

Directie Woonin
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA Utrecht

Utrecht, 13 maart 2024

Onderwerp: Adviesaanvraag huurverhoging 2024.

Geachte heer Kip,

Inleiding:

Net als ieder jaar vraagt u aan ons om te adviseren over de door Woonin voorgenomen huurverhoging ingaande op 1 juli 2024. Na overleg met onze achterban en het inwinnen van deskundig advies treft u hieronder onze reactie aan:

Beknopt advies: We adviseren negatief op de door u voorgestelde huurverhoging 2024. Hieronder lichten wij toe op basis van welke argumenten wij negatief adviseren.

Overwegingen Woonin

De overwegingen van Woonin die ten grondslag liggen aan de voorgestelde huurverhoging vinden wij slechts ten dele legitiem of logisch.

Overweging Woonin 1:

- De lonen zijn het afgelopen jaar met gemiddeld 5,8% gestegen. Ook het minimumloon en uitkeringen, die gekoppeld zijn aan de loonontwikkeling, zijn gestegen. De huurverhoging van 5,3% is daarmee lager dan de gemiddelde loonontwikkeling. Dit betekent dat huurders minder van hun inkomen hoeven te besteden aan huur en meer geld over houden voor andere zaken.

Reactie: Dit gemiddelde geldt slechts voor een beperkte groep mensen. Per 1 januari 2024 zijn bestaande bruto uitkeringen in de AOW, WAO/WIA, WW en ZW verhoogd met 3,73%, in lijn met de stijging van het brutominimumloon per maand. Deze mensen gaan er qua koopkracht zelfs op achteruit met de voorgestelde huurverhoging. Juist een financieel kwetsbare groep, waaronder zich ook veel huurders van Woonin bevinden, krijgt het dus nog zwaarder. Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/publicaties/2023/12/14/uitkeringsbedragen-per-1-januari-2024/Uitkeringsbedragen+januari+2024.pdf>

Maar ook buiten deze groep zijn er veel mensen die niet aan de gemiddelde cao- loonstijging komen. Denk bijvoorbeeld aan zzp-ers en de 30% van werknemers mensen die niet onder een cao vallen. Natuurlijk zijn er ook mensen die precies op of boven het gemiddelde uitkomen. Daar klopt de overweging van Woonin voor. Maar dat is extra nadelig voor de vele mensen die daar onder blijven; zij plukken de zure vruchten van de mensen die in sectoren werken waar een flinke stijging wel gerealiseerd. Zo dragen juist de zwakste schouders de grootste lasten.

Overweging Woonin 2:

- In de Nationale Prestatieafspraken zijn de prestaties van de corporaties vastgelegd. Naast afspraken over nieuwbouw, duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid, waaronder de eenmalige huurverlaging, is ook het beleid over de huurverhoging voor de komende jaren vastgesteld. Deze huurinkomsten zijn nodig, zodat de corporaties de afspraken over investeringen kunnen nakomen. Dit geldt ook voor Woonin.

Reactie: Uiteraard zijn er huurinkomsten nodig. Deze vormen echter niet de enige financieringsbron om de afspraken na te kunnen komen. De in 2023 voorgenomen nieuwbouw en renovatie projecten zijn niet allemaal gerealiseerd terwijl daarvoor in 2023 ook al extra huurinkomsten zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn doorgevoerd. Wij hebben op dit moment geen zicht op de financiële onderbouwing die de voorgestelde huurverhoging legitimeert in relatie tot de gerealiseerde en geplande nieuwbouw en verduurzaming.

Overweging Woonin 3:

De kosten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. De huuropbrengsten uit de huurverhoging heeft Woonin nodig om te kunnen investeren. Een lagere huurverhoging, betekent minder middelen. Hierdoor komen de forse opgaven op het gebied van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming, waar Woonin de komende jaren voor staat, (verder) onder druk te staan.

Reactie: idem als bij overweging 2. Wij onderschrijven de noodzaak om de afspraken na te komen maar vinden het niet reëel om de kosten bij de huidige huurders neer te leggen. We raden met klem aan te zoeken naar andere bronnen om de afspraken te kunnen financieren. Denk aan het eigen vermogen van Woonin en andere financiële afspraken met de lokale en landelijk politiek. Wij willen hier namens de huurders graag met Woonin samen optrekken.

De adviesaanvraag van Woonin inhoudelijk

De overwegingen van Woonin die ten grondslag liggen aan de voorgestelde huurverhoging per soort huurder vinden wij slechts ten dele legitiem of logisch.

Adviesaanvraag

Wij vragen u een advies uit te brengen over de volgende uitgangspunten voor de huurverhoging 2024.

