

STICHTING HBVA

T.a.v. het bestuur

datum 12 maart 2024

Verzonden per e-mail

Reactie advies huuraanpassing 2024 en definitief besluit huuraanpassing

Geacht bestuur,

Op 27 februari ontvingen wij uw advies over het voorgenomen besluit jaarlijkse huuraanpassing 2024, waarvoor onze hartelijke dank. We hebben vanaf september met elkaar gesproken over de huuraanpassing en waarden dat SHBVA tijdig tot een advies is gekomen. Tijdens de gesprekken hebben zowel SHBVA als de Alliantie hun belangrijkste punten en wensen aangegeven. Wij vinden het prettig in het advies te lezen dat SHBVA in de adviesaanvraag een goed en volledig overzicht van de gevoerde overleggen terugziet, en zich goed meegenomen voelt bij de overwegingen en formulering van het beleid. Zoals ook in het advies wordt aangegeven, werd tijdens de gesprekken duidelijk dat onze ideeën over de invulling van de huuraanpassing voor 2024 niet altijd overeenkomen. In deze reactie gaan wij in op de adviezen van SHBVA en lichten wij toe hoe de definitieve invulling van de huuraanpassing 2024 eruitziet.

De hoogte van de huuraanpassing

Zowel in de gesprekken als in het advies heeft SHBVA aangegeven welke punten belangrijk zijn om rekening mee te houden bij de invulling van de huuraanpassing. Zo geeft SHBVA aan zich zorgen te maken over de betaalbaarheid voor de huurders, in het bijzonder voor de groep alleenstaanden met een sociaal minimum inkomen, gezien de ontwikkelingen in inkomens en stijgende kosten voor levensonderhoud. De Alliantie ziet haar verantwoordelijkheid als verhuurder en neemt daarom de cijfers uit het Nibud die de huur betreffen mee in de invulling van de huuraanpassing. Uit het Nibud-onderzoek¹ blijkt dat veel huishoudens erop vooruitgaan in 2024 wanneer we de huurquote (hoogte van de huur ten opzichte van het inkomen) bekijken.

De reden voor de huuraanpassing en het beleid

In het advies geeft SHBVA daarnaast aan dat zij graag een verband ziet tussen de huuraanpassing, de opgave in de woningvoorraad en de geleverde dienstverlening van de Alliantie. U geeft aan op dit moment dit verband onvoldoende te zien.

De Alliantie heeft de afgelopen jaren veel gedaan om huren betaalbaar te houden. Zo is de gemiddelde huurprijs gedaald met 1,2% doordat ruim 18.000 huishoudens een flinke huurverlaging kregen. Dit komt boven op de huurbevriezing en huurverlagingen uit 2021, het passend toewijzen en het feit dat de Alliantie gemiddeld zo'n 61% van de maximaal toegestane huur vraagt. Echter, we hebben als woningcorporatie ook een duidelijke opgave, die we in de nationale prestatieafspraken en in de prestatieafspraken met gemeentes met elkaar hebben verankerd. Om dit te realiseren moeten we mede als gevolg van de stijgende materiaalkosten, loonkosten en rentekosten de huur jaarlijks aanpassen. Alleen dan kunnen we uitvoering geven aan onze missie 'Iedereen een passend thuis', door maximaal in te zetten op leefbare buurten, duurzame en comfortabele woningen, goede dienstverlening en het toevoegen van extra woningen.

¹ [betaalbaarheid-maximale-huurverhoging-2024-nibud-versie-2-17-november-2023 \(aedes.nl\)](https://www.aedes.nl/betaalbaarheid-maximale-huurverhoging-2024-nibud-versie-2-17-november-2023)

Door gebruik te maken van de toegestane huurruimte in de huuraanpassing kunnen wij maximaal bijdragen aan de maatschappelijke opgave. Onderstaande grafiek uit onze begroting (2024-2033) geeft aan welke bronnen gebruikt worden voor verschillende uitgaven en investeringen van de Alliantie. Onder exploitatie uitgaven vallen bijvoorbeeld de kosten voor het onderhoud van de woningen en complexen, maar ook de uitgaven voor de leefbaarheid van de buurt. De nieuwbouw wordt op dit moment grotendeels gefinancierd door leningen en verkoopontvangsten.



