

Capelle aan den IJssel, 28 februari 2022

Betreft: reactie De Brug op adviesaanvraag Huurverhoging 2022

Geachte [REDACTED]

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.

Aanspreekpunt voor dit advies binnen De Brug is [REDACTED]. Hij is bereikbaar via [info@shadebrug.nl](mailto:info@shadebrug.nl).

#### Het proces

De gesprekken over de huurverhoging hebben plaatsgevonden in een prettige samenwerking met uw medewerkers [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 heeft ons geholpen inzicht te krijgen in de materie, en ook in de noodzaak tot het nemen van soms onaangename besluiten.

#### Resultaat raadpleging achterban

Het bestuur van De Brug heeft via haar website een enquête uitgezet onder de huurders van Havensteder. Deze enquête diende als input voor ons conceptadvies. 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. Verder valt op 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 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.

#### *Inspraak achterban conceptadvies*

In de periode van 7 tot 25 februari heeft het bestuur vervolgens een uitvraag gedaan aan huurders, bewonerscommissies, huurdersverenigingen en gebiedsorganisaties om hun visie kenbaar te maken. Daartoe hebben wij via onze site de conceptreactie verspreid.

De gebiedsorganisatie HPL en HRC hebben ingestemd met de hoofdlijnen van ons advies. Gebiedsorganisaties HRW en HV Vreewijk hebben buiten De Brug een reactie aan Havensteder gezonden. HBHO heeft niet op onze reactie gereageerd, maar heeft wel rechtstreeks een specifieke reactie over de puntentelling van de nieuwbouw opgesteld n.a.v. de mogelijke sloop/ nieuwbouw van het complex Doelstraat/ Pompenburg. De Brug ondersteunt de reactie van HBHO. Van de kant van de bewoners- en huurdersverenigingen zijn geen reacties ontvangen. Mogelijk dat zij direct contact hebben gehad met "hun" gebiedsorganisaties. Wel hebben negen individuele huurders gereageerd. Algemeen beeld daarbij is dat de reacties overeenkomen met de beantwoording van de enquête. In hoofdlijnen stemt men in met de reactie van De Brug. Meer specifiek werd aandacht gevraagd voor de huren in de vrije sector, "scheefhuurders", terugkeerregelingen bij renovatie/ sloop en de invloed van de extreme WOZ-waarden op de hoogte van de huren.

#### **Maatschappelijke context van de huurverhoging**

In de laatste maanden van 2021 hebben wij als maatschappij kennis gemaakt met een forse inflatie. Deze zet zich dit jaar voort. 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 verhuurderheffing 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 verhuurderheffing 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 verhuurderheffing 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.

#### **Inhoudelijke reactie**

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

#### *Huurverhoging sociale huurwoningen*

De Brug ziet bij voorkeur geen huurverhoging, zoals ook de Woonbond bepleit of in ieder geval een huurverhoging beneden de inflatie van 2,3%. Dit vragen wij u met het oog op de mogelijk penibele financiële situatie van veel huurders veroorzaakt door een torenhoge inflatie. Op het moment van schrijven bedroeg



deze 6,4%. De Brug vraagt Havensteder om te bezien of er gebruik kan worden gemaakt van de financiële ruimte die beschikbaar komt door de afschaffing van de verhuurderheffing

#### *Huurbevriezing/huurverlaging*

Havensteder wil betalingsrisico's voorkomen. Zij zet daarom in op huurbevriezing 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 huurbevriezing/-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. 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 inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.


#### *Vrije sector*

De Brug heeft bij deze huurverhoging ook als inzet de stijging zo beperkt mogelijk te houden. Verder zijn er over deze sector geen opmerkingen.

#### **Communicatie**

Huurders die in aanmerking willen komen voor huurbevriezing/-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 huurtoeslag. Aan al deze groepen zal duidelijk in begrijpelijke taal gecommuniceerd moeten worden welke actie zij moeten ondernemen. In uw reactie op dit advies, zien wij graag ook een aanpak voor de communicatie. Uiteraard moeten alle huurders goed geïnformeerd worden over het huurbeleid vanaf 1 juli 2022.

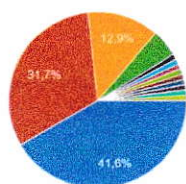
Met vriendelijke groeten,  
namens het bestuur,

  
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

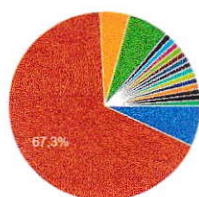


- Woningnood
- Armoede onder huurders
- Onderhoudsachterstanden
- Gebrek aan isolatie
- waarom bouwen we zoveel eens gez...
- positie van ouderen die gezien worde...
- alle punten die hierboven staan
- De hoge huurprijzen

1/2 ▼

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

101 antwoorden

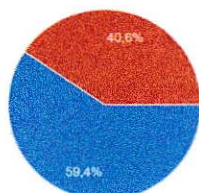


- Beleer huurtoeslag
- Lagere huur
- Hoger inkomen
- Lagere energieprijzen
- Meer aanbod huurhuizen
- soms ( vaak ) m.l. asociale huur voor l...
- lagere huur i.c.m. de kwaliteit van de...
- Een combinatie van al deze punten, H...

1/3 ▼

Wat vind je bij een huurverhoging belangrijk?

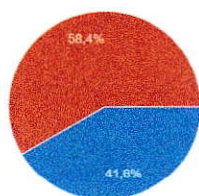
101 antwoorden



- 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?

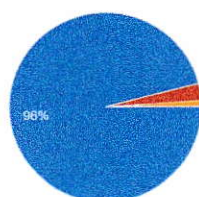
101 antwoorden



- 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