

Per e-mail verzonden

Aan Directie-Bestuurder Stadlander
Maria Molenaar
t.a.v. Stella van Veen
t.a.v. William Dircken

Bergen op Zoom, 14 maart 2025.

Onderwerp:
Advies Huurbeleid 2025.

Op 19 februari jl. hebben wij via mail de adviesaanvraag Huurbeleid 2025 ontvangen. Uw vraag was om voor 1 maart jl. advies uit te brengen maar, gezien wij onze achterban mede laten adviseren, was dit niet mogelijk en hebben wij toegezegd dat na onze ABV van 12 maart het advies wordt uitgebracht.

Wij hebben het voorstel tot huurverhoging per 1 juli 2025, d.d. 19 februari 2025 zorgvuldig bestudeerd. Onze achterban heeft ook advies uitgebracht (zie meegestuurde bijlagen) en wij komen tot de conclusie dat de voorgestelde huursomstijging en individuele huurverhogingen niet in het belang van de huurders zijn en maatschappelijk onwenselijk zijn. Daarom brengen wij hierbij een **negatief advies** uit.

Onderstaand lichten wij de gronden voor ons negatieve advies gedetailleerd toe.

1. Betaalbaarheid van wonen verder onder druk

De betaalbaarheid van wonen staat al lange tijd onder druk. Veel huurders zagen in 2024 al de hoogste huurverhoging in 30 jaar op hun huurprijs doorgevoerd worden. De voorgestelde verhoging van maximaal 5% per woning en 4,5% huursom betekent dat huurders opnieuw met fors hogere lasten geconfronteerd worden.

Voor wie is deze huurverhoging extra problematisch?

- Huurders met lage inkomens: Ondanks de verhoging van de huurtoeslag biedt dit geen volledige compensatie.
- Huurders net boven de toeslaggrens: Zij ontvangen geen huurtoeslag en dragen de volledige stijging zelf.
- Gepensioneerden en mensen met een vast inkomen: Pensioenen en uitkeringen stijgen niet mee met de huurverhoging.
- Huurders van energie-onzuinige woningen: Deze huurders betalen al relatief hoge energiekosten, waardoor de totale woonlasten verder oplopen.

Conclusie: De betaalbaarheid van wonen komt door deze huurverhoging verder in gevaar. Het is niet verantwoord om opnieuw een verhoging boven inflatieniveau door te voeren.

2. Oneerlijke lastenverdeling: huurders betalen de rekening voor maatschappelijke opgaven

Woningcorporaties staan voor de opgaven van verduurzaming en nieuwbouw. Dit zijn echter collectieve, maatschappelijke uitdagingen die primair met publieke middelen moeten worden opgelost, niet door de rekening grotendeels bij huurders te leggen.

Waarom is dit onrechtvaardig?

- Corporaties betalen winstbelasting, terwijl zij als maatschappelijke organisaties juist geen winstoogmerk hebben. Dit beperkt hun investeringsmogelijkheden.
- Corporaties krijgen in de toekomst meer huurinkomsten door het passend toewijzen en de verhoging van aftoppingsgrenzen. De extra huurverhoging is daardoor niet noodzakelijk.
- De politiek zou moeten investeren in volkshuisvesting door bijvoorbeeld de winstbelasting voor corporaties af te schaffen of het leenplafond te verhogen.

Conclusie: Het oplossen van het woningtekort en verduurzaming moet niet eenzijdig op de schouders van huurders terechtkomen. Dit is een taak van de overheid en corporaties moeten zich hiervoor sterk maken zonder de huurlasten disproportioneel te verhogen.

3. Maximale huurverhoging boven inflatie is onnodig en disproportioneel

De inflatie over 2024 bedroeg 3,1%. Toch wordt nu een huurverhoging van 4,5% tot 5% voorgesteld, wat fors hoger ligt. Dit is om meerdere redenen niet gerechtvaardigd:

- De investeringscapaciteit van corporaties wordt nauwelijks aangetast bij een gematigder huurbeleid. Volgens de Woonbond kunnen corporaties de meeste plannen ook uitvoeren als ze de huurverhoging beperken tot inflatie (3,1%).
- Er zijn voldoende alternatieven om financiering te waarborgen zonder huurders verder te belasten (zie punt 5).

Conclusie: Een huurverhoging boven inflatie is onnodig en onredelijk. Wij adviseren een maximale huurverhoging van 3,1% of lager.

4. Huurtoeslag biedt onvoldoende compensatie en is geen rechtvaardiging voor hogere huren

De woningcorporatie stelt mogelijk dat de extra huurverhoging deels gecompenseerd wordt door de verhoogde huurtoeslag. Dit argument is echter om de volgende redenen onjuist:

- Niet alle huurders ontvangen huurtoeslag. Veel huurders die net boven de toeslaggrens zitten, moeten de volledige verhoging zelf betalen.
- De huurtoeslag dekt slechts een deel van de huurstijging. Huurders blijven per saldo meer kwijt.
- Een stijgende huurprijs leidt uiteindelijk tot hogere overheidsuitgaven aan huurtoeslag. Dit betekent dat belastinggeld wordt gebruikt om huurverhogingen te subsidiëren, terwijl structurele oplossingen voor de volkshuisvesting uitblijven.

Conclusie: De huurtoeslag biedt geen afdoende bescherming tegen de gevolgen van huurverhogingen.

5. Overleg en inspraak huurdersorganisaties onvoldoende gewaarborgd

Wij constateren dat er onvoldoende ruimte is voor daadwerkelijk overleg tussen corporaties en huurdersorganisaties. Hoewel de Overlegwet voorschrijft dat huurdersorganisaties betrokken moeten worden, blijkt in de praktijk dat huurders onvoldoende invloed hebben op de besluitvorming.

Conclusie: De corporatie dient huurdersorganisaties serieus te nemen en daadwerkelijk in gesprek te gaan over de hoogte van de huurverhoging.

Conclusie en advies

Gezien bovenstaande argumenten adviseren wij de corporatie dringend om:

1. De huurverhoging te beperken tot inflatie (3,1%) of lager.
2. Alternatieve financieringsmogelijkheden te onderzoeken.
3. Transparantie te bieden over de besteding van de extra inkomsten.
4. Actief samen met huurders en gemeenten te pleiten voor structurele oplossingen.
5. De huurverhoging beter en meer te investeren in de complexen/woningen, zodat de huurder ziet dat er daadwerkelijk ook iets met de huurverhoging gedaan wordt.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet en zijn bereid dit advies nader toe te lichten in een persoonlijk overleg.

Met vriendelijke groet,
Bestuur HBVBoZ.