

Geacht bestuur van de HOG Apeldoorn en HOG Zutphen / Warnsveld,

Bedankt voor jullie uitgebreide en onderbouwde reactie op onze adviesaanvraag voor de huuraanpassing van 2024. Wij waarderen de tijd en moeite die hiervoor genomen is. Ook is er aangegeven welke afwegingen er mogelijk zijn.

beoordeling advies

In het advies spreken jullie de voorkeur uit om een lager percentage huuraanpassing te hanteren. Ons Huis neemt dit advies niet over. In de toelichting hieronder leggen we uit waarom.

Toelichting

Door de afschaffing van de verhuurdersheffing is er voor de woningcorporaties extra investeringsruimte vrijgekomen. Over het inzetten van deze investeringsruimte zijn met belanghebbende partijen meerjarige afspraken gemaakt. De welbekende Nationale Prestatieafspraken. De maatregelen uit deze prestatieafspraken hebben over het geheel een positief effect op de (toekomstige) bewoners van corporatiewoningen. Zoals met veel landelijke regelingen zal het voor de ene huurder wat meer effect hebben dan voor de andere.

In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over diverse thema's zoals verduurzaming, leefbaarheid en meer woningen opleveren. Ook gaan corporaties de huren de komende 3 jaar matigen. De daarbij horende huurverlaging van 2023 komt hieruit voort. De investeringen die we doen voor deze prestatieafspraken, de gestegen rente, hoge inflatie en hogere vennootschapsbelasting maken dat het afschaffen van de verhuurdersheffing voor Ons Huis niet voor extra financiële ruimte heeft gezorgd.

Ons Huis committeert zich aan de Nationale Prestatieafspraken. Huurmatiging is een van deze prestatieafspraken. Ons Huis volgt de afspraken die hierover zijn gemaakt. Wij kunnen hier ten gunste van de huurders van afwijken, maar dat heeft direct gevolg voor de investeringsruimte die er is voor de andere prestatieafspraken. Ons Huis kiest ervoor om ook ruimte te benutten om te blijven verduurzamen, woningen te bouwen en in te zetten op leefbaarheid.

Het hanteren van een lager percentage huuraanpassing heeft als effect dat er minder ruimte is om de rentelasten te betalen voor de financiering van nieuwe woningen. Minder kunnen lenen betekent ook minder kunnen bouwen. Daarbij gaat het niet om enkele woningen.

Streefhuurbeleid

We agenderen het onderwerp streefhuur voor dit jaar in ons overleg. In 2024 verwachten we de introductie van de nieuwe Wet Betaalbare Huur. Deze wet gaat effect hebben op de wijze van het berekenen van onze streefhuren. Wij nemen jullie graag mee in de huidige werkwijze, de ontwikkelingen en mogelijke veranderingen die er gaan komen.