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen van maximaal €52.753 (één persoon) of €61.046 (meer personen)

- Een huurverhoging van 5,3% voor woningen met een huur vanaf €300
- Een huurverhoging van €25 voor woningen met een huur lager dan €300

Reactie: Wij adviseren negatief over voorgestelde huurverhoging op gronde van de bij de overwegingen door ons geformuleerde argumenten

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen hoger dan de grenzen uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in een woning met een huur van maximaal €879,66

- Een huurverhoging van €50 voor huurders met een inkomen tussen €52.753 - €62.191 (één persoon) of €61.046 - €82.921 (meer personen)
- Een huurverhoging van €100 voor huurders met een inkomen hoger dan €62.191 (één persoon) of €82.921 (meer personen)
- Een huurverhoging van 5,3% voor huurders in een woning met een huur boven €879,66

Reactie: Wij adviseren negatief over voorgestelde huurverhoging op gronde van de bij de overwegingen door ons geformuleerde argumenten

Huurders van onzelfstandige woningen

- Een huurverhoging van 5,3%

Reactie: Wij adviseren negatief over voorgestelde huurverhoging op gronde van de bij de overwegingen door ons geformuleerde argumenten

Overige uitgangspunten voor sociale huurwoningen

- De huur mag door de huurverhoging niet boven de maximale huur uitkomen.
- Soms wordt om andere redenen geen of minder huurverhoging berekend. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om uitspraken over de hoogte van de huur door de huurcommissie of afspraken die zijn gemaakt met bewoners in het sociaal plan bij ingrijpende renovatie of sloop.

Reactie: Wij adviseren positief over de geformuleerde overige uitgangspunten voor sociale huurwoningen .

Huurders van middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen

- Een huurverhoging van maximaal 5,3%
- De huur voor een middenhuurwoning mag na huurverhoging niet uitkomen boven de middenhuurgrens (€1.179).

Reactie: Wij adviseren negatief over voorgestelde huurverhoging van maximaal 5,3% op grond van de bij de overwegingen door ons geformuleerde argumenten. We zijn het eens dat de huur voor een middenhuurwoning niet mag uitkomen boven de middenhuurgrens.

Toelichting uitgangspunten huurverhoging Wooninspraak uit het perspectief van de huurder.

In het algemeen stellen we vast dat in de NPA het realiseren van een huursomstijging van 5,3% niet is afgesproken. In de NPA is afgesproken dat de huursomstijging niet hoger mag zijn dan de gemiddelde CAO-loonstijging min 0,5%. 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.

Net als altijd moeten corporaties hierover in overleg met hun huurdersorganisatie. Dit wordt in de circulaire 2024-0000122410, MG 2024-01 door Minister de Jonge nogmaals nadrukkelijk aanbevolen.

De NIBUD-cijfers geven niet aan dat de maximale huurverhoging geen probleem is. Veel corporaties wijzen naar het NIBUD-rapport 'Betaalbaarheid van de maximale huurverhoging in 2024' om de

maximale huursomstijging te verantwoorden. Maar dat is te kort door de bocht. Het is goed er bewust van te zijn dat het NIBUD-rapport werkt met rekenvoorbeelden. Er wordt daarbij uitgegaan van een fictieve huurprijs bij een bepaald inkomen. Het is dus geen precieze weergave van hoe de maximale huurverhoging uitpakt bij een corporatie, maar geeft een indicatie. Uit de rekenvoorbeelden zien we wel degelijk dat een maximale huurstijging bijdraagt aan het in stand houden van hoge huurquotes. Zo zien we in het NIBUD-rapport in de rekenvoorbeelden voor alleenstaanden op het sociaal minimum nog netto huurquotes van 34%, maar ook nog tot 28% voor huurders met een hoger inkomen en een huur op de liberalisatiegrens. Het NIBUD geeft ook duidelijk aan dat huurders op het sociaal minimum met te hoge huurquotes zitten. Een hogere huur verergert de problemen voor deze huurders. Dit wordt maar deels opgevangen door de huurtoeslag.

Het NIBUD-onderzoek geeft ook voor andere groepen aan wat een bepaald type huurder (naar huishoudtype en inkomen) zou kunnen betalen, nadat alle andere noodzakelijke uitgaven zijn gedaan. Maar het huurbeleid moet er niet op gericht zijn deze betaalbaarheidsgrenzen zo dicht mogelijk op te zoeken. Dan blijft er immers steeds minder over voor de huurder om aan andere zaken uit te geven. De huurquotes moeten dus juist lager liggen dan deze betaalbaarheidsgrenzen. Een hogere huurstijging leidt hoe dan ook tot hogere huurquotes. Bovendien blijft het goed als corporatie om te kijken naar streefhuren (sommige huurprijzen liggen veel hoger dan de rekenvoorbeelden van het NIBUD), en hoe energiezuinig een woning is (huurders die ook al een forse energierekening betalen).

