

Aan Stichting Woonin
T.a.v. de heer H.P. Kip
hkip@woonin.nl

Datum: 14 maart 2023

Onderwerp: **reactie op adviesaanvraag huurverhoging 2023**

Geachte heer H.P. Kip,

Inleiding

In uw brief van 8 februari 2023 heeft u Wooninspraak gevraagd om een advies inzake de uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging 2023. We danken u voor dat verzoek. Het bestuur van Wooninspraak de bewoners geïnformeerd over de uitgangspunten van de huurverhoging 2023 en onze ideeën bij de achterban getoetst op onze jaarvergadering op 7 maart 2023. De overgrote meerderheid van de aanwezige huurders was in principe tegen een huurverhoging. Wel gaf men aan dat een advies volledig op nul wellicht niet reëel is. Gesteund door deze laatste reactie van de huurders menen wij namens de huurders het volgende advies te kunnen schrijven. We zien uw reactie graag tegemoet.

Advies

Wooninspraak is tot het besluit komen een negatief advies te geven over de voorgestelde uitgangspunten voor de huurverhoging 2023. Hiervoor geven we de volgende toelichting:

1. Een gemiddelde huurverhoging voor de zelfstandige sociale huurwoningen van 2,6%.

Allereerst vinden wij het teleurstellend dat Woonin de maximale huursom van 2,6% hanteert. In deze zware tijden voor huurders: met zeer hoge inflatie en energiekosten die door het dak schieten. We zien dat de ontwikkeling van het inkomen van diverse doelgroepen (zoals senioren) niet synchroon mee stijgt met de inflatie. Wij willen niet dat de huurders (nog meer) in financiële problemen komen en maken ons ernstig zorgen over de toenemende woonlasten van onze huurders. In de reactie op het instemmingsverzoek van de fusie Viveste en Mitros (d.d. april 2022) schreef u: *'we kunnen door krachtenbundeling onze investeringscapaciteit beter benutten en zijn beter en sneller in staat om oplossingen te realiseren op vraagstukken rond wonen'*. Wij adviseren Woonin om een gedeelte van de voordelen die de fusie heeft opgeleverd in te zetten voor de betaalbaarheid en genoeg te nemen met een lager percentage dan de maximale huursom.

2. Een huurverhoging van 2,6% voor huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen lager dan €48.836 (=eenpersoonshuishouden) of €56.513 (=meerpersoonshuishouden).

Jullie geven aan dat de huren gemiddeld met 2,6% zullen stijgen. Echter wordt er bij alle huishoudens een huurverhoging van 2,6% doorgevoerd én een inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,1% bij huurders met een hoger middeninkomen in een woning met een huur van maximaal de liberalisatiegrens. De 6,1% wordt niet mee berekend in de huursom, omdat in de

lokale prestatieafspraken is afgesproken dat deze extra huurinkomsten gebruikt mogen worden voor investeringen in de bestaande bouw en nieuwbouw. Nu is er landelijk natuurlijk een hoop veranderd. De teruggave van de verhuurdersheffing is grotendeels gebaseerd op dezelfde gronden (verduurzaming en nieuwbouw). Ons voorstel is daarom om de teruggave van de verhuurdersheffing conform de Nationale Prestatieafspraken voor deze doeleinden in te zetten en de extra huurinkomsten vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten om de primaire doelgroep een gematigde huurverhoging te geven. We adviseren Woonin om af te zien van dit voorstel en de extra huurinkomsten vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging mee te rekenen in de huursom om deze zodoende in te zetten voor een gematigde huurverhoging (<2,6%) voor de primaire doelgroep.

3. Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen hoger dan €48.836 (=eenpersoonshuishoudens) of €56.613 (=meerpersoonshuishoudens)

Wij staan negatief tegenover het uitgangspunt van Woonin huurders met een hoger middeninkomen in een woning met een huur van maximaal €808,06 (=liberalisatiegrens) van een zelfstandige sociale huurwoning een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven van 6,1% (2,6% + 3,5%). Jullie hebben gekozen voor één percentage in plaats van een bedrag van €50,- en €100,-. Door het hanteren van één percentage verdwijnt het onderscheid tussen huurders met een hoger middeninkomen en huurders met een hoger inkomen. Het is ons niet duidelijk waarom jullie hiervoor hebben gekozen en denken hier anders over. Daarbij is ons ook niet duidelijk waar de +3,5% bovenop de 2,6% op gebaseerd is. Dit is niet onderbouwd in de adviesaanvraag. Daarbij begrijpen we dat inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gebruikt als stimulans om scheefwoners door te laten stromen. Echter moet er dan wel de mogelijkheid bestaan om door te stromen. Dit is nu nog zeer beperkt. We vragen u om een nadere toelichting omtrent de +3,5% en adviseren Woonin als volgt: voor huurders met een hoger middeninkomen in een sociale huurwoning een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen met een maximum van €25,- en voor huurders met een hoger inkomen in een sociale huurwoning een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen met een maximum van €50,-.

