

Huurincasso: sociaal en efficiënt?

Ontwikkelingen in de sociale huursector



Marja Elsinga

Huurincasso

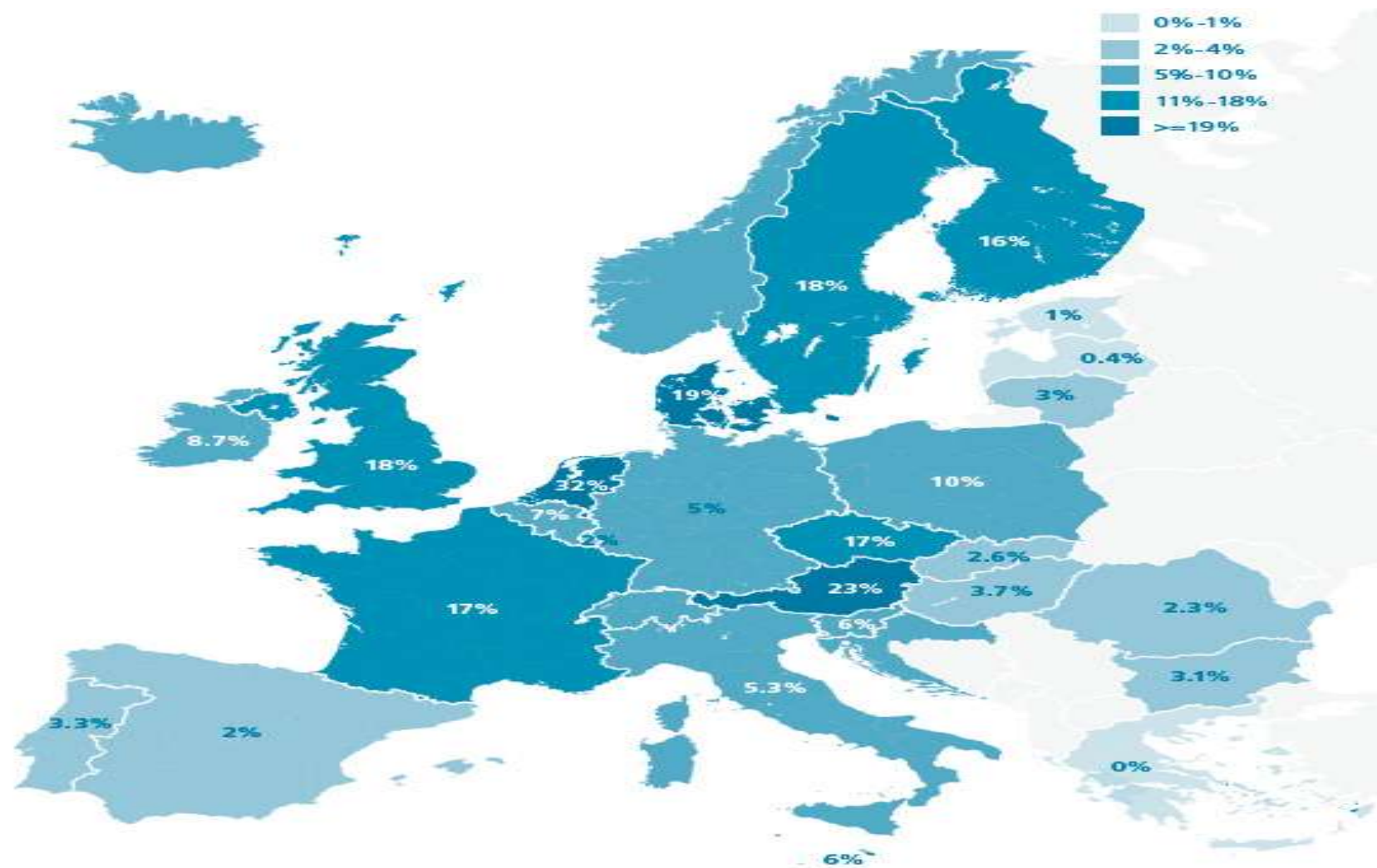
- Woningcorporaties:
 - Sociaal
 - Bedrijfmatige/efficiënt
- Dit bijt elkaar, **wat is eigenlijk de taak van een woningcorporatie?**

Overzicht

- **De Nederlandse huursector in perspectief**
- De parlementaire enquête
- Cijfers over betaalbaarheid
- De nieuwe woningwet
- Implicaties voor huurincasso

