

Advies huurverhoging 2024

Geachte mevrouw Barnard, beste Annelies,

Dank voor de adviesaanvraag over het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging. We hebben het advies gelezen en middels deze brief komen we met een advies op het voorstel van de huurverhoging.

Advies huurverhoging

Wij begrijpen dat de Woningstichting voldoende financiële middelen wenst te bezitten. Ook wij vinden het belangrijk dat de Woningstichting de gestelde doelen kan realiseren. De inzet om 814 sociale huurwoningen tot 2030 te realiseren vraagt voldoende investeringsruimte. Dit dient deels uit de huuropbrengsten gehaald te worden. Hierdoor is het begrijpelijk dat de Woningstichting de huren verhoogt. We zien ook dat er de afgelopen jaren inzet is geweest om de huursom betaalbaar te houden. Mede door de eenmalige huurverlaging voor de laagste inkomens. Toch zijn wij geschrokken van het voorstel om dit jaar de huren te verhogen met 5,3%¹.

Er zijn flinke verschillen tussen CAO's. En lang niet iedereen kreeg de afgelopen tijd een loonsverhoging, die in lijn ligt met de gemiddelde CAO-stijging. Voor huurders die om wat voor reden dan ook geen vergelijkbare inkomensstijging kregen is een huurverhoging van 5,3% nauwelijks op te brengen. Zo werden per 1 januari 2024 uitkeringen bijvoorbeeld verhoogd met 3,7%, in lijn met de stijging van het brutominimumloon per maand. Het benutten van de maximale wettelijke toegestane huurverhoging staat in schril contrast met de geformuleerde doelen op het gebied van betaalbaar wonen als speerpunt in het ondernemingsplan van de Woningstichting.

Het gebruik van de maximale huurstijging leidt tot aanzienlijke kostenverhogingen voor huurders, waardoor hun financiële lasten toenemen. Dit kan vooral problematisch zijn voor huurders met lage en modale inkomens, die mogelijk al moeite hebben om de huur te betalen.

Daarom stellen wij een huurverhoging van **4 %**² voor.

Daarnaast stellen wij een aantal andere wijzigingen voor. Hier gaan we in de volgende paragrafen verder op in.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In principe staan wij (deels) positief tegen het voorstel voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij willen wel benadrukken dat we de middeninkomens niet maximaal willen belasten. Daarom stellen wij voor om in plaats van een verhoging van €50, een verhoging van €30 voor te stellen voor huishoudens met inkomens tussen €52.753 en €62.191 (voor 1-persoonshuishoudens) en inkomens tussen €61.047 en €82.921 (voor meerpersoonshuishoudens). Dit is mede omdat de mogelijkheden voor deze inkomensklasse buiten de sociale huursector zeer beperkt zijn. Daarnaast komt de prijs-kwaliteit verhouding in het gedrang bij onevenredig hoge huurverhogingen. Voor inkomens boven de €62.191 (voor 1-persoonshuishoudens) en inkomens boven de €82.921 (voor meerpersoonshuishoudens) gaan wij akkoord met de voorgestelde huurverhoging van €100.

¹ Voor 1-persoonshuishoudens met een inkomen tot en met €52.753 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met €61.046

² Voor 1-persoonshuishoudens met een inkomen tot en met €52.753 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met €61.046

Kolkakkerweg

In jullie voorstel geven jullie aan dat de voorgestelde huurverhoging voor huishoudens aan de Kolkakkerweg 3,3% bedraagt vanwege de sloop- en nieuwbouwplannen, waarbij tot aan de uitfasering geen onderhoud zal plaatsvinden. Wij zijn echter van mening dat dit niet rechtvaardig is ten opzichte van andere huurders, aangezien lang niet iedereen groot onderhoud ontvangt. Ook willen we geen precedent scheppen waarbij ieder jaar huurders die voor groot onderhoud of sloop staan een lagere huurverhoging krijgen. Daarom stellen wij voor om het percentage huurverhoging gelijk te trekken met dat van de overige huurders. Ook omdat begin volgend jaar het sociaal plan voor de Kolkakkerweg gereed lijkt te zijn, en daarin een mogelijke huurbetopping mee genomen zal worden.

Vrijesectorwoningen

Op basis van het voorstel van minister De Jonge heeft de ministerraad ingestemd met het indienen van het ontwerpvoorstel voor verlenging maximale jaarlijkse huurstijging vrije sector. Het voorstel ligt nu bij de Raad van State voor advies. Dit voorstel beoogt om voor een periode van drie jaar de maximale jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector te handhaven. Volgens dit voorstel zou de toegestane huurverhoging gelijk zijn aan de gemiddelde stijging van de CAO lonen plus 1%. Concreet betekent dit dat het wetsvoorstel voorstelt om de huidige regeling, waarbij het laagste percentage van de CAO-loonontwikkeling en inflatie, plus 1 procentpunt wordt toegevoegd, te vervangen door een regeling waarbij enkel de CAO-loonontwikkeling plus 1 procentpunt wordt genomen. Het draait dus niet om de inflatie, zoals gesuggereerd in jullie voorstel, maar om de ontwikkeling van de CAO-lonen. In 2023 bedroeg de CAO-ontwikkeling 5,8%. Als deze wet wordt aangenomen, biedt dit aanzienlijk meer ruimte voor huurstijgingen (5,8% + 1%). Om deze groep huurders niet te zwaar te belasten, stellen wij voor om, indien de wet wordt aangenomen, de huurverhoging vast te zetten op 5,3%.

Garages, onzelfstandige woonruimtes, woonwagens en standplaatsen

We stemmen in met de voorgestelde huurverhoging voor garages. Wat betreft de huurverhoging voor onzelfstandige woonruimtes, woonwagens en standplaatsen, stellen wij voor om de eerder voorgestelde huurverhoging van 4% te handhaven.

We realiseren ons dat we met bovenstaand voorstel een behoorlijk beroep op jullie doen. Desalniettemin staan wij voor betaalbaar wonen voor alle huurders, met name voor die met lagere inkomens.

Ook hebben we begrepen tijdens de bijeenkomst op 4 maart, dat de gemeente niet meegenomen lijkt te zijn als gesprekspartner bij het voorstel huurverhoging, terwijl dit wel vastgelegd is in de prestatieafspraken. Wij horen dan ook graag waarom deze keuze is gemaakt.

Graag zien wij een reactie op ons advies met een transparante onderbouwing waarom dit al dan niet wordt overgenomen.

Met vriendelijk groet,

De Werkgroep huurverhoging