stelt Peter Nouwens de panelleden voor, te weten

Rob Vinke, directeur TBV Wonen;

Aline Zwierstra, interim directeurbestuurder WonenBreborg;

Hilly Jager, directeur Zorg- en Woonstichting 't Heem;

René Scherpenisse, directeur Tiwos;

Haico van Nunen, Bouwhulp Groep, SBO-adviseur en de opvolger van Arie Verheij.

Haico van Nunen wijst erop dat betaalbaarheid niet alleen te maken heeft met betaalbare huren maar ook met energielasten. Het gaat m.a.w. om betaalbare woonlasten. Aan de corporatiedirecteuren legt hij de vraag voor hoe zij de woonlasten betaalbaar gaan houden.

R. Vinke verduidelijkt dat corporaties de afgelopen twee jaar en ook dit jaar nog de mogelijkheid hebben gekregen om inkomensafhankelijke huur toe te passen: 2,5%, 4% en 6,5%, wat neerkomt op gemiddeld 3,4%. Dit als compensatie voor de z.i. 'afschuwelijke' verhuurdersheffing van 1,7 miljard per jaar die corporaties aan het Rijk moeten afdragen. Hierdoor en door de crisis, lagere inkomens voor veel huurders tengevolge van lagere pensioenen, werkloosheid e.d. is de afgelopen tijd duidelijk geworden dat de betaalbaarheid van het wonen in gevaar kwam en verdere verhoging van de huren niet verantwoord zou zijn.

Per 1 juli a.s. wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging bij TBV Wonen van gemiddeld 3,4 % teruggebracht naar 1,5% en voor mensen met de laagste inkomens die de duurste woningen huren namelijk woningen waarvoor geen huurtoeslag wordt gegeven. Hierbij gaat het om huurprijzen tussen € 617 (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens) en € 710 (liberalisatiegrens). Deze groep heeft het 't zwaarst en vandaar dat corporaties proberen te differentiëren. In een aantal gevallen wordt de huur zelfs verlaagd met gemiddeld 33 euro, zodat ook mensen met de laagste inkomens goed kunnen blijven wonen. Bij het vaststellen van de huurprijzen houden de corporaties rekening met de grens van de huurtoeslag, zodat mensen die niet mislopen.

*Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat iemand 10 jaar geleden zijn inkomen moest opgeven. Wanneer zo iemand niet in aanmerking kwam voor huursubsidie kwam men niet eens in aanmerking voor een bepaalde woning. Kennelijk is dat veranderd.*

*De vragensteller zegt verder zich m.n. zorgen te maken over de middeninkomens die er steeds slechter voor komen te staan en roept de corporaties op om, waar zij kunnen, het signaal af te geven om deze groep te ontzien.*

Mw. A. Zwierstra onderkent dit. Ze vindt dat de corporaties er ook zijn voor de groep net boven € 34.000,- die het steeds moeilijker krijgt.

*Gevraagd wordt om hoeveel mensen het gaat die een laag inkomen hebben en een (te) dure woning huren.*

R. Vinke geeft aan dat dit zeer veel mensen betreft. Dat komt omdat corporaties mensen met een laag inkomen niet mogen weigeren als zij een woning willen huren van € 710. De wet staat dat niet toe. Deze mensen krijgen wel het advies om, gezien hun inkomen, een andere woning te kiezen maar men kan hen niet daartoe dwingen.

*Gevraagd wordt of de huur ook aangepast wordt als mensen werkloos raken en daardoor minder inkomen hebben.*

R. Scherpenisse geeft aan dat dit per corporatie verschillend is. Bij Tiwos gaat het om ongeveer 450 huishoudens die boven de streefhuur zitten met een inkomen onder € 34.000 bij wie de huur wordt verlaagd met gemiddeld € 33.

R. Vinke zegt de cijfers van TBV op dit moment niet paraat te hebben.

In het nieuwe convenant Wonen wordt opgenomen hoeveel betaalbare woningen Tilburg de komende vijf jaar nodig heeft t.b.v. de laagste inkomens, aldus mw. Zwierstra.