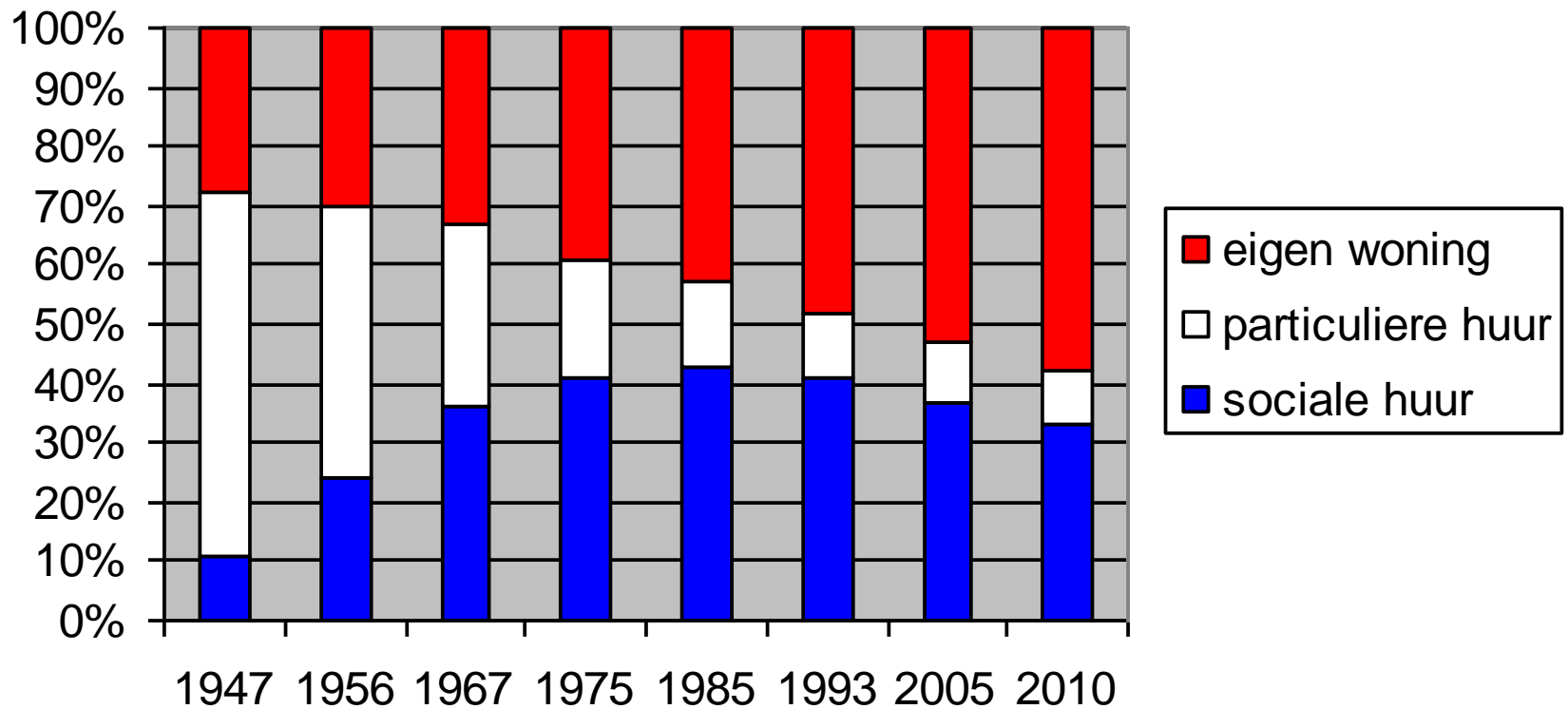


Sociale huursector in de EU27, Cecodhas, 2012

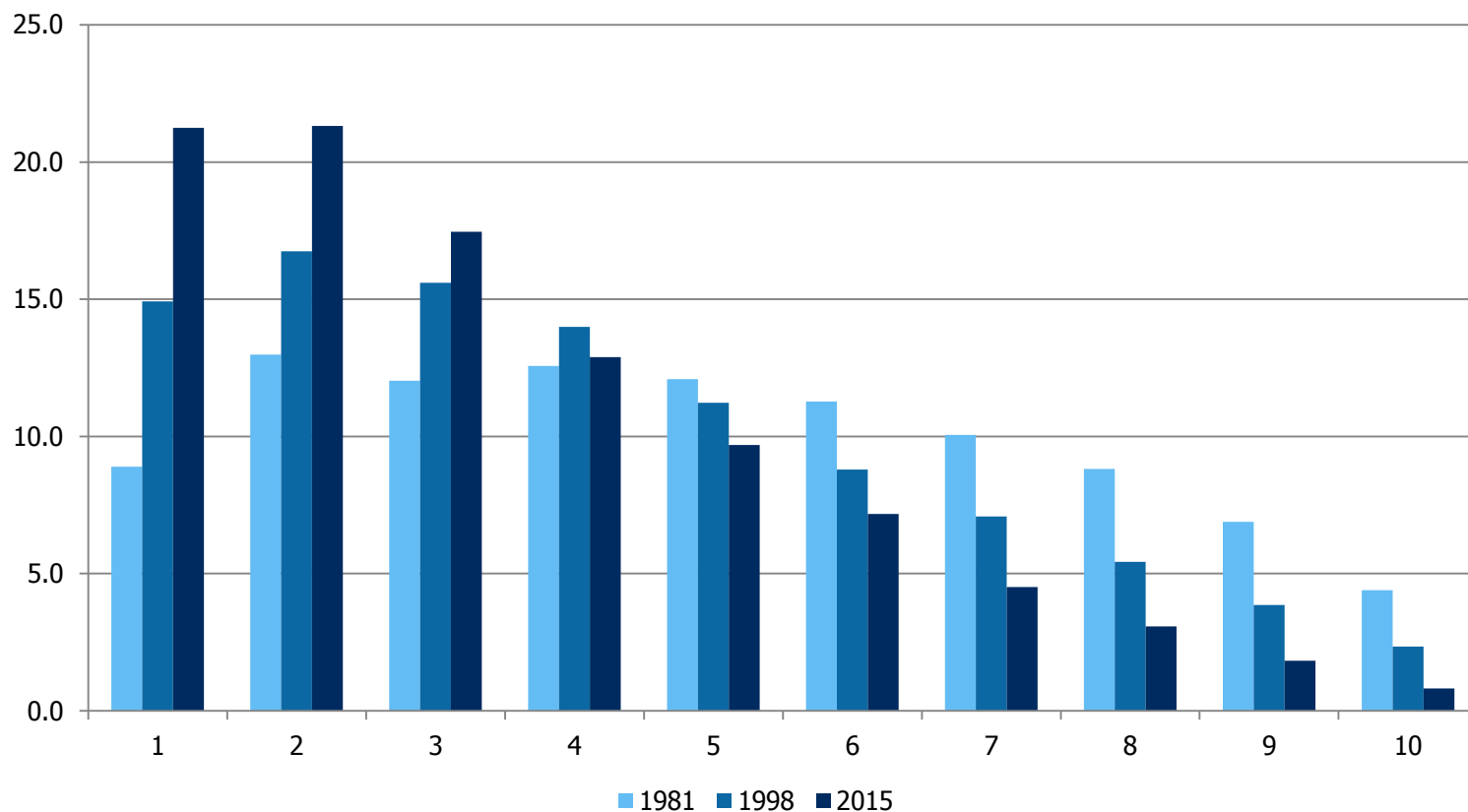


Ontwikkeling eigendom, 1947-2015, Van der Schaar

1987, WBO, WoON



Meer lagere inkomens in de sociale huursector, WBO, 1981, WBO 1998, Woon 2015, OTB bewerking



Overzicht

- De Nederlandse huursector in perspectief
- **De parlementaire enquête**
- Cijfers over betaalbaarheid
- De nieuwe woningwet
- Implicaties voor huurincasso



Wat ging er mis?

- **Falende** corporatiebestuurders
- **Falend** toezicht
- **Falende** politiek
- **Fundamentele** problemen in het stelsel



Hoe kon dat gebeuren?

- **G**edrag: ontbreken moreel kompas
- **G**renzen: gebrek daaraan maakt zelfoverschatting mogelijk
- **G**overnance: onvoldoende tegenkrachten
- **G**eld: weinig risicobesef



Verlies legitimiteit

Input legitimiteit:
(maatschappelijk,
politiek
vertrouwen)

- Stichtingen
- Verlies draagvlak
politieke partijen
- Moreel kompas

Throughput
legitimiteit:
(transparantie over
proces)

- Vermogen: ruimte
voor verspilling
- Ontoereikend
toezicht
- Accent op
zelfregulering

Output legitimiteit:
(geleverde
producten en
diensten)

- **Zijn corporaties
er voor
betaalbaarheid?**

Wie zijn daar verantwoordelijk voor?

- Falende bestuurders, geen tegenkracht
- Intern toezicht vaak onmachtig
- Tekort schietende zelfregulering
 - WSW: verkeerde ambities
 - Aedes: belangbehartiger ipv reguleerder
- Onvolwaardig publiek toezicht
 - Falend toezicht CFV
 - Onvolledig toezicht minister: "piepsysteem" faalt
- Politiek onvermogen



Hoe kan het beter?

