



Stichting Huurdersalliantie De Brug

Postbus 8505
Schaapherderweg 1b
2988CK Ridderkerk
info@shadebrug.nl
www.shadebrug.nl

Capelle aan den IJssel, 21 maart 2024

Geachte mevrouw van den Berk, beste Hedy,

Hierbij ontvangt u de reactie van De Brug en de vijf gebiedsorganisaties op uw adviesaanvraag huurverhoging 2024 gedateerd 8 februari 2024. In deze reactie vindt u een korte reflectie op het proces, en een inhoudelijk standpunt ten aanzien van de huurverhoging voor 2024.

Het proces

In een op 7 februari 2024 voor de gebiedsorganisaties en een delegatie van De Brug gehouden informatiebijeenkomst hebben u en uw medewerkers een toelichting gegeven op de diverse onderdelen van het huurbeleid. Toen zijn ook diverse inhoudelijke opmerkingen en vragen gesteld, waarop van de kant van Havensteder tijdens de vergadering antwoorden zijn gegeven. Daarbij werd ons duidelijk dat u dit jaar in alle opzichten inzet op een maximale door de overheid gegeven ruimte voor een huurverhoging van 5,3%. U heeft ons voorts op 8 februari 2024 verzocht gekwalificeerd advies uit te brengen.

Op basis van het gevoerde overleg en de beantwoording van de vragen, is ons gebleken dat het beleid al vaststaat en er dus geen sprake is van overleg zoals de Overlegwet dat voorschrijft. Het bestuur van De Brug (hierin gesteund door de gebiedsorganisaties) had in haar reactie op het huurbeleid voor 2023 verzocht om voortaan jaarlijks in de beginfase te onderhandelen over het huurbeleid.

Resultaat raadpleging achterban

Deze reactie is in onderling overleg tussen De Brug en de vijf gebiedsorganisaties tot stand gekomen. Via de gebiedsorganisaties is onze reactie voorgelegd aan de huurders en de overige huurdersorganisaties. Hen is de mogelijkheid gegeven daarop te reageren. Ook individuele



huurders konden reageren. Het overgrote deel van de reacties van individuele huurders is positief. Wel wordt er extra aandacht gevraagd voor woningen in de vrije sector. De Brug en de vijf gebiedsorganisaties willen daarover in de komende tijd met Havensteder in overleg treden.

Maatschappelijke context van de huurverhoging

Vanaf 2022 hebben wij als maatschappij kennis gemaakt met een forse inflatie. Deze zet zich in wat verminderde mate ook dit jaar voort. Dat heeft ook geleid tot een forse stijging van de woonlasten – vooral de energieprijzen buiten de kale huur. Tegelijkertijd is er sprake van een crisis op de woningmarkt, die vooral in de particuliere sector heeft geleid tot een forse stijging van de huren. Een positieve ontwikkeling is dat de verhuurdersheffing vanaf 2023 is afgeschaft. Hierdoor krijgen de corporaties veel meer ruimte voor investeringen.

De Brug en de gebiedsorganisaties vragen zich net als in 2023 af of er voor Havensteder door de afschaffing van de verhuurdersheffing meer financiële ruimte ontstaat om de huren niet te laten stijgen. 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 voor een groot deel opgebracht door de huurders. Door de gebiedsorganisaties is al bij de huurverhoging van 2023 verzocht om scenario's te tonen, waarbij inzicht wordt gegeven in de aanwending van deze middelen. Deze inzichten zijn niet verkregen en ook bij het opnieuw stellen van deze vraag niet verkregen. Wij verwachten daarom dat Havensteder in het komende jaar, als onderdeel van vroegtijdig overleg over de huurverhoging, ons inzichten geeft over de scenario's voor aanwending van de financiële ruimte, die naar onze mening zou moeten ontstaan als gevolg van het vervallen van de verhuurdersheffing.

Vanuit het gezichtspunt van de huurders van Havensteder

In genoemde adviesaanvraag schrijft u: "Om huurders te beschermen is in de nationale prestatieafspraken opgenomen dat het inkomen van huurders sneller moet stijgen dan de huur."

Inkomen ontwikkelt niet mee met de huurverhoging, de huur stijgt dus nog steeds sneller dan het inkomen!