We zien dan ook bij veel huurders mogelijke problemen om de rond te kunnen komen bij de voorgenomen huurverhoging. We worden hierin gesteund door de vele reacties die we van bezorgde huurders en bewonerscommissies hebben ontvangen. In de bijlage kunt u een selectie uit de reacties die wij hebben ontvangen lezen.

Afsluitend:

Wij begrijpen dat Woonin voor grote uitdagingen staat voortkomend uit nationale en lokale prestatieafspraken zoals nieuwbouw, verduurzaming en noodzakelijke verbetering van slecht onderhouden woningen en van slechte energie labels.

Maar daarnaast staat ook:

Dat woningcorporaties als missie hebben om een passend thuis te bieden voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Mensen hebben een thuis nodig. Een plek waar zij zich goed en veilig voelen en waar zij hun leven zoveel mogelijk zelf vorm kunnen geven.

Door alsmaar stijgende huren wordt het vooral voor deze groep huurders steeds moeilijker om hun leven zelf vorm te geven. De uitgaven voor huur, energie en boodschappen stijgen voor deze groep zodanig dat zij vooral bezig zijn de eindjes aan elkaar te knopen.

Hoe mooi zou het zijn als Woonin daad bij woord voegt en inhoud geeft aan haar missie "Woonin is een woningcorporatie in de regio Utrecht. We hebben ongeveer 35.000 sociale huurwoningen die we voor een betaalbare prijs verhuren aan mensen met een laag inkomen. Dat is toch immers het doel van volkshuisvesting." (Een krachtig signaal naar de huurders en boost voor het imago van Woonin)

Daarom pleiten wij bij voorkeur voor een 0% procent huurverhoging.

Gezien de uit genoemde uitdagingen waar Woonin voor staat kunnen wij begrijpen dat dit niet op alle vlakken mogelijk is. Daarom stellen wij voor dit jaar uit te gaan van het inflatiepercentage van 2023 minus een half procent. Dat zou uitkomen op maximaal 3,6 %.

Daarnaast geen huurverhoging voor E,F en G label woningen en voor woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden (omdat deze woningen qua kwaliteit niet meer voldoen aan de huidige normen).



In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,
Namens bestuur Wooninspraak,

Hans Hiltemann
Voorzitter Stichting Wooninspraak

Monique van den Hoek
Bestuurslid Stichting Wooninspraak

Bijlage: Reacties achterban voorgenomen advies huurverhoging Woonin 2024 (pagina 6 t/m 12)

Bijlage: reacties voorgenomen advies huurverhoging Woonin 2024

L.S., N. a v de jaarlijkse huurdersbijeenkomst gisteren wil ik aan Woonin het volgende 'met klem' laten weten: Ik ben tegen de maximale huurverhoging van 5,3 % n.a.v. het achterstallige onderhoud in deze woning. Heel duidelijk wil ik hierbij stellen dat ik de 5.3% niet zal accepteren.

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen de hoogte van de huurverhoging.

Wegens ziekte moeten we helaas afzeggen. Wij hebben de stukken wel gelezen, maar houd u ook rekening met de gepensioneerden, ze kunnen dan wel een hoger inkomen hebben maar hebben ook veel hogere zorgkosten en stookkosten. Ik hoop dat daar ook rekening mee gehouden wordt! En onze huur is al hoger omdat toen ook al een soort belasting erop zat. VIVESTE heeft toen de huur met 40 euro extra verhoogd(tweeverdieners), maar dat is er niet afgegaan, dan zouden we dus nu daarbovenop weer extra moeten betalen!!!!

Ik vindt de huur verhoging teveel voor deze tijd

Beste Mede huurders,

Gister was ik met buurtgenoten Molenstraat Utrecht op onze Jaarvergadering.

Naar aanleiding van de informatie en discussie over o.a. de huurverhoging van 5,8 % , wil ik mijn mening geven.

Ik ben tegen elke huurverhoging, om de volgende redenen:

1. Verhoging van de huur is alleen gegrond of redelijk als die ook samen gaat met verbetering van mijn huis of mijn woongenot. Dit is niet het geval. Bijv. Ik woon ruim 35 jaar in dit huis, maar onlangs is pas voor de 3de keer geschilderd. Verder: Bijna alle ramen hebben dubbel glas, dat wel, maar het tocht nog steeds. Slecht voor mijn gezondheid. En, hoge energiekosten.

2. Huurverhoging is m.i. ook alleen gerechtvaardigd, als Woonin ook beter presteert. Niet waar. Ik krijg elk jaar de afrekening servicekosten, dat doen ze goed. Maar, ik betaal sinds 2021 6x zo veel !! Ik heb er veel emails over geschreven, dat dit een fout is. En dat ik mijn geld terug moet krijgen. Toch weer 158 euro !! Maar is nog niet opgelost. Woonin zoekt het uit, of hebben het druk, of ze zijn met vakantie.

