



Huurdersvereniging Respectus
Reuvenslaan 2
2273 JS Voorburg

WoonInvest
Charlotte van Pallandtlaan 2
Postbus 163
2270 AD Voorburg
070 301 11 00
www.wooninvest.nl
algemeen@wooninvest.nl

Datum 4 april 2024
Contactnummer

Contactpersoon Marjon van Wijk
Telefoon 070 301 11 00

Onderwerp Reactie advies huurverhoging 2025

Beste bestuursleden van Respectus,

Hartelijk dank voor jullie advies op de huurverhoging 2025 op 4 april. Hierbij onze reacties, met een terugkoppeling per alinea.

Procesinhoudelijk

Het proces is verbeterd maar mag inderdaad nog sneller. Het MT heeft er langer over gedaan dan in de planning stond om akkoord te geven op de huurverhoging. Wij misten nog bepaalde financiële onderbouwing. Marjon heeft voorgesteld om vanaf volgend jaar deze financiële onderbouwing in een eerder stadium uit te laten rekenen. Daardoor kan het MT hier sneller over beslissen, en kunnen wij eerder de advies aanvraag naar jullie sturen. Zo hebben jullie de volledige zes weken de tijd hebben voor het advies. Wij hebben dan voldoende tijd om te reageren op jullie advies, en hebben de mogelijkheid ons beleid en de brieven hierop te kunnen aanpassen. Gelukkig hebben wij dit jaar door jullie tijdige advies ons beleid en de bijlage van de brieven op tijd kunnen aanpassen.

Maximale huurverhoging

- Wij vragen inderdaad meer huurverhoging aan sociale huurwoningen dan aan vrije sector woningen. Met één groot verschil: de huur van sociale huurwoningen worden begrensd op de liberalisatiegrens van €900,07, terwijl de huur van de vrije sectorwoningen geen maximum kent. De huur van middenwoningen kennen wel een grens, deze is hoger dan de liberalisatiegrens. Namelijk €1.184,82.
- Wij snappen jullie gevoel dat huurders met 4,7% de dupe zijn geworden van de 0% en 2%. Een andere manier van uitleggen is dat wij met 4,7% nog steeds onder de 5,0% zitten die wij maximaal voor een sociale huurwoning mogen vragen. Helaas is het zo dat wij elke euro nodig hebben die we wettelijk gezien mogen vragen. Dat geld komt ten goede aan al onze (toekomstige) huurders en past binnen de afspraken gemaakt in SVH verband.
- Jullie geven aan dat de uitkomst van de huurquote niet correct is, omdat de servicekosten en energiekosten niet meegeteld worden. Als we deze kosten er wel bij tellen spreken we over een woonquote. De gemiddelde woonquote van 2024 was 25,5% (CBS). De verwachting is dat huurders met een laag inkomen een hogere woonquote hebben. De 'normale' woonquote ligt tussen de 35% en 40%. Wij verwachten dat de meeste huishoudens met een laag inkomen in de 'normale' woonquote liggen. De huurtoeslag kan de woonquote verlagen. Wij zullen deze woonquote voor de huurverhoging van de komende jaren volgen, naast de huurquote.
- Daarnaast is -zoals jullie al hebben aangegeven in jullie advies- de huurverhoging op basis van de gemiddelde CAO-verhogingen (volgens de Nationale PrestatieAfspraken (NPA))

verlaagd van 6,1% naar 4,5%. Dit is nationaal afgesproken, en deze afspraak volgen wij met de andere SVH-corporaties in de regio Haaglanden. Dat terwijl wij in onze begroting waren uitgegaan van 6% en wij dus in onze begroting opnieuw moeten prioriteren. De regio Haaglanden heeft de grootste opgave van het land qua toevoegen van woningen (nieuwbouw), en de minste middelen hiervoor. De kosten van de bouwopgave worden niet volledig bij de huurders neergelegd, al jaren vragen wij minder huurverhoging dan de inflatie. Pas dit jaar is dat anders, maar dan nog is de inflatie van vorige jaren niet volledig gecompenseerd. Doordat er nu gesproken wordt om de huurverhoging per 2026 het gemiddelde inflatiepercentage te geven van drie jaar gaan wij er vanuit dat dit een eerlijker beeld geeft dan de gemiddelde CAO-stijgingen. WoonInvest volgt qua jaarlijkse huurverhoging de regionale en landelijke afspraken.

Pluspunten

We zijn blij te lezen dat jullie ook positieve aspecten – en herkenning naar aanleiding van jullie informele advies – gevonden hebben in ons huurverhogingsbeleid van 2025.

Werkzaamheden 'grotendeels' klaar

Wij zijn het met jullie eens om zorgvuldig om te gaan met 'grotendeels' klaar. Ons voorstel hierbij is dat:

- Per woongebouw;
- Of de werkzaamheden volgens planning klaar zouden zijn per 1 juli maar de planning uitloopt;
- Of meer dan 50% van de werkzaamheden gereed zijn;
- Of meer dan 50% van de woningen klaar zijn;
- En uiterlijk dat jaar alle werkzaamheden klaar zijn.

Bijlage voorstel huuraanpassing 2025

Wij zijn het met jullie advies eens. Ook wij vinden het niet eerlijk als iemand met een middeninkomen een lagere huurverhoging krijgt dan de lagere inkomens. Daarom hebben wij ons beleid aangepast op dit punt. Wij geven huurders met een middeninkomen en een huur tussen € 744,69 en € 859,66 een huurverhoging van 4,7%. Dit is maximaal € 40,-. Alle andere huurders met een middeninkomen krijgen € 35,- verhoging tot de maximale huur. Bij hen is maximaal € 35,- hoger dan 4,7%. De inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge inkomens van €70 tot maximale huur is altijd meer dan 4,7%.

Naar aanleiding van jullie advies hebben wij in de bijlage de zinnen aangepast bij ***: Wij passen 4,7% huurverhoging toe, als uw kale huur nu tussen de €744,69 en €859,66 ligt. In alle andere gevallen is de verhoging €35,-.

Met vriendelijke groet,

Peter van Heeswijk
Bestuurder