Wij hebben daarom de inkomenscijfers bekeken die voor de meeste van uw huurders gelden. Als we kijken naar de koopkracht 2024, berekend door het Nibud, voor de overgrote meerderheid van de doelgroep huurders van Havensteder zien we dat de koopkracht veelal omlaaggaat en als die al omhooggaat in ieder geval niet de 5,3% waarmee Havensteder voornemens is de huur te verhogen. Daarbij merken wij op dat in het bijzonder de groep gepensioneerden als sinds het einde van de bankencrisis op de nullijn hebben gestaan. Kortom met uw voorgestelde huurverhoging maakt u inbreuk op de Nationale prestatieafspraken (NPA) dat het inkomen van huurders sneller moet stijgen dan de huur.



Investerings in relatie tot huurverhoging

In de Nationale Prestatieafspraken zijn vanwege de wooncrisis afspraken gemaakt over forse investeringen door de corporaties. Die zijn ook volgens de huurdersorganisaties hard nodig. Maar de daarvoor benodigde investeringen mogen niet ten koste van de huurders worden gedaan. Los van onze reactie op het huurbeleid vernemen wij graag op korte termijn de stand van zaken van de investeringen. 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. De huurdersorganisaties benadrukken hierbij het belang van het sneller aanpakken van slecht geïsoleerde woningen. Daarbij zijn wij van mening dat woningen met label f of slechter überhaupt niet de maximale huurverhogingen moeten krijgen, alvorens zij uitzicht hebben, op maatregelen die de woonlasten binnen de perken houden.

Vanuit de financiële positie van Havensteder

Het voorgenomen huurbeleid van Havensteder wordt voorgesteld omdat:

1. Er nationale prestatieafspraken zijn gemaakt, die dit beleid dekken;
2. Deze huurverhoging nodig is om financieel gezond te blijven;

Met betrekking tot het eerste punt:

In uw bijlage I Strategisch kader huurverhoging 2024 geeft u aan: "In de NPA is afgesproken dat de huursom in 2024 stijgt met de gemiddelde CAO-ontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023, minus 0,5%." Dit is onjuist:

Wat zegt een van de partijen van Nationale prestatieafspraken, de Woonbond hierover: "In de NPA is niet het realiseren van een huursomstijging van 5,3% afgesproken. In de NPA is afgesproken dat de huursomstijging niet hoger mag zijn dan de gemiddelde CAO-loonstijging min 0,5%. Door uit te gaan van CAO-loonstijging in plaats van inflatie werd in 2023 de huurverhoging gematigd van 10% naar 3,1% en gingen huurders er gemiddeld gezien ietsje op vooruit. De CAO-loonstijging ligt in 2024 echter hoger dan becijferd bij de NPA. Maar dat het maximum van de huursom in 2024 op 5,3% ligt, betekent niet dat is afgesproken dat dat maximum klakkeloos kan worden opgelegd."

Kortom het NPA noopt Havensteder helemaal niet tot een huurverhoging van 5,3%!

Sterker nog u wijkt zelf al heel snel af van de andere "afspraken" in NPA zoals later blijkt in uw bijstelling van de MIDOB 2024.

Met betrekking tot het tweede punt:

U haalt met name de financiële positie, in relatie tot de nodige investeringen en kosten voor



groot onderhoud/renovaties aan als reden, waarom de maximale huurverhoging noodzaak is. Wij zijn het hier absoluut niet mee eens en missen hier ook de open discussie over keuzes die gemaakt kunnen worden, om een lagere huurverhoging door te voeren.

Standpunten

Bij voorkeur geen huurverhoging sociale huurwoningen

De Brug en de gebiedsorganisaties zouden bij voorkeur geen huurverhoging zien. Er zou gezien moeten of er gebruik kan worden gemaakt van de financiële ruimte die beschikbaar komt door de afschaffing van de verhuurdersheffing. In 2022 en 2023 is daar ook om gevraagd. Daar heeft u toen geen gevolg aan gegeven. Door een klein deel van de middelen die vrij zijn gekomen door afschaffing van de verhuurdersheffing te besteden aan een lastenverlichting voor de huurders blijft er in onze ogen nog genoeg ruimte voor de broodnodige investeringen. Ons is bekend dat woningcorporaties nog altijd vennootschapsbelasting moeten betalen. Havensteder zou initiatieven kunnen ondernemen richting Aedes en minister om die belasting voor corporaties af te schaffen.