3. Zoals gezegd, ik en mijn buurtgenoten wonen ruim 25 jaar in ons huis.

Maar we kunnen poetsen wat we willen, de badkamer en het toilet moeten toch een keer vervangen worden.

4. Tot slot:

De hoofdtaak van Woonin als woningbouw vereniging is volgens mij:

sociale woningen bouwen en goed onderhouden. Dat houdt dus ook in:

rekening houden met hun huurders, die veelal leven op het sociaal minimum en dus ook kampen met dure boodschappen en hogere zorgpremies. Dat doet Woonin niet.

Mijn voorstel:

Geen huurverhoging dit jaar, zeker niet voor huurders die op het sociaal minimum leven. Wij krijgen toch ook kwijtschelding van de Gemeentebelasting? Waarom dan niet vrijstelling van huurverhoging? Deze keer: Tegen huurverhoging en Voor Meer en Beteren woningen.

Amen,

Vanzelfsprekend ben ik tegen de 5.3%.

Mijn loon als postbezorgster is echt geen 5.3 % gestegen. En los daarvan: 5.3% van 600 euro huur is ook veel meer in euro's dan 5.3 % van 11 euro per uur dat ik verdien als postbezorgster. Zoals ik al zei in de vergadering: dat is appels met peren vergelijken.

Goedemiddag,

Afgelopen jaarvergadering is er ook over de huurverhoging gesproken, bij deze willen wij doorgeven dat we met advies aanvraagbrief niet mee eens zijn. Onze woning is energie E gelabeld dus dan is 5,3% aan de hoge kant. Hoop dat jullie het mee kunnen nemen naar Woonin.

Beste leden van de Wooninspraak,

De voornemens van Woonin om de huur te verhogen vind ik onverstandig. Er wordt zelfs gesproken over een stijgende koopkracht voor de mensen, wat ik niet helemaal eerlijk vind:

Argumenten:

- de afgelopen jaren is er een enorme inflatie, kijk bv. naar de voedsel en brandstofprijzen (is nog steeds aan de gang)
- het prijsplafond voor Energie is afgeschaft dus mensen zitten met torenhoge Energielasten
- er lopen steeds meer mensen bij de voedselbank door financiële tekorten
- de overheid verlaagt de kinderbijslag dus kinderen kosten ouders meer
- er ontstaat een negatief economisch of financieel klimaat (de rijken worden rijker/de minderbedeelden steeds armer)

Woonin,

Naar aanleiding van de voorgenomen huurverhoging deel ik u mede dat ik hier een groot probleem mee heb. De verhoging is onverantwoord. De kosten van levensonderhoud zijn enorm gestegen. Op een aantal terreinen, zoals bijvoorbeeld verzekeringen en eten is nog te bezuinigen. Dit kan helaas niet op de huur. Ik verzoek u daarom de verhoging te minimaliseren.

De afgelopen jaarvergadering van 27 februari is er benoemd dat er een huurverhoging zal plaatsvinden van 5,3% procent. Wij vinden dat dit niet in evenwicht is met de onderhoudsachterstand van de woningen. Hierdoor vindt onze achterban het niet terecht dat de huur verhoogd gaat worden. De kwaliteit van de complexen is niet evenredig met dit plan.

Een aantal voorbeelden van de onderhoudsachterstanden zijn de slechte isolatie, vochtproblemen, energieverhogingen, hoge verbruik van energie door de slechte isolatie etc.

De wooncorporatie Woonin is bezig met een project voor de 16 wooncomplexen en bezig met onze achterban om te kijken naar de toekomst van deze woningen en wat er aan gedaan kan worden. Er wordt ook gesproken over een renovatie of nieuwbouwwoningen.

Veel bewoners hebben ook aangegeven dat er veel onderhoud nodig is aan de woningen, want anders zouden deze gesprekken en project niet plaatsvinden. We hebben het liefst dat de huurverhoging wordt opgeschort, want er is ook een armoedegrens en er zijn veel mankementen aan de woningen. De huurverhoging past niet bij de situatie waarin de woningen zich nu bevinden.

Hierom dienen wij bezwaar tegen dit besluit en de huurverhoging en hopen hierbij het voldoende te hebben uitgelegd en benadrukt. Wij danken jullie voor de terugkoppeling en jullie zijn een fantastische organisatie die zich hiervoor inzet. We kunnen hier weer verder mee komen.

Wij zien graag een reactie tegemoet.

Bij deze wil ik mijn bezwaar kenbaar maken tegen de voorgenomen huurverhoging van 5,3% door Woonin.

Onbegrijpelijk dat een van de rijkste woningcorporaties van Nederland het maximale bedrag aan huurverhoging gaat toepassen. Gebaseerd op de gemiddelde loonstijgingen voor dit jaar.

