

de Alliantie  
T.a.v. de heer R. Haans  
Postbus 105  
1200 AC HILVERSUM

e-mail: rhaans@de-alliantie.nl

Almere, 27 februari 2024  
Betreft: advies huuraanpassing 2024

Geachte heer Haans, beste Rob,

Op 18 januari jl. heeft u ons een adviesaanvraag gestuurd voor het voorgenomen besluit van de huuraanpassing in 2024. Op 16 februari heeft u een 'kleine wijziging in de huuraanpassing' toegestuurd. Daarna heeft u op 20 februari ons nog een mail gestuurd met een toelichting op het huurbeleid voor de middeninkomens in de verschillende woningcategorieën. U heeft ons verzocht uiterlijk 29 februari advies uit te brengen. Aan de adviesaanvraag is het nodige overleg tussen de Alliantie en de Stichting HBVA vooraf gegaan. U geeft daarvan een goed en volledig overzicht in uw adviesaanvraag. Dit overzicht laat nog maar eens zien dat u de Stichting HBVA uitgebreid heeft 'meegenomen' bij uw overwegingen en formulering van de verschillende onderdelen van het beleid. Dank daarvoor.

U weet dat 'meegenomen worden' iets anders is dan het standpunt met elkaar delen. U zult dat ook hebben kunnen opmerken tijdens de momenten dat het huurbeleid en de voornemens voor 2024 in het overleg aan de orde kwamen.

#### *Advies*

De stichting HBVA geeft, na het geheel te hebben overzien, een negatief advies over uw voorgenomen besluit. Wij zullen hieronder verschillende aspecten van ons advies nader toelichten. Daarbij gaan we ook in op enkele onderdelen waaruit uw adviesaanvraag is opgebouwd.

#### *De hoogte van de huurverhoging*

De huurverhoging komt dit jaar erg hoog uit. Met uw voornemens stijgt de huursom met 4,96%. Veel huurders zullen worden geconfronteerd met een huurverhoging van 5,3% en meer. En dat na een periode van hoog oplopende kosten voor uiteenlopende dagelijkse uitgaven.

Onlangs heeft het NIBUD nuances aangebracht in het beeld van de koopkrachtverbetering voor 2024. De belangrijkste nuance zit hem erin dat de koopkracht voor de groep alleenstaand met een laag inkomen fors zal dalen. Deze groep is een substantieel deel van de doelgroep die de Alliantie huisvest. Daarnaast constateert het NIBUD dat 2024 ook vooral een jaar is voor huishoudens om financieel op adem te komen, om "uit het gat van 2022 [te] klimmen".

Als er al sprake is van verbetering van de koopkracht is dat een reparatie. De stichting HBVA vindt het onverteerbaar dat de reparatie wordt geïnterpreteerd als een inkomensverbetering die de weg vrij maakt voor een substantiële verhoging van de huur. De Stichting HBVA vindt dat met deze ontwikkeling van inkomens en de kosten van het levensonderhoud geen éneke verhoging van de huur valt uit te leggen.

#### *De reden voor de huurverhoging*

Tegelijkertijd is de Stichting HBVA zich bewust van het feit dat de continuïteit van het werk - alles wat in verband kan worden gebracht met de levering van de woning met optimale kwaliteit aan de huurder voor onbepaalde tijd - alleen kan worden gewaarborgd met een periodieke bijstelling van de huurprijs. Dat beseft hebben huurders ook. Een huurbeleid dat van dit inzicht blijkt geeft kan daarom in de regel op meer steun rekenen onder huurder(sorganisaties). Dit kan vorm krijgen door matiging van de huurverhoging bij woningen met een aantoonbare achterstand in kwaliteit of leefomgeving. Dit kan ook inhoud krijgen door het leggen van verbanden tussen opgave in de voorraad en de verhoogde huurinkomsten. Tot slot begrijpen huurders ook dat een verbetering van de dienstverlening niet gratis is. Wij missen deze elementen te veel in het beleid. En zeker op het punt van de dienstverlening hebben huurders geen verbetering ervaren die een verhoging rechtvaardigt.

#### *Uw beleid voor de huuraanpassing*

De Alliantie wijzigt haar beleid niet. De wettelijk toegestane maximum huurprijs is het uitgangspunt voor de huuraanpassing. De stichting HBVA wil een ander huurbeleid van de Alliantie. Het is ons volstrekt duidelijk dat de Alliantie kiest voor maximalisering van de huurinkomsten om verder te werken aan de grote opgaven en dan in het bijzonder de uitbreiding van de woningvoorraad. In onze ogen betekent dit, dat huurders niet alleen voor hun eigen woning, maar ook een stukje voor de (financiering van toekomstige) woningen van anderen moeten betalen. De stichting HBVA vindt dat je dit de huishoudens die bij de Alliantie huren, met overwegend lage inkomens, niet kan en mag vragen.