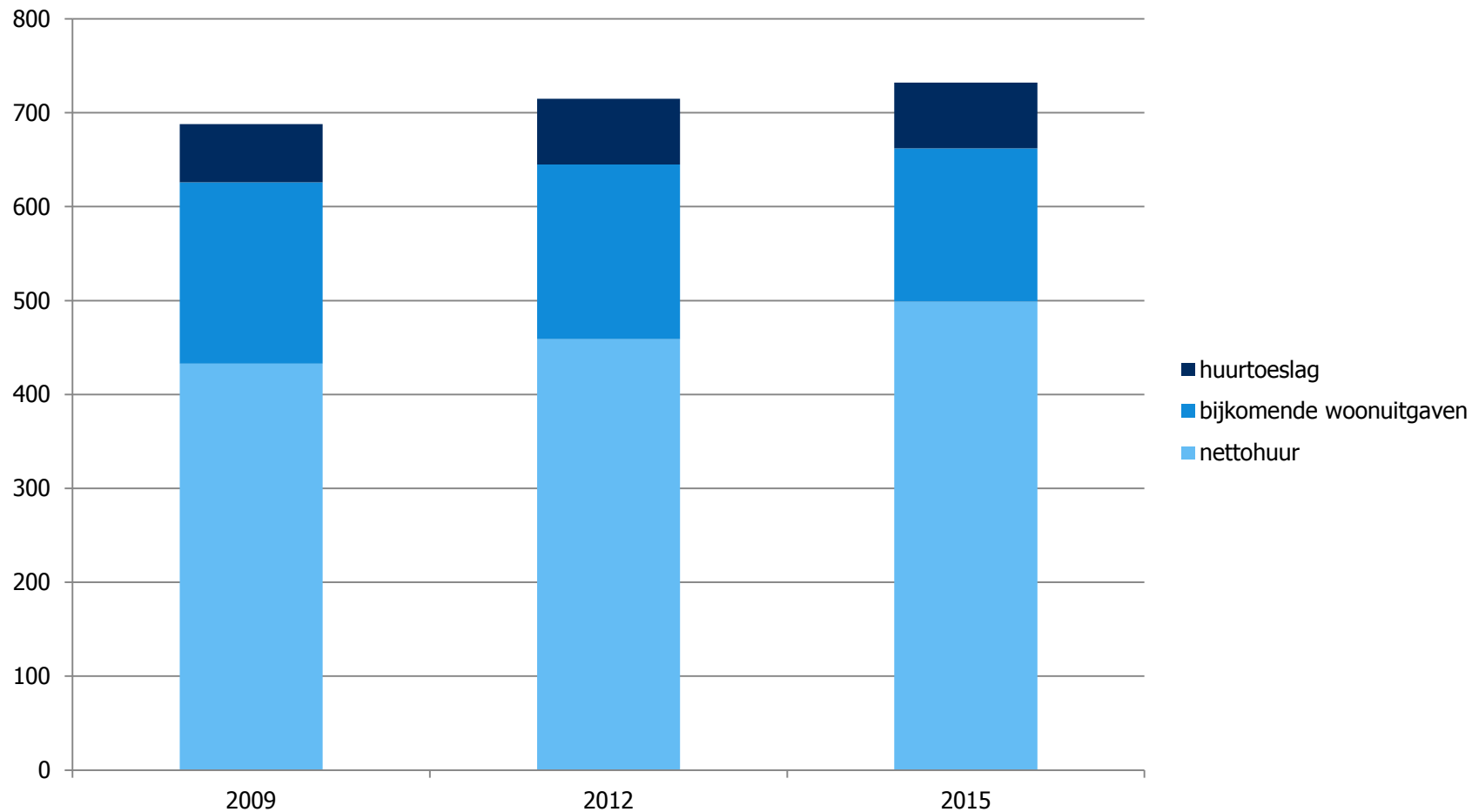
- Fundamentele verandering juridisch moeilijk/lang/duur, dus aanpassing huidig stelsel
- Huidige stelsel verbeteren:
 - Gedrag: cultuurverandering, integriteit, vervolging fraude
 - **Grenzen stellen: focus op DAEB, omvang en werkgebied beperken**
 - Governance versterken: centrale kaders, lokale afspraken met