

Aan het bestuur van het
Landelijk Huurders Platform
Postbus 73
1180 AB AMSTELVEEN

Telefoonnummer

[REDACTED]

Behandeld door

[REDACTED]

Kenmerk

22010

Onderwerp

Adviesaanvraag
huuraanpassing 2022

Datum

18 maart 2022

Geachte leden van het Landelijk Huurders Platform,

Dank voor uw advies van 17 maart 2022, waarin u reageert op onze bijgestelde voorstellen voor de huuraanpassing 2022, van 21 februari jongstleden. Hieronder gaan we in op uw overwegingen en conclusies.

De adviestertermijn

U wijst ons erop dat dit advies binnen 4 weken door u is uitgebracht. We zijn u erkentelijk dat u rekening heeft willen houden met het dwingende tijdpad van het huuraanpassingsproces en derhalve - zoals met u besproken en in ons overleg van 27 januari overeengekomen - bij deze gelegenheid hebt willen afwijken van de gebruikelijke wettelijke termijn van 6 weken.

De voorgeschiedenis en de conjuncturele context

U verwijst naar 2020, het jaar waarin u pleitte voor huurbevriezing, en spreekt uw teleurstelling uit dat wij ook voor 2022 niet hebben voorgesteld over te gaan tot huurbevriezing.

Sinds ons overleg van 27 januari zijn - door de crisis in Oekraïne- de mondiale context en het perspectief voor de Nederlandse conjunctuur flink verslechterd. De overheid doet er alles aan om financieel kwetsbare groepen over de hele linie tegemoet te komen voor de woonlasten-consequenties. De specifieke steun over 2022 voor minimum inkomens in relatie tot energielasten is opgevoerd van 200 tot 800 euro per huishouden. Over de hele breedte - voor alle huishoudens - heeft de overheid de elektriciteitsstarieven en de vervoersbrandstofprijzen gestut met verlaging van accijnzen en heffingen.

Wij maken ons grote zorgen om de betaalbaarheid/koopkracht achter de voordeuren van