

Directie Woonin
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA Utrecht

Utrecht, 06 maart 2025

Onderwerp: Negatief advies inzake uitgangspunten huurverhoging 2025

Geachte heer Kip,

Inleiding

In uw brief van 22 januari 2025 heeft u ons gevraagd om een advies te geven inzake de uitgangspunten voor de huurverhoging 2025. Wij hebben uw voorstel tot huurverhoging per 1 juli 2025, zorgvuldig bestudeerd en besproken met de achterban (de huurders).

Wij komen tot de conclusie dat de voorgestelde huursomstijging en individuele huurverhogingen niet in het belang van de huurders zijn en maatschappelijk onwenselijk zijn. Daarom brengen wij hierbij een negatief advies uit.

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.

Onderstaand lichten wij de gronden voor ons negatieve advies gedetailleerd 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 maximaal 5% per woning en 4,5% huursom betekent dat huurders opnieuw met fors hogere lasten geconfronteerd worden.

Voor wie is deze huurverhoging extra problematisch?

- Huurders met lage inkomens: Ondanks de verhoging van de huurtoeslag 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.
- Huurders van energie-onzuinige woningen: Deze huurders betalen al relatief hoge energiekosten, waardoor de totale woonlasten verder oplopen.

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

Woningcorporaties staan voor de opgaven van verduurzaming en m.n. nieuwbouw. Dit zijn echter collectieve, maatschappelijke uitdagingen die primair met publieke middelen moeten worden opgelost, niet door de rekening grotendeels bij huurders te leggen.

Waarom is dit onrechtvaardig?

- Corporaties betalen winstbelasting, terwijl zij als maatschappelijke organisaties juist geen winstoogmerk hebben. Dit beperkt hun investeringsmogelijkheden.
- Corporaties krijgen in de toekomst meer huurinkomsten door het passend toewijzen en de verhoging van aftoppingsgrenzen. De extra huurverhoging is daardoor niet noodzakelijk.
- De politiek zou moeten investeren in volkshuisvesting door bijvoorbeeld de winstbelasting voor corporaties af te schaffen 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 3,3%. Toch wordt nu een huurverhoging van 4,5% tot 5% voorgesteld, wat fors hoger ligt. Dit is om meerdere redenen niet gerechtvaardigd:

- De investeringscapaciteit van de corporatie wordt nauwelijks aangetast bij een gematigder huurbeleid. Volgens de Woonbond kunnen corporaties de meeste plannen ook uitvoeren als ze de huurverhoging beperken tot inflatie (3,3%). Bij een inflatievolgend huurbeleid is, nog even los van de werkelijke realisatiegraad, circa 93% van de opgave haalbaar tot 2034, waar dat bij een huursom van 4,5% 95% is. De impact is dus marginaal.
- Er zijn voldoende alternatieven om financiering te waarborgen zonder huurders verder te belasten (zie punt 6).

Conclusie: Een huurverhoging boven inflatie is onnodig en onredelijk. Wij adviseren een maximale huurverhoging van 3,3% of lager. Het is overigens niet zo dat deze 3,3 procent ons ideale percentage aan huurverhoging is. Idealiter zouden we een aanzienlijk lagere huurverhoging of zelfs een huurbevrozing hebben.

Een maximale huurverhoging van 3,3 procent voor 2025 zou een meer dan redelijk percentage zijn. Op deze manier is er oog voor de betaalbaarheid van huurders, maar ook voor de positie van de corporatie en haar inkomsten.

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

Vaak wordt gesteld dat een extra huurverhoging deels gecompenseerd wordt door de verhoogde huurtoeslag. Dit argument is echter om de volgende redenen onjuist:

- 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.
- Een stijgende huurprijs leidt uiteindelijk tot hogere overheidsuitgaven aan huurtoeslag. Dit betekent dat belastinggeld wordt gebruikt om huurverhogingen te subsidiëren, terwijl structurele oplossingen voor de volkshuisvesting uitblijven.

