

Hoek van Holland, 9 maart 2022

Geachte heer Korthorst,

Op 27 januari hebben wij van u een adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging 2022 ontvangen. Met dit advies reageren wij hier op met inachtneming van de wettelijke reactietermijn van zes weken, die op 10 maart afloopt.

Bij de opstelling van dit advies heeft het bestuur van Houdt Zicht zich laten adviseren door:

- De werkgroep Wonen.
- Bewoners die tijdens twee bewonersavonden in februari met Houdt Zicht hebben meegedacht over dit advies.

Dit advies is als volgt opgebouwd:

- Visie van de Minister.
- De instabiele financiële positie van de huurder.
- De mening van de bewoners.
- Reactie op de door u voorgestelde huurverhoging per 1 juli 2022.
- Het advies.

### **Visie van de Minister**

#### *Ministeriële zorgen over betaalbaarheid*

De oormerking van het bedrag dat niet in 2022 hoeft te worden afgedragen heeft plaatsgevonden. In de kamerbrief van Minister de Jonge van 15 februari jl. wordt aangegeven dat eenzelfde soort oormerking ook voor 2023 gaat plaatsvinden. Wij zien in deze brief dat ook aangestuurd wordt op inzet van betaalbaarheid.

De Minister spreekt hier zijn zorgen uit over het inflatiepercentage dat volgend jaar leidend kan gaan zijn voor de huurverhogingen:

De stijgende inflatie van dit moment werkt in mindere mate door in de huurverhogingsruimte vanaf 1 juli 2022 maar zou vooral tot uiting kunnen komen in de huurverhoging in 2023. De berekening van de inflatie voor de huurverhogingsruimte wordt namelijk – net als de maximale jaarlijkse huurstijging in de vrije sector en de maximale huursomstijging voor woningcorporaties – gebaseerd op de inflatie van de periode december 2020 tot en met november 2021, in

verhouding tot die van het jaar daarvoor. De hogere inflatie van dit moment zal dus meewegen in de berekening van de huurverhogingsruimte voor 2023.

**Bron: Kamerbrief over besluit huurverhoging gereguleerde sector, pagina 1, 15 februari 2022**

Op pagina 2 refereert hij naar zijn, een dag eerder gepubliceerde Kamerbrief waarin hij vooruitkijkt naar zijn programma betaalbaar wonen:

“Vanaf 2023 wil ik de huurverhogingsruimte en het effect hiervan op de betaalbaarheid en op het realiseren van de andere volkshuisvestelijke opgaven in de sociale huursector integraal meenemen in de programma’s die ik op dit moment aan het uitwerken ben. Ik zal daarbij vanzelfsprekend ook de inflatieontwikkeling betrekken. Hieronder ga ik in meer detail in op deze punten.”

### **Programma betaalbaar wonen**

“Het hoofddoel van dit programma is om het aantal mensen met te hoge woonlasten ten opzichte van hun inkomen te verminderen. Daar hoort bij dat mensen kunnen wonen in een kwalitatief goede woning die past bij hun woonbehoefte en levensfase. De maatregelen die ik neem om de betaalbaarheid te verbeteren verschillen daarbij per doelgroep en zijn afhankelijk van hun inkomen en de vraag of het huis waarin zij zitten past bij de levensfase. Voor lage inkomens kijken we naar het huurbeleid en huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren. Voor middeninkomens gaat het vooral om het beschikbaar maken van meer betaalbare huurwoningen en het verbeteren van de toegang tot een betaalbare koopwoning.”

**Bron: Kamerbrief over besluit huurverhoging gereguleerde sector, pagina 2, 15 februari 2022**

Wij delen de bezorgdheid van de Minister. Het inflatiespook is niet weg en gaat volgend jaar met alle hevigheid de huurders treffen.

Het is niet voor niets dat de Minister in zijn brief deze passages heeft opgenomen. Wij zien dit als een oproep aan corporaties om **uitsluitend** huurverhogingsruimte te gebruiken als dit absoluut noodzakelijk is. Het vooruitzicht van verruiming van investeringscapaciteit in 2023 (onder meer door de afschaffing Verhuurderheffing) moet daar -naar onze mening- in meegenomen worden. En leg verantwoording af aan de huurders.

**Onze conclusie is** dat WVH binnen het hierboven geschetste perspectief moet kijken naar haar huurverhogingsbeleid. Wat is absoluut noodzakelijk?

Vooruitlopend op ons advies verderop in deze brief, mag het nu al duidelijk zijn dat wij, gegeven onder meer het bovenstaande, menen dat ook dit jaar een huurverhoging niet aan de orde zou moeten zijn.

