

Correspondentieadres

Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Wooninspraak / HBV
Marnixlaan 170-172 / Dr. Janssenstraat 86
3552 HH Utrecht / 3962 BH Wijk bij Duurstede

Contact

woonin.nl/contact

11 april 2023

Onderwerp: Reactie op advies huurverhoging 2023
Contactpersoon: R.A. Loos

Geachte besturen van Wooninspraak en HBV,

Wij bedanken u voor uw reactie op onze uitgangspunten voor de huurverhoging 2023. In deze brief gaan wij in op het advies van Wooninspraak en het advies van HBV.

Het bestuur van Wooninspraak heeft negatief geadviseerd over onze uitgangspunten over de huurverhoging. Het advies is om voor de huurders in slecht geïsoleerde woningen met een E, F en G label, en woningen met blokverwarming geen huurverhoging door te voeren. Hiernaast adviseert Wooninspraak voor alle huurders een lagere huurverhoging door te rekenen. Ook het bestuur van HBV heeft geadviseerd geen huurverhoging voor woningen met een slecht energielabel toe te passen.

Landelijk beleid

Wij begrijpen dat u zich zorgen maakt over de hoge prijsstijgingen en de gevolgen daarvan voor de huurders. Vanuit de overheid zijn de afgelopen tijd diverse maatregelen genomen om juist de huishoudens met een laag inkomen tegemoet te komen. Ook hebben de corporaties met de overheid afspraken gemaakt over een gematigd huurbeleid voor de komende jaren.

- Naast het prijsplafond voor energie voor alle huishoudens, komen huurders met een laag inkomen in aanmerking voor een energietoeslag. Deze extra tegemoetkoming wordt verstrekt vanuit de gemeenten.
- Huurders met blokverwarming krijgen ook een tegemoetkoming. Woonin vraagt dit aan bij de rijksoverheid en verrekent dit vervolgens met de stookkosten. Meer informatie over deze regeling vindt u op onze website woonin.nl en de website van de [rijksoverheid](https://rijksoverheid.nl).
- Het minimuminkomen is in 2023 verhoogd met 10%. Hierdoor zijn eveneens de uitkeringen, zoals AOW, gestegen.
- De corporaties verlagen in 2023 de huren voor inkomens op of onder 120% van het sociaal minimum naar €575,03. Ook krijgen deze huurders dit jaar geen huurverhoging. De

Belastingdienst heeft aan ons doorgegeven dat circa 10.800 huurders in aanmerking komen voor een huurverlaging.

- De huurverhoging is in 2023, 2024 en 2025 lager dan de gemiddelde ontwikkeling van de lonen. Dit betekent dat huurders minder van hun inkomen hoeven te besteden aan huur en meer geld over houden voor andere zaken.

Uitgangspunten huurverhoging

Ook Woonin heeft te maken met de hoge inflatiecijfers. Hierdoor zijn de kosten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw sterk gestegen. De stijging van de prijzen ligt een stuk hoger dan de huurverhoging die wij vragen aan onze huurders. Hiernaast krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum dit jaar een verlaging van de huur naar €575,03. Dit heeft gevolgen voor Woonin. Een eerste berekening laat zien dat de middelen die wij inzetten voor de huurverlaging (€649.300 per maand) hoger zijn dan de opbrengsten uit de huurverhoging (€434.800 per maand). De cijfers zijn nog niet compleet, omdat wij voor circa 250 woningen nog gegevens moeten ontvangen van de Belastingdienst.

Opbrengst huurverhoging woningen (inclusief inkomensafhankelijk) per maand	€ 434.800
Kosten huurverlaging voor minima per maand	€ 649.300
Negatief resultaat per maand (huurverhoging minus huurverlaging)	- € 214.500

Onze opgaven op het gebied van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming zijn groot. Een verdere beperking van de huurverhoging betekent dat wij hiervoor minder middelen beschikbaar hebben. Hierdoor zijn onze opgaven nog lastiger te behalen. Wij hebben daarom besloten onze uitgangspunten voor de huurverhoging 2023 niet aan te passen.

