

Habeko wonen,
t.a.v. de directeur-bestuurder
drs. M. Bogerd,
Dorpsstraat 50,
2391BJ Hazerswoude-Dorp.

Datum: 22 februari 2024
Betreft: adviesaanvraag huurverhoging 2024

Geachte heer Bogerd,

Bijgaand ons voorlopig advies.
Dit gelet op het aantal vragen wat wij in deze reactie hebben gesteld.
Wij gaan er van uit dat wij na de gezamenlijke vergadering van 6 maart a.s.
tussen Habeko wonen en de SBHw ons advies definitief kunnen maken.
Om die manier zal ons definitief advies voor 14 maart beschikbaar zijn.

Inleiding:

Op 7 februari 2024 hebben wij een power point presentatie gekregen
betreffende de huurverhoging 2024 per 1 juli 2024 zoals Habeko wonen dit
voor ogen heeft.

In de daarna uitgereikte memo is vervolgens door Habeko wonen advies
gevraagd aan de SBHw inzake de geplande huurverhoging.

Uiterlijk 14 maart wil Habeko wonen het advies van de SBHw ontvangen,
zodat tijdig de nieuwe huur per 1 juli 2024 door Habeko wonen aan de
huurders kan worden opgelegd.

Beschouwingen:

In de Nationale Prestatie Afspraken is vastgelegd dat de huursomstijging
niet hoger mag zijn dan de gemiddelde CAO-loonstijging min 0,5%. Door
uit te gaan van de CAO stijging in plaats van de inflatie werd in 2023 de
huurverhoging gematigd naar 3,1% en gingen de huurders er gemiddeld
gezien iets op vooruit.

De CAO stijging ligt in 2024 beduidend hoger dan becijferd in de NPA.

Maar dat het maximum van de huursomstijging op 5,3% (5,8% minus 0,5%) ligt, betekent niet dat is afgesproken dat het maximum klakkeloos kan worden opgelegd!

Die 5,3% is het maximum maar er is geen afspraak met de Woonbond of de minister om dat maximum te realiseren.

Daarnaast is de verhuurdersheffing afgeschaft door de NPA. Dit heeft de financiële armslag van de corporaties vergroot, ondanks de solidariteitsbijdrage vanwege het Vestia debacle en de te betalen vennootschapsbelasting.

Habeko wonen stelt echter dat haar financiële mogelijkheden met betrekking tot nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid in zicht komen.

Verder geeft Habeko wonen (zie 2e bullet van de presentatie reguliere huurverhoging) aan dat er nog slechts een paar woningen boven de streefhuur zitten en er dus geen ruimte is om elders te harmoniseren. Compenseren van de ene groep zou ten koste gaan van een andere groep huurders!

Tevens wijst Habeko wonen op de onduidelijkheid met betrekking tot het voorstel Wet betaalbare huur (regeling midden huur en aanpassing WWS). Dit zou betekenen dat dit jaar er geen circulaire huurprijsbeleid en geen aanpassing van de maximale huren per 1 juli 2024 komt. In hoeverre deze bewering juist is kunnen wij als SBHw niet beoordelen.

Politiek:

Tot nu toe was er geen meerderheid voor huurmatiging. Onder meer omdat de PVV vanwege formatieonderhandelingen zich niet wilde uitspreken voor een lagere huurstijging of een huurbevriezing. Dat is nu veranderd!

Er zijn drie verschillende moties ingediend:

1. GL/PvdA stelt voor om te onderzoeken hoe de hoge huurstijging voorkomen kan worden.
2. SP pleit voor huurbevriezing, waarbij de corporaties worden gecompenseerd.

3. PVV wil een maximum huurstijging van 3,5% zonder dat de corporaties worden gecompenseerd.

Streefhuren:

Door de indexatie in 2023 met inflatie (10%) van de puntprijs in het woningwaarderingstelsel, zijn ook de streefhuren met 10% gestegen. Dat biedt ruimte om te kiezen voor lagere streefhuren zonder dat daardoor ook de huursom daalt.