## De instabiele financiële positie van de huurder

### *Inflatie*

Niet alleen huurders van corporatiewoningen, maar iedere burger in Nederland merkt het. De inflatie is hoog. Dat heeft een direct effect op de bestedingsruimte.

### *Koopkrachtontwikkeling*

Het NIBUD is duidelijk: iedere inkomensgroep in Nederland heeft te maken met een dalende koopkracht, zie [www.nibud.nl/wp-content/uploads/Nibud-Koopkracht-2022-117-voorbeelden-1.pdf](http://www.nibud.nl/wp-content/uploads/Nibud-Koopkracht-2022-117-voorbeelden-1.pdf).

Daarnaast voorspelt het CPB een koopkrachtdaling van 2,5 %.

### *Stijgende energieprijzen*

Ondanks de korting op stijgende energierekeningen vanuit het Rijk, zie [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/stijgende-energierekening-deels-gecompenseerd](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/stijgende-energierekening-deels-gecompenseerd), is deze compensatie niet dekkend. Recente geopolitieke ontwikkelingen (Oekraïne) leiden mogelijk tot nog hogere prijzen voor olie en gas. Ook heeft dit effect op de prijzen van andere goederen.

### *Toenemende financiële onzekerheid voor bepaalde groepen*

Ondersteuningsregelingen van bedrijven die in 2020 en 2021 door het Rijk werden ingezet, lopen af in 2022. In een recente publicatie in het NRC geeft de Rabobank aan dat zij zich zorgen maakt over het omvallen van bedrijven, zie [www.nrc.nl/nieuws/2022/02/12/rabobank-verwacht-na-corona-alsnog-stijging-aantal-faillissementen-a4088412](http://www.nrc.nl/nieuws/2022/02/12/rabobank-verwacht-na-corona-alsnog-stijging-aantal-faillissementen-a4088412). De reservering in de 'stropenpot' van de bank is daarom flink verhoogd.

### *Trend*

Al jaren is sprake van de trend van tijdelijke arbeidscontracten en flexwerken. De financiële stabiliteit van grote groepen huurders is daarmee laag.

### *Huurontwikkeling*

Met uitzondering van het jaar 2021 is meerjarig sprake geweest van inflatievolgend huurbeleid plus 1%. Iedere verhoging boven het inflatiepercentage heeft een negatief effect op de toepassing van het inflatiepercentage van het daarop volgende jaar (de huurverhoging wordt daarmee cumulatief hoger).

**Onze conclusie** is dat de financiële positie van iedere inkomensgroep in huurwoningen van WVH in een snel tempo verslechtert, waarbij het inflatiepercentage waarmee mogelijk in 2023 afgerekend gaat worden als een donkere wolk boven de huurder hangt.

Er is daarmee sprake van een nog ernstiger situatie dan in het voorjaar van 2021, een situatie op basis waarvan de Kamer besloot alle huren te bevriezen. Onze financieel adviseur constateerde in 2021 al, dat WVH gemiddeld de hoogste huren rekende.

## **De mening van de bewoners**

Dinsdag 22 februari en woensdag 23 februari hebben wij bewoners van huurwoningen van WVH uitgenodigd om met ons te praten over het advies dat wij WVH zouden moeten geven. Daar is gehoor aan gegeven, tijdens deze twee avonden hebben 41 bewoners deelgenomen.

### **BEGRIP**

Er is begrip dat de inkomsten van onze corporatie uit huurpenningen moeten komen en dat dit samen met de teruggave van verhuurdersheffing het budget is waarmee de corporatie het moet doen.

### **RELATIE WONING EN PRIJS**

Daar staat tegenover dat er een algemeen gevoel is dat met een prijsstijging van een product (in dit geval de huurwoning) ook (verbetering van of behoud) van de kwaliteit van het product gelijke tred zou moeten houden. En daarover is veel gezegd:

Bewoners ervaren de kwaliteit van het onderhoud, de kwaliteit van de huurwoning en de kwaliteit van dienstverlening van WVH als niet matchend met de huur van de woning. De huurders vinden dat te veel voor de huurwoning betaald moet worden en dat de dienstverlening niet professioneel is.

Onze corporatie is een administratiekantoor geworden en huurders hebben te maken met steeds verschillende aannemers, zonder enige controle.

In plaats van een huurverhoging zou het benodigde geld opgebracht kunnen worden door een betere onderhoudsplanning waardoor kostenefficiënter gewerkt zou kunnen worden. Ook zou men meer specifieke kennis niet meer hoeven in te huren (adviseurs, bureaus) als men dat wat meer zelf in huis had.

