

Correspondentieadres

Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Contact

woonin.nl/contact

Wooninspraak en HBV Krommerijn
p/a Marnixlaan 170-172
3552 HH Utrecht

26 maart 2024

Onderwerp: Reactie op advies huurverhoging 2024
Contactpersoon: R.A. Loos

Geachte besturen van Wooninspraak en HBV,

Wij bedanken u voor uw advies op onze uitgangspunten voor de huurverhoging 2024. In deze brief gaan wij in op uw advies.

U heeft negatief geadviseerd over onze uitgangspunten over de huurverhoging. In uw brief geeft u aan het niet eens te zijn met onze overwegingen. Uw advies is om dit jaar een huurverhoging te hanteren van 3,6%, gebaseerd op het inflatiepercentage minus 0,5%. Ook stelt u voor geen huurverhoging door te voeren voor woningen met een E, F en G-label en voor woningen die worden gesloopt.

Wij hebben veel waardering voor uw uitvoerige reactie op onze adviesaanvraag. Wij hebben de door u ingebrachte argumenten zorgvuldig afgewogen. Wij hebben echter besloten onze uitgangspunten over de huurverhoging 2024 niet aan te passen aan uw advies. Hieronder leggen wij uit waarom wij uw advies niet overnemen.

De door ons voorgestelde huurverhoging past binnen de nationale en gemeentelijke prestatieafspraken. Onze belangrijkste overweging hierbij is dat wij de huurinkomsten nodig hebben om onze afspraken op het gebied van nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en leefbaarheid na te komen. Met een lagere huurverhoging komt de uitvoering van deze projecten, gezien de gestegen bouw- en materiaalkosten, onder druk te staan. Dit vinden wij, gezien de forse opgaven, waar Woonin de komende jaren voor staat, niet verantwoord.

De corporaties hebben de afgelopen jaren al meerdere malen huurders ontzien in de huurverhoging. Zo is in 2021 geen huurverhoging voor alle huurders in de sociale huursector doorgevoerd en kwamen lage inkomens in een dure sociale huurwoning in aanmerking voor een huurverlaging. Ook in 2023 is bij circa een derde van onze huurders (inkomens tot 120% van het minimum inkomen) de huur verlaagd naar €575,03. Deze huurverlaging is overeengekomen in de nationale prestatieafspraken, net zoals de

investeringen in projecten en de huurverhoging voor de komende jaren. De prestatieafspraken zijn daarmee een samenhangend pakket aan afspraken over de inzet van middelen, maar ook over de ontwikkeling van huurinkomsten die nodig zijn om deze inzet mogelijk te maken. In de nationale prestatieafspraken is expliciet rekening gehouden met de betaalbaarheid van de huren voor huurders met de laagste inkomens.

U geeft in uw advies aan dat u meer inzicht wilt in de kosten van investeringsprojecten in relatie tot de huurinkomsten. Dit inzicht willen wij u graag geven. De informatie over onze financiële positie is terug te vinden in het jaarverslag. Wij begrijpen dat de interpretatie van de gegevens over onze financiële positie ingewikkeld is. Elk jaar maken wij daarom een infographic, met daarin onze inkomsten en onze uitgaven ([infographic jaarverslag 2022](#)). De cijfers over 2023 zijn binnenkort beschikbaar. In het volgende bestuurlijk overleg willen wij graag aan de hand van het jaarverslag 2023 stilstaan bij onze inkomsten en uitgaven en de wijze waarop wij onze projecten financieren.

Tenslotte stelt u voor geen huurverhoging te vragen bij woningen met een E, F en G-label. Zoals vastgelegd in ons plan van aanpak, waarover wij eerder met u hebben gesproken, sturen wij actief op de verduurzaming van woningen met een slecht energielabel. Wij zijn druk bezig om deze woningen aan te pakken. Eind 2028 hebben wij woningen met een E, F en G-label, met uitzondering van monumenten en woningen die worden gesloopt, niet meer in onze woningvoorraad. Dit is conform de afspraken in de nationale prestatieafspraken. De woningen, waarover wij een sloopbesluit hebben genomen, zijn uitgezonderd van huurverhoging. Hetzelfde geldt voor woningen, die ingrijpend worden gerenoveerd. Deze woningen krijgen ook geen huurverhoging.

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

Met vriendelijke groet,



Henk Peter Kip
Directievoorzitter