gemeente, invloed huurders, onafhankelijke woonautoriteit
 - Experimenteren met alternatieven: coöperaties, aandeelhouderschap...

Overzicht

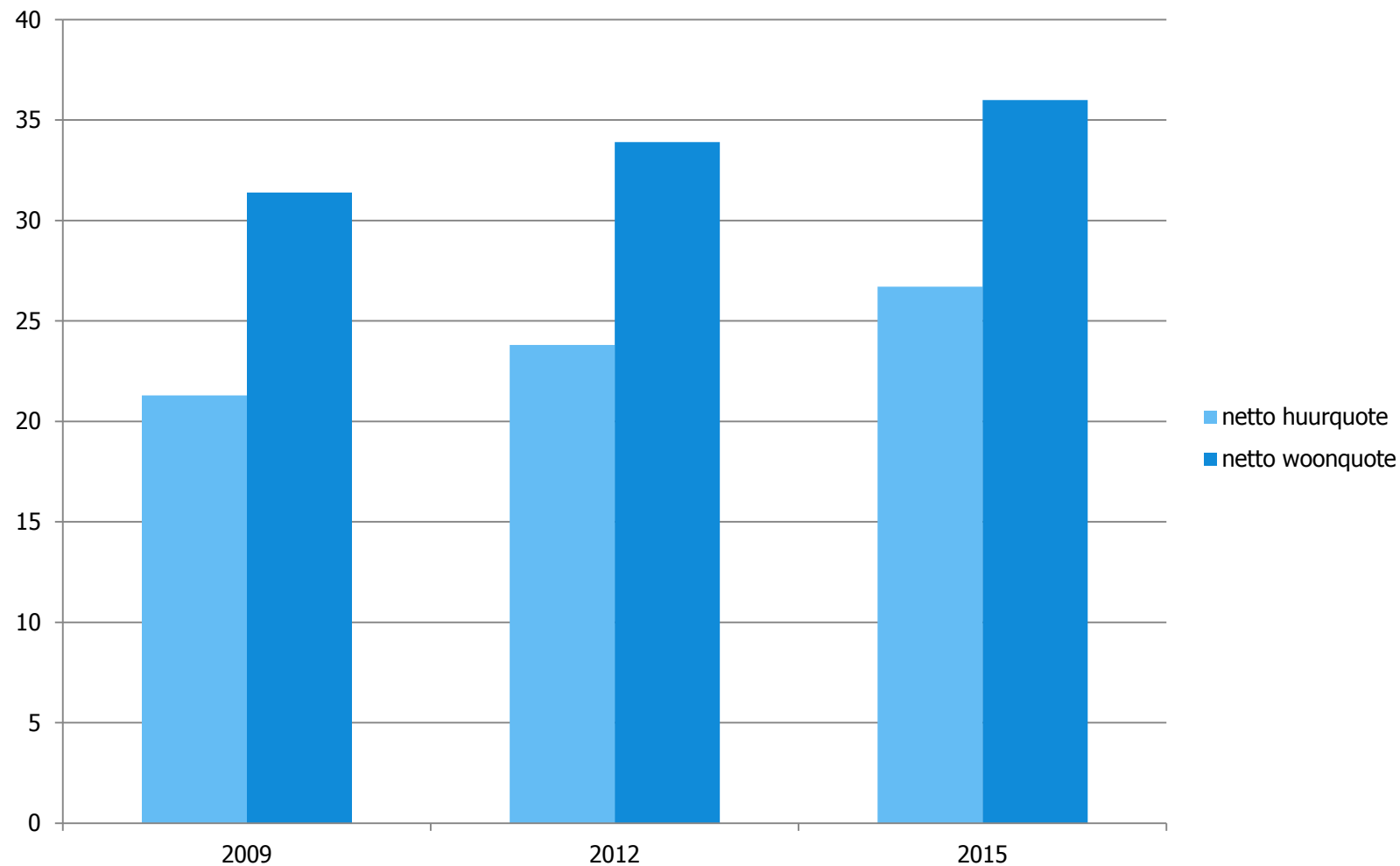
- De Nederlandse huursector in perspectief
- De parlementaire enquête
- **Cijfers over betaalbaarheid (WoON, 2015)**
- De nieuwe woningwet
- Implicaties voor huurincasso



