

Capelle aan den IJssel, [...] februari 2022

Geachte heer Kesselaar, beste Bart,

Hierbij ontvangt u de reactie van De Brug op uw adviesaanvraag huurverhoging 2022 d.d. 17 januari 2022. In deze reactie vindt u een korte reflectie op het proces, en een inhoudelijk standpunt ten aanzien van de huurverhoging voor 2022.

### **Het proces**

De gesprekken over de huurverhoging hebben plaatsgevonden in een prettige samenwerking met uw medewerkers [redacted] en [redacted]. Zij waren, zoals altijd, bereid toelichting te geven op de soms taai en zeer technische onderdelen van het huurbeleid. Eveneens waren zij bij de zoombijeenkomst van 24 januari waar inhoudelijke vragen over de adviesaanvraag gesteld konden worden. Dit alles ons geholpen inzicht te krijgen in de materie, en ook in de noodzaak tot het nemen van soms onaangename besluiten.

Over het traject nog het volgende. Het bestuur heeft over het huurbeleid een enquête uitgezet onder de huurders en huurdersorganisaties. Zo worden zij nog beter bij onze besluitvorming betrokken en krijgt tegelijkertijd De Brug een beter beeld van wat er onder de achterban leeft.

### **Resultaat raadpleging achterban**

Het bestuur van De Brug heeft via haar website een enquête uitgezet onder de huurders van Havensteder. Voor de opzet van de enquête verwijzen wij naar de bijlage. Er hebben 101 huurders gereageerd. Naast de beantwoording van een aantal algemene vragen konden de respondenten ook aanvullende ideeën en opmerkingen naar voren brengen.

Opvallend in het algemene deel was dat veel antwoorden de al langer bestaande onvrede bevestigen: zorgen over woningnood, armoede onder de huurders en streven naar huurverlaging in plaats van telkens huurverhoging. Een meerderheid, ongeveer 60% van de respondenten is voor een gelijk percentage huurstijging. Opvallend is wel dat een ongeveer gelijk percentage geen problemen heeft met inkomensafhankelijke huurverhoging. Gezien de beperkte mogelijkheden op de woningmarkt blijft De Brug wel vasthouden aan onze bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De beantwoording van de open vragen laat in hoofdlijnen het volgende beeld zien: algemeen komt naar voren dat door de hoge inflatie alles veel duurder zal worden. Daarom brengen veel respondenten de wens naar voren de huren niet te verhogen. De woonlasten stijgen niet alleen door direct door de huurverhoging maar ook door de sterke verhoging van de energieprijzen. Er is verder veel kritiek op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Meer specifiek wordt gewezen op de financiële positie van ouderen en bijstandsgerechtigden, die de woonlasten nauwelijks kunnen opbrengen. Verder bestaat de indruk dat Havensteder bij inkomensverlaging niet adequaat optreedt om, indien nodig de huur te verlagen. Havensteder moet ook meer investeren in renovatie en nieuwbouw. Tot slot: Het bestuur verzoekt Havensteder een aantal opmerkingen en vragen die losstaan van het huurbeleid afzonderlijk te beantwoorden.

## **Maatschappelijke context van de huurverhoging**

In de laatste maanden van 2021 hebben wij als maatschappij kennis gemaakt met een forse inflatie. Voor een groot deel werd die veroorzaakt door de stijging van de energieprijzen. Dat heeft ook geleid tot een forse stijging van de woonlasten buiten de kale huur. Tegelijkertijd is er sprake van een crisis op de woningmarkt, die in de particuliere sector heeft geleid tot een forse stijging van de huren. Een positieve ontwikkeling is dat het kabinet Rutte 4 het voornemen heeft om de verhuurdersheffing vanaf 2023 af te schaffen. Hierdoor krijgen de corporaties veel meer ruimte voor investeringen.

De Brug vraagt zich af of er voor Havensteder door de afbouw van de verhuurdersheffing meer financiële ruimte ontstaat om de huren niet te laten stijgen, zoals ook de Woonbond wenst of in ieder geval minder te laten stijgen dan de inflatie van 2,3%. Hierdoor wordt de stijging van de totale woonlasten (kale huur, verwarming, energielasten en servicekosten) in ieder geval verminderd. De verhuurdersheffing is immers door huurverhogingen boven de inflatie de laatste jaren voor een groot deel opgebracht door de huurders met huurverhogingen boven de inflatie. Graag laten wij ons informeren over de mogelijkheden van de ontstane financiële ruimte in relatie tot de huurverhoging.

Overigens verneemt De Brug – los van onze reactie op het huurbeleid - graag op korte termijn uw visie over de investeringen die mogelijk worden door de afschaffing van de verhuurdersheffing. Bijvoorbeeld, hoeveel en/of wanneer kunnen er woningen toegevoegd worden aan de woningportefeuille bestemd voor de sociale sector. Hetzelfde geldt voor investeringen in de bestaande portefeuille zoals renovatie en woningisolatie.

## **Inhoudelijke reactie**

Hieronder vindt u de reactie van De Brug op de onderdelen van het huurbeleid.

### *Huurverhoging sociale huurwoningen*

Wij stemmen ermee in dat u één staffel hanteert voor de huurverhoging. Zoals in de vorige paragraaf beschreven zou De Brug bij voorkeur geen huurverhoging, zoals ook de Woonbond bepleit of in ieder geval een huurverhoging beneden de inflatie van 2,3% zien. De Brug vraagt Havensteder om hiervoor gebruik te maken van de financiële ruimte die beschikbaar komen door de afschaffing van de verhuurdersheffing. Door een klein deel daarvan te besteden aan een lastenverlichting voor de huurders blijft er in de ogen van De Brug nog genoeg ruimte voor de broodnodige investeringen.

