

drs. ir. A. Dreimuller
drs. A. van Hooren

woonlasten

Genoeg mogelijkheden voor corporaties om woonlasten te beheersen

De huurachterstanden en huurschulden stijgen. In pogingen om de huurverhoging per 1 juli a.s. zoveel mogelijk te beperken wordt in verschillende enquêtes en recente artikelen deze ontwikkeling aangetoond en benadrukt. Voor corporaties een probleem dat zij trachten op te lossen door meer aandacht te geven aan de huurinning. Deze uit zich in een strakker aanschrijvingsbeleid, het invoeren van extra administratiekosten, het eerder inschakelen van de deurwaarder aan huisuitzettingen toe. Onvriendelijke maatregelen die eigenlijk niet passen bij corporaties en die de verstandhouding met de huurders niet ten goede komt. Het is daarom nodig en het blijkt ook mogelijk om op andere terreinen actief te zijn. Voorwaarde is dan wel dat corporaties zich verdiepen in de problemen van huurders en daar oplossingen voor proberen te zoeken.

Ongeveer een decennium geleden is de discussie over de huren, of beter het sterk stijgen van het huurniveau, gestart. Niet ten onrechte. Zoals we nu uit de statistieken kunnen afleiden ligt de gemiddelde jaarlijkse verhoging in de periode van 1970 tot 1978 iets onder de 8%. De periode van 1979 tot en met 1983 laat eveneens een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging zien van 8,1% (reëel 2,7%). Dit gegeven levert een zorgwekkend beeld als we ons realiseren dat het reëel beschikbare inkomen voor de minima in die periode ongeveer met ongeveer 2% per jaar is gedaald.

Al snel is ingezien dat het probleem niet mag worden beperkt tot de huren. Het begrip woonlasten doet zijn intrede. Daarbij wordt dan voornamelijk gedacht aan de energiekosten, die over de laatst genoemde periode zijn verdubbeld. Verder kunnen we tot de woonlasten onder andere rekenen de uitgaven voor gemeenschappelijke voorzieningen, onroerend-goedbelasting, verzekeringen en onderhoudskosten. De redenering is dat het beheersen van de huren geen zin heeft als de overige kosten voor het wonen niet in de hand worden gehouden. Een integrale benadering van het probleem wordt voorgestaan.

Op de wijze waarop dat inmiddels gebeurt kunnen twee opmerkingen worden gemaakt.

Neveneffecten

In de eerste plaats valt op dat bij het zoeken naar een oplossing van een onderdeel de neveneffecten vaak worden vergeten. Een voorbeeld hiervan zijn de energiekosten. Om deze te verlagen is ernaar gestreefd om de woningen zo goed mogelijk te isoleren. Nationaal zijn isolatieplannen opgezet en subsidies beschikbaar gesteld, die in een hoog tempo tot het verbeteren van woningen op dit punt hebben geleid. Het blijkt echter dat die voorzieningen tot een verhoging van het aantal punten leidt en daarmee tot huurverhoging. Een ander voorbeeld is de individuele huursubsidie. Nog afgezien van het effect op de inkomens van de individuele huurder — bij een toename van het inkomen daalt de huursubsidie — is de enorme omvang en de consequentie voor de rijksbegroting niet voorzien.

Een tweede punt dat opvalt bij de discussie over de woonlastenproblematiek is dat de belangrijkste randvoorwaarden worden bepaald in „Den Haag zonder dat daar goede wettelijke maatregelen aan ten grondslag liggen. Voorbeelden hiervan zijn