Wij staan positief tegenover het uitgangspunt om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor de huurders met een huur boven de liberalisatiegrens omdat deze woningen al meer richting de maximale huren zijn gestegen. Echter adviseren we Woonin om ook voor huurders met een hoger (midden) inkomen een gematigde huurverhoging (<2,6%) te hanteren.

4. Huurders van midden-huur en vrijesectorhuurwoningen: een huurverhoging van 4.1%

Wij staan negatief tegenover het uitgangspunt van Woonin om de huurders van middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen de maximaal toegestane huurverhoging te geven van 4.1%. Wij denken hier anders over. We kunnen niet in ieders portemonnee kijken. Ook huurders met hogere inkomens kunnen momenteel niet in een eigen woonruimte voorzien. De energielasten zijn enorm gestegen. Deze doelgroep zit vast en heeft momenteel geen zicht op doorstroming naar een passende betaalbare woning. Er zijn weinig alternatieven op de koopmarkt en de particuliere woonmarkt. Daarbij zijn we van mening dat huisvesting van deze doelgroep bijdraagt aan een goede balans in de complexen en de leefbaarheid in de buurten.

Daarbij is het ons niet duidelijk waarom huurders met een inkomen boven de €48.836 (=eenpersoonshuishoudens) of €56.613 (=meerpersoonshuishoudens) in een sociale huurwoning die in de middeldure huur valt een huurverhoging krijgen van 2,6% en de huurders in een midden-huur een huurverhoging krijgen van 4,1%. Het komt namelijk meer dan eens voor dat deze huurders in dezelfde type en kwaliteit woningen wonen. We vragen u om een toelichting en

adviseren Woonin om af te zien van dit voorstel en voor beide groepen huurders genoeg te nemen met hetzelfde percentage huurverhoging als de huurders in een sociale huurwoning met een huurprijs van boven de liberalisatiegrens.

5. Een huurverhoging van 2,6% voor huurders van onzelfstandige woningen.

We staan negatief tegenover dit uitgangspunt en adviseren Woonin (aansluitend bij ons advies voor de primaire doelgroep) om genoeg te nemen met minder dan het maximale toegestane percentage huurverhoging (<2,6%).

6. Slecht geïsoleerde woningen (woningen met E, F, G labels).

Er is momenteel bijzonder veel aandacht in de Nationale Prestatieafspraken voor het uitfaseren van de slecht geïsoleerde woningen. Wij hadden gehoopt dat de huurders die getroffen worden door de stijgende energieprijzen tegemoet worden gekomen tijdens de jaarlijkse huuraanpassing. De toenemende zorgen rondom de hoge woonlasten van huurders is niet meegenomen in de uitgangspunten en wordt niet eens benoemd. Voor huurders woonachtig in slecht geïsoleerde woningen blijven de lasten hoog zonder dat zij maatregelen kunnen nemen om te energielasten terug te dringen. Zij zijn volledig afhankelijk van het onderhoudsprogramma van Woonin. Hetzelfde geldt voor de huishoudens met blokverwarming. De prijzen voor blokverwarming gaan door het dak. Deze bewoners hebben geen eigen ketel en geen eigen contract met de gasleverancier. Vaak gaat het hier om huurflats, waar huishoudens wonen met een laag inkomen. Precies de groep die grote moeite heeft om de steeds hogere energiekosten te betalen. Wij vinden het onbegrijpelijk en zeer teleurstellend dat we in de uitgangspunten niks terug lezen over de huurders die getroffen worden door stijgende woonlasten. We adviseren Woonin om de huren van de slecht geïsoleerde woningen (met label E, F en G) én de huishoudens met blokverwarming die te maken krijgen met een aanmerkelijke hoeveelheid (extra) kosten te bevrozen.

7. Geen huurverhoging voor huurders die in aanmerking komen voor een huurverlaging (op grond van het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging).