*TBV Wonen verhoogt de huren per 1 juli a.s. gemiddeld met 1,5%. Geïnformeerd wordt hoe het zit met de huurverhogingen per 1 juli a.s. bij de andere corporaties.*

Mw. Zwierstra wijst erop dat de gemeenschappelijke lijn is dat de corporaties niet vragen wat ze mogen vragen. Per corporatie wordt niet zozeer gekeken naar de maximale huurverhoging, maar naar de relatie kwaliteit en streefhuur. Wat ook een rol speelt is dat energetische maatregelen effect hebben op de energierekening (die gaat daardoor omlaag) en daarmee op de totale woonlasten. Ook de aftoppingsgrens wordt in de afwegingen meegenomen. Elke corporatie kiest in samenspraak met de eigen huurders de best mogelijke oplossing.

Mw. Jager wijst erop dat 't Heem vooral grondgebonden woningen op een groot perceel heeft die een hoge WOZ waarde hebben. Deze woningen hebben veel punten maar een lage huur. 't Heem heeft daarom wel de maximale huurverhoging gevraagd en wil komend jaar meer differentiëren. Nu zitten alle woningen onder de huurtoeslaggrens terwijl de verschillen erg groot zijn. 't Heem wil daarom naar 70% van de maximaal redelijke huur en daarnaast voldoende woningen behouden t.b.v. de lage inkomens. De gemiddelde prijs per huureenheid bedraagt € 550.

*Iemand merkt op dat de flat waar hij woont al 45 jaar oud is en deze waarschijnlijk afbetaald is. Hij vraagt zich af waarom er dan toch een huurverhoging nodig is.*

R. Vinke verduidelijkt dat nieuwbouw door corporaties in 50 jaar afgeschreven moet worden. Er is meestal sprake van een onrendabele top d.w.z. een restschuld, omdat corporaties een deel van de kosten in die 50 jaar niet kunnen terugverdienen. Bovendien moet er 50 jaar lang onderhoud worden gepleegd, salarissen worden betaald en is er na die 50 jaar geld nodig voor sloop en nieuwbouw of renovatie.

Voor 1800 woningen is de streefhuur verlaagd ter wille van de betaalbaarheid. Voor lage inkomens met een hoge huur is zoals gezegd de huur verlaagd; de gemiddelde verhoging bij TBV Wonen komt neer op 1,99 %. Mensen die recht hebben op huurtoeslag krijgen hiervan tweederde terug via de huurtoeslag. Voor mensen met een woning van € 466 betekent het een verhoging van € 4 en dat is minder dan 1% van de huur. Mensen met een hoger inkomen krijgen een huurverhoging van 2,5 %. TBV verhoogt de huur omdat met dit geld andere belangrijke dingen in de stad gedaan kunnen worden. Corporaties kijken naar de cijfers van het Nibud om te beoordelen of de verhoging betaalbaar is voor de lagere middeninkomens d.w.z. inkomens tussen € 29.000 en € 34.000. Volgens die cijfers is de verhoging mogelijk.

*Een van de aanwezigen informeert hoe het zit met mensen die op de grens van de huurtoeslag zitten.*

Mw. Zwierstra geeft aan dat men slechts over een gedeelte van de huur huurtoeslag krijgt, maar over het laatste deel van de € 710 huur niet. Aftoppen betekent rekening houden met de grens voor de huurtoeslag.

*G. Klaassen vraagt wat hierover is afgesproken in het nieuwe convenant.*

Mw. Zwierstra geeft aan dat men van elke woning weet in welke huurcategorie die blijft

vallen. Zij stelt voor om op een volgend SBO-symposium het nieuwe convenant toe te lichten in aanwezigheid van de ondertekenaars, te weten SBO, wethouder en corporaties. SBO-voorzitter G. Klaassen merkt op dat mw. Zwierstra op haar wenken bediend wordt omdat dit al in de planning zat: op **24 juni** wordt het volgende symposium gehouden met het nieuwe convenant Wonen als thema.