Verlaging maximale huurverhoging van 5,3% naar inflatie van 3,2%.

De Brug en de vijf gebiedsorganisaties ondersteunen de recent gestarte landelijke actie om de maximale huurverhoging te verlagen. In het kader van die actie is onder andere een advertentie in het Algemeen Dagblad van 23 februari geplaatst. In de bijlage bij ons advies is een kopie van die advertentie opgenomen. De Brug en de gebiedsorganisaties adviseren de huurverhoging op maximaal 3,2% te zetten.

Wij vragen van de kant van Havensteder ook een toelichting waarom gekozen is voor een maximale huurverhoging. In de voorbereiding van de in de december 2023 ondertekende prestatieafspraken Rotterdam heeft Havensteder haar ambities overigens naar beneden bijgesteld.

Huurverlaging lage inkomens met huren boven €577,91

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat huurders met een laag inkomen (120% sociaal minimum of minder) in 2023 en 2024 in aanmerking komen voor een huurverlaging. Een groot deel van de huurders kreeg deze verlaging automatisch na de aanvraag bij de belastingdienst in 2023. Huurders die niet bij deze aanvraag zaten mogen tot 30 december 2024 een aanvraag tot huurverlaging indienen. De Brug en de gebiedsorganisaties steunen in hoofdlijnen dit beleid.

Hierbij verwijst het bestuur naar de energietoeslag die in 2023 via de gemeenten is verstrekt. Zij hebben in de inkomensgrens opgerekt naar 130% en in een enkel geval zelfs naar 140%.



Ook benadrukken wij nogmaals dat het van groot belang is de betrokken huurders goed en duidelijk te informeren over hun rechten in zoverre de belastingdienst Havensteder niet correct informeert over hun financiële situatie en bij een grote, plotselinge, afwijking van dit inkomen.

Wij zouden het gezien de afspraken in de NPA het alleszins redelijk vinden de huurders die op het minimum zitten en in 2023 een huurverlaging hebben gekregen op basis van de afspraken van de NPA een huurverhoging te geven die beperkt is tot de genoemde 0,5%. Dat betekent dat ze een gelijke huur krijgen van € 577,91 als de huurders die een verlaging krijgen in 2024.

Slecht geïsoleerde woningen (energiearmoede)

Zolang in slecht geïsoleerde woningen geen maatregelen zijn getroffen zouden de betrokken bewoners, ongeacht hun inkomen, in aanmerking moeten komen voor een huurverlaging.

In de MIDOB 2024 geeft u aan dat in de Nationale prestatieafspraken een concreet meetbaar programma is geformuleerd. Dit betreft voor Havensteder o.a. dat alle EFG-labels voor 2028 moeten zijn uit gefaseerd.

Intussen hebben de huurders van deze woningen al meerdere jaren te hoge energiekosten gehad omdat Havensteder de woningen niet tijdig naar een acceptabel energielabel heeft gebracht. Deze huurders mee te laten lopen met uw voorgestelde huurverhoging 2024 vinden wij niet acceptabel. Daarom adviseren wij Havensteder de huurders in een woning met geen label of een EFG-label de huurverhoging 2024 eveneens tot maximaal 0,5% te beperken.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Er is sinds 2022 sprake van een nieuwe systematiek, waardoor de inkomensgrenzen hoger liggen en er onderscheid wordt gemaakt tussen één- en meerpersoonshuishoudens. Wel moeten vanaf 2022 AOW'ers en grote huishoudens alsnog een inkomensafhankelijke huurverhoging betalen. Wij zijn van mening dat de groep die in aanmerking komt voor inkomensafhankelijke huurverhoging jaar op jaar hard wordt geraakt.

In tegenstelling tot voorgaande jaren hanteert Havensteder de maximaal per maand toegestane bedragen (respectievelijk €50 en €100 in plaats van €30 en €60). 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 wat hoger inkomen worden dan ook hard aangepakt, dat vinden wij niet langer te rechtvaardigen.

U geeft aan de inkomsten vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten voor investeringen, zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Wij vragen ons af of het is toegestaan één categorie huurders daarvoor te belasten. Ook willen wij graag weten welke opbrengst u ongeveer verwacht vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat kan worden bepaald aan de hand van de opbrengst in 2023



De Brug en de gebiedsorganisaties adviseren om géén inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

Maximale huur: verlaag de streefhuren

Wij maken ons grote zorgen over uw voornemen om het streefhuurbeleid van Havensteder te herijken zoals u aangeeft in uw schrijven van 29 november 2023. De gemiddelde streefhuur zal hierdoor fors stijgen. Wij zien overigens uw adviesaanvraag hieromtrent alsnog graag tegemoet.