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

5. Inkomensafhankelijke huurverhoging niet rechtvaardig

De corporatie stelt voor om een inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH) te vragen aan huurders met een (hoger) middeninkomen. De huurdersorganisatie adviseert ook daarover negatief, omdat:

- Een groot deel van deze huurders de afgelopen jaren al forse huurverhogingen voor de kiezen heeft gehad.
- De huurverhoging ook bij huurders die al een hoge huur hebben, wordt gevraagd.
- Mensen zich zorgen maken over een inkomensterugval en of ze dan nog wel de huur kunnen betalen.
- Er weinig mogelijkheden zijn voor doorstroming naar een andere woning.
- We voorstander zijn van een brede volkshuisvesting en ongedeelde wijken en buurten: veel variatie aan huurders qua inkomen en achtergrond, komt de leefbaarheid in de wijk ten goede.

Conclusie: Het toepassen van de inkomens afhankelijke huurverhoging is niet rechtvaardig en niet in het belang van de leefbaarheid in de wijken.

6. Alternatieven voor huurverhoging zijn mogelijk en noodzakelijk

In plaats van de rekening bij huurders te leggen, zijn er andere manieren om de financiële positie van de woningcorporatie te versterken:

- Efficiëntere bedrijfsvoering: De corporaties kan kosten besparen door kritisch te kijken naar uitgaven en bedrijfsprocessen.
- 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) 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.

Conclusie: Er zijn voldoende alternatieven beschikbaar die corporaties in staat stellen te investeren zonder huurders onnodig extra te belasten.

7. Overleg en inspraak huurdersorganisaties onvoldoende gewaarborgd

Wij constateren dat er onvoldoende ruimte is voor daadwerkelijk overleg tussen corporaties en huurdersorganisaties. Hoewel de Overlegwet voorschrijft dat huurdersorganisaties betrokken moeten worden, blijkt in de praktijk dat huurders onvoldoende invloed hebben op de besluitvorming.

Conclusie: De corporatie dient de huurdersorganisatie Wooninspraak serieus te nemen en daadwerkelijk in gesprek te gaan over de hoogte van de huurverhoging.

Conclusie en advies

Gezien bovenstaande argumenten adviseren wij de corporatie dringend om:

1. De huurverhoging te beperken tot inflatie (3,1%) of lager.
2. Alternatieve financieringsmogelijkheden te onderzoeken.
3. Transparantie te bieden over de besteding van de extra inkomsten.
4. Actief samen met huurders en gemeenten te pleiten voor structurele oplossingen.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet en zijn bereid dit advies nader toe te lichten in een persoonlijk overleg.

Met vriendelijke groet,
Namens bestuur Wooninspraak,

Maarten Schouten
Bestuurslid Stichting Wooninspraak

Abdelkader El Yandouzi
Bestuurslid Stichting Wooninspraak

Bijlage: Reacties achterban voorgenomen advies huurverhoging Woonin 2025 (pagina 5 t/m 11)

Reacties achterban voorgenomen advies huurverhoging Woonin 2024

1. Rentederivaten gebruiken als alternatief voor huurverhoging

Woonin maakt gebruik van rentederivaten. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de afgedekte passiva (kostprijs hedge-accounting). Voor effectieve hedges betekent dit dat bij overige effecten voor de swaps de kostprijs van € nul is opgenomen en voor de caps de geamortiseerde kostprijs ofwel de geamortiseerde premie.

Per ultimo 2023 heeft Woonin 9 lopende derivaten met een totale nominale waarde van € 102 miljoen. De totale leningenportefeuille per ultimo 2023 bedraagt € 909 miljoen. De derivatenportefeuille bestaat voor € 87 miljoen nominaal uit swaps en voor € 15 miljoen uit caps. De marktwaarde van de derivaten per balansdatum is € 0,3 miljoen negatief (2022: € 0,3 miljoen negatief). De derivaten zijn afgesloten bij de ABN AMRO Bank NV, Deutsche Bank AG en de Coöperatieve Rabobank Utrecht en omstreken UA.

Voor de enkele niet gekoppelde derivaten is de marktwaarde opgenomen. Voor deze ongekoppelde derivaten geldt dat mutaties in de waarde direct in de winst- en verliesrekening worden verwerkt. De marktwaarde van de derivaten is ontleend aan de marktwaarde-overzichten van de financiële instellingen. In het Jaarverslag lezen we dat Woonin, per ultimo 2023, 9 lopende derivaten met een totale nominale waarde van € 102 miljoen. Deze marktwaarde van de derivaten is ontleend aan de marktwaarde-overzichten van de financiële instellingen. De boekwaarde is in ieder geval 199 miljoen en de nominale waarde volgens de onderstaande tabel 172 miljoen (terwijl dezelfde stukken 1 jaar eerder 142 miljoen noteerde).