Ook werd aangegeven dat het beter zou zijn als WVH strenger toezicht zou houden en controle zou uitvoeren op het werk van de aannemers bij onderhoud en renovatie. Huurders hebben sterk het gevoel dat veel geld verspild wordt.

### **ZORGEN**

Men maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van niet alleen de huur, maar ook van andere producten die nodig zijn om te kunnen wonen en leven. Hieronder een samenvatting.

De stijgende warmtekosten.

De inflatie.

Het wegvallen van ondersteuning door het Rijk van bedrijven die tot nu toe konden rekenen op coronasteun. De ontslagen en prijsstijgingen die daardoor ontstaan.

Dat alles maar in prijs stijgt en het inkomen daarmee geen gelijke tred houdt.

En dan ook nog over zaken die wel met de huur te maken hebben:

De hoge WOZ (en de invloed daarvan op de huurprijs).

Het huurverhogingspercentage dat volgend jaar wordt gebruikt als dat nog steeds is gebaseerd op een inflatievolgende systematiek.

De mogelijk negatieve invloed van allerlei factoren (Oekraïne, corona) op het tempo van de verduurzaming.

## KAN HET ANDERS?

De corporatie stelt dat zij de maximale huuropbrengst nodig heeft om haar ambities te kunnen uitvoeren. Maar kan dat in het huidige tijdbeslag ook niet tijdelijk uit andere bronnen komen? Benut WVH bijvoorbeeld wel bijvoorbeeld tijdelijk haar leencapaciteit om de huurders voor grote problemen te behoeden?

## SUGGESTIES

Tot slot verwachten de bewoners dat zij met bepaalde zaken bij hun "Sociale" verhuurder terecht kunnen:

Als er sprake is van betalingsproblematiek, de mogelijkheid om hierover met WVH te praten op een sympathieke manier georganiseerd wordt. Er bestaat een drempel bij veel bewoners om over betalingsproblematiek te praten met instanties. Schaamte is één van die drempels.

Er zijn (jonge) mensen die wel samen een huurwoning zouden kunnen huren. Dat wordt moeilijk gemaakt door de voordeurdelersregeling. Is het een idee dat WVH een 'maatjeswoningen'-pilot zou kunnen starten, waardoor dit wel mogelijk zou worden?

Doorstromen naar een passender woning voor ouderen is niet mogelijk omdat de huur van de volgende woning flink hoger kan uitvallen. Is het niet mogelijk dat WVH een doorstroomregeling bedenkt waarbij de huur gelijk blijft?

## **Reactie op de door u voorgestelde huurverhoging per 1 juli 2022.**

Wij zien dat u maximaal gebruik maakt van de ruimte die u door de Minister wordt gegeven voor de sociale huurstijging. De korting van 0,1 % heeft u al eerder van de huurders ontvangen.

## ANDERE KNOPPEN?

Wij constateren dat u bij het bepalen van uw huurverhoging, de (aangekondigde) compensatie van de verhuurdersheffing, kunt meenemen. Zonder dat uw investeringscapaciteit wordt aangetast. Bovendien kunt u uw investeringsruimte vergroten door andere keuzes te maken, denk daarbij onder meer aan een meer kosten-efficiëntere inrichting van uw bedrijfsprocessen en het gebruik maken van uw leencapaciteit. Er zijn meer knoppen waaraan u kunt draaien dan uitsluitend de huurverhogingsknop. De huurder heeft die mogelijkheid niet.

## INSTABIELE FINANCIËLE POSITIE HUURDER

Ook weegt bij ons advies zwaar dat instabiele financiële positie van veel huurders niet verwijtbaar is en niet te vermijden valt. Het mag duidelijk zijn dat wij ons daarover de grootste zorgen maken.

Wonen is een grondrecht, huurders hebben daarmee volgens ons ook het recht om financieel onbezorgd te wonen. Uw huurverhogingsvoorstel houdt daar geen rekening mee.

Met de bewoners die wij gesproken hebben maken we ons zorgen over de stijgende woonlasten en het gebrek aan mogelijkheden om deze op korte termijn te laten dalen.

Daarnaast houden wij ons hart vast bij de volgende ontwikkelingen:  
Modernisering van de huurtoeslag (gevolgen zijn nog niet te overzien).  
De torenhoge inflatie, of die volgend jaar wel gaat meetellen bij de bepaling van de  
huurstijging.

**Het advies**

Alles overwegende brengen wij het volgende advies uit:  
Wij adviseren **negatief** op het verhogen van de huur van de sociale huurwoningen met 2.2%  
en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij adviseren de huur te bevriezen.

Hoogachtend,

A. van de Scheur  
Voorzitter van het bestuur van Houdt Zicht