Door de indexatie met inflatie (10%!) van de puntprijs in het woningwaarderingstelsel, zijn ook de streefhuren met 10% gestegen. De maximale huurprijs en de streefhuren zijn daardoor veel harder gestegen dan de inkomens. Houdt u daar ook rekening mee in uw voorliggende huurverhogingsvoorstellen?

Maatwerk

Wij stemmen in hoofdlijnen in met uw inzet. Alleen kan door de door u gewenste huurverhoging een situatie ontstaan dat veel meer huurders hiervan gebruik gaan maken.

Vrije sector

De Brug en de gebiedsorganisaties stellen voor bij deze categorie de huren op dezelfde wijze aan te passen als bij de sociale sector (3,2% stijging zoals ons advies aangeeft).

Andere afspraken in het NPA

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550,- (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment moet de huurprijs van (minimaal) 46% van de totale voorraad € 575,03 of minder zijn. De NPA partijen hebben afgesproken dat dit tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft. Nergens blijkt uit uw voorstellen hoe deze afspraken zich verhouden tot de voorgestelde huurverhoging. Graag krijgen wij daar inzicht in.

WIN WIN WIN

De totale onderhoudslasten blijken uit de jaarcijfers 2022 € 127 miljoen te zijn. In uw MIDOB geeft u de prognose voor 2024 € 121.906 en 2025 € 129.644.

Een punt van zorg is al lang de wijze van het behandelen van huurdersklachten door Havensteder. De wijze van afhandelen van de onderhoudssignalen geeft veel klachten bij onze huurders, die veelvuldig contact proberen op te nemen met Havensteder.

Daardoor raken de communicatiekanalen bij Havensteder overbelast en zijn daardoor deels gesloten. Ook veroorzaakt en resulteert mede in veel bezoeken van verschillende aannemers die de klacht half of helemaal niet verhelpen.



Havensteder kan in hun bedrijfsvoering best veel geld verdienen als men efficiënter gaat werken met goede diagnoses en vervolgens met de juiste aannemers. Een en ander is vele malen gecommuniceerd en gelardeerd met voorbeelden, aan het bestuur, de desbetreffende directies en in de vele participatiecontacten op wijkniveau.

Hier beter op sturen en acteren kan naar onze inschatting tenminste 15% van het niet planmatige onderhoudsbudget gaan schelen zo'n slordige € 15 miljoen per jaar.

3x Win, in een keer goed scheelt de huurder tijd en ergernis, de dienstverlenings- en klachtenkanalen van Havensteder raken niet verstopt, het scheelt bergen (huur)geld.

Communicatie

- Huurders die in aanmerking willen komen voor huurbefriazing/-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 ons 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. Uiteraard moeten alle huurders goed geïnformeerd worden over het huurbeleid vanaf 1 juli 2024 en de mogelijkheid om bij de huurcommissie in beroep te gaan tegen het voorgestelde huurbedrag.

Samenvattend: ons advies

Uw Voorstel

- Huurders in een sociale huurwoning krijgen een huurverhoging van 5,3% (CAO loonontwikkeling -0,5%).
- Huurders in een sociale huurwoning met een huur onder de €300, krijgen een huurverhoging van €25.
- Huurders met een hoog middeninkomen krijgen een huurverhoging van €50. Huurders met een hoog inkomen krijgen een huurverhoging van €100. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging voeren we alleen door bij woningen tot de liberalisatiegrens.
- Huurders in een vrijesector huurwoning krijgen een huurverhoging van 5,5% (inflatie +1%).
- Huurders die in aanmerking komen voor een eenmalige huurverlaging, maar deze in 2023 nog niet hebben gekregen, kunnen in 2024 alsnog de eenmalige huurverlaging aanvragen.
- We passen maatwerk toe



Ons advies

Wij vinden uw voorstel in uw schrijven en presentatie nergens adequaat onderbouwd. U geeft slechts een vergezicht over één bedrijfsaspect tot het volgende decennium. Terwijl de meeste van uw huurders elke dag het hoofd breken hoe ze financieel deze maand doorkomen.