Deze derivaten volgen De Euribor 3- en 6- maands rente. Deze rentes gingen in januari 2022 van gemiddeld -0,54% (negatief), naar 2,4% (positief) in januari 2023. In januari 2024 was dit opgelopen naar 3,8% (positief) en op 2 januari 2025 noteerde de rente 2,6% (positief)

Onderstaand tabel uit het Woonin Jaarverslag 2023 met de afgesloten rentederivaten uit paragraaf 6.2.5 'Overige effecten':

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en de boekwaarde van de gebruikte instrumenten per 31 december 2023, inclusief de belangrijkste kenmerken:

Bedragen x € 1.000		31-12-2023				31-12-2022				startdatum	einddatum	rente fix
	actuele waarde	boekwaarde	nominaal	C	actuele waarde	boekwaarde	nominaal					
20036	renteswap	-93	0	10.000	C	-74	0	10.000	C	14-3-2011	12-3-2026	3,2650%
20041	renteswap	-30	0	4.000		-30	0	4.000		1-12-2011	1-12-2023	3,7850%
20045	cap	12	12	16.000	A	12	12	16.000	A	1-12-2011	1-12-2023	4,0000%
20046	renteswap	-96	0	20.000	B	-96	0	20.000	B	15-12-2011	15-12-2023	3,5500%
20047	renteswap	16	0	8.000	B	-136	0	8.000	B	1-2-2012	1-2-2024	3,6275%
20048	renteswap	-75	0	12.000	C	-157	0	12.000	C	1-5-2012	1-5-2025	3,7350%
20049	renteswap	2	0	27.000		-107	0	27.000		11-6-2012	11-6-2025	3,3500%
20051	renteswap	-65	0	10.000		75	0	10.000		31-5-2013	31-5-2024	2,7700%
20052	renteswap	-134	0	10.000		12	0	10.000		30-8-2013	30-8-2024	2,8175%
20053	renteswap	73	0	10.000	C,D	79	0	10.000	C,D	29-11-2013	29-11-2024	2,8750%
20054	cap	-47	51	5.000		38	51	5.000		31-5-2013	31-5-2024	3,0000%
20056	cap	66	148	10.000	D	109	148	10.000	D	29-11-2013	29-11-2024	3,0000%
Totaal		-257	199	172.000		-275	211	142.000				
kortlopende schuld												
balans-waardering			199				211					

A : VHL deel niet volledig opgenomen, geen kostprijs hedge accounting

B : Recht van de bank op break doorgehaald

C : Break clause doorgehaald

D : In 2022 gekoppeld aan nieuwe leningen, wel weer kostprijs hedge accounting

Advies

De uitgaven van Woonin waren in 2023 bijna 362 miljoen en de inkomsten waren bijna 320 miljoen Euro. De huur vormt met 263 miljoen de grootste inkomstenbron. Stel we verhogen al deze huurinkomsten met de door Woonin voorgestelde 4,5%, dan zou dit theoretisch; 12 miljoen opleveren. Dit is een relatief klein bedrag ten opzichte van de afgesloten rentederivaten.

Om deze extra kosten op te vangen heeft Woonin, namens de huurders, de bovenstaande rentederivaten, ter waarde van 102 miljoen (nominaal 172 miljoen, boekwaarde 199 miljoen) afgesloten om deze stijging op te vangen. Omdat wij het Jaarverslag over 2024 nog niet hebben, kunnen wij niet zien wat het positieve effect is van de verzekering waarvoor wij jarenlang premie hebben afgedragen. Deze beginnen na jaren negatieve rente (2015-2022) en hierdoor jaarlijks bijstorten door de huurders, eindelijk positief te renderen.

Daarom adviseren wij de gemaakte winsten en afschrijvingen op de rentederivaten nu aan te wenden voor het bevriezen van de huren of anders de huurverhoging stevig te nivelleren.

2. Tijdens alle info op de jaarvergadering vond ik het idee van huurverlaging min of meer positief, later op de avond het voorstel van 3,3% reëler.

Maar.....ik vraag mij af hoeveel winst corporaties en met name Woonin, sowieso al maken met alle heel grote huurverhogingen (!!), wanneer er nieuwe bewoners een (al langer bestaande) soc. huurwoning gaan betrekken??

