

Aan het bestuur van het
Landelijk Huurders Platform
Postbus 73
1180 AB AMSTELVEEN

Telefoonnummer

020 - 666 24 95

Behandeld door

Boukje Dingemans

Kenmerk

24018

Onderwerp

Advies Streefhuurbeleid niet-
DAEB woningen

Datum

5 juni 2024

Geachte leden van het Landelijk Huurders Platform,

Op 22 april vroegen we u advies uit te brengen over het streefhuurbeleid voor de niet-DAEB woningportefeuille, waarover het bestuur op 15 april een *voorgenomen* besluit heeft genomen. Dit beleid gaat over de huurprijzen die wij vragen aan nieuwe huurders. Ook hebben Sjoerd Harbers en Boukje Dingemans u op 15 mei een mondelinge toelichting gegeven en een aantal van uw vragen beantwoord.

Op 3 juni ontvingen wij uw reactie op de adviesaanvraag, waarvoor hartelijk dank. We zijn blij dat het LHP positief adviseert over het streefhuurbeleid voor de niet-DAEB woningen. U geeft aan dat het een voorlopig positief advies is. Want u maakt het voorbehoud dat de ingangsdatum voor de Wet Betaalbare Huur nog onduidelijk is. En u benoemt in uw brief een aantal punten waarop u een reactie vraagt.

In deze brief zullen we ingaan op de punten en vragen uit uw brief van 3 juni.

Uitgangspunten ondernemingsvisie, wensportefeuille en Wet Betaalbare Huur

Ons streefhuurbeleid voor de niet-DAEB woningen past bij onze doelstellingen t.a.v. middenhuur uit onze ondernemingsvisie en wensportefeuille én past bij de uitgangspunten van de concept Wet Betaalbare Huur. U onderschrijft dit in uw punten 1 en 2. We gaan er vanuit dat het definitieve politieke besluit over Wet Betaalbare Huur niet zal leiden tot een aanpassing van ons streefhuurbeleid voor niet-DAEB woningen, omdat we ons beleid immers al hebben geformuleerd in de geest van de wet.



Streefdoel minimaal 80% niet-DAEB woningen met een streefhuur in middensegment

U vindt ons streefdoel dat minimaal 80% van de niet-DAEB woningen een streefhuur tot de middenhuurgrens heeft een goede uitgangspositie (punt 6). Wij zijn daar blij om. En we wijzen u er op dat Woonzorg daarmee flink verder gaat dan wat de Wet Betaalbare Huur van ons vraagt. Dit omdat we – omwille van onze doelstellingen als het gaat om het bieden van woningen voor de ‘wal en schip groep’ - ook woningen in de middenhuur houden die meer dan 186 woningwaarderingpunten hebben.

WOZ waarde en invloed op de woningwaardering

U geeft aan (punt 3) dat het LHP zorgen heeft over de stijging van de WOZ-waarde en de invloed van de WOZ-waarde op de hoogte van streefhuren. We begrijpen deze zorg, maar hopen deze toch wat te kunnen wegnemen. Het is waar dat de WOZ-waarde van invloed is op de maximale huurprijs volgens de woningwaardering. Maar om die invloed te beperken, werkt de overheid met een zogenaamde ‘WOZ-cap’. Als de Wet Betaalbare Huur ingaat, gaat een maximering van de WOZ-waarde gelden voor woningen vanaf 187 punten. (Nu geldt dit vanaf 142 punten.) Als een woning meer dan 186 punten heeft, telt de WOZ-waarde dan mee voor maximaal 33%. Door die cap blijven meer woningen qua maximale huurprijs in het gereguleerde segment.

Daar komt bij dat wij bij Woonzorg Nederland voor de meerderheid van de niet-DAEB woningen een streefhuur vragen die flink onder de maximale huurprijs ligt. Dit heeft te maken met streven dat minimaal 80% van de niet-DAEB woningen een streefhuur tot de middenhuurgrens heeft. Ook van de DAEB woningen heeft een zeer groot deel een streefhuur die flink lager is dan de maximale huur volgens de woningwaardering.

Energielabels

U geeft aan (punt 4) dat u zorgen heeft over de juistheid van energielabels en u benadrukt dat bij het afgeven van energielabels “objectiviteit de norm moet zijn en niet de ad hoc besluiten van zogenaamde gecertificeerde bedrijven”. Natuurlijk zijn wij het met u eens dat energielabels zorgvuldig moeten worden toegekend. Woonzorg Nederland werkt daarom altijd met degelijke gecertificeerde bureaus. Dit betekent niet dat er nooit een fout gemaakt kan worden; waar mensen werken gaat er wel eens iets mis.

Wanneer energielabels van woningen wijzigen bij een nieuwe opname, komt dat echter meestal omdat de energielabelsystematiek de afgelopen jaren een aantal keer flink gewijzigd is. De laatste grote wijziging was de overstap die in Nederland in 2021 werd gemaakt van de NEN-methode naar een energielabelbepaling op basis van de NTA 8800. Woonzorg Nederland heeft daarom woningen in portefeuille waarbij het huidige label (dat 10 jaar geldig is) nog volgens de oude systematiek tot stand is gekomen en waarbij een nieuw label (bijvoorbeeld na het verlopen van het huidige label) volgens de nieuwe systematiek wordt bepaald. Dit leidt er soms toe dat een woning een ander energielabel krijgt, ook als de woning zelf niet is gewijzigd. Dit kan tot een hoger maar ook tot een lager energielabel leiden. Dit ligt dan niet aan onzorgvuldigheid van het bureau dat de labelopname doet.

