

Geachte mevrouw Bonekamp, beste Denny,

Op 21 februari ontvingen we de adviesaanvraag huuraanpassing 2024. Voordien hebben we al in klein comité overleg gehad en de nodige opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. In deze aanvraag zien we dat terug, waarvoor dank.

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) tussen de minister, Aedes en de Woonbond is afgesproken dat niet de inflatie maar de CAO-loonstijging minus 0,5% de maximale huurstijging mag zijn. Dit pakte voor de huurders in 2023 gunstig uit en we realiseren ons dat daarmee een huurverhoging van 10% is voorkomen in 2023.

Maar de CAO-loonontwikkeling in 2023 minus 0,5% is duidelijk hoger dan de inflatie (3,8%). O.i. let woonbedrijf ieder1 niets om voor 2024 de inflatie te hanteren i.p.v. de CAO-loonontwikkeling. Er is bij de NPA niet afgesproken dat een verhuurder niet een lagere huuraanpassing mag hanteren. E.e.a. zou ook beter passen bij het Koersplan van woonbedrijf ieder1 waarin staat: "Onze huurders hebben geen zorgen of zij hun woonlasten kunnen betalen".

HuurdersBIJ1 maakt zicht sterk voor betaalbare woonlasten voor alle huurders. De huur is een onderdeel van de woonlasten naast belastingen en energiekosten.

De voorgestelde huurverhoging is fors in vergelijking met voorgaande jaren.

U stelt een huurverhoging voor de sociale huur voor van 5,3% (afgetopt op de aftoppingsgrenzen) en voor de geliberaliseerde huur van 5,8% (zonder af te toppen).

De landelijke afspraak geeft een maximum aan, echter de verhuurder kan en mag ook een lagere huurverhoging toepassen.

Een verhoging van 5,3% betekent voor de huurder in de praktijk bijna 3 weken extra huur per jaar!

HuurdersBIJ1 heeft principieel bezwaar tegen de in Aedes-verband gemaakte afspraak om als woningcorporaties loyaal te zijn naar elkaar en allemaal de maximale huuraanpassing te willen volgen. Het doet denken aan prijsbeleid uit het bedrijfsleven en kartelvorming.

O.i. dient een voorgestelde huuraanpassing gebaseerd te zijn op de bedrijfsvoering en projectplannen van de eigen organisatie en dient u op basis daarvan aan te kunnen geven en te kunnen onderbouwen welke huuraanpassing volgens u voor uw bedrijf noodzakelijk is. Wij realiseren ons dat uw maatschappelijk opgave groot is, maar weten tevens dat uw plannen altijd groter zijn dan de werkelijke realisatie.

In de adviesaanvraag geeft u aan dat een 1% lagere huurstijging (4,3%) voor de sociale huursector zou leiden tot ca.18 minder nieuwbouwwoningen of 63 minder renovaties over de periode 2024-2028.

Ons inziens weegt dit niet op tegen deze forse huurverhoging van 5,3% voor de sociale huur. HuurdersBIJ1 is voorstander van het zo snel mogelijk verkleinen van het aantal woningen met een E-F-G en vervolgens ook D en C label en begrijpt dat hier investeringen voor nodig zijn. Echter naast de ons inziens te forse huurverhoging zou u bijvoorbeeld ook naar de kosten voor de bedrijfsvoering kunnen kijken om gelden vrij te maken voor het aanpakken van deze woningen. Welke maatregelen treft u op dat vlak?

E.e.a. betekent dat we negatief adviseren over de voorgestelde huurverhogingen in zowel de sociale huursector als de vrije sector.

Wij zijn niet blij met het feit dat we als huurdersorganisatie worden gedwongen te kiezen tussen twee tegengestelde opties die allebei in het belang zijn van de huurders wiens belangen we behartigen.

Concreet:

Optie 1: een hoge(re) huurverhoging zoals voorgesteld en meer nieuwe woningen en/of meer verduurzaamde bestaande woningen.

Optie 2: een minder hoge huurverhoging dan voorgesteld en minder nieuwe woningen en/of minder verduurzaamde bestaande woningen.

Of met andere woorden: vele honderden c.q. enkele duizenden huurders minder huurverhoging versus een beperkt aantal minder nieuwbouwwoningen per jaar. Los van het feit dat alle geplande nieuwbouw ook nog maar volgens planning moet worden gerealiseerd. Beide opties afwegende hebben we per saldo een keuze gemaakt voor optie 2. Dus dat is ons advies.

Met vriendelijke groet, namens het bestuur van HuurdersBIJ1,

Eeuwe Kuiper
Voorzitter