de doorstromingsheffing, de huurharmonisatie, de huurverhogingen per 1 juli a.s., de hoogte van de aanvangshuren, de hoogte van de huursubsidie en de gasprijzen. Dat betekent dat steeds over nieuwe maatregelen moet worden onderhandeld zonder duidelijk omschreven kaders. Dit lijkt uitzichtloos, maar toch is het mogelijk door zelf actie te ondernemen om een deel van de pijn te verzachten. De huurder is dan de partij met de minste mogelijkheden. Hij kan zijn stookgedrag veranderen en daarmee houdt het op. De corporaties hebben, als verzameling van huurders, echter meer mogelijkheden. De werkgroep „werken en wonen” van de Nationale Woningraad (NWR) gewest Zuid-Holland doet daar in een onlangs verschenen rapport zeer goede suggesties voor. Zo wordt voorgesteld de gemeenschappelijke tuinen te onderzoeken op onderhoudskosten, gebruikswaarde en exploitatiekosten, waarna een nieuwe tuinopzet kan worden gekozen. Het is dan mogelijk om de onderhoudskosten te beperken. De corporatie kan voor zijn huurders een gemeenschappelijk ruitenfonds voor buiten- en binnenglas afsluiten, die goedkoper is dan de particuliere verzekering. Verder kunnen de corporaties de bewoners inzicht verschaffen in de relatie tussen hun

gedrag en schoonmaakkosten van liften en trappehuizen, waardoor hierop kan worden bezuinigd. Individuele bemetering kan worden overwogen.

Op de verlichting van gemeenschappelijke ruimten kan door het vervangen van lampen en schakelaars worden bezuinigd. Ten slotte kan de gemeente worden benaderd over de hoogte van het rioolrecht, de onroerend-goedbelasting en de kosten voor het ophalen van vuilnis.

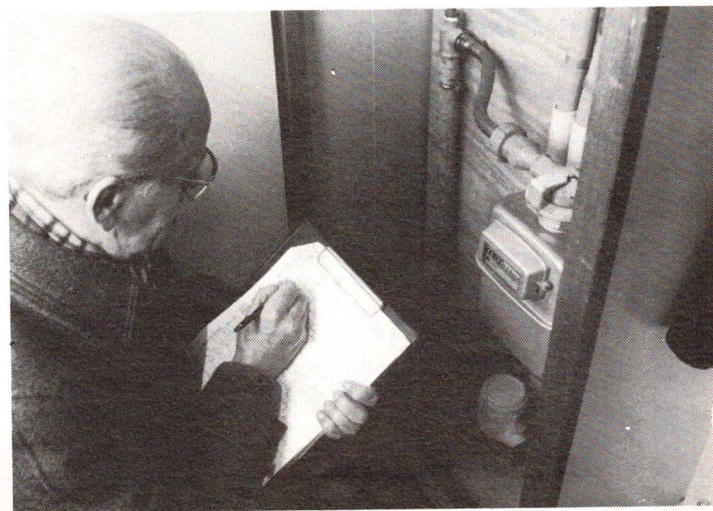
De werkgroep waarschuwt echter dat het zoeken naar bezuinigingen weerstanden zal oproepen. Niet in de laatste plaats omdat het eigen functioneren ter discussie komt te staan, maar ook omdat het vaak maar kleine verbeteringen betreft, waar veel tijd en moeite in moet worden gestoken. Daarom ook is geduld nodig, maar bovenal samenwerking met bewoners en de plaatselijke overheid.

Een sterke rem op de genoemde activiteiten is de al eerder aangehaalde stijging van de huren. Maar ook hier kunnen de corporaties meer doen dan op het eerste gezicht lijkt. Bovendien, dat mes snijdt aan twee kanten. Niet alleen zijn de bewoners daarmee geholpen (als het lukt), maar ook vermindert dat de problemen bij de corporatie. De verhuurbaarheid verbetert en de huurinning kent minder problemen.

Huurinning

In de afgelopen jaren is in heel Nederland de huurschuld langzaam gegroeid. Niet alleen het percentage is voortdurend toegenomen, ook het aantal mensen dat geen of te laat huur betaalt

Het beheersen van de huren heeft geen zin als niet ook de overige kosten voor het wonen in de hand worden gehouden.



is gestegen. Voor de corporaties is dat geen prettige situatie. Zij zijn gedwongen handelend op te treden, waarbij uiteindelijk zelfs de deurwaarder moet worden ingeschakeld. Nog afgezien van het feit dat dit niet altijd leidt tot de gewenste inning van de huur, bevordert dit de verstandhouding tussen huurders en corporatie bepaald niet.