Bestaande huurcontracten

Als punt 5 in uw brief noemt u “de invloed van het samenbrengen van de data van de huuraanpassingen en indexeringen maximale huur: wat zijn de consequenties voor de bestaande huurcontracten?”. Ik denk dat u wilt weten wat er gebeurt met bestaande huurcontracten van

huidige huurders bij ingang van de Wet Betaalbare Huur. Dit zal ik u toelichten. Zodra wij weten wanneer de Wet Betaalbare Huur ingaat en wat de exacte rekenregels voor wijziging van de woningwaardering zijn, doen wij een controle op alle streefhuren én alle contracthuren om te kijken of het nodig is om deze aan te passen. Contracthuren van gereguleerde woningen (sociale huur ofwel DAEB) die hoger zijn dan de maximale huur volgens de aangepaste woningwaardering zullen wij bij ingangsdatum van de wet verlagen tot de maximale huur. Mocht de ingangsdatum van de Wet Betaalbare Huur door de rijksoverheid dusdanig krap worden gekozen dat het niet haalbaar is om de benodigde huurprijsaanpassing tijdig te regelen, dan zullen wij dit doen met terugwerkende kracht, zodat de huurprijsaanpassing toch gelijk valt met de ingangsdatum van de wet.

Contracthuren boven de huurliberalisatiegrens (niet-DAEB) die door de aanpassing van de woningwaardering een maximale huur krijgen onder de huurliberalisatiegrens zullen wij ook verlagen. Volgens de Wet Betaalbare Huur die nu bij de Eerste Kamer ligt, moet dat binnen één jaar na ingangsdatum van de wet gebeuren. Mochten een dergelijke situatie bij huurders van Woonzorg Nederland voorkomen, dan zullen wij deze huurprijzen aanpassen conform de wet en de betreffende huurders hierover informeren.

Streefhuren niet-DAEB wanneer de Wet Betaalbare Huur niet op 1 juli 2024 ingaat

U vraagt (punt 7) wat Woonzorg Nederland doet met de streefhuren van de niet-DAEB woningen wanneer de Wet Betaalbare Huur op 1 juli niet ingaat. U doelt hierbij specifiek op het uitgangspunt dat Woonzorg voor niet-DAEB woningen t/m 186 punten een streefhuur van maximaal 98% van de maximale huur vraagt.

Stel dat de Wet Betaalbare Huur nog niet ingaat op 1 juli 2024, dan zullen wij ons nieuwe streefhuurbeleid voor de niet-DAEB woningen evengoed per 1 juli invoeren, inclusief het vragen van een maximale streefhuur van 98% van de maximale huurprijs voor woningen t/m 186 punten. We maken hierop een uitzondering voor de ca 40 niet-DAEB woningen die nu een hogere streefhuur hebben. Voor deze woningen wachten wij met het verlagen van de streefhuren tot we zekerheid hebben over de Wet Betaalbare Huur en de ingangsdatum ervan.

Vermijden inschakeling Huurcommissie

U merkt op (punt 8) dat de inschakeling van de Huurcommissie zoveel mogelijk moet worden vermeden, wat inzet vraagt van de regioteams en de regiomanagers. Waarbij u aanvult "Onze vraag is of er tijdig voldoende kennis is in het land en of de afspraken met diverse gemeenten vanuit de prestatieafspraken kunnen worden geëerbiedigd".

Ik ben het met u eens dat de gang naar de Huurcommissie zoveel mogelijk moet worden vermeden. En dat geldt ook voor huurders van vrije sectorhuurwoningen die met ingang van de Wet Betaalbare Huur ook voor meer zaken bij de Huurcommissie terecht kunnen. Vanuit Woonzorg Nederland spannen we ons in om voor al onze woningen een correcte woningwaardering te hebben waarover we nieuwe huurders ook informeren bij het afsluiten van het huurcontract.

Wat betreft de prestatieafspraken weet u dat Woonzorg Nederland er als landelijke corporatie hard aan werkt om in alle gemeenten waar wij werkzaam zijn goede afspraken te maken en deze te bewaken. Hieraan wordt hard gewerkt door zowel collega's vanuit strategie als door de lokale regioteams en met name de regiomanagers.

Tot slot

We hopen met deze brief uw vragen voldoende te hebben beantwoord waarmee we het adviestraject t.a.v. het streefhuurbeleid voor de niet-DAEB woningen beschouwen als afgerond. De ronde waarin de regieteams de nieuwe streefhuren voor de niet-DAEB woningen hebben beoordeeld heeft de afgelopen weken ook plaatsgevonden. Per 1 juli 2024 gaan de nieuwe streefhuren in werking.

Op dit moment weten we dus nog niet wanneer de Wet Betaalbare Huur in zal gaan omdat het Eerste Kamer traject nog bezig is. We zullen u op de hoogte houden als hierover meer duidelijk is. En uiteraard zorgen wij bij Woonzorg Nederland voor een zorgvuldige en volledige implementatie van die wet. Wij verwachten dat we vooral bezig zullen zijn om de aanpassing van de woningwaardering correct door te voeren net als de eventuele wijzigingen in streefhuurprijzen of contracturen.

We gaan er zoals eerder vermeld vanuit dat de Wet Betaalbare Huur niet zal leiden tot een aanpassing van ons streefhuurbeleid voor niet-DAEB woningen, omdat we dit beleid immers al hebben geformuleerd in de geest van de wet.

Met vriendelijke groet,

Cees van Boven

Bestuursvoorzitter