Uitvoeringsaspecten van het beleid

Ook de Alliantie ziet welke invloeden de ontwikkelingen in de samenleving hebben op onze huurders. Tegelijkertijd nemen wij de maatregelen die de overheid heeft getroffen in ogenschouw. Dit leidt tot een lastige puzzel die gelegd moet worden. De voorliggende invulling van de huuraanpassing beschouwen wij als een goede balans tussen uitlegbaarheid, de mate waarin wordt bijgedragen aan passend wonen en de maatschappelijke context.. Het is voor de toekomstbestendigheid van de Alliantie (en haar missie) belangrijk om deze elementen in balans te houden. Dit betekent dat wij uw advies niet volledig kunnen overnemen. Graag lichten wij dit per door SHBVA aangeven punt toe.

1. Overwegingen scenario 1A

De Alliantie kiest ervoor om gebruik te maken van de toegestane ruimte in de huuraanpassing. In de Nationale Prestatieafspraken zijn er afspraken gemaakt over de redelijkheid van de maximale huursomstijging. Dit is de CAO-loonstijging +/- 0,5%. Hiermee heeft de overheid richting gegeven aan wat verstaan wordt als een redelijkheid van huursomstijging. De Alliantie houdt zich aan deze richtlijnen. SHBVA geeft aan dat wij dit jaar de huursomstijging van 5,3% niet halen, maar een huursomstijging van 4,96%. U merkt op dat het onduidelijk is waarom de Alliantie niet meegaat in de wens van SHBVA om af te toppen op de aftoppingsgrenzen.

Ook wij zien dat huurders worden geconfronteerd met forse prijsstijgingen. De overheid heeft hier afgelopen jaren echter ook maatregelen voor genomen. Wij houden bij de huuraanpassing rekening met deze

maatregelen. Het is daarnaast van belang niet uit het oog te verliezen dat ook de corporatiesector te maken heeft met hard stijgende prijzen, bijvoorbeeld voor bouw- en materiaalkosten, terwijl de opgave voor onder andere het beheren, onderhouden, bouwen en verduurzamen van woningen enorm groot is.

Met de invulling van scenario 1A krijgt het grootste deel van de huurders dezelfde huuraanpassing. Door de eenmalige huurverlaging in 2023 gaan wij ervan uit dat de meeste huurders een huur betalen die past bij hun inkomen. Wanneer wij zouden gaan differentiëren op de aftoppingsgrenzen komt veel variatie in huuraanpassingen en is het moeilijk uit te leggen wat de huuraanpassing is voor individuele huishoudens. We kiezen er daarom voor om geen onderscheid te maken tussen de lage en hoge aftoppingsgrens en alle huurders met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens dezelfde huuraanpassing (5,3%) te vragen zodat het goed uitlegbaar is.

Daarnaast worden de verhoudingen van onze woningvoorraad en aftoppingsgrenzen meegenomen in de prestatieafspraken met de gemeenten. Hiermee waarborgen wij dat onze verhouding tussen de lage en hoge aftoppingsgrens en boven de aftoppingsgrens conform afspraken blijft.

2. 5,8 % voor huurders met een huurprijs tussen de € 300 en € 454,47

SHBVA pleit voor een huuraanpassing die een relatie laat zien tussen de kwaliteit van het geleverde woongenot en de huuraanpassing. De Alliantie is van mening dat er voor deze woningen een huurprijs wordt gevraagd die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Gemiddeld vraagt de Alliantie tussen de 53% en 69% van de maximaal redelijke huurprijs. Dit is al fors minder dan de prijs die wij op basis van de WWS-punten voor deze woningen mogen vragen.

Daarbij is de compensatie van de huuraanpassing door middel van de huurtoeslag hoger voor deze huurprijscategorie. Alle verhogingen tot aan de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47 in 2024) worden volledig gedekt door de huurtoeslag.