Steeds meer woningbouwverenigingen kampen overigens met huurinningsproblemen. Landelijke cijfers zijn er bijna niet. Alleen de huurinvorderingen bij kantonrechters in heel Nederland zijn bekend: 1980: 17 846, 1981: 21 887 en 1982: 25 000. Uitschieters zijn steden als Almere, Lelystad en Amsterdam, maar ook in andere gemeenten is de huurinning een zorgenkind. Middelburg meldt een stijging van de huurachterstand van ruim 25 %. In twee jaar. Rotterdam van 50 %. De eind 1983 gehouden NWR-enquête toont een zelfde beeld. De huurachterstanden nemen in 1983 gemiddeld toe met 15 à 25 % en bedragen eind 1983 ongeveer 240 miljoen gulden.

Het groter wordende probleem rond de betaling van de huur heeft niet alleen voor de bewoners vervelende gevolgen. Ook voor de corporaties kan het niet verkrijgen van de huur grote moeilijkheden met zich meebrengen. Niet invorderbare huur komt namelijk ten laste van de Algemene Bedrijfs Reserve. Aangezien uit de ABR de kosten worden bestreden van groot-onderhoud, renovatie en dergelijke is de omvang van de ABR van groot belang voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen.

Om oplossingen te bedenken voor de plotseling opgelopen huurachterstanden, is het belangrijk de oorzaken te kennen. De economische recessie als reden is dan te algemeen. Een samenloop van omstandigheden gecombineerd met specifieke financiële situaties bij huurders is een betere ingang. We kunnen dan huurders onderkennen die niet willen betalen, huurders die vergeten zijn de huur af te dragen, maar ook huurders die niet kunnen betalen. De eerste twee groepen zijn er altijd geweest. Daar weten de corporaties ook wel een oplossing voor (strak invorderingsbeleid respectievelijk huisbezoek). De derde groep – degenen die niet kunnen betalen – is de groep die jukt te groeien. Twee oorzaken

vallen direct op. Ten eerste het wegvallen van de of een inkomstenbron – door werkloosheid of scheiding – en in de tweede plaats een hoog uitgavenpatroon gepaard met hoger wordende prijzen. Er is echter nog een derde oorzaak. Deze is de in het eerste deel van dit verhaal al gesignaleerde inkomstenontwikkeling, de hogere uitgaven voor energie en levensonderhoud en de daling van de individuele huursubsidie. Uit de hiervoor genoemde NWR-enquête blijkt eenzelfde beeld. Inkomensproblemen en betalingsgedrag worden als voornaamste oorzaken genoemd.

Hiervan uitgaande kunnen oplossingen worden geformuleerd. De eerste mogelijkheid is dat corporaties afspraken maken met instanties – waaronder de gemeente – die mensen adviseren bij het uitgeven van hun geld en hen helpen bij de sanering van schulden. Verder kunnen met de gemeente afspraken worden gemaakt om samen met de huurders de in- en uitgaven na te gaan en waar mogelijk te verbeteren (uitkering, subsidie). Ten slotte de derde oplossing. De huurder een woning geven die past bij zijn inkomen. Een eerste vereiste is natuurlijk dat de woningbouwvereniging ernaar streeft om woningen te krijgen en te behouden, die zo laag mogelijk in huur en woonlasten zijn. Voor de geplande nieuwbouw kan dat tot gevolg hebben dat de kwaliteitseisen naar de achtergrond schuiven en voorrang geven aan hogere isolatiewaarden en lagere bouwkosten. Voor de woningverbetering zal moeten gelden dat voorzichtig wordt omgesprongen met die woningen die al een lage huur of woonlasten hebben (geen verkoop bijvoorbeeld). Deze twee mogelijke activiteiten bieden echter alleen dan soelaas als contingents kunnen worden verwacht en als er mag worden gerenoveerd.