Dit voor de mensen die vaak lager zitten met hun salarissen dan de gemiddelde salarissen en ook nog eens in huizen wonen zonder zonnepanelen, warmtepompen, isolerende ramen, daken etc. Kortom aan energiekosten ook nog eens de hoofdprijs betalen. Ik hoop dat Wooninspraak zich hiertegen stevig gaat verzetten.

Aan Woonin; Utrecht, 5 maart 2024; Betreft: bezwaar tegen huurverhoging

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de voorgenomen huurverhoging van Woonin met betrekking tot mijn huurappartement. Om twee redenen. De eerste reden: het gaat zo niet!

-De verplichte stadsverwarming wordt steeds duurder, en ik kan de prijs nauwelijks drukken, want ik betaal in mijn kleine eenkamerappartement vooral vaste lasten. Ik zou beter bediend worden met alleen een elektrisch kachelletje in mijn snel te warme appartement...

-Ik betaal al sinds 2010 (inmiddels) 12,50 per maand voor een al lang afgeschreven en afbetaalde boiler, die bovendien onderhoudsvrij is: er hoeft nooit iemand te komen. Ik geloof dat mijn nieuwe buurvrouwen voor dezelfde boiler helemaal geen rekening krijgen...

-ik wacht nog steeds op de rekening van de stadsverwarming van vorig jaar. Ik houd mijn hart vast...

-daarbij de inflatie, bijvoorbeeld internet is enorm duur geworden, en wie kan er nog zonder?

Ik slaag er nog steeds in om mijn leven te leiden. Maar ik neem wel steeds drastischer maatregelen om het financieel rond te breien: ik stook zo weinig mogelijk, douche nog maar eens per vijf dagen, kook nauwelijks nog want een eenvoudige maaltijdsalade is goedkoper, en ik trek week in week uit dezelfde kleren aan, die dan ook behoorlijk beginnen te slijten. Dit is op termijn niet houdbaar.

Ik begin me ernstig af te vragen hoe lang het me nog lukt om al mijn rekeningen te betalen...

Daarbij komt nog dat mijn appartement fijn is – ik ben blij met dit dak boven mijn hoofd – maar zeker niet perfect, de klachten worden bespaard. Bij de staat van de woning past een bescheiden huur!

Ofwel: mij lijkt het zeer belangrijk om de maatschappelijke taak van een woningcorporatie serieus op te pakken in deze, en af te zien van een huurverhoging.

Wij maken bezwaar tegen de voorgenomen huurverhoging. Wij vinden namelijk dat we nu drie dubbel worden gestraft.

Wij hebben namelijk al de verhuurdersheffing belasting in onze huur verwerkt zitten. Dat is ongeveer 40 euro, VIVESTE weet zogenaamd nergens meer van. Huur verlaging, dus dat die verhuurdersheffing belasting, er weer af is gegaan? Hebben ze niet gedaan, maar wel elke keer huurverhoging! Vind het raar dat dit zo maar kan. In 2006 komen wonen hen was de bruto huur 535 euro nu zitten we aan de 856,89 euro. .

Ik vind de huurverhoging voor deze woning te veel. Ik vind 3% wat de woonbond voorstelt meer dan genoeg.

Ik ben tegen de plannen van Woning om de huren met 5,3% te laten stijgen.

Ik ben zpp'er en heb geen loonsverhoging ontvangen of kunnen doorvoeren sinds 2021.

Het radicaal doorvoeren van een huurverhoging kan niet de juiste weg zijn.

Het bevordert uitsluitend de inflatie.

Helaas kon ikzelf wegens ziekte dit jaar niet bij de vergadering zijn. De terugkoppeling hierover komt eind van de maand in onze vergadering aan de orde. Ik hoop dat de vergadering voor iedereen inspirerend geweest is!

Je snapt dat wij, de bewoners, ons helemaal dood geschrokken zijn toen we lazen hoeveel de huurverhoging dit jaar gaat zijn! "Zijn ze helemaal gek geworden daar in den Haag en bij Woonin"? Wij vinden het een schokkend bedrag! Hoe kan je in deze moeilijke tijd, waarbij de inflatie voor iedereen torenhoog geweest is, zoveel geld vragen aan mensen in de sociale huurklasse? Die gewoon niet weten hoe ze rond moeten komen, ook al is er huurtoeslag? Als die huurtoeslag ook verhoogd gaat worden, worden de woningcorporaties rijk door te profiteren van de belasting die elke Nederlander moet betalen aan de schatkist, dus profiteren van alle Nederlanders!!