Dat moet toch al heel veel winst opleveren voor de corporaties?!

Heeft Wooninspraak en/of de Woonbond een beeld over deze winst?

Als dit niet zo is omdat jullie niet voldoende openheid van zaken krijgen, is dit m.i. treurig en ik vraag mij af waarom inzicht in nodige informatie door corporaties, niet verplicht is om te geven.

Kan dit niet op een of andere manier opgeëist gaan worden? Mss iets voor een jurist om uit te zoeken?

Gezien bovenstaande en de info die ik al ontving zou ik een bevrozing van de huurverhoging willen, sowieso voor de soc. woningen.

Bovendien vernam ik onlangs ook nog van consumentenprogramma Kassa, dat uit een onderzoek is gebleken dat een substantieel deel van deze woningen, soms zelfs al jarenlang, schimmel in huis hebben terwijl er wel wordt geventileerd en deze problemen na steeds melden, niet aangepakt werden en worden.

Verder ben ik het helemaal eens met de redeneringen van de woonbond, met name dat er een (heel) fout idee heerst dat het geen probleem is om huur te verhogen vanwege ook de huursubsidie verhoging dan;

dit is m.i. onordelijk/onverantwoordelijk rondpompen van belastinggeld, opgebracht door iedereen.

Als laatste: wat al die schimmelwoningen betreft: daar zou een huurverlaging natuurlijk zeer gerechtvaardigd zijn zolang dit niet wordt opgelost.

Bovendien zou het, zeker in deze gevallen, sowieso niet zo moeten zijn dat desbetreffende bewoners eerst de huurcommissie er bij moeten halen om zeg maar toestemming te krijgen om geen huurverhoging te hoeven gaan betalen, om zo later, Niet met dwingende nabetalings geconfronteerd te worden.

Aandachtpuntje, voor Woonin: ik heb geen wijzingsbericht ontvangen van wie tegenwoordig onze buurtbeheerder is.

3. Goedenavond,

Hierbij stem ik TEGEN de aankomende huurverhoging.

4. Beste Wooninspraak,

Ik ben huurder van een appartement in De Steenhouwer en woon hier al jaren met veel plezier. Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging is mijn huur echter meerdere keren fors gestegen. Wat ik bijzonder onrechtvaardig vind, is dat deze maatregel niet alleen voor nieuwe huurcontracten werd ingevoerd, maar ook voor bestaande huurders zoals ik, die destijds onder andere voorwaarden een woning vonden in de sociale sector. De jaarlijkse huurverhogingen zijn structureel veel hoger geweest dan mijn inkomensstijging, en dit jaar dreigt de huur, als de voorgenomen verhoging doorgevoerd wordt, zelfs met meer dan 10% te worden verhoogd. Dit is een buitenproportionele stijging die de betaalbaarheid van mijn woning onder druk zet. Bovendien zie ik hier als huurder niets van terug: sinds de oplevering van het gebouw is er geen enkele vernieuwing of verbetering aan mijn woning doorgevoerd op het gebied van keuken, badkamer of toilet.

Ik voel mij een melkkoe voor Woonin.

Ik wil mijn grote zorgen uitspreken over deze ontwikkeling en verzoek de belangenvereniging om zich sterk te maken tegen deze voorgenomen verhoging. Ik hoor graag welke stappen er genomen kunnen worden en hoe ik als huurder hiertegen in verweer kan gaan.

5. Huurverhoging is onredelijk omdat;

- Kwaliteit van woningen te veel verschillen, terwijl huurprijs weinig verschillen.
- Beter huurprijs verhogen na inkomen en energielabel om zo toeslagen te verminderen ipv te verhogen.
- zolang er niet voldoende woningen gebouwd worden, moet de verhoging redelijk zijn.

6. Beste,

Met deze mail maak ik bezwaar tegen de voorgenomen huurverhogingen van Woonin voor 2025.

Met de volgende argumenten:

- de verhoging is ver boven het geldende inflatie niveau en heeft hierdoor vergaande negatieve consequenties voor huishoudens
- het voldoet ook niet aan de doelstelling en idealen van een wooncorporatie: tw. een maatschappelijke organisatie

Ik verwacht van WoonInspraak een constructief tegenvoorstel. De voorgestelde verhoging is m.i. onaanvaardbaar.