Overige punten

In het onderstaande geven wij een meer gedetailleerde reactie op de adviezen van Wooninspraak. Het advies van HBV wordt hierin ook meegenomen.

1. Advies: Gemiddelde huursom lager dan 2,6%

In uw brief doet u de suggestie om de voordelen die zijn ontstaan uit de fusie in te zetten voor betaalbaarheid. Zoals al eerder aangegeven, hebben wij echter door de hoge inflatie en huurverlaging minder middelen beschikbaar om onze ambitie op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw te realiseren.

2. Advies: Inzet opbrengst inkomensafhankelijke huurverhoging voor gematigde huurverhoging primaire doelgroep

Onze prioriteit ligt bij verduurzaming van onze woningen en het toevoegen van nieuwe woningen. Wij kiezen er voor om de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging hiervoor in te zetten. Hiermee kunnen wij huurders kwalitatief goede woningen aanbieden met lage energielasten, waardoor de huurders minder kwijt zijn aan woonlasten.

3. *Advies: Inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoog middeninkomen maximaal €25 en voor hoog inkomen maximaal €50*

Wij hebben er voor gekozen dat huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen nooit meer betalen dan €50. Dit hebben wij vertaald naar een percentage. Dit doen wij, omdat bij het toepassen van bedragen het huurverhogingspercentage bij huurders fors kan uitvallen. Soms met een percentage van meer dan 10%. Eén percentage voor alle hoge inkomens vinden wij beter uit te leggen. Overigens gebruiken wij de inkomensafhankelijke huurverhoging niet voor het stimuleren van de doorstroming. Ook huurders met een hoog inkomen kunnen bij ons huren. Alleen betalen zij dan wel een huur die beter past bij hun inkomen.

4. *Advies: Huurders in een middenhuurwoning een huurverhoging van 2,6% in plaats van 4,1%*
U vindt het onterecht dat huurders in een middenhuurwoning een huurverhoging van 4,1% krijgen en hoge inkomens in een sociale huurwoning met een huur hoger dan €808,06 een huurverhoging van 2,6%. Wij sluiten voor de huurverhoging van middenhuurwoningen aan bij de wettelijke regels. Die regels zijn anders dan voor sociale huurwoningen. De huurverhoging voor middenhuurwoningen is geregeld in het huurcontract. Hierin staat dat de huurverhoging gelijk is aan inflatie (CPI), vaak vermeerderd met een bepaald percentage. Dit jaar heeft het rijk bepaald dat de huurverhoging niet hoger mag zijn dan 4,1%. Dit is een stuk lager dan wat in het huurcontract staat. Wij zien daarom geen reden om uit te gaan van een lagere huurverhoging dan wat wettelijk mag.

5. *Advies: Een lagere huurverhoging dan 2,6% voor onzelfstandige eenheden*
Zie onze argumenten onder 1 en 2.

6. *Advies: Geen huurverhoging voor woningen met label E, F en G of met blokverwarming*
Wij erkennen de financieel lastige situatie van onze huurders in slecht geïsoleerde woningen en begrijpen ook het gevoel van afhankelijkheid. Energiearmoede is een onderdeel van een breder probleem op het gebied van armoede. Wij zetten in op de verduurzaming van woningen om bij te dragen aan een oplossing van dit probleem. Wij sturen actief op de aanpak van woningen met een E, F en G label. Deze woningen hebben wij, met uitzondering van monumenten en woningen die worden gesloopt, eind 2028 niet meer in onze woningvoorraad. In ons bestuurlijk overleg in februari hebben wij een toelichting gegeven op de aanpak van de woningen met een slecht energielabel. Hiernaast informeren wij onze huurders over het prijsplafond, energietoeslag, financiële hulp en stookkosten via onze speciale [webpagina](#). Hier staat ook meer informatie over de regeling van de overheid over een tegemoetkoming voor huurders met blokverwarming.

In het eerstkomende bestuurlijke overleg geven wij graag een nadere toelichting op deze brief.

Met vriendelijke groet,



Hank Peter Kip
Directievoorzitter