Werkelijke oplossing

De werkelijke oplossing zal daarom vooral moeten worden gezocht in een goed woningtoewijzingsbeleid. Bij een aantal gemeenten en corporaties is het al gemeengoed dat bij de woningtoewijzing het inkomen van de woningzoekende en zijn gezinsleden uitgangspunt is. Op die manier kunnen de goedkope woningen aan de lagere inkomens worden toegewezen. Heeft de gemeente een belangrijke



Door isolatie van de woningen kunnen de energiekosten worden verlaagd. De foto toont een na-isolatieproject in de wijk Geuzenveld in Amsterdam.

stem bij de woningtoewijzing, dan dient te worden bedacht dat deze ook een andere verantwoordelijkheid heeft dan de corporatie.

Het huisvesten is bij de gemeente prioriteit nummer één. Voor de corporatie geldt echter de verhuurbaarheid en de huurinning ook op langere termijn. De tweede mogelijkheid gaat verder. Namelijk huurders, die nu in een woning zitten met een huur die gezien hun inkomen „te laag” is, zover zien te krijgen dat zij verhuizen naar een woning met een hogere huur. Doorstroming dus. Staatssecretaris Brokx van Volkshuisvesting schat dat ongeveer 800 000 gezinnen – ongeveer een kwart van alle huurders – minder dan 15 % van hun inkomen aan huur uitgeven. In eerdere cijfers van het ministerie (kamerstuk 16 625) worden zelfs nog hogere cijfers genoemd. Van alle huurders besteedt 42 % minder dan 10 % van hun inkomen aan huur (het betreft dan vooral huurders in overwegend woningen van na 1945, met een modaal of hoger inkomen).

Brokx vindt dat te weinig en bereid daarom een doorstromingsheffing voor. Die heffing ziet hij als een tegenhanger van de individuele huursubsidie en hoopt door de maatregel het aantal verhuizingen van goedkope naar duurder woningen te verhogen. Een ijdele hoop, omdat die extra belasting in geen verhouding staat tot de kosten van verhuizing. Waarschijnlijk is de maatregel ook meer ingegeven uit bezuinigingsoverwegingen dan om de doorstroming te bevorderen. Beter zou het zijn om de geïnde belasting op een speciale rekening te zetten en deze terug te betalen op het

moment dat de huurder daadwerkelijk naar een duurder woning verhuist. Het zo opgespaarde bedrag kan opwegen tegen de hoge verhuiskosten (naar een idee van P. J. van den Broek).

Toch ligt in de doorstromingsgedachte een mogelijkheid voor de individuele corporatie. Er hoeft niet per se te worden gewacht op „Den Haag”. De woningbouwvereniging kan zelf de doorstroming bevorderen, door de bewoner of te dwingen of te overreden vrijwillig in een duurder woning zijn intrek te nemen. Dwang is juridisch mogelijk, maar niet wenselijk gezien de schadelijke effecten op de relatie huurder/verhuurder. Door het aanbieden van andere – duurder – woningen aan bewoners, die een hogere huur kunnen betalen, is de corporatie wel in staat om iets aan doorstroming te doen. Vooral voor dit beleidsonderdeel is overleg en samenwerking met de gemeente onontbeerlijk. Inzicht in inkomens van huurders is namelijk een eerste vereiste en het is niet wenselijk dat woningbouwverenigingen die zelf verzamelen. De gemeente is hier de aangewezen persoon.

De corporatie kan zowel in het kleine als in het grote veel doen om de woonlasten te beheersen. Samenwerking met de gemeente is echter nodig. Daarom zou het zeer toe te juichen zijn, als de NWR en het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting (Nederlands tweede landelijke vereniging voor woningcorporaties) samen met de Vereniging Nederlandse Gemeenten op dit punt zelf de touwtjes in handen zouden nemen.