

Aan : Bas Hulsbergen en Arjen Jongstra van Ons Huis
Van : HOG Apeldoorn en HOG Zutphen / Warnsveld
Datum : 25 maart 2024
Betreft : Adviesaanvraag jaarlijkse huuraanpassing 2024

Beste Bas en Arjen,

Hierbij krijgen jullie het aan ons gevraagde advies naar aanleiding van de adviesaanvraag jaarlijkse huuraanpassing 2024, van 15 februari jl.

We zijn blij dat we medio februari jl. zijn geïnformeerd over de principes die Ons Huis hanteert. We kregen duidelijke antwoorden op vragen die we begin maart jl. hebben gesteld. We vonden het prettig dat we elkaar in dit verband ook hebben ontmoet op de ALV van HOG Apeldoorn, 14 maart jl.

Minder blij zijn we met het feit dat we als huurdersorganisaties worden gedwongen te kiezen tussen twee tegengestelde opties die allebei in het belang zijn van de huurders wiens belangen we behartigen. Concreet optie 1: Een hoge(re) huurverhoging zoals voorgesteld en meer nieuwe woningen en/ of meer verduurzaamde bestaande woningen. Optie 2: Een minder hoge huurverhoging dan voorgesteld en minder nieuwe woningen en/ of minder verduurzaamde bestaande woningen.

Beide opties afwegende hebben we per saldo een keuze gemaakt voor optie 2. Dus dat is ons advies.

Hier onze toelichting daarbij:

1. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) tussen de minister, Aedes en de Woonbond is afgesproken dat niet de inflatie maar de CAO-loonstijging minus 0,5% de maximale huurstijging mag zijn. Dit pakte voor de huurders in 2023 gunstig uit en we realiseren ons dat daarmee een huurverhoging van 10% is voorkomen in 2023. Maar **de CAO-loonontwikkeling in 2023 minus 0,5% (per saldo 5,3%) is duidelijk hoger dan de inflatie (3,8%)**. Ook al past Ons Huis een maximale huurstijging toe van 5,3% (in plaats van 5,8%) waarmee de huursom uitkomt op 4,8% (in plaats van 5,3%), niets belet ons inziens Ons Huis om voor 2024 de inflatie te hanteren in plaats van de CAO-loonontwikkeling.
2. Los van de Nationale Prestatieafspraken hechten wij belang aan **het ondernemingsplan van Ons Huis en de prestatieafspraken**, waarin om wonen betaalbaar te houden als doel is geformuleerd dat bij de jaarlijkse huuraanpassing maximaal inflatie wordt gehanteerd.
3. Om de maximale huuraanpassing van 5,3% te rechtvaardigen wordt uit **het NIBUD-rapport** aangehaald dat de huurquote zowel in 2023 als in 2024 daalt. Het NIBUD geeft in hetzelfde rapport echter ook het volgende aan: *'Alle veranderingen tezamen zien we verschillende effecten op de betaalbaarheid van de huur voor diverse huishoudens. In een aantal doorgerekende situaties zien we een verbetering van de betaalbaarheid, bijvoorbeeld voor huurders met een inkomen op het sociaal minimum en voor alleenstaanden en huishoudens met kinderen met een inkomen op de DAEB-grens. In de andere situaties daalt de betaalbaarheid, bijvoorbeeld voor de passend toewijzen grens en voor paren zonder kinderen. Zij profiteren niet van de verhoging van het kindgebonden budget'*.

4. Wij maken ons sterk voor **betaalbare woonlasten voor alle huurders**. De huur is een onderdeel van de woonlasten naast belastingen en energiekosten. De voorgestelde huurverhoging is fors in vergelijking met voorgaande jaren. De landelijke afspraak geeft een maximum aan, echter de verhuurder kan en mag ook een lagere huurverhoging toepassen.
5. Wat betreft **woningen met een slechtere energieprestatie** en dus een (huurverhoging tot een) lagere streefhuur is het van belang om de (mogelijke) meerkosten van energiegebruik af te zetten tegen de lagere huurprijs. Het gaat per saldo om de optelsom van de woonlasten.
6. Los van de vennootschapsbelasting en de Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) heeft Ons Huis meer financiële ruimte gekregen door de **afschaffing van de verhuurdersheffing**.
7. Het aantal **minder te realiseren nieuwbouwwoningen** in de periode 2024 t/m 2028, bij een huurverhogingspercentage van 3,8 (inflatie 2023) in plaats van 5,3% (huursom 4,8%) blijft bij andere corporaties waar dit wordt gevraagd beperkt tot slechts enkele woningen per jaar. Daarmee krijgen we als huurdersorganisaties te maken met de afweging: vele honderden c.q. enkele duizenden huurders minder huurverhoging versus een beperkt aantal minder nieuwbouwwoningen per jaar. Los van het feit dat alle geplande nieuwbouw ook nog maar volgens planning moet worden gerealiseerd.
8. Los van het voldoende aanbod bieden en daarop bewaken, van circa 60% in de eerste huurprijscategorie, 20% in de tweede en 20% in de derde is de vraag waar het hanteren van de volgende **streefhuurprincipes** op is gebaseerd: *‘Bij de hoogbouw hanteren we als uitgangspunt 83% van de maximaal toegestane huur. Bij laagbouw hanteren we in de basis 73% van de maximaal toegestane huur’*? Het landelijk gemiddelde streefhuurpercentage bij sociale huurwoningen van woningcorporaties ligt op ongeveer 70% van het maximum. Graag agenderen wij de streefhuurbepaling voor de komende beleidsperiode.

Wij gaan ervan uit dat ons advies duidelijk is. Mocht dat niet het geval zijn, zijn we uiteraard bereid vragen te beantwoorden. We zien het antwoord erop van Ons Huis tegemoet, waarvoor dank.

Met vriendelijke groet.

Namens:

HOGApeldoorn en HOGWarnsveld/Zutphen.

Met vriendelijke groet,
Corry Overkleeft
Secretaris



Bezoek en postadres
Scheurkamp 3
7231EA Warnsveld
tel nr: 0575530104
KVK 50873091