### *Huurbevroezing/huurverlaging*

Havensteder wil betalingsrisico's voorkomen. Zij zet daarom in op huurbevroezing voor huurders die vorig jaar huurverlaging kregen en door de huurverhoging boven de aftoppingsgrens zouden uitkomen. Havensteder zet meer concreet in op huurverlaging tot de aftoppingsgrens voor huurders die door inkomensdaling onder de inkomensgrens van Passend Toewijzen uitkomen. De afgelopen jaren had Havensteder een betaalbaarheidsregeling voor huurders met een minimuminkomen en een huur boven de aftoppingsgrens. Havensteder gaat daarmee door. De Brug ondersteunt de voorstellen voor huurbevroezing/-verlaging. Wel adviseren wij om een communicatieplan voor de huurders op te stellen over hoe - nu de belastingdienst over deze categorie huurders geen gegevens meer verstrekt - de betrokken huurders moeten handelen om in aanmerking te komen voor de door Havensteder opgestelde regelingen.

### *Inkomensafhankelijke huurverhoging*

Er is sprake van een nieuwe systematiek, waardoor de inkomensgrenzen hoger liggen en er onderscheid wordt gemaakt tussen één- en meerpersoonshuishoudens. Wel moeten vanaf dit jaar AOW'ers en grote huishoudens alsnog een inkomensafhankelijke huurverhoging betalen. De Brug blijft net als voorgaande jaren van mening dat de groep die in aanmerking komt voor inkomensafhankelijke huurverhoging, wordt jaar op jaar hard wordt geraakt. Hoewel u lagere bedragen hanteert dan is toegestaan, is de verhoging nog steeds fors te noemen. En hoewel het officiële beleid niet langer is om met een inkomensafhankelijke huurverhoging "scheefhuurders" te verleiden te verhuizen, voelt het nog wel steeds zo. De desastreuze situatie op de woningmarkt maakt dat alternatieven niet voorhanden zijn. De huurders met een hoger inkomen worden dan ook hard aangepakt, dat vindt De Brug niet langer te rechtvaardigen. De Brug doet de oproep om geen inkomensafhankelijk huurverhoging door te voeren.

### *Vrije sector*

De Brug heeft bij deze huurverhoging geen opmerkingen.

### **Communicatie**

Huurders die in aanmerking willen komen voor huurbevroezing/-verlaging zullen in een aantal gevallen zelf stappen moeten ondernemen. Hetzelfde geldt voor zogeheten "scheefhuurders" met inkomensachteruitgang. Ook zij moeten zelf actie ondernemen. Ook is het De Brug bekend dat er nog veel huurders zijn die geen gebruik maken van hun recht op huursubsidie. Aan al deze groepen zal duidelijk in begrijpelijke taal gecommuniceerd moeten worden welke actie zij moeten ondernemen. Uiteraard moeten alle huurders goed geïnformeerd worden over het huurbeleid vanaf 1 juli 2022.

Met vriendelijke groeten,

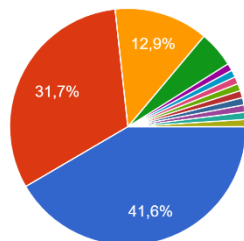
namens het bestuur,

Steve Fok  
Voorzitter

## Bijlage: uitslag enquête:

Als je kijkt naar de situatie op de woningmarkt op dit moment: waar maak je je dan het meeste zorgen om?

101 antwoorden

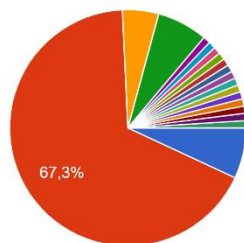


- Woningnood
- Armoede onder huurders
- Onderhoudsachterstanden
- Gebrek aan isolatie
- waarom bouwen we zoveel eens gezi...
- positie van ouderen die gezien worde...
- alle punten die hierboven staan
- De hoge huurprijzen

▲ 1/2 ▼

Welke maatregelen zijn nodig om wonen betaalbaar te maken/houden?

101 antwoorden

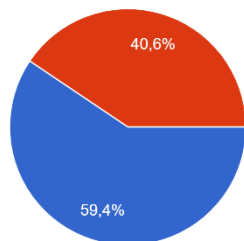


- Betere huurtoeslag
- Lagere huur
- Hoger inkomen
- Lagere energieprijzen
- Meer aanbod huurhuizen
- soms ( vaak ) m.i. asociale huur voor l...
- lagere huur i.c.m. de kwaliteit van de...
- Een combinatie van al deze punten. H...

▲ 1/3 ▼

Wat vind je bij een huurverhoging belangrijk?

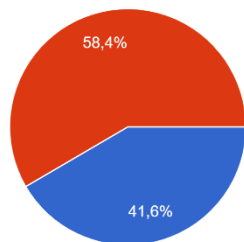
101 antwoorden



- Elke woning hetzelfde percentage huurverhoging.
- Verschillende huurverhogingen. Woningen die verder afzitten van de maximale huur krijgen ook een hogere huurverhoging. Andersom krijgen woningen die er dichtbij zitten een lagere huurverhoging.

### Wat heeft je voorkeur?

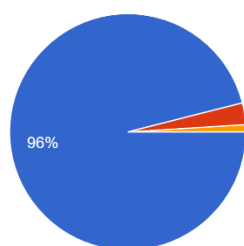
101 antwoorden



- Geen onderscheid in de huurverhoging voor hogere of lagere inkomens.
- Rekening houden met het hoge inkomen bij de huurverhoging.

### Namens wie vul je deze enquête in?

101 antwoorden



- Als individuele huurder
- Als bestuurslid van een huurdersvereniging of bewonerscommissie
- Als bestuurslid van een gebiedsorganisatie

conceit