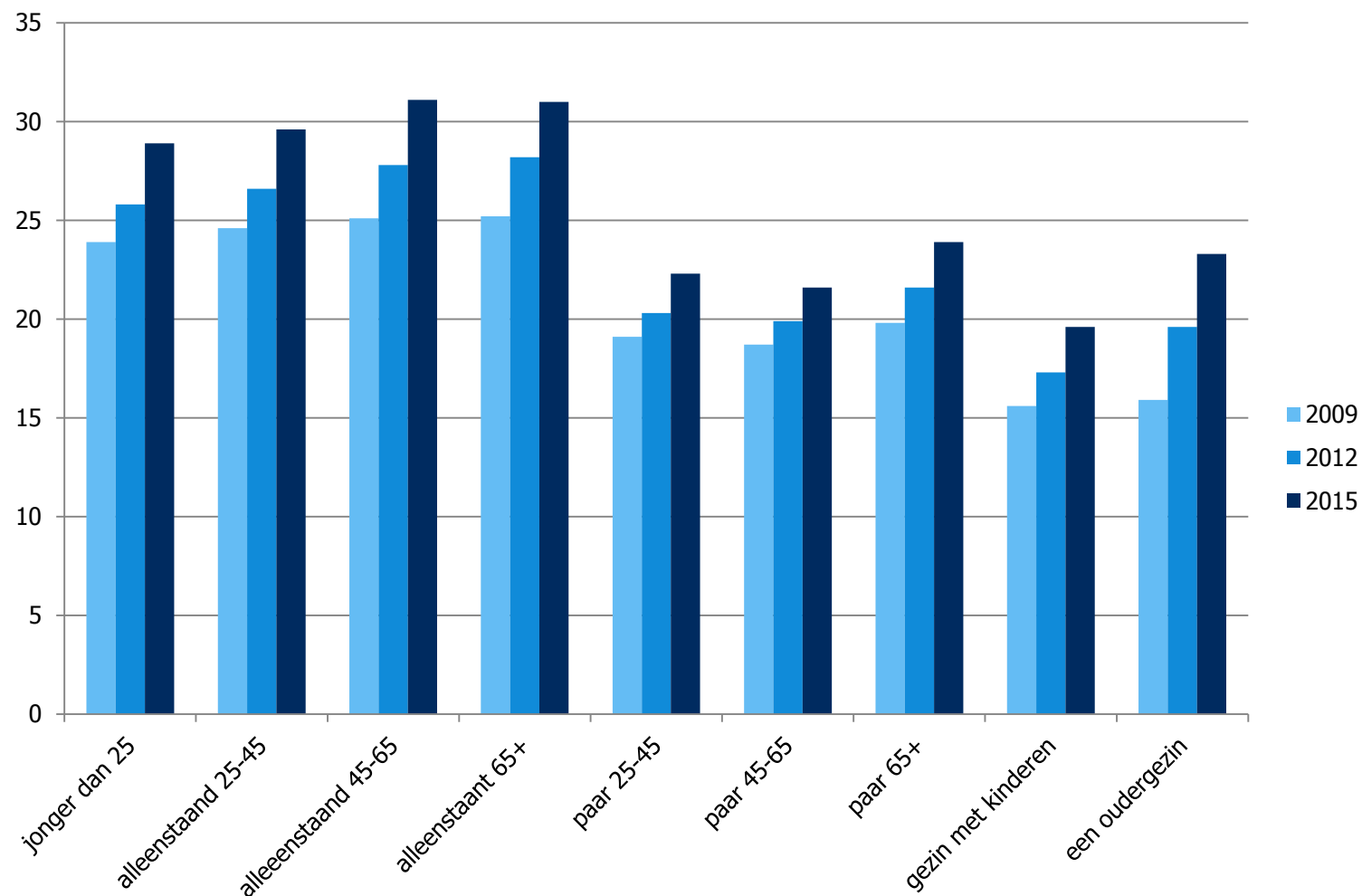
Ontwikkeling woonlasten



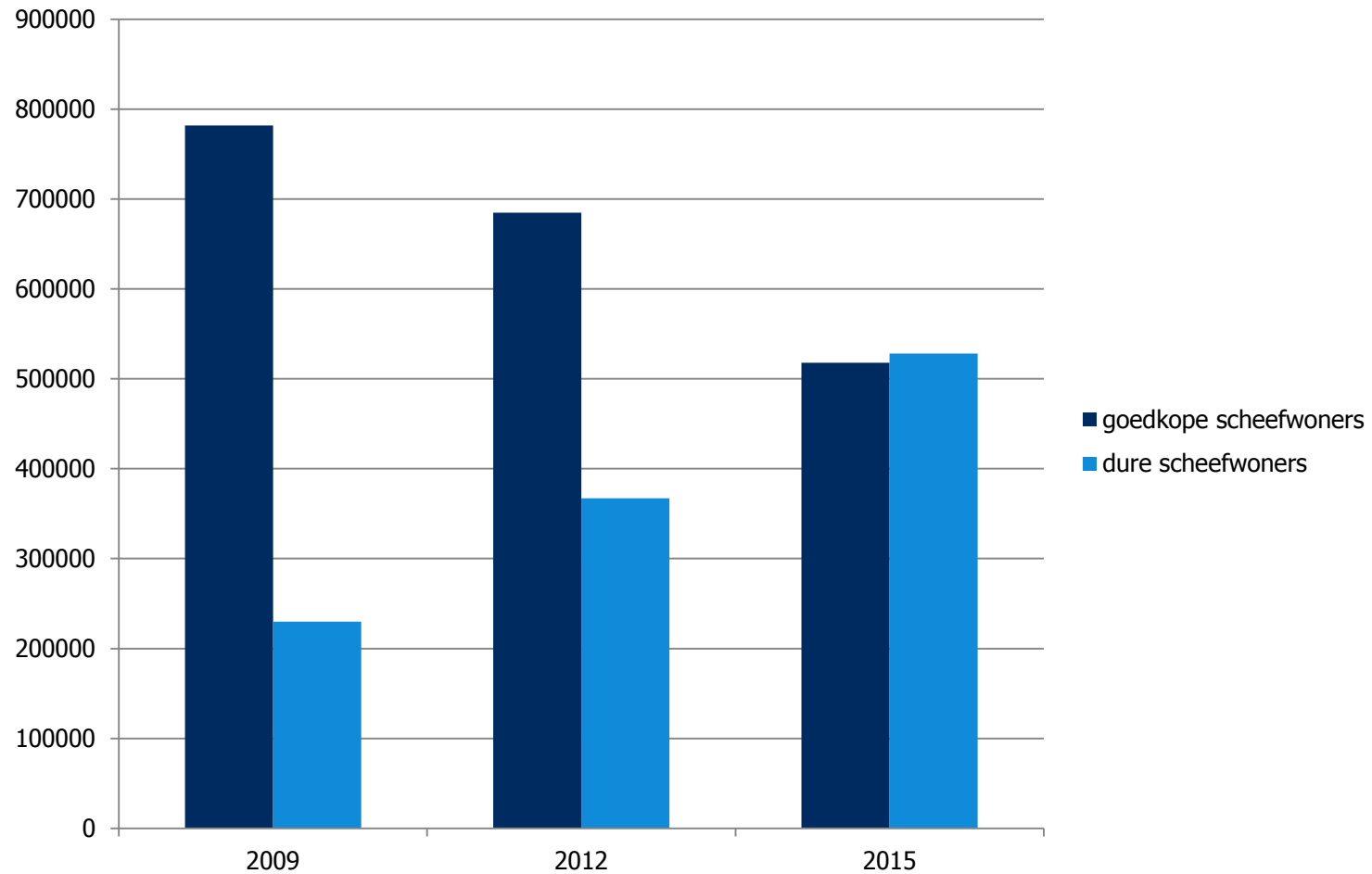
