

Betaalbaarheid van huurwoningen en de rol van de commissaris

Peter Boelhouwer

22-06-2021

Inhoud

1. Wat neem je als commissaris mee bij het vaststellen van de beleidshuren?
2. Wat neem je als commissaris mee bij het vaststellen van de individuele huren?
3. Hoe in de praktijk om te gaan met lokaal huurbeleid?
4. Toekomst van de sociale huursector: wat wordt het gezicht van de lokale corporatie?

Wat neem je als commissaris mee bij het vaststellen van de beleidshuren?

- Hoe ver gaat je verantwoordelijkheid: leg je je neer bij landelijk beleid, stel je eigen aanvullend beleid op en mag dat in strijd zijn met landelijke uitgangspunten dan wel regelgeving?
- Uit NIBUD onderzoek blijkt dat bijna een kwart van de huurders onvoldoende inkomen heeft om de meest noodzakelijke uitgaven te doen. Doorbreek je het beleidsvacuüm?
- Hoe pas je de beleidsdriehoek toe? Wat is leidend dan wel waar liggen ondergrenzen?
- Is er vanuit rechtvaardigheidsperspectief een voldoende relatie tussen prijs en kwaliteit?
- Pas je individueel maatwerk toe?

Wat neem je als commissaris mee bij het vaststellen van de individuele huren?

- Beleid tav huurders boven de liberalisatiegrens
- Huurders met een huur boven de beleidshuur (bevriezing, verlaging?)
- Huurders met een huur onder de beleidshuur?
- Woningen met een matige staat van onderhoud
- Woningen die verbeterd worden en/of verduurzaamd
- Huurders met inkomensverlaging

Hoe in de praktijk om te gaan met lokaal huurbeleid (1)

- Verbind betaalbaarheid met participatie en integratie in de buurt (huurkorting bij sociale participatie in de buurt, energie collectieven) en met de duurzaamheidsopgaven: zorg voor meekoppelende belangen
- Loslaten prijs-kwaliteitsverhouding; voeren van individueel huurbeleid
- Toewijzing fixeren op huurtoeslagregeling (kwaliteits- en aftoppingsgrenzen)
- (Her)introductie van huur-inkomenstabellen
- Huurquotekaart (midden inkomensgroepen)
- Voor minima op basis van huurquote jaarlijks huurafslag verstrekken
- Goedkope voorraad koesteren

Hoe in de praktijk om te gaan om te gaan met lokaal huurbeleid (2)

- Energiebesparing bevorderen (Stroomversnelling/ Nul op de meter)
- Tijdelijk huurcontracten op basis van inkomen
- Geen huisuitzettingen op basis van betalingsachterstanden
- Kleiner bouwen
- Maatwerk in doorstroming: doorstroom bevorderende maatregelen
- Huurderszelfbeheer: wooncoöperaties
- Segregatie accepteren en huur verhogen van kwalitatief goede woningen en huur verlagen van kwalitatief slechte woningen
- Corporaties moeten kiezen tussen huurmatiging of investeringen

Toekomst van de sociale huursector: wat wordt het gezicht van de lokale corporatie?

- Vangnet voor laagstbetaalden (woningwet)
- Gedifferentieerde woningsector op basis van inkomenshuren: van foto naar film (Manifest passend wonen)
- Brede sociale huursector: een huurwoning geen voorziening maar een huis (Pleidooi)
- Een brede gereguleerde middenhuursector: stoppen van de residualisering van de sociale huursector en terug naar het begrip Volkshuisvesting

EINDE



22-06-2021