Wij stemmen in met dit voorstel en zijn benieuwd hoeveel huishoudens dit betreft. Wij vragen u om de gevolgen van de voorlopige huurverlaging inzichtelijk te maken, natuurlijk wanneer dit bekend is. Graag zien we deze gegevens ingevuld in de bij deze brief bijgevoegde tabel.

8. De huur mag door de huurverhoging niet boven de maximale redelijke huur uitkomen.

Wij zijn het eens met het uitgangspunt dat de maximaal redelijke huur volgens het Woningwaarderingstelsel bepalend moet zijn. Wij vinden dat dit geldt voor zowel Daeb als niet-Daeb woningen. Dit sluit aan op het voorliggende wetsvoorstel van Hugo de Jonge over de regulering van de middenhuur.

9. Geen of minder huurverhoging bij uitzonderlijke situaties (uitspraken huurcommissie of afspraken met bewoners in het sociaal plan bij ingrijpende renovatie of sloop).

Wij zijn het eens met dit uitgangspunt.

10. De huur voor een middenhuurwoning mag na huurverhoging niet uitkomen boven de middenhuurgrens (€1.126).

We zijn het eens met dit uitgangspunt.

11. Aftoppen op de liberalisatiegrens

Tot slot vragen we aandacht voor het aftoppen op de liberalisatiegrens bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. De mogelijkheid bestaat nu dat huurders met een huurprijs vlak onder de liberalisatiegrens door hun huurstijging (+6,1%) over de huur van huurders met hetzelfde inkomen van vlak boven de liberalisatiegrens (+2,6%) heen stijgen. Dit zorgt voor een opmerkelijke situatie.

Tot slot

Wooninspraak geeft een negatief advies over het voorgestelde huurverhoging 2023. Wij adviseren Woonin om een gematigde huurverhoging (<2,6% en <4,1%) toe te passen voor alle huurders en de huren van slecht geïsoleerde woningen (met label E, F, G) én de huishoudens met blokverwarming die te maken krijgen met een aanmerkelijke hoeveelheid (extra) kosten te bevrozen. Wij vragen bij de uitwerking van het beleid nadrukkelijk rekening te houden met onze adviezen en aandachtspunten. Tenslotte vragen wij u dringend om de gevolgen van de voorlopige huurverhoging inzichtelijk te maken. Graag zien wij deze gegevens ingevuld in de bij deze brief bijgevoegde tabel.

We zien uw reactie op ons advies tegemoet. Heeft u nog vragen? Neemt gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet.

Hans Hiltmann
Voorzitter

Theo van Kranenburg
secretaris

GEVOLGEN VOORGESTELDE HUURVERHOGING 2023

Huurprijs	Wijziging	Aantal
Huur <300	huurverlaging	
	Huurverhoging 0 t/m 1%	
	Huurverhoging 1,01% t/m 2%	
	Huurverhoging 2,01% t/m 3,1%	
	Huurverhoging 3,11 % t/m 4,1%	
	Huurverhoging > 4,11%	
Huur 300,01 t/m 452,20	huurverlaging	
	Huurverhoging 0 t/m 1%	
	Huurverhoging 1,01% t/m 2%	
	Huurverhoging 2,01% t/m 3,1%	
	Huurverhoging 3,11 % t/m 4,1%	
	Huurverhoging > 4,11%	
Huur 452,21 t/m 647,19	huurverlaging	
	Huurverhoging 0 t/m 1%	
	Huurverhoging 1,01% t/m 2%	
	Huurverhoging 2,01% t/m 3,1%	
	Huurverhoging 3,11 % t/m 4,1%	
	Huurverhoging > 4,11%	
Huur 647,20 t/m 693,60	huurverlaging	
	Huurverhoging 0 t/m 1%	
	Huurverhoging 1,01% t/m 2%	
	Huurverhoging 2,01% t/m 3,1%	
	Huurverhoging 3,11 % t/m 4,1%	
	Huurverhoging > 4,11%	
Huur 693,61 t/m 808,06	huurverlaging	
	Huurverhoging 0 t/m 1%	
	Huurverhoging 1,01% t/m 2%	
	Huurverhoging 2,01% t/m 3,1%	
	Huurverhoging 3,11 % t/m 4,1%	
	Huurverhoging > 4,11%	
Huur 806,07 t/m 1126	Huurverlaging	
	Huurverhoging 0 t/m 2%	
	Huurverhoging 2,01% t/m 4,1%	
	Huurverhoging > 4,11%	
Huur > 1126,01	Huurverlaging	
	Huurverhoging 0 t/m 2%	
	Huurverhoging 2,01% t/m 4,1%	
	Huurverhoging > 4,11%	