7. Beste,

Ik ben op de hoogte gebracht over de voorgenomen huurverhoging van Woonin per 1 juli 2025 en ik wil via deze mail mijn bezwaar hiertegen aantekenen.

De voorgestelde huurverhoging is ruim boven het geldende inflatie niveau en zorgt voor onaanvaardbare koopkracht consequenties. Dit is niet in het algemeen belang en niet conform de doelstelling en idealen van een maatschappelijk verantwoordelijke woningcorporatie.

Ik verwacht van Woonin een heroverweging en een aangepast voorstel. Het huidige voorstel is onaanvaardbaar!

8. Geachte heer/mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op de verwachte huurverhoging (dit op advies van de bewonerscommissie van BWC De Steenhouwer).

Persoonlijk zijn wij van mening dat een huur verhoging maximaal omhoog mag met de inflatie.

Iemand die weinig inkomen heeft of misschien zelfs een hoge inkomen moet niet hierbij boeten. Een laag inkomen zou zeker niet meer moeten betalen, als dat zo zou zijn, dan misschien 1x in de 2 á 3 of zelfs 5 jaar (dit ligt eraan wat hun inkomen/bijstand/ pensioen of toeslagen zijn). Mensen met een hoog inkomen zouden hier ook niet voor moeten opdraaien door bijna 12% meer te moeten betalen voor de huur.

Een huis bijvoorbeeld kopen is op dit moment onmogelijk. Hypotheek rente staat nu op ong 4%. Een gemiddelde huis kost zeker 500000. Komt neer dat men voor een huis maandelijks minimaal €2000 moet gaan betalen. In een modaal gezin/huishouden betekent dat er vaak 1 heel salaris naar de hypotheekkosten gaan. De vaste kosten en boodschappen niet meegerekend. Ten opzichte van huren blijft men liever huren ondanks dat gezien word als 'weggegooid geld'. En hierdoor de mogelijkheid hebben om te sparen voor onvoorziene zaken, een vakantie of spullen voor hun kinderen.

Nederland is binnen Europa een van de rijkste landen. Waarom? Omdat wij oa veel belasting betalen. Ook voor de zorg of voor de EU. De geldkas zit goed vol. Waarom dan meer vragen?

Waarom denkt een woningcoöperatie/regering meer geld te vragen. Vele woningcoöperaties zouden eerst aan hun eigen bedrijf iets moeten doen willen ze meer huur durven vragen. Laten we de huurders niet meer betalen dan dat de inflatie is. Alles is al ongelooflijk duur.

9. Goedemorgen,

Ik val in de categorie die net geen huurtoeslag krijgt en meer moet betalen. Ik woon met mijn zusje in een kleine huurwoningen. Bij WoningNet komen er amper woningen voor mij vrij. En de huren zijn schandalig. Er gaat nu eindelijk hier gerenoveerd worden (als het goed is, (Reyerslaan Nieuwegein) maar tot die tijd zeer slecht geïsoleerd huis maar wel volle mep betalen. Ik ben het dus niet eens met de huurverhoging en eens met alles wat er in het verslag staat betreffende de huurverhoging.

10. Bij deze protesteer ik tegen de voorgestelde huurverhoging.

11. Ik ben tegen de enorme huurverhoging die is aangezegd.

- Woonin mag dit misschien wettelijk doen, maar dat betekent niet dat ze dit moeten doen.
- Huurders hebben het financieel al zwaar en ik vind het onredelijk dat die nu ook nog een huurverhoging voor hun kiezen krijgen.
- Veel huurders hebben nu al moeite de vaste kosten te betalen .
- Woonin mag zich wel wat socialer opstellen.
- En waarom alleen de huurders weer op laten draaien voor kosten die Woon in heeft. Ontzie dan tenminste de mensen met lage inkomens, wel zo beschaafd.

Mijn advies is tegen huurverhoging !

12. Beste,

Het is leuk om elkaar gisteren te spreken tijdens de jaarvergadering van Wooninspraak. Bedankt voor je verhelderende presentatie en uitleg over de redenen achter het advies van de Woonbond ten aanzien van de jaarlijkse huurverhogingen.

Het viel me op dat jullie net als wij vinden dat de huren niet verhoogd zouden moeten worden, maar dat jullie bang zijn om de onderhandelende positie aan de gesprekstafel te verliezen.