Ontwikkeling huurquote en woonquote



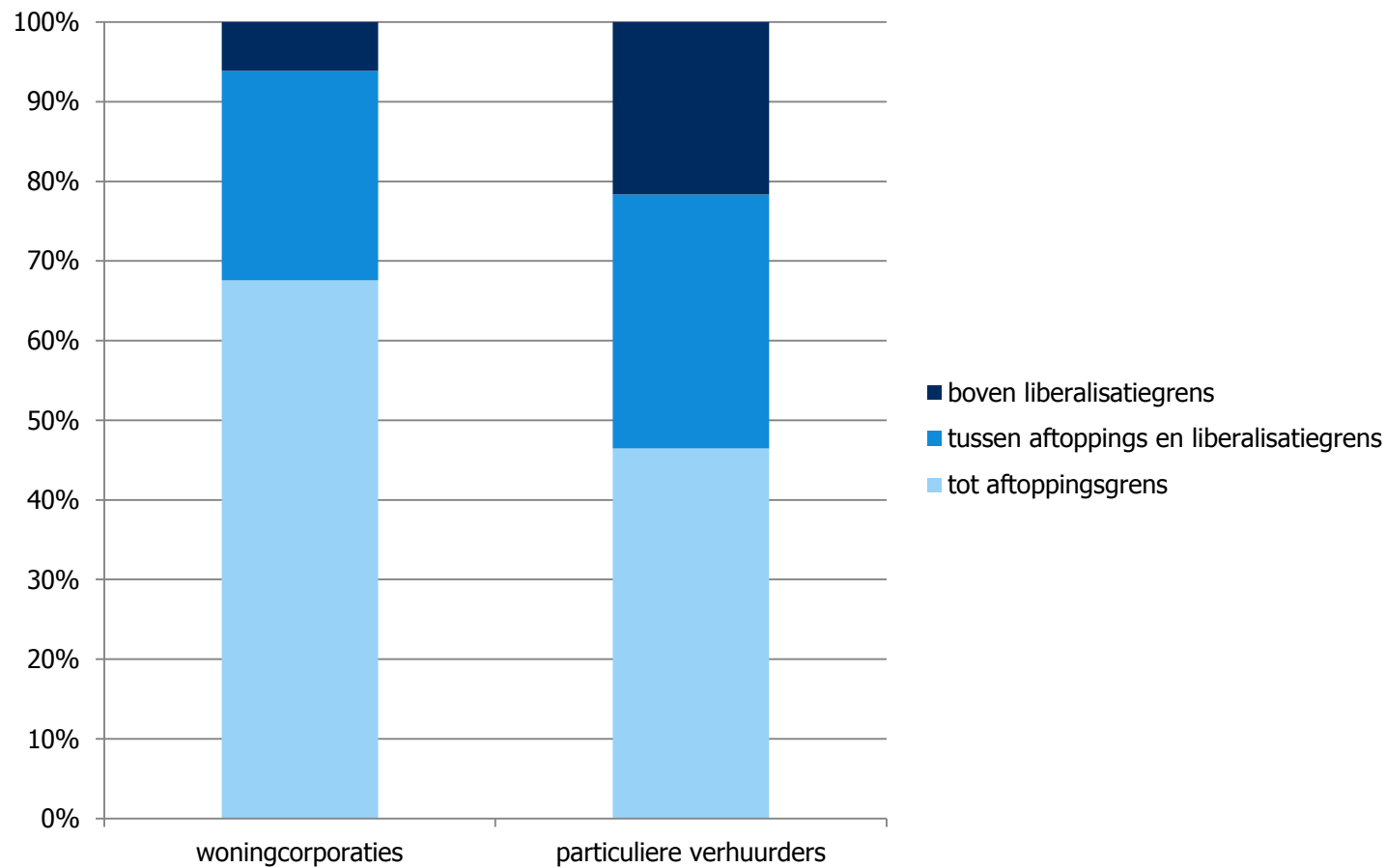
Ontwikkeling huurquote naar type huishouden