Net als voorgaande jaren, houden wij daarom vast aan de keuze om de huren in deze huurprijsklasse meer te verhogen, dit jaar met 5,8 %.

3. Matiging voor middeninkomens

In het voorgenomen besluit stond een maximale inkomensafhankelijke huuraanpassing voor middeninkomens van € 50 en een gematigde inkomensafhankelijke huuraanpassing voor hoge inkomens van € 75. SHBVA geeft aan het hiermee oneens te zijn en adviseert ook voor de middeninkomens een gematigde inkomensafhankelijke huuraanpassing te hanteren.

De Alliantie wil aan dit advies gehoor geven. Het punt over de bestendige lijn van gematigde huuraanpassing voor de middeninkomens onderschrijven we. Daarom vragen wij alle huurders met een middeninkomen en een huur tot en met € 707,50² een huuraanpassing van € 37,50. Voor huurders met een huur boven deze grens geldt een huuraanpassing van 5,5%, met een maximum van € 50,-.

4. Onevenredigheid huuraanpassing middeninkomens voor sociale huur en vrije sector huur

De Alliantie begrijpt dat het verschil in het percentage voor de sociale huur en het middensegment en de vrije sector scheef voelt. Het is hierbij belangrijk om te verduidelijken dat wij vanaf het middensegment een huuraanpassing op basis van het contract vragen, met een maximum van 5,5%. Alleen voor huurders met een lager inkomen (1,5 keer modaal inkomen: max. € 62.250) verlagen wij de huuraanpassing naar 3,2%. Dit betekent dat lang niet alle huurders met een middeninkomen in de sociale huur een hogere huuraanpassing krijgen dan de middeninkomens in het middensegment.

5. Passend huurbeleid voor middeninkomens

² 46% van onze huurders met een middeninkomen hebben een huurprijs tot € 707,50

Wij zijn van mening dat het goed is dat SHBVA aandacht heeft voor een passend huurbeleid voor de middeninkomens. Ook landelijk is hier aandacht voor. De overheid werkt aan een wetsvoorstel (Wet betaalbare huur) met als doel om het middensegment beter passend en betaalbaar te maken. Deze wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. De verwachting is dat de wet per 2025 in gaat. De Alliantie heeft ook aandacht voor de groep middeninkomens. In ons bouwprogramma hebben wij betaalbare middensegmentwoningen opgenomen en mede naar aanleiding van de Wet betaalbare huur wordt het huurbeleid voor deze doelgroep verder uitgewerkt.

Afsluitende bijeenkomst

Het advies sluit SHBVA af met het signaal dat het draagvlak voor het huurbeleid in de corporatiesector afbrokkelt. Wij herkennen dit zeker gezien de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. Juist daarom vinden wij het van groot belang om met elkaar in gesprek te zijn en te blijven. Zodat we begrip blijven creëren voor elkaars standpunten en zo goed mogelijk samenwerken om onze huurders én zoveel mogelijk woningzoekenden een prettige woning te bieden, nu en in de toekomst.

Wij nodigen SHBVA daarom graag uit voor een afsluitende bijeenkomst op maandag 8 april 2024 van 10:30 – 11:30. Wat ons betreft gebruiken we dit moment om een toelichting te geven op het definitieve besluit voor de huuraanpassing van 2024 en om het proces van de huuraanpassing te evalueren. Als SHBVA tijdens dit overleg ook andere punten met betrekking tot de huuraanpassing wil bespreken, is daar uiteraard ruimte voor en horen we dat graag.

Vooruitlopend op de afsluitende bijeenkomst willen wij in deze reactie onze dank en waardering uitspreken voor de inzet van SHBVA op dit thema. Wij vinden de input die SHBVA levert tijdens het proces van de huuraanpassing zeer waardevol.

Bijgaand treft u het definitieve besluit zoals de Alliantie dit jaar zal uitvoeren.

Met vriendelijke groet,



R.C. Haans
Voorzitter statutaire directie

[Bijlage 1: Definitief besluit huuraanpassing 2024](#)

[Bijlage 2: Brieven Huuraanpassing 2024](#)