Ik wil je toch nog wijzen op de logica waarmee je een huurverhoging kan weerleggen. Huurprijs is niet een gevolg van inflatie maar huurverhogingen zijn een van de belangrijkste aanjagers van inflatie.

In dat opzicht vormen huurverhogingen nu het argument voor de huurverhoging volgend jaar. Door het advies de inflatie te volgen vergroot je het probleem en beland je in een vicieuze cirkel.

Huurverhogingen gelden niet alleen voor dit jaar maar hebben een eeuwigdurend effect. Met jullie advies van 3,1% huurverhoging zullen de huurprijzen nooit lager worden. Waarom durven jullie de stelling niet te verdedigen dat huren om laag kunnen en moeten? Jullie weten zelf dat het merendeel van corporaties rijk zat is. Door corporaties met huurverhogingen te blijven spekken zullen ze nooit de noodzaak voelen om in Den Haag en Europa beleidsverandering te eisen en meer overheidsinvesteringen in nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen.

Wat jullie adviseren leidt tot een zelfde situatie als in het Verenigd Koninkrijk waar de sociale huursector uit elkaar is gevallen.

Ik denk dat jullie rustig kunnen zeggen dat jullie gedwongen zijn door de achterban om stevig in te zetten.

Laat weten of er nog punten van twijfel zijn. Ik denk graag met jullie mee.

13. Geachte medewerkers van Wooninspraak,

Met deze mail reageer ik op de avond van 18 februari.

Allereerst ben ik blij dat we kunnen reageren op huurzaken en dat er een directe organisatie is die onze belangen behartigt zoals jullie! En ook dat dit wettelijk is geregeld zoals ik hoorde op de jaarvergadering. Men moet naar ons luisteren en ons serieus nemen!

Wat betreft de huurverhoging die Woonin wil doorvoeren dit jaar. Die vind ik veel te fors!! Ik mis ook de onderbouwing waarom dit 4,5 % zou moeten zijn!

Jarenlang heb ik gewoond in een huis waar schimmels in de kruipruimte aanwezig waren...en waar er jarenlang niets gedaan is aan het nodige onderhoud.

Uiteindelijk hebben onze huizen twee jaar geleden groot onderhoud gekregen... Dat is fijn maar achteraf gezien had dit veel eerder gemoeten!! En daarbij komt ook nog dat ik heb moeten vechten voor bepaalde zaken. Zoals het rechtmaken van mijn keukenvloer. Sinds ik hier woon had ik een keukenvloer met een kleine verhoging wat heel lastig was doordat bij mijn koelkast altijd provisorisch gestut moest worden! En heb ik zelf gedeeltelijk voor het vervoer van mijn piano moeten betalen. Die wilde ik niet in een opslag hebben. Dat zou niet goed zijn voor het instrument.

Door dit groot onderhoud moest ik mijn hele huis leegruimen. Dat had een grote impact. En daarbij komt dat ik ook al in 2013 het huis uit moest, dit vanwege de vloeren in de gang en de huiskamer waar ik begon door te zakken....!! Deze werkzaamheden zijn in feite veel te laat gedaan met forse impact als gevolg. Twee keer langdurig mijn huis uit. Terwijl het eigenlijk allemaal achterstallig onderhoud was!

Verder is het zo dat Woonin in mijn straat huizen verkoopt waarop ze flink winst maken!! En ik dacht dat sociale huur niet meer verkocht mocht worden! Ik zie dit dan ook met lede ogen aan. Ik ben zelfs 1x telefonisch benaderd of ik belangstelling had voor een nieuw senioren complex hier vlakbij!! Ik werd daar compleet door overvallen en vond dat nogal brutaal!! Ik kreeg het idee dat men mij zsm uit mijn huis wil zetten om het te kunnen verkopen!! Ik vond dat absoluut niet kunnen om op zo'n manier overvallen te worden. Men weet niets van mijn leefomstandigheden en mijn situatie.

Anders hoor ik nooit iets maar wanneer het om geld gaat! Absurd!

Door deze feiten twijfel ik aan welke huurverhoging dan ook. Tenzij Woonin goed onderbouwd waarom dit nodig is!

Hartelijke groet,

14. Beste Lezer,

Wij, als bewonerscommissie Heukelom, maken bezwaar tegen de voorgenomen huurverhoging van 5,4% 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 5,4 %.

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 huurwoningverhuurder 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.