Stichting Huurdersalliantie De Brug

Meidoornveld 192
2906 AH Capelle aan den IJssel
info@shadebrug.nl
www.shadebrug.nl

CONCEPT

Capelle aan den IJssel, […] maart 2023

Geachte heer, beste,

Hierbij ontvangt u de reactie van De Brug op uw adviesaanvraag huurverhoging 2023 gedateerd januari 2023, zonder exacte datum. In deze reactie vindt u een korte reflectie op het proces, en een inhoudelijk standpunt ten aanzien van de huurverhoging voor 2022.

**Het proces**
In een op 17 januari 2023 voor het bestuur van De Brug gehouden informatiebijeenkomst hebben u en uw medewerkers een toelichting gegeven op de soms taaie en zeer technische onderdelen van het huurbeleid. Toen zijn ook diverse inhoudelijke vragen gesteld, waarop van de kant van Havensteder een schriftelijke reactie aan De Brug is gezonden. Waarvoor onze dank. Dit alles heeft ons geholpen inzicht te krijgen in de materie, en ook in de argumenten van uw kant tot het nemen van voor de huurders onaangename besluiten. Toch streven wij er na vanaf 2024 de participatie verder te verbeteren. Het bestuur stelt daarom voor voortaan jaarlijks in de beginfase te onderhandelen over het huurbeleid.

Over het traject nog het volgende. Het bestuur heeft het door u voorgestelde huurbeleid voorgelegd aan de huurders en huurdersorganisaties. Hen is de mogelijkheid gegeven daarop te reageren. Op 22 februari heeft het bestuur bovendien uw voorstellen en onze reactie daarop in een vergadering (zogeheten “brugborrel”) voorgelegd aan onze achterban. Zo wordt de achterban adequaat bij onze besluitvorming betrokken en krijgt tegelijkertijd De Brug een beter beeld van wat er onder de achterban leeft.

**Resultaat raadpleging achterban**
Direct na ontvangst van uw adviesaanvraag heeft het bestuur in eerste instantie uw adviesaanvraag – nog zonder onze conceptreactie - via onze website voorgelegd aan onze achterban. Daarna hebben wij uw adviesaanvraag en onze voorlopige reactie in een overlegvergadering op 22 februari 2023 (zogeheten brugborrel) voorgelegd aan de aanwezige huurders.
In hoofdlijnen is daar op de volgende wijze gereageerd.

- De aanwezigen konden zich vinden in onze voorstellen rondom huurbevriezing, huurverlaging lagere inkomens, afwijzing inkomensafhankelijke huurverhoging en gelijke behandeling huurders sociale en vrije sector, zoals opgenomen in dit advies.

- Opnemen van loonpolitiek (stijging CAO-lonen als basis) in de kaders van het huurbeleid is eigenlijk niet passend. Door de Brug werd voorgesteld hier wel een signaal over af te geven, maar bij een ander adviesmoment dan in ons advies over het huurbeleid 2023.
- De Brug wordt gevraagd om in ieder geval de investeringen gedaan op basis van wegvallen van verhuurdersheffing door Havenster te laten specificeren. De Brug wordt vooral verzocht een advies te geven over welke investeringen nodig zijn en welk deel er ook aan huurverlaging voor de slecht geïsoleerde woningen besteed moet worden.
- Aan De Brug wordt gevraagd Havensteder te verzoeken actief de huurders die in aanmerking komen voor huurverlaging te informeren. Daarbij kan wel worden aangetekend dat Havensteder niet bekend is met de hoogte van het inkomen van zijn huurders. Verder vragen de aanwezigen zich af hoe groot deze groep is. Slechts een kleine groep of toch nog 30%? Dit zou van invloed kunnen zijn op de mogelijkheid de huren van andere huurders te verhogen omdat de maximale huursom niet verlaagd is. In dit verband vroeg men zich ook af wat de gevolgen zijn voor de verschillen in huren in eenzelfde complex of straat. De Wet tijdelijke huurverlaging zou daar weer een element aan toevoegen. Het vroegere uitgangspunt om gewoon goede woningen voor een zo laag mogelijke prijs te maken en te onderhouden wordt door deze handelswijze niet ondersteund. Door zowel De Brug als de aanwezigen werd dit als onwenselijk ervaren
- De Brug adviseert voor de vrije sector ook 0% stijging en als dat niet gehonoreerd wordt 2,6% stijging. Daarmee wordt gepleit voor een gelijke behandeling als de sociale huur. Omdat in tegenstelling tot wat de term vrije sector impliceert, de huurders vaak uit nood in deze woningen wonen omdat er geen sociale huur beschikbaar is.
- Algemeen bestaat de indruk dat Havensteder – net als voorgaande jaren – onze adviezen niet opvolgt en dat voorafgaande aan de adviesaanvraag geen echte onderhandelingen met De Brug plaatsvinden. Dit alles, terwijl De Brug en haar achterban hier wel veel tijd insteken Deze onbevredigende gang van zaken zal ook belicht worden in het advies. Waarbij al aangekondigd zal worden dat volgend jaar in het proces rondom huurbeleid onderhandelingen ingepland moeten worden.