Ikzelf weet dat we enige jaren geleden als bewonerscommissies, bij jullie vergadering destijds, jullie hebben gesmeekt om NIET te gaan fuseren!! Dit namens ons uit te spreken bij Mitros! Sommige BC's spraken over "cowboys" en "jongens die gaan voor het snelle geld". Wij hebben HNM toen gewaarschuwd hier TEGEN te stemmen, maar jullie hebben niet geluisterd. En nu zitten we met de gebakken peren!! Dus wij zijn als BC LVOZ pertinent tegen deze huurverhoging.

Beste Lezer,

Wij, als bewonerscommissie Heukelom, maken bezwaar tegen de voorgenomen huurverhoging van 5,3% door Woonin.

Hierbij is naar ons inziens geen rekening gehouden met de lagere inkomens. De lonen zijn wel iets gestegen maar als dan gelijk de huur hoger wordt is er nog steeds geen sprake van vooruitgang in de koopkracht. Het kan ook zijn dat als de huur zoveel hoger wordt je opeens geen recht meer hebt op huurtoeslag. Ook weer een nadeel.

In de jaarvergadering van Wooninspraak van dinsdag 27 februari j.l. is de huurverhoging besproken met de Woonbond waarbij de brief over de huurverhoging van de heer H.P. Kip, directeur van Woonin uitgeplozen is en dat er veel zaken in staan die niet kloppen. Er wordt nu om meer geld gevraagd voor Nieuwbouw terwijl de spaarpot van Woonin de pan uit rijst: 4,4 miljard. Boodschap van de BC Heukelom is om een limiet te stellen aan hun immense spaarpot. Verduurzaming en bijbouwen moet niet betaald worden uit een huurverhoging, daarvoor moet eerst maar de spaarpot van Woonin worden aangesproken. De BC Heukelom vindt ook dat Woonin eerst moet verantwoorden waarom zij het noodzakelijk vinden om voor de maximale huurverhoging te gaan. Het is immers zo dat huren van sociale huurwoningen altijd verhoogd worden en dat huurverhogingen nooit worden teruggedraaid in tijden van crisis.

Er wordt nooit een huurverlaging voorgesteld, zelfs niet als huurders het moeilijk hebben om rond te komen.

De BC Heukelom is tegen de huurverhoging en adviseert daarnaast de service te verbeteren omdat de service bij Woonin echt heel erg te wensen overlaat. Wij gaan dus niet akkoord met de huurverhoging van 5,3 %.

De huurverhoging was naar aanleiding van loonstijging en de invloed van de inflatie. Wanneer hier door de woningbouw misbruik van wordt gemaakt door maximale huurverhoging in te zetten, gaat het aan zijn doel voorbij en gaat dit niet ten goede komen aan de koopkracht. De verwachting van een sociaal huurwoningen verhuurder is om dit proces juist niet te belemmeren en zal het doel moeten zijn om sociale huurwoningen betaalbaar te houden. Tevens is al vastgesteld dat de lonen nog steeds ver onder de inflatie liggen en zo ook de koopkracht niet vooruit is gegaan. Hierbij komt ook nog eens dat er geen oog is voor de lagere inkomens, aangezien sociale huurwoningen deze doelgroep bedient om een dak boven hun gezin/ hoofd te hebben.

Het is ver weg van de missie en visie van sociale huurwoningen, zeer betreuenswaardig dat er een maximale huurverhoging bewerkstelligt wordt en de doelstelling heeft om hieruit geld voor nieuwbouw te verkrijgen. De overheid en de gemeenten gaan al hier geld voor reserveren om woningbouwverenigingen en het woningtekort te steunen. Waarom wil Woonin dit geld opnieuw bij de huurder ophalen?

Mensen komen al niet rond, de armoede in Nederland stijgt! Hoe onmenselijk is de benadering van Woonin terwijl er zoveel geleden wordt?

Ga het halen bij woningen die aan huurders met hogere inkomens worden verhuurd en niet uit de sociale huur. Of liever: **haal het uit je eigen spaarpot van 4,4 miljard.**

Een aantal leden van de bewonerscommissie Jan van Galenstraat in Utrecht is bij de jaarvergadering van Wooninspraak geweest. Daar begrepen zij dat Woonin de maximale huurverhoging van 5,3 % wil doorvoeren. Bij deze wil de bewonerscommissie Jan van Galenstraat laten weten dat ook wij het niet eens zijn met deze voorgenomen huurverhoging van Woonin.

Beste lezer,

Op de jaarvergadering werd duidelijk dat Woonin voornemens is de huren komend jaar maximaal te verhogen. Ik heb mij in mijn bijdrage beperkt tot het eerste deel van de adviesaanvraag en heb daarom geen berekeningen gemaakt per doelgroep, zoals jullie dit meestal doen in het uiteindelijke advies. Ik ben zo vrij geweest om 'wij' te gebruiken. Gebruik mijn bijdrage waar nodig. De nieuwe prestatieafspraken tussen Woonin en huurders in de gemeente Houten en Wijk bij Duurstede is een vaste verlaging van 0,5% afgesproken. Zaak is in de nieuwe prestatieafspraken dit percentage, vanzelfsprekend, nooit vast te zetten. Iets waarop Woonin, gezien dit voorstel, lijkt voor te sorteren. Ik heb geen idee welke huurverhoging jullie willen 'eisen'. De 3,2% van de landelijke advertentie lijkt mij gemiddeld inflatievolgend.