46% op € 577,91 of minder:

In de NPA is afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550,- (prijspeil 2020) in de totale corporatie voorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment moet de huurprijs van (minimaal) 46% van de totale voorraad € 575,03 of minder zijn. (Na indexatie € 577,91 of minder.)

Huurstijging vrije sector:

In de vrije sector geldt tot 1 mei een maximale huurstijging van 5,5%. Hier geldt namelijk de laagste van de inflatie of CAO-stijging. Plus een opslag van 1%.

De wet waarmee deze maximale huurverhoging wordt geregeld loopt na 1 mei af. De minister heeft een voorstel van verlenging gedaan, maar stapt af van de laagste van twee-systematiek. Dit terwijl de huidige schommelingen juist aantonen dat er zo'n extra rem noodzakelijk is. Voorzien wordt dat de huren in de vrije sector extreem kunnen stijgen.

Vragen aan Habeko wonen:

1. Wil Habeko wonen wachten op de besluitvorming betreffende de ingediende moties door de verschillende politieke partijen?
2. Kan Habeko wonen uitleggen waarom een huurverhoging van gemiddeld 5,3% echt nodig is. Immers de (meerjaren)begroting gaat uit van een lager percentage huursom stijging (5,1% in 2024 en 4,3% in 2025) en een CAO stijging van (4,8% in 2024 en 3,70% in 2025)? Daarmee is de (meerjaren)begroting gewoon sluitend!!!!
3. Beseft Habeko wonen dat er gemiddeld meer gepensioneerden wonen en huren in de voormalige gemeente Rijnwoude (met name in Koudekerk aan den Rijn)? Deze huurders kennen geen tot nauwelijks compensatie van hun pensioen.

4. Wil Habeko wonen de onderlinge huur verschillen tussen de sociale huurwoningen met en zonder eenmalige huurverlaging en de vrije sectorwoningen nog verder laten oplopen? Dat stuit op onbegrip tussen huurders onderling.
5. Is Habeko wonen bereid haar streefhuurpercentages te verlagen?
6. Hoe is de status van de woningvoorraad van Habeko wonen in relatie tot het percentage (46% op 575,03 of minder) zoals afgesproken in de NPA?

Voorlopig advies SBHw:

Wat de SBHw betreft zijn wij het niet eens met een huursomstijging van 5,3%.

Daarnaast vinden we dat de inkomensafhankelijke huur niet meer moet worden toegepast gezien het feit dat het nauwelijks meer mogelijk is om door te stromen. Dat was naast de inmiddels afgeschafte verhuurdersheffing de enige andere reden voor invoering ervan.

Verder zijn we er voorstander van om het percentage huurverhoging in de vrije sector gelijk te trekken met die van de sociale huren.

Het bestand vrije sector woningen van Habeko wonen is dermate klein ten opzichte van haar overig woningbezit dat het argument om extra inkomsten hieruit te betrekken marginaal is. Daarbij opgetekend dat verhuren in de vrije sector geen taak is van de corporaties, slechts een hulpmiddel om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

Na realisatie van vrije sector nieuwbouw is er geen enkele reden de huur van die vrije sector woningen meer te verhogen dan die van de sociale huur woningen. Immers de aanvangshuur van de vrije sector staat in verhouding tot de hogere nieuwbouwkosten.

Wij adviseren een huursom stijging toe te passen van 4,7%. Dit betreft het gemiddelde van de huursom stijgingen waarmee in de begroting 2024 (5,1%) en 2025 (4,3%) door Habeko wonen rekening is gehouden.

Verder adviseren we verlaging van de streefhuur percentages gelet op de stijging van de puntprijzen in 2023.

En tenslotte nodigen we Habeko wonen uit om samen met ons na te denken over een bijdrage aan de lobby voor afschaffen van de vennootschapsbelasting. Dat geeft de corporaties meer financiële armslag en gaat niet ten koste van huurders.

Hoogachtend,
Namens het bestuur van de SBHw,
R. Menges, secretaris.