#### *Uitvoeringsaspecten van uw beleid*

In de uitwerking van het beleid van de Alliantie is de stichting HBVA een aantal punten tegengekomen die mede kleur hebben gegeven aan ons afwijzende advies:

1. U kiest in uw beleid voor scenario 1A volgens bijlage 2. Dit leidt tot een huursomstijging van 4,96%. Sommige woningen krijgen geen huurverhoging en u ziet ervan af de reguliere huuraanpassing te verhogen om de huursom op 5,3% te laten uitkomen. Dat vinden wij positief. Wij zijn voorstander van elke vorm van matiging van de huurverhoging. U geeft geen overwegingen bij uw besluit. Die zouden we wel graag van u horen. U wijst nl. het voorstel van de Stichting HBVA af, om de huur af te toppen op de aftoppingsgrens, waarbij u verwijst naar een huursomstijging van 4,77%. Voor ons is niet inzichtelijk waarom déze matiging ten opzichte van 5,3% te groot zou zijn en 4,96% voor u wel aanvaardbaar is.
2. U kiest voor het hoogste percentage (5,8%) voor de huurverhoging bij woningen met een huurprijs tussen de €300 en €454,47. Dat kan volgens u omdat dit toch gecompenseerd wordt door de huurtoeslag. Hiervoor hebben wij gepleit voor een relatie tussen kwaliteit van het geleverde woongenot en de huurverhoging. Een relatie met het inkomen wijzen wij principieel af. Huishoudens die van u afhankelijk zijn moeten betalen voor wat ze krijgen, niet voor wat ze verdienen. De huurverhoging afstemmen op het benutten van toeslagen vinden wij schaamteloos. Dit hoort niet thuis in fatsoenlijk beleid.

3. U gaat door met de matiging van de inkomensafhankelijke huurverhoging in de sociale sector, voor de hoge inkomens. Dat vinden wij positief. De matiging is voor de middeninkomens vervallen om een administratieve reden. U kiest voor een extra, maar wel toegestane, verhoging van €12,50 tot een huurverhoging van €50. Daar zijn wij niet blij mee en verdient zeker geen positief advies. Het beleid is gebaseerd op dat wat wettelijk mag voor deze groep in deze sector. Dat is nodeloos ingewikkeld. U kunt uw matiging gewoon continueren. Een huurverhoging van 5,3%, zoals voor de huurders met een laag inkomen in dezelfde woningen, zou veel beter de oorspronkelijk beoogde gematigde huurverhoging van €37,50 benaderen en het huurverhogingsbeleid in euro's van vorig jaar voortzetten.
4. De middeninkomens krijgen in het middensegment en de vrijesectorhuur een huuraanpassing gelijk aan de CPI van januari 2024. Dat is eigen beleid van de Alliantie. De CPI is nu bekend en is 3,2%. Dat is gelukkig een stuk lager dan 5,5%. Maar het leidt tot een situatie die wij niet uit kunnen leggen: middeninkomens in de sociale sector krijgen een hogere huurverhoging dan middeninkomens in het middensegment bij een *vergelijkbare* huurprijs. Dit komt enkel en alleen door het feit dat de woning een andere juridisch/administratieve status heeft (en de huurder met het middeninkomen zich zélf gemeld heeft bij de Alliantie). Blijkbaar gaat het u niet alleen om de juiste huurprijs bij het inkomen, maar ook om het bewonen van de juiste woningcategorie?
5. Tot slot nog een laatste opmerking over de middeninkomens. De stichting HBVA is van mening dat het gaat om een inkomenscategorie die in de regio waarin de Alliantie werkzaam is, nauwelijks aan passende woonruimte kan komen. Het is ook een groep die daarbij in de huursector op geen enkele manier op financiële steun kan rekenen. Uw bouwprogramma voorziet in de uitbreiding van hun huisvestingsmogelijkheden. Het Rijk heeft voor deze groep geen betaalbaarheidscriteria geformuleerd. Wij vragen u die beleidsruimte in de toekomst te gebruiken voor passend huurbeleid voor deze inkomensgroep. Ook dat mag tot volkshuisvesting worden gerekend.

De stichting HBVA wil de Alliantie meegeven dat bij huurders in den lande het draagvlak voor dit huurbeleid van de Alliantie en andere corporaties, en de huurverhogingen die hieruit resulteren, steeds meer afbrokkelt. Daarom vragen wij de Alliantie dringend om het voorgenomen besluit in heroverweging te nemen.

We zien graag uw schriftelijke reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
namens de stichting HBVA,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reinier Rossen', is written over a horizontal line. The signature is somewhat stylized and scribbled.

Reinier Rossen  
Voorzitter