

Beste Annelies, beste Denny

Wij hebben het voorstel van Woonbedrijf ieder1 tot huuraanpassing per 1 juli 2025, d.d. 18 februari 2025, zorgvuldig bestudeerd. Wij komen tot de conclusie dat de voorgestelde huuraanpassing niet in het belang is van de huurders en maatschappelijk onwenselijk is. Daarom brengen wij hierbij een negatief advies uit.

Onderstaand lichten wij de argumenten voor ons negatieve advies toe.

1. Betaalbaarheid van wonen verder onder druk

De betaalbaarheid van wonen staat al lange tijd onder druk. Veel huurders zagen in 2024 al de hoogste huurverhoging in 30 jaar op hun huurprijs doorgevoerd worden. De voorgestelde verhoging van 4,5% per woning in de sociale huursector en 4,1% voor een woning in de middenhuur sector betekent dat huurders opnieuw met fors hogere lasten worden geconfronteerd.

Deze forse huurverhoging is extra problematisch voor:

- huurders met lage inkomens,
hoewel de huurtoeslag wordt verhoogd biedt dit geen volledige compensatie;
- huurders net boven de toeslaggrens,
zij ontvangen geen huurtoeslag en dragen de volledige stijging zelf;
- gepensioneerden en mensen met een vast inkomen,
pensioenen stijgen niet mee met de huurverhoging.

Bovendien merken wij dat de forse huurverhogingen van de laatste jaren veel onrust en boosheid oproept onder de huurders.

Conclusie:

De betaalbaarheid van wonen komt door deze huurverhoging verder in gevaar. Het is niet verantwoord om opnieuw een verhoging boven inflatieniveau door te voeren.

2. Oneerlijke lastenverdeling: huurders betalen de rekening voor maatschappelijke opgaven

Zoals ook in de laatste overlegvergadering opnieuw aangegeven vinden wij als HuurdersBIJ1 dat de opgave waarvoor de woningcorporaties staan m.b.t. tot verduurzaming en m.n. nieuwbouw niet grotendeels voor rekening van de huurder mag komen. Dit zijn collectieve, maatschappelijke uitdagingen die primair met publieke middelen moeten worden opgelost.

U krijgt als corporatie in de toekomst meer huurinkomsten door het passend toewijzen en de verhoging van de aftoppingsgrenzen. Deze extra huurverhoging is daarom o.i. niet noodzakelijk.

Wij realiseren ons dat u winstbelasting betaalt terwijl uw organisatie juist geen winstoogmerk heeft en dat dit uw investeringsmogelijkheden beperkt. O.i. moet de politiek (niet de huurder) investeren in de volkshuisvesting door de winstbelasting voor corporaties af te schaffen en/of het leenplafond te verhogen.

Conclusie: Het oplossen van het woningtekort en verduurzaming moet niet eenzijdig op de schouders van huurders terechtkomen. Dit is een taak van de overheid en corporaties moeten zich hiervoor sterk maken zonder de huurlasten disproportioneel te verhogen.

3. Maximale huurverhoging boven inflatie is onnodig en disproportioneel

De inflatie over 2024 bedroeg 3,1%. Toch wordt nu een huurverhoging van vooral 4,5% voorgesteld, wat fors hoger ligt. Dit is om meerdere redenen niet gerechtvaardigd:

- de investeringscapaciteit van corporaties wordt nauwelijks aangetast bij een gematigder huurbeleid. Volgens de Woonbond kunnen corporaties de meeste plannen ook uitvoeren als ze de huurverhoging beperken tot inflatie (3,1%). Bij een inflatievolgend huurbeleid is, nog even los van de werkelijke realisatiegraad, ongeveer 93% van de opgave haalbaar tot 2034, waar dat bij een huursom van 4,5% 95% is. De impact is dus marginaal.

Conclusie: Een huurverhoging boven inflatie is onnodig en onredelijk. Wij adviseren een huurverhoging van 3,1% of lager.

4. Huurtoeslag biedt onvoldoende compensatie en is geen rechtvaardiging voor hogere huren

Woonbedrijf ieder1 houdt met dit voorstel o.i. geen rekening met huurders die geen of onvoldoende huurtoeslag ontvangen:

- niet alle huurders ontvangen huurtoeslag. Veel huurders die net boven de toeslaggrens zitten, moeten de volledige verhoging zelf betalen.
- De huurtoeslag dekt slechts een deel van de huurstijging. Huurders blijven per saldo meer kwijt.

Conclusie: De huurtoeslag biedt geen afdoende bescherming tegen de gevolgen van huurverhogingen.

5. Inkomensafhankelijke huurverhoging

Woonbedrijf ieder1 vraagt nog geen inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH) voor 2025. HuurdersBIJ1 heeft ingestemd met de voorwaarden zoals genoemd in de beleidsnota Huurbeleid , te weten:

- de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft betrekking op de sociale huurwoningen;
- de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft betrekking op de hogere inkomens, d.w.z. een inkomen voor een eenpersoonshuishouden boven de € 62.191 en voor een meerpersoonshuishouden boven de € 82.921 (2024).

Hier attenderen we dan nog eens op ons advies gegeven m.b.t. het Huurbeleid op dit onderdeel:

- geef huurders duidelijkheid;
- formuleer een gedetailleerd plan waarin wordt uitgelegd hoe inkomensafhankelijke huurverhogingen worden toegepast;
- zorg voor heldere communicatie naar huurders over de criteria, procedures en bezwaaropties en zorg dat deze laatste laagdrempelig is voor huurders.

Tot slot

HuurdersBIJ1 vindt dat er alternatieven voor de huurverhoging mogelijk zijn zodat de rekening niet bij de huurder wordt gelegd en de financiële positie van de woningcorporatie(s) wordt versterkt.

Voor het woonbedrijf adviseren we een efficiëntere bedrijfsvoering, u kunt kosten besparen door kritisch te kijken naar uitgaven en bedrijfsprocessen.

Onze overige adviezen hebben betrekking op de politiek en eisen een gezamenlijke inzet van alle corporaties, hun brancheorganisatie en de politiek:

- verhoging van het leenplafond, het kabinet kan het leenplafond verhogen, waardoor corporaties extra kunnen investeren zonder huurders extra te belasten;
- afschaffing van de winstbelasting (VPB) en ATAD voor woningcorporaties, dit zou direct financiële ruimte scheppen voor investeringen.
- gerichte subsidies voor nieuwbouw en verduurzaming, in plaats van huurders te belasten, zou de overheid meer middelen beschikbaar moeten stellen.

Gezien bovenstaande argumenten adviseren wij woonbedrijf ieder1 dringend om:

1. De huurverhoging te beperken tot inflatie (3,1%) of lager.
2. Rekening te houden met het volgende: de maximale huurprijs daalt bij een slechter energielabel, maar dat neemt niet weg dat huurders van een woning met een slechter energielabel dagelijks worden geconfronteerd met hogere energiekosten. Dit heeft direct impact op hun woonlasten en koopkracht, los van de huurprijs zelf.
3. Alternatieve financieringsmogelijkheden te benutten in plaats van extra huurverhogingen.
4. Een meer rechtvaardige verdeling van kosten tussen huurders, corporaties en overheid te organiseren.
5. Transparantie te bieden over de besteding van de extra inkomsten.

Wij verzoeken jullie ons advies mee te nemen in de besluitvorming en zijn bereid om hierover verder in gesprek te gaan.

Wij zien uw uitnodiging graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Eeuwe Kuiper, voorzitter
HuurdersBIJ1