Na de vergadering van 22 februari 2023 hebben wij onze conceptreactie verspreid.
***De volgende reacties zijn toen ontvangen……PM***

**Maatschappelijke context van de huurverhoging**

In de laatste maanden van 2021 en heel 2022 hebben wij als maatschappij kennis gemaakt met een forse inflatie. Deze zet zich dit jaar voort. Voor een groot deel werd die veroorzaakt door de extreme stijging van de energieprijzen. Dat heeft ook geleid tot een forse stijging van de woonlasten buiten de kale huur. Tegelijkertijd is er sprake van een crisis op de woningmarkt, die vooral in de particuliere sector heeft geleid tot een forse stijging van de huren. Een positieve ontwikkeling is dat de verhuurdersheffing vanaf dit jaar is afgeschaft. Hierdoor krijgen de corporaties veel meer ruimte voor investeringen.

CONCEPT

De Brug vraagt zich af of er voor Havensteder door de afschaffing van de verhuurdersheffing meer financiële ruimte ontstaat om de huren niet te laten stijgen. Hierdoor wordt de stijging van de totale woonlasten (kale huur, verwarming, energielasten en servicekosten) in ieder geval verminderd. De verhuurdersheffing is immers door huurverhogingen boven de inflatie voor een groot deel opgebracht door de huurders. Graag laten wij ons informeren over de mogelijkheden van de ontstane financiële ruimte in relatie tot de huurverhoging.

Overigens verneemt De Brug – los van onze reactie op het huurbeleid - graag op korte termijn de stand van zaken van de investeringen die mogelijk worden door de afschaffing van de verhuurdersheffing. Bijvoorbeeld, hoeveel en/of wanneer kunnen er woningen toegevoegd worden aan de woningportefeuille bestemd voor de sociale sector. Hetzelfde geldt voor investeringen in de bestaande portefeuille zoals renovatie en woningisolatie. De Brug benadrukt hierbij het belang van het snel aanpakken van slecht geïsoleerde woningen.

**Inhoudelijke reactie**
Hieronder vindt u de reactie van De Brug op de onderdelen van het huurbeleid.

*Huurverhoging op basis van loonontwikkeling in plaats van op basis van inflatie.*

Voor de komende huurverhoging is huurverhoging op basis van de loonontwikkeling minder problematisch dan – op dit moment – huurverhoging op basis van de inflatie zou zijn. Hoewel nu nog niet aan de orde merkt het bestuur van De Brug op, dat vooruitlopende op de huurontwikkeling in het jaar 2024, voor dat jaar een andere methodiek gekozen moet worden. Een huurstijging in 2024 van meer dan 10% als gevolg van loonstijgingen in dezelfde orde van grootte is onaanvaardbaar,

*Huurverhoging sociale huurwoningen*

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar.

De huurprijs bij huurders met een inkomen tot bovenstaande grenzen wordt verlaagd naar €575. In hoofdlijnen kan De Brug hiermee instemmen. Hierbij kan men zich wel afvragen of de inkomensgrenzen niet ruimer hadden gemoeten. Ook constateert het bestuur dat deze terechte huurverlaging blijkbaar ten koste gaat van de eerder geplande huurbevriezing voor alle huurders.

Nogmaals benadrukt De Brug dat het van groot belang is de betrokken huurders goed en duidelijk te informeren over hun rechten in zoverre de belastingdienst Havensteder niet correct informeert over hun financiële situatie.

*Inkomensafhankelijke huurverhoging*

Er is sinds 2022 sprake van een nieuwe systematiek, waardoor de inkomensgrenzen hoger liggen en er onderscheid wordt gemaakt tussen één- en meerpersoonshuishoudens. Wel moeten vanaf 2022 AOW'ers en grote huishoudens alsnog een inkomensafhankelijke huurverhoging betalen. De Brug blijft net als voorgaande jaren van mening dat de groep die in aanmerking komt voor

CONCEPT

inkomensafhankelijke huurverhoging jaar op jaar hard wordt geraakt. Hoewel u lagere bedragen hanteert dan is toegestaan, is de verhoging nog steeds fors te noemen. En hoewel het officiële beleid niet langer is om met een inkomensafhankelijke huurverhoging "scheefhuurders" te verleiden te verhuizen, voelt het nog wel steeds zo. De desastreuze situatie op de woningmarkt maakt dat alternatieven niet voorhanden zijn. De huurders met een hoger inkomen worden dan ook hard aangepakt, dat vindt De Brug niet langer te rechtvaardigden. De Brug doet de oproep om geen inkomensafhankelijk huurverhoging door te voeren.

*Vrije sector*

De Brug stelt voor bij deze categorie de huren op dezelfde wijze aan te passen als bij de sociale sector (0% stijging in ons advies en als dat niet gehonoreerd wordt 2,6% stijging) en dus geen generieke verhoging van 4,1% door te voeren.

**Communicatie**

- Huurders die in aanmerking willen komen voor huurbevriezing/-verlaging zullen in een aantal gevallen zelf stappen moeten ondernemen.
- Hetzelfde geldt voor zogeheten "scheefhuurders" met inkomensachteruitgang. Ook zij moeten zelf actie ondernemen.
- Ook is het De Brug bekend dat er nog veel huurders zijn die geen gebruik maken van hun recht op huursubsidie.
  Aan al deze groepen zal **duidelijk in begrijpelijke taal gecommuniceerd** moeten worden welke actie zij moeten ondernemen. Uiteraard moeten alle huurders goed geïnformeerd worden over het huurbeleid vanaf 1 juli 2023 en de mogelijkheid om bij de huurcommissie in beroep te gaan tegen het voorgestelde huurbedrag.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groeten,

namens het bestuur,

Steve Fok
Voorzitter

CONCEPT