

WoonInvest

De heer P. van Heeswijk

Postbus 163

2270 AD Voorburg

Voorburg, 4 april 2025

Betreft: advies huurdersvereniging Respectus met betrekking tot de huurverhoging 2025
(versie 3 maart 2025).

Geachte heer Van Heeswijk, beste Peter,

Op 4 maart 2025 hebben wij uw aanvraag voor een advies over de voorgenomen huurverhoging van 2025 mogen ontvangen. In vergelijking tot 2024 is het proces meer zorgvuldig voorlopen. Immers, toentertijd zijn wij eerst achteraf bij het proces betrokken terwijl we dit jaar in een eerder stadium in de gelegenheid zijn gesteld onze mening in te brengen. Waarvoor onze dank. Desalniettemin plaatsen wij enige kanttekeningen bij het proces enerzijds en de inhoudelijke besluitvorming ten aanzien van het huurbeleid anderzijds.

Procesinhoudelijk

In een aantal gesprekken vanaf december 2024 is de huurdersvereniging bijgepraat over de stand van zaken rondom de huurverhoging. Op 4 maart 2025 ontvingen wij het definitieve standpunt van WoonInvest. Helaas week dit substantieel af van datgene wat wij in ons overleg tot uitdrukking hebben gebracht en waar – naar ons idee – een vruchtbare bodem voor aanwezig was. Wij hebben ons omtrent het definitieve voorstel dan ook grondig moeten beraden, hetgeen tijd kost.

In het advies werd gevraagd om de normale adviestermin van 6 weken te bekorten tot 4 weken (1 april). Zoals u kunt zien is ons advies uitgebracht op 4 april. Ons is inmiddels duidelijk dat wijzigingen op grond van ons formele advies niet tot nauwelijks mogelijk zijn, aangezien de definitieve brieven sowieso op 7 april naar de drukker gaan. Wij adviseren u het definitieve advies eerder te vragen zodat de formele termijnen kunnen worden gehanteerd en – nog belangrijker – het voorgestane beleid meer in overeenstemming te brengen met het inhoudelijk vooroverleg wat heeft plaatsgevonden.

Maximale.huurverhoging

Wij stellen vast dat op nationaal niveau de oorspronkelijke afspraken van de maximale huurverhoging zijn gematigd van 6,1% (gebaseerd op CAO-stijgingen) tot 4,5%. Daarmee

kwam een meer redelijke huurverhoging is zicht, alhoewel een inflatieniveau van 3,1% nog fors lager is.

In SVH-verband en door WoonInvest is besloten rigide vast te houden aan het invullen van een maximale toegestane huurverhoging. Wij adviseren hier uitdrukkelijk negatief over en wel om de navolgende redenen:

- De sociale huur stijgt in uw voorstel markant harder dan in de vrije sector en bij middenhuur. Wij achten dit in de verhoudingen niet rechtvaardig en niet goed verdedigbaar. Een woningcorporatie hoort in onze ogen juist op te komen voor de belangen van sociale huurders en daar wordt juist de rekening neergelegd. In onze optiek zou een percentage van 4,1% voor het gehele woningbestand beter passen.
- De rekening van onvolwaardig woningbezit wordt neergelegd bij de overige huurders van sociale woningen. De maximale huursomstijging is 4,5%. De huurverhoging van Emma, Neve, SaVeHa worden gesteld op nihil en die van woningen met een E/F/G-label op 2%. Alhoewel deze keuze terecht is, is het gevolg niet fair. Om toch maar het maximaal haalbare bedrag binnen te halen wordt de huursom van de overige sociale huurwoningen met 4,7% verhoogd. Wij achten dit onjuist.
- Wij achten het argument van een dalende huurquote om maar maximaal te kunnen verhogen niet valide. Het gaat huurders om een totaalpakket, inclusief servicekosten en energiekosten. Hiermee is het beeld compleet anders.
- Het SVH-standpunt achten wij in de argumentatie naar de centrale overheid begrijpelijk. Voor de bestaande huurders is het echter in geen geval fair om de kosten voor een bouwopgave volledig bij hen neer te leggen. Opvallend is dat de SVH ervoor kiest om de rekening wél bij de huurders te leggen, maar er niet voor kiest om de afspraken met de overheid te beperken. De SVH kiest hier voor de 'makkelijke' weg.

Ondanks het negatieve advies over de totale huurkostenstijging herkennen we ook enige pluspunten:

- De 0% huurverhoging voor de drie instandhoudingscomplexen is terecht;
- De matiging van de huurverhoging voor complexen met E/F/G-label tot 2% onderschrijven wij eveneens. Mocht er verdere vertraging in de verduurzaming ontstaan, dan is een verhoging van 2% in onze ogen overigens ook niet langer haalbaar;
- De beperking van de inkomensafhankelijke huurverhoging tot respectievelijk 35 en 70 euro sluit aan op ons informele advies;
- Wij onderschrijven de voorgestane huurverhoging voor parkeerplaatsen en zijn verheugd dat ons advies is overgenomen om parkeerplaatsen met technische

gebreken niet met huurverhogingen te belasten. In onze ogen zou dit beleid moeten gelden voor het gehele onroerend goed bestand;

Werkzaamheden „grotendeels“ klaar

Wij zijn met u van mening, dat we afspraken niet rigide moeten toepassen. Anderzijds kan het begrip ‘grotendeels’ tot discussies leiden. Wij adviseren u zorgvuldigheid te betrachten bij de implementatie van dit criterium.

Bijlage.voorstel.huuraanpassing.868❶

Wij achten de tabel voor de huuraanpassing voor een sociaal huurcontract complex, aangezien in onze ogen de indruk wordt gewekt dat de huurverhogingen voor midden- en hoge inkomens lager zijn dan die van een laag huishoudinkomen. Op dat punt is enige toelichting gewenst.

Met vriendelijke groet

Carina Mens

(Voorzitter huurdersvereniging Respectus)