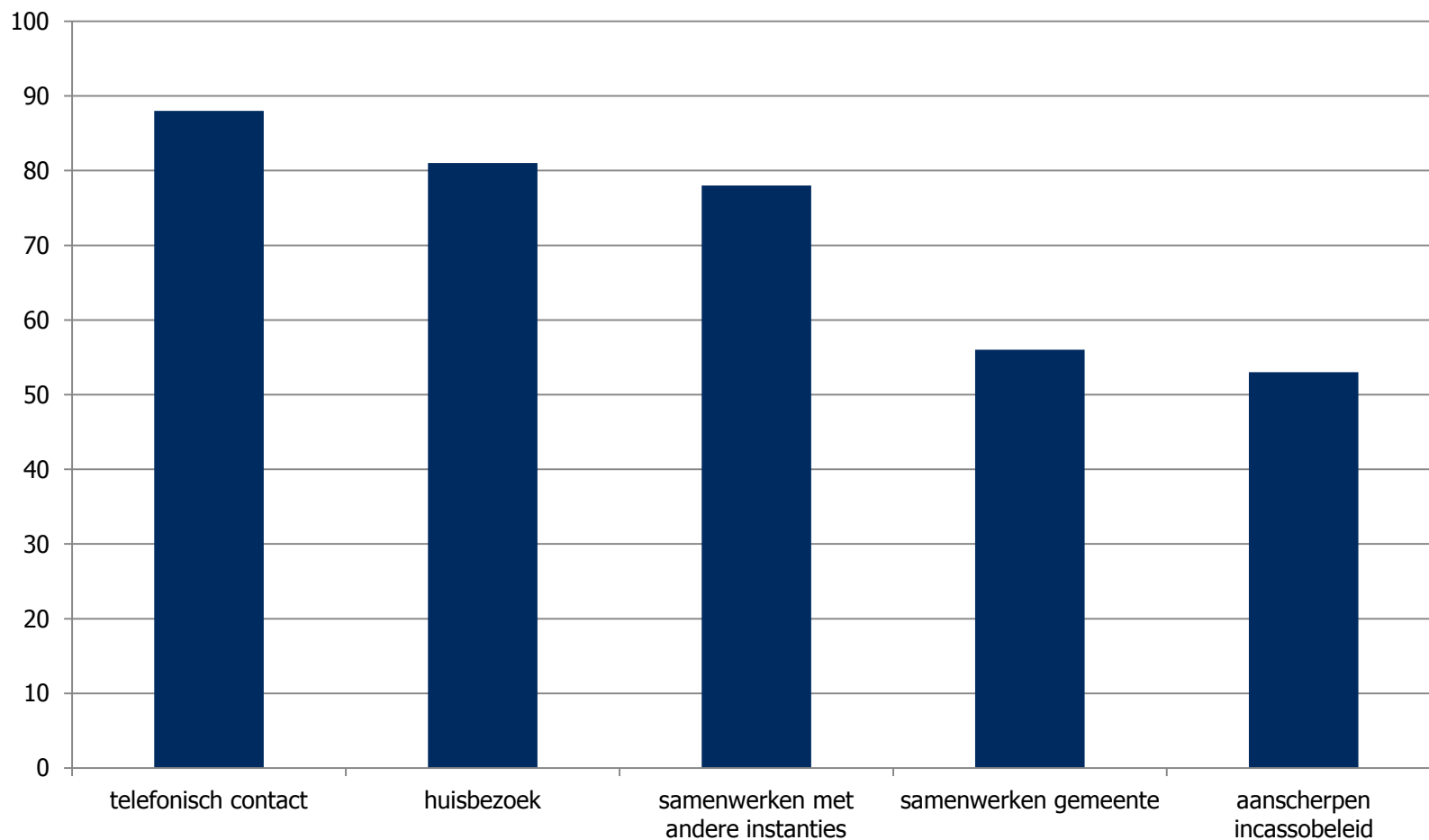
Ontwikkeling scheefheid



Dure scheefheid



Aanpak bij betalingsachterstand, bron: Aedes



Huisuitzettingen, bron: Aedes

Jaar	Vonnissen	Huisuitzettingen	Percentage uitzettingen van vonnissen
2008	21.100	7.650	36,3
2009	18.750	5.900	31,5
2010	19.650	5.900	30,0
2011	18.800	6.000	31,9
2012	21.700	6.480	29,9
2013	23.100	6.980	30,2
2014	23.500	5.900	25,1
2015	22.000	5.550	25,2

Overzicht

- De Nederlandse huursector in perspectief
- De parlementaire enquête
- Cijfers over betaalbaarheid
- **De nieuwe woningwet**
- Implicaties voor huurincasso



De nieuwe Woningwet, 1 juli 2015

- Werkdomein
- Splitsing DAEB en niet-DAEB
- Governance:
 - Intern toezicht
 - Extern toezicht
- Rol gemeenten
- Rol huurders

Werkdomein

- Focus op DAEB: bouwen verhuren en beheren van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en beperkte leefbaarheidstaken
- Sociale huurwoningen:
 - 80% inkomen <34.911
 - 10% mag naar huisoudens 34.911 – 38.950
 - 10% vrije ruimte (huisvesting verordening)
- 3 jaar geen indexatie liberalisatiegrens

Overzicht

- De Nederlandse huursector in perspectief
- De parlementaire enquête
- Cijfers over betaalbaarheid
- De nieuwe woningwet
- **Implicaties voor huurincasso**



Betaalbaarheid van wonen



- De gerealiseerde kwaliteit is onbetaalbaar geworden voor een groot deel van de doelgroep
- Is dit een betaalbaarheidsprobleem of een inkomensprobleem?
- Is zorg voor betaalbaarheid legitimatie van corporaties? Passend toewijzen!
- Voorkomen problemen en integrale aanpak huurincasso zijn corebusiness!!

Huurincasso: sociaal en efficiënt

- Vertrekpunt:
 - Vergroten efficiency door weren kwetsbare groepen strijdig met statuten
 - Huur wordt betaald: precedentwerking voorkomen, geen inkomensbeleid
- Een woningcorporatie is per definitie sociaal en doet dit op de meest efficiënte manier: de juiste targets!!
- Dus:
 - Hulp met vinden betaalbare huisvesting,
 - Goede samenwerking met schuldhulpverlening, maatschappelijk werk....
 - "Betuttelen" mag/moet

