

Aan	De Woonmensen; Mariël Steijns, Marisa Verdegaal
Van	Bestuur HBV WIJZIJN
Onderwerp	Reactie/memo WIJZIJN m.b.t. huuraanpassing 2021
Datum	maandag 8 februari 2021

Inleiding

Wij willen voorop stellen dat wij de wijze waarop de informatie naar ons toekomt op prijs stellen. Dat is gedegen en goed onderbouwd. Dat er geen mogelijkheid is om over deze informatie te onderhandelen stellen wij weer minder op prijs.

Als huurdersbelangenvereniging hebben we de taak om de belangen van de huurders te behartigen. Vooral in deze moeilijke tijden, waarin praktisch alles naar beneden bijgesteld wordt. De economie gaat krimpen. Vele huishoudens houden hun hart vast omtrent hun toekomst en de mogelijkheden voor hen daarin. Waarschijnlijk behoren onze huurders ook tot de groep die het behoorlijk moeilijk krijgen de komende jaren. Het heeft ons al HBV verbaasd dat de (overheids)instanties die zich bemoeien met de huuraanpassing zijn gekomen met een toegestane verhoging van inflatie plus 1%. Gezien de huidige coronacrisis was het gepast geweest om pas op de plaats te maken. Het valt ons ook bijzonder tegen dat de corporatie gretig gebruik maakt van deze wettelijke mogelijkheden.

In het eerste gesprek over huuraanpassing is een verzameling voorstellen gedaan die bij voorbaat vaststonden. Wij hebben dit dan ook niet ervaren als een gesprek, maar meer als een presentatie van een voldongen feit, als een mededeling. Bij navraag of er nog openingen in het voorstel zitten blijkt dat het voorstel is zoals het is. Wij hadden nog wel enige souplesse verwacht.

In deze memo zullen wij de onderwerpen van de “Voortgangsrapportage WijZijn” aanhouden (betreffende memo De Woonmensen d.d. 27 januari 2021):

1. Eenmalige huurverlaging 2021

De Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders is een huurverlaging voor huurders die waarschijnlijk allemaal huurtoeslag krijgen. Dit betekent dat de verlaging van de huur ook een verlaging van de huurtoeslag zal zijn. Dit betekent dat de huurders er financieel gezien niet vooruit of achteruit op gaan. De corporatie zal hier geen negatief effect van hebben, omdat er gecompenseerd wordt vanuit de verhuurdersheffing.

2. Sociaal huurakkoord

De eenmalige huurverlaging overrulet inderdaad het sociaal huurakkoord. De overige punten van dit akkoord blijven wel bestaan. Zie hiervoor ook de wettelijke kaders.

3. Wettelijke kaders huuraanpassing

- Maximale huurverhoging max 2,4%. Zoals reeds eerder gesteld vinden wij dit ongehoord in deze tijd.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging, ook hiervan vinden we dat dit in deze tijd niet kan. Vele van deze huurders kunnen geen kant op.
- Huursomstijging maximaal 1,4%, exclusief huurharmonisatie. Deze laatste staat gepland op 0,18%

4. Regionale afspraken

Als er al een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt geheven, dan vinden wij dat die gebruikt moet worden voor de betaalbaarheid en niet voor verduurzaming

5. Financiële kaders huuraanpassing

Een huursomstijging wordt aangehouden van 90% van het inflatiepercentage, zijnde 1,26%. In de meerjarenbegroting wordt uitgegaan van 0,99%. Dit is dus hoger dan de begroting. Tevens is er vanuit 2020 3 Miljoen meer in kas dan begroot. De financiële kaders zijn dus rijp voor het overslaan van een huurverhoging in 2021. Ook scenario 5 van de meerjarenbegroting laat zien dat twee jaar geen huurverhoging geen probleem is wat betreft de verschillende parameters. Wij opteren niet voor twee jaar, maar voor één jaar. We hebben tevens ervaren in ons gesprek, op 27 januari over de huuraanpassing, dat het voor de Woonmensen niet bespreekbaar is om scenario 5 toe te passen.

6. Beleidsuitgangspunten

Door de Woonmensen aangedragen beleidsuitgangspunten en onze reactie hierop:

- Betaalbaar wonen wordt er volgens ons slechter op met de voorgestelde huurverhoging.
- Duur scheef wonen door lage inkomens wordt inzichtelijk door de eenmalige huurverlaging. Deze huurders moeten altijd maximaal de 1^e aftoppingsgrens als huur krijgen.
- Het stimuleren van doorstroming is in de huidige woningmarkt en het huidige economisch klimaat praktisch onmogelijk. Deze extra huurverhoging moet volgens ons gestaakt worden totdat de huizenmarkt afgekoeld is.
- Streven naar een gelijkmatige prijs-kwaliteit verhouding lijkt ons een moeilijke zaak als er rekening gehouden moet worden met scheefwonen en eenmalige huurverlaging.
- Het beleid moet aansluiten bij de begroting. Dit gebeurt niet, want in de begroting staat 0,99% huursomstijging voor DEAB en geen 1,26%.

7. VSW

Geen huurverhoging bij verduurzaming is volgens ons een goede zaak. De huur van een verduurzaamde woning wordt al hoger door een beter comfort. Het doorvoeren van een extra verduurzamingsverhoging in de jaarlijkse huuraanpassing over “alle” huurders heen zijn wij permanent tegen.

8. Concept uitwerking

- Wij vinden een huurverhoging boven inflatie helemaal uit den boze.
- Het inkomensafhankelijke maximum zou het gemiddelde van € 750,= en € 800,= kunnen worden: € 775,= in plaats van het voorgestelde € 780,--.
- Onze invulling is gemakkelijker namelijk, € 0,0 huurverhoging, met een begripvolle brief vanuit de Woonmensen om de huurders een warm hart onder de riem te steken in de

grootste Nederlandse crisis na de Tweede Wereldoorlog. Dit zou de Woonmensen hiermee typeren als een sociale woningcoöperatie.

9. Planning en proces

In jullie voortgangsrapportage WijZijn memo, d.d. 27 januari jl., geven jullie aan dat uiterlijk 16 januari het MT een besluit neemt over de voorgenomen huuraanpassing. Tevens benoemen jullie specifiek dat jullie streven is om, met ons als huurdersbelangenvereniging, de wensen en mogelijkheden m.b.t. huuraanpassing af te stemmen. Tot onze teleurstelling en verbazing hebben we telefonisch 4 februari vernomen dat het besluit door het MT reeds dinsdag 2 februari definitief is gemaakt.

Wij vernemen hieruit dat er geen ruimte voor onderhandeling is m.b.t. de huuraanpassing 2021 en daarom zien wij geen reden om de geplande afspraak aanstaande woensdag 10 februari door te laten gaan. Wij hebben ons verdiept in verschillende stukken en gekeken of het overslaan van een huurverhoging mogelijk was. Wij vinden dat er voldoende argumenten zijn dit overslaan te staven.