Bovendien is de belangrijkste reden voor mutatie in de leningenportefeuille de realisatie van nieuwbouwwoningen, waarmee u dus de zittende huurder laat opdraaien voor woningen die voor anderen worden gerealiseerd.

De argumentatie in bijlage "Stop de maximale huurverhoging" spreekt ons veel meer aan en maakt integraal onderdeel uit van ons advies.

Wij vinden met onze landelijke collega huurdersorganisaties dat woningcorporaties en de overheid huisvesting betaalbaar moeten houden door de huur met maximaal 3,2 procent te laten stijgen in 2024. Dat staat gelijk aan de inflatie in januari volgens berekeningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Overigens consumentengoederen en -diensten waren in de maand februari 2024 2,8 procent duurder dan een jaar eerder volgens het CBS.

Voor de huurders die in 2023 een huurverlaging hebben gehad adviseren wij u de huurverhoging 2024 te beperken tot maximaal 0,5%.

Daarnaast adviseren wij Havensteder de huurders in een woning met geen label of een EFG-label de huurverhoging 2024 eveneens tot maximaal 0,5% te beperken.

Verder wij zien uw adviesaanvraag over het streefhuurbeleid graag tegemoet.

Tenslotte, de vijf Gebiedsorganisaties zijn tot een separaat document met details gekomen. Deze maken geen deel uit van dit gezamenlijke Advies.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groeten,

Namens de besturen van De Brug en vijf gebiedsorganisaties,

Voorzitter SHA De Brug,

Dennis de Lange



ADVERTENTIE

Stop de maximale huurverhoging!



Den Haag en corporaties zetten huurders in hun hemd

De overheid heeft jarenlang voor huurders en woningzoekenden falend beleid gevoerd, terwijl bedrijven en banken financieel werden gesteund namen woningnood en armoede toe. Nu dwingt de overheid woningcorporaties tot nieuwbouw en verduurzaming, wat ook op het bordje van de huurder terecht komt. Huurders die als melkkoe worden gezien en de eindjes niet meer aan elkaar kunnen knopen. Huurders verdienen nu steun van onze overheid!

Ook woningcorporaties verhogen de druk en maken gebruik van de maximale ruimte die de overheid geeft met een huurverhoging van 5,3%. Huurtoeslag dient als extra financiële armsglag voor de huurder, wooncorporaties zien het als extra ruimte om deze huurders de maximale huurverhoging te geven. Ondanks de Overlegwet worden huurdersorganisaties buiten spel gezet. Woningcorporaties onderhandelen niet over de 5,3%.

Het laatste beetje lucht wordt eruit gezogen. Door verdwijnen van de energietoeslag, aanpassing van zorg- en huurtoeslag en de steeds hogere prijzen voor levensonderhoud staat de leefbaarheid van de sociale huurder en lage middeninkomens van de vrije sector onder grote druk. De mensen met alleen AOW of met slechts een klein aanvullend pensioen gaan er meer dan 70 Euro per maand op achteruit! De kans op financiële problemen is groot en armoede begint bijna een begrip te worden!

Huurders maken zich grote zorgen en manen tot actie. In de sociale huursector doen mensen steeds vaker een beroep op de Voedselbank, kinderen kunnen niet naar een sportclub en vakanties zijn meer een uitzondering geworden. Lage Middeninkomens zien hetzelfde gebeuren en ook zij bijten steeds vaker op een houtje om rond te komen.

Betrokken huurdersorganisaties willen via deze advertentie de aandacht van politiek Den Haag, media, woningcorporaties en alle particuliere verhuurders voor de zware positie waarin huurders zich bevinden. Wij willen nakoming van de Overlegwet en als gelijkwaardige gesprekspartner worden behandeld. Woningcorporaties keer terug naar uw taak om betaalbare huisvesting te bieden! Daarom roepen wij overheid en alle verhuurders op:

Verlaging maximale huurverhoging van 5,3% naar inflatie van 3,2%*

*Bron CBS: CPI 31 januari 2024

Meewerkende huurdersorganisaties



Contact voor media: 06 333 10 331

Ondersteunt uw huurdersorganisatie dit initiatief maar heeft geen bericht ontvangen, neem dan contact met ons op via hvs@hvdh.org