Overlegwet

De Overlegwet is in het leven geroepen om bij noodzaak, in dit geval de te hoge voorgestelde huurverhoging, de huurders een klankbord te geven. Wij hebben in het verleden altijd gebruik gemaakt van inspraak in het voorgestelde huurbeleid. Het eenzijdig doorvoeren van uw voorstel van 5,3%, zal een maximale huurverhoging en geen gemiddelde huurverhoging betekenen. Het kan zeer wel mogelijk het draagvlak van Woonin, als sociale verhuurder, ernstig verstoren wanneer er geen negatieve aanpassing komt op de voorgestelde huurverhoging. Wij doen daarom een dringende oproep aan Woonin om te komen tot een heroverwogen advies wat meer recht doet aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid als sociale verhuurder, die de toegenomen draagkracht van Woonin aanspreekt en welke tegemoetkomt aan de financiële zorgen bij de huurders.

Gemiddeld of maximaal

Uw brief 'adviesaanvraag huurverhoging van Woonin' van 31 januari 2024 opent met de zin; *'Wij volgen in de huurverhoging het beleid van de overheid'. Voor de meeste huurders is de huurverhoging dit jaar 5,3%. Dit is gelijk aan het percentage, vastgesteld door de minister, waarmee de huren van sociale huurwoning gemiddeld mogen stijgen.'*

Allereerst is de stelling dat de huurverhoging gelijk is aan het gemiddelde onjuist. De minister stelt namelijk dat de sociale huren met maximaal 5,8% mogen stijgen. Het is percentage ligt met 5,3% wel onder het maximum maar nergens noemt de minister dit percentage als gemiddeld. Wij vinden dat Woonin hier dus een eigenhandige berekening maakt van wat volgens haar gemiddeld moet zijn. Door zich niet te houden aan de prestatieafspraken met de gemeente Utrecht, loopt Woonin willens en wetens het risico om te worden teruggefloten door de gemeenteraden van Nieuwegein en Utrecht.

De eigen overwegingen die Woonin vervolgens ten grondslag legt aan de uitgangspunten zijn onder te verdelen in 3 kernpunten:

1) Betaalbaarheid

Volgens Woonin zijn de lonen met 5,8% gestegen en daarom zal het besteedbaar inkomen bij een huurverhoging van 5,3% groeien. Woonin eindigt deze overweging met; *'Dit betekent dat huurders minder van hun inkomen hoeven te besteden aan huur en meer geld overhouden voor andere zaken'*.

Woonin maakt hierbij de keuze betaalbaarheid te berekenen op basis van het landelijk gemiddelde, terwijl wij in de vierde stad van Nederland wonen. De sociale huurders in de Gemeente Utrecht met een inkomen tot 150%(!) van het sociaal wettelijk minimum zowel in 2022 als in 2023 tegemoetgekomen met een energievergoeding van € 1.300 euro, om het hoofd boven water te houden. *"De hoge inflatie heeft grote gevolgen voor de koopkracht. Niet alleen de minima, ook mensen met lage middeninkomens hebben steeds meer moeite de boodschappen en de energierekening te betalen"*, zegt wethouder Linda Voortman eind 2022. *"Met een breed pakket aan maatregelen voor zowel minima als lage middeninkomens nemen we nog voor dit jaar maatregelen en proberen we te voorkomen dat mensen nú door het ijs zakken."* Het leven in de stad is gemiddeld genomen duurder en dit wordt gelukkig gezien door de wethouder en de gemeenteraad. Daarom kwam er nogmaals een energievergoeding in 2023, zodat ook de inwoners met een laag middeninkomen het hoofd boven water kunnen houden.

Bron: <https://www.duic.nl/algemeen/nieuwe-maatregelen-om-utrechtters-financieel-te-helpen-energievergoeding-ook-voor-middeninkomens/>

Maar ook vanuit de markt zijn er zorgen over de betaalbaarheid en daar laat Vesteda, een woningbelegger en -verhuurder met een verhuurportefeuille van circa 28.000 woningen, haar grote zorgen zien. Vesteda kiest namelijk in 2024 voor een vrijwillige beperking van de huurverhoging en verhoogt op 1 juli de huren met maximaal 4%.

Een commerciële partij qua grootte vergelijkbaar met de sociale verhuurder Woonin, kiest dus voor een sociale huurverhoging.

