



Hoek van Holland, 8 maart 2023

Betreft: advies jaarlijkse huuraanpassing.

Beste Daan,

Op 27 januari hebben wij van jullie een adviesaanvraag jaarlijkse huuraanpassing 2023 ontvangen. Met dit advies reageren wij hier op met inachtneming van de wettelijke reactietermijn van zes weken, die op 10 maart afloopt.

Wij houden zoveel mogelijk jullie notitie aan.

Streefhuur

Opnieuw een aanpassing van de streefhuur voor nieuwe huurders.

Door het ontbreken van voldoende toelichting kunnen wij hier niet op adviseren. Jullie maken een koppeling tussen de streefhuur en het passend toewijzen.

Omdat uitleg ontbreekt constateren wij dat daar waar passend toewijzen bedoeld is voor gezinssamenstelling en inkomen er nu ook een streefhuur aan gekoppeld wordt.

Terwijl streefhuur gekoppeld is aan het maximum redelijke en daar een percentage van wordt er nu een koppeling met inkomen gemaakt.

De grenzen van passend toewijzen kunnen bij Aedes nagezien worden. Bij de nieuwe grenzen van € 510,00 en € 585,00 ontbreken de bijbehorende inkomens en gezinssamenstelling.

Jaarlijkse huuraanpassing

De inzet richting minister om voor de laagste inkomens tot een huurverlaging te komen is prima. De Woonbond claimt dit ook. Anders dan de Woonbond had WVH zelfstandig al een huurverlaging kunnen doorvoeren. Al met al toch gunstig voor de laagste inkomens.

Het niveau van de inflatie als basis voor de huuraanpassing is ingeruild door een koppeling aan de CAO ontwikkeling. Inmiddels is ook het gemiddelde van de CAO ontwikkeling stijgende. Benieuwd wat de minister volgend jaar gaat voorstellen.

Jaarlijkse huuraanpassing (1 juli)

De inkomensafhankelijke huurverlaging is gunstig als het inkomen van 2021 daartoe aanleiding geeft. Wij hebben geen informatie over huren die nu lager zijn dan € 575,00 en wat daarmee gaat gebeuren.

De wetgever is bereid om weer inkomensindicaties via de Belastingdienst af te laten geven aan corporaties. Daarmee wordt de uitwisseling van inkomensgegevens weer voor een grotere groep mogelijk. Aan huurders wordt niets gevraagd.

Wij als huurdersorganisatie vinden onvrijwillige gegevensuitwisseling onwenselijk.

De inkomensafhankelijke huurverhoging wijzen wij af. Vanwege de verbroken belofte van WVH om dit eenmalig toe te passen in verband met de financiële conditie van WVH.

Nu is het de loonpolitieke opvatting van WVH dat mensen met een hoger inkomen meer huur moeten betalen voor dezelfde woning dan andere huurders. Zo wonen huurders naast elkaar waar een huurverschil van € 333,00 is. Wat doet dat met huurders en leefbaarheid? Ondanks het mitigeren van de bedragen betreft het bij € 60,00 toch ongeveer 7,5% huurverhoging.

Het niet verhogen van woningen met een slecht EFG label is een terechte zaak.

De huuraanpassing van dit jaar voor de overige niet inkomensafhankelijke huren is anders dan andere jaren. Niet de hoogte van de huursom wordt gehanteerd maar wordt een maximale individuele huurverhoging van 3,1 % toegepast.

Door de renovaties van 010 en 310 in tijd uit te spreiden zal deze toepassing voor de komende 4,5,6 jaar dus leiden tot een groep huurders die de maximale huur moeten betalen. Huurders geven aan dat zij niet voor de renovatie en het besluit om geen huuraanpassing bij 010 en 310 toe te passen, **extra** willen betalen.

Over aantallen huurders die tot de diverse groepen behoren hebben wij geen informatie ontvangen.

Niet DAEB huren worden verhoogd met 4,1%. Niet duidelijk is welke maximum huren dit jaar worden toegepast.

Parkeerplaatsen maximaal met 4,1%.

Vanwege het ontbreken van voldoende actuele informatie wordt Houdt Zicht gedwongen om met beperkingen huurders van WVH te raadplegen. Huurders zijn verbaasd dat een corporatie die 14 miljoen euro aan huur ophaalt, haar huurders zo slecht voorlicht. Huurders betalen een groot deel van hun inkomen aan WVH.

Het zou goed zijn als WVH zijn huurders ook eens persoonlijk zou informeren en een bijeenkomst zou beleggen. Nu doet Houdt Zicht dit en krijgt dan kritiek dat Houdt Zicht alleen maar tegenstemming zou organiseren. WVH neem je verantwoordelijkheid.

De klaagzang dat de kosten voor WVH ondertussen wel doorstijgen kan ook door huurders gehouden worden. 10% inflatie, een kleine CAO stijging die weer voor het grootste gedeelte verdwijnt in de huurverhoging.

Houdt Zicht adviseert mede gehoord de huurders om de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toe te passen, de verhoging van de niet inkomensafhankelijke DAEB woningen te beperken tot het niveau van de huursom en niet DAEB woningen ook te beperken tot maximaal 2,6 %.

Vriendelijke groet,

Namens het Houdt Zicht bestuur,

Xander van de Scheur
Voorzitter