Havensteder
sterk in wonen

SHA De Brug
info@shadebrug.nl
Meidoornveld 192
2906 AH Capelle aan de IJssel

onderwerp
Reactie Havensteder op advies huurbeleid 2023

Geacht bestuur van De Brug, Geachte ,

Wij danken u voor uw advies over het strategische kader voor de huuraanpassing 2023. Wij waarderen het zeer dat alle huurders de kans kregen om mee te denken en we de reactie van uw achterban in uw brief terug kunnen lezen. Ook kozen enkele organisaties ervoor een eigen reactie te versturen. Hiermee kunnen we concluderen dat de betrokkenheid van huurders op dit thema zeer groot is. Iets dat wij aanmoedigen en omarmen.

Wij delen de zorgen die er zijn bij onze huurders omtrent de maatschappelijke ontwikkelingen, waaronder de hoge inflatie en de stijgende energieprijzen.
De afgelopen jaren is het huurbeleid sterk beïnvloed door wet- en regelgeving. Daarbij vinden wij de betaalbaarheid van onze woningen erg belangrijk. Waarbij we ook oog moeten hebben voor de grote opgave die er ligt. Zodat we ook in de toekomst een financieel stabiele organisatie blijven en betaalbare woningen kunnen blijven garanderen.

Wij vonden het spijtig om te lezen dat de indruk bestaat dat Havensteder de adviezen niet opvolgt. Ons beeld is dat we vroegtijdig afstemming hebben, waardoor de wensen en beelden op voorhand met elkaar gedeeld worden. Deze input benutten en verwerken we in onze opzet van het strategische huurbeleid. Waarbij we idealiter vanuit een gezamenlijk vertrekpunt het officiële adviestraject in gaan.

Reactie op Adviesaanvraag
Samenvatting van uw advies:

1. De Brug vindt huurverhoging op basis van loonontwikkeling niet tijdbestendig en uit haar zorgen over de huurverhoging van 2024.
2. De Brug vraagt Havensteder om te bezien of er gebruik kan worden gemaakt van de financiële ruimte die beschikbaar komt door de afschaffing van de verhuurderheffing om te bezien of een lagere huurverhoging dan inflatie of zelfs geen huurverhoging mogelijk is.
3. De Brug vraagt Havensteder een voorstel te doen voor het aanpassen van de inkomensgrenzen voor de eenmalige huurverlaging 2023 én de huurbevriezing waarvoor de verlaging in de plaats is gekomen.
4. De Brug doet de oproep om geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.
5. De Brug stelt voor bij de categorie vrije sector de huren op dezelfde wijze aan te passen als bij de sociale sector en geen generieke verhoging door te voeren.

1. <u>Huurverhoging op basis van loonontwikkeling in plaats van op basis van inflatie</u>

In de nationale prestatie afspraken zijn voor drie jaar bindende afspraken vastgelegd over de maximale huursomstijging. De maximale huursomstijging is de CAO-loonontwikkeling min een half procent. De gedachte hierachter is dat de huur niet harder stijgt dat de lonen en huurders er relatief gezien op vooruit gaan.
U geeft aan dat deze nieuwe maatregel dit jaar een positief effect heeft, maar dat u zich zorgen maakt over het percentage van volgend jaar. Wij houden ons aan de nationale prestatieafspraken, maar we blijven altijd kijken naar de mogelijkheden om de betaalbaarheid van onze woningen te verbeten.

2. Huurverhoging sociale huurwoningen

Goed om te lezen dat De Brug instemt met het hanteren van één staffel voor de huurverhoging. Daarnaast vraagt De Brug om te bezien of er gebruik kan worden gemaakt van de financiële ruimte die beschikbaar is komen door de afschaffing van de verhuurdersheffing. In de nationale prestatieafspraken is vastgelegd waaraan woningcorporaties het vrijgekomen geld van het afschaffen van de verhuurdersheffing moeten besteden. Bij de actualisatie van de portefeuillestrategie hebben we voor Havensteder inzichtelijk gemaakt welke extra investeringen we de komende jaren gaan doen met de financiële ruimte die ontstaat door de afschaffing van de verhuurdersheffing. Op de lange termijn zien we ook dat we tegen onze financiële grenzen aanlopen. Een huurbevriezing is in dat kader niet haalbaar.
In uw reactie suggereert u dat dit geld door Havensteder niet wordt ingezet voor lastenverlichting, daarentegen is betaalbaarheid een belangrijk onderdeel binnen deze afspraken. Hier is in onder andere opgenomen: een generieke huurmatiging die garandeert dat het inkomen sneller stijgt dan de huur, een eenmalige huurverlaging voor bewoners met een laag inkomen en wordt er geen huurverhoging meer gevraagd voor isolatiemaatregelen.

3. Huurverlaging lage inkomens met huren boven €575

Goed om te lezen dat De Brug hiermee in hoofdlijnen instemt. U geeft aan dat het wenselijk was als er voor een ruimere inkomensgroep was gekozen en dat de geplande huurbevriezing is vervangen door de vervroegde huurverlaging. Wij snappen uw voorkeur om de huurstijging voor zo veel mogelijk bewoners te beperken
In de wet eenmalige huurverlaging 2023 is besloten dat bewoners met een inkomen tot 120% sociaal minimum een huurverlaging krijgen tot een huur van €575,03. Onze verwachting is dat we ongeveer voor 10.000 huurders de huren gaan verlagen, dit is 23% van onze sociale huurvoorraad. Overigens zijn de inkomensgrenzen al fors verhoogd vanwege de stijging van het minimumloon. Daarmee komt ook een grote groep huurders in aanmerking voor de huurverlaging dan bij de nationale prestatieafspraken was beoogd.

4. Inkomensafhankelijke huurverhoging

De Brug doet de oproep om geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Dit advies nemen wij niet over. Het uitgangspunt van het huurbeleid is, het (niet) passend wonen. Wij vinden dat de hoogte van de huur zo veel mogelijk passend hoort te zijn bij het inkomen van de huurder. Bij nieuwe verhuringen zie je dit terug in Passend Toewijzen en de vrije sector huurprijzen.
Wij begrijpen dat de stijging impact kan hebben, daarom kiezen we ervoor om niet de maximale inkomensafhankelijk huurverhoging (IAH) door te voeren en bij woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens de huur niet extra te verhogen, maar met het reguliere percentage.

5. Vrije sector

Dit advies nemen we niet over. Het huidige uitgangspunt van Havensteder is dat we in de vrije sector marktconforme huren vragen. In de meeste gevallen ligt de huidige huurprijs een stuk lager dan de marktconforme huur. Daarom voeren we ook de wettelijke maximale huurverhoging door. Met oog op de regulering van de huurprijzen van de middenhuur (vanaf 1-1-2024) zullen we voor 2024 opnieuw beoordelen welke huurverhoging we in de middenhuur en dure huur passend vinden.

Hartelijk dank voor uw uitgebreide advies.

Met vriendelijke groeten,

Bestuursvoorzitter en Directeur Strategie