Bron: <https://nieuws.vesteda.com/vesteda-beperkt-komende-huurverhoging-tot-maximaal-4/>

Het NIBUD maakt zich in haar rapport 'Betaalbaarheid van de maximale huurverhoging in 2024' op pagina 16, grote zorgen; We merken op dat de huur voor huurders met een inkomen rond het sociaal minimum in veel gevallen niet betaalbaar is. Alhoewel de betaalbaarheid van deze groep bij een huurverhoging van 5,3 procent volgend jaar verbetert, blijft een betaalbaarheidsprobleem zichtbaar bij huurders met een inkomen rond het sociaal minimum. 'Rond het sociaal minimum' is een hele brede groep mensen die net niet in aanmerking komen voor ondersteunende maatregelen. Een groep die met name in de huur kan worden ontzien volgens het NIBUD.

Bron: <https://aedes.nl/media/document/betaalbaarheid-maximale-huurverhoging-2024-nibud-versie-2-17-november-2023>

De Woonbond heeft becijfert dat de uitkeringen slechts met 3,73% stijgen per 1 januari 2024 en het minimum loon, gedurende het jaar met slechts 2 verhogingen van 1,2% op vooruit gaat. 30% van de werknemers valt bovendien niet onder een cao waarop de huurverhoging is gebaseerd en juist de werknemers met een sociale huurwoning krijgen er in de laagbetaalde cao banen, minder bij.

Bron: *Woonbond presentatie jaarvergadering 2024*

2) Afspraken nakomen

Woonin zegt aan de Nationale Prestatieafspraken van de coöperaties te moeten voldoen. Echter, er liggen lokale prestatieafspraken met de gemeente Utrecht om huren gemiddeld inflatievolgend te verhogen tot en met 2025.

Woonin verwijst zelf naar de prestatieafspraken met de Gemeente Utrecht. In deze prestatieafspraken tussen, toen, Mitros en de Gemeente Utrecht voor 2021-2025, van december 2020 staat in hoofdstuk 6 'Betaalbaarheid' bij 'Afspraken over de Inzet van Mitros' onder punt 1 op pagina 12: 'In 2021 past Mitros de huursombenadering toe. De jaarlijkse huurverhoging voor de sociale huurwoningen (woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) is conform het sociaal huurakkoord en stedelijke prestatieafspraken gemiddeld inflatievolgend.'

Bron: <https://woonin.nl/over-ons/samenwerking/prestatieafspraken-met-gemeenten/>

De Gemeente Utrecht heeft, mede namens de Utrechtse sociale huurdersnetwerken, bedongen dat de huren niet maximaal inflatievolgend mogen zijn en daardoor niet volledig gemaximeerd, maar juist gemiddeld inflatievolgend dienen te worden doorberekend. Voor huurders van Woonin in de gemeente Nieuwegein is dit tevens geborgd in de prestatieafspraken tot 2023.

3) Hogere kosten 'moeten' doorberekend worden

Woonin voert aan dat de kosten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw zijn gestegen. Echter, om deze extra kosten op te vangen heeft Woonin zelf rentederivaten afgesloten om deze stijging op te vangen. Deze beginnen na jaren eindelijk positief te renderen en kunnen de huurverhoging eenvoudig nivelleren. Zie jaarverslag.

Inmiddels is de grootste kostenpost voor verhuurders, de verhuurdersheffing, afgeschaft. Hiermee is een einde gekomen aan jarenlange hoge afdracht die nu goed kan worden gebruikt om de huurders de ontlasten. In reactie op ons vorige advies kregen we te lezen dat de kosten voor eenmalige landelijke huurverlaging, de voorgestelde huurverhoging geheel teniet werd gedaan en dat er zelfs geld bij moest. In de huidige adviesaanvraag lezen we hierover niets over terug. Dus verwachten wij dat voor deze huurverlaging de opbrengsten van de afschaffing van de verhuurdersheffing is gebruikt en dat dit geen onderwerp meer is indien de huurverhoging naar beneden zal worden bijgesteld.

Tevens ligt er een voorstel van de gemeente Utrecht om Woonin te compenseren voor de gedeerde inkomsten door de verkoopstop per 1 januari. Bovendien kan 'moeilijk' vastgoed alsnog worden verkocht evenals vastgoed in andere gemeenten. Woonin is volgens sommige rekenmeesters de 'rijkste' coöperatie vanwege de minste schulden. Kortom, de financiën vragen niet om een maximaal huuroffer van de huurders eerder een tegemoetkoming.

Bron: <https://www.duic.nl/wonen/gemeente-utrecht-wil-woningcorporaties-compenseren-als-zij-stoppen-met-verkopen-van-sociale-huurwoningen/>
<https://denuk.nl/onafhankelijk-onderzoek-van-ortec-houdt-corporatiemiljarden-stil/>

Einde bijlage