## Nieuwe omgangscade

Zoals aangegeven in de uitnodiging wordt nu ook de nieuwe omgangscade ondertekend door de directies van TBV Wonen, Tiwos en 't Heem en door de vertegenwoordigers van de HBO's. HBO Wonen 99 van WonenBreburch ondertekent de nieuwe omgangscade niet.

Mw. Zwierstra verduidelijkt dat de directie van WonenBreburch de nieuwe omgangscade een faire deal vindt, maar HBO Wonen 99 daar anders over denkt, wat hun goed recht is. HBO Wonen 99 voorzitter Peter Valk licht toe dat m.n. de ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud in appartementen de reden vormde om niet akkoord te gaan en een aanleiding om verder te onderhandelen met de directie. In de oude omgangscade liep de ongemakkenvergoeding - een vergoeding per complex en niet per individu - van een week vóór tot en met een week na de renovatie. In de nieuwe omgangscade werd die periode geschrapt. Inmiddels is bereikt dat men de ongemakkenvergoeding ook tijdens twee dagen voor en na een renovatie krijgt. Dankzij de inspanningen van HBO Wonen 99 is dit voor alle corporaties aangepast in de nieuwe omgangscade. HBO Wonen 99 wil nu proberen of de periode van twee keer twee dagen nog uitgebreid kan worden en heeft tot 1 juli a.s. de tijd gekregen voor verdere onderhandelingen.

Mw. Zwierstra geeft aan dat het resultaat hiervan kan zijn dat WonenBreburch een andere omgangscade zal krijgen dan Tiwos en TBV Wonen, maar dat dit geen probleem is omdat de omgangscade een overeenkomst is tussen een corporatie en haar eigen huurders. Tilburg was een van de weinige steden met tot voor kort een stadsbrede omgangscade.

Mw. Zwierstra benadrukt dat de oude omgangscade een zeer riante regeling was die nu op een aantal punten is veranderd en soberder en doelmatiger geworden. Er is een pakket uitgekomen waarover twee HBO's tevreden zijn en Wonen Breburch nog enkele wijzigingen wenst.

Aanvullend geeft R. Vinke aan dat in het verleden mensen soms driemaal hun maandhuur ontvingen als ongemaktoeslag. Het is echter niet de bedoeling dat men er op vooruit zou gaan, want het gaat om een ongemaktoeslag. Daarom is gekeken wat het ongemak feitelijk inhoudt en dat is vertaald in een bedrag. Met de nieuwe omgangscade zit men nog altijd boven de wettelijke regeling, die een stuk kariger is.

*H. Dankers van HBO Wonen 99 merkt op dat corporaties zeggen te moeten bezuinigen, maar dat dit, gezien de verlaging van de ongemakkenvergoeding, ten koste gaat van de huurders. M.n. degenen met de laagste inkomens worden z.i. hiervan bij renovatie de dupe.*

*Vanuit de zaal wordt aangegeven dat corporaties geld reserveren voor renovatie. Dit geld wordt door de huurders zelf opgebracht. De noodzaak van een huurverhoging na een renovatie is de vragsteller daarom niet duidelijk.*

R. Vinke licht toe dat men geen huurverhoging hoeft te betalen voor regulier onderhoud, maar alleen voor bijvoorbeeld energetische verbeteringen, omdat die leiden tot lagere energiekosten.

*Een aanwezige brengt naar voren dat mensen die op een hoekappartement wonen tot voor kort een toeslag kregen i.v.m. hun hogere energiekosten. Die is afgeschaft. De huurders zijn het hiermee niet eens en hebben dit aan de rechter voorgelegd. Wellicht kan ook de nieuwe omgangscade aan de rechter worden voorgelegd.*

Mw. Zwierstra benadrukt dat dit volgens haar geen zin heeft, omdat de nieuwe regeling nog altijd een stuk rianter is dan de wettelijk verplichte regeling.

Omdat er geen vragen meer zijn sluit Peter Nouwens de vergadering nadat hij de aanwezigen heeft bedankt voor hun komst en deelname aan de discussie.

Tilburg, 4 mei 2015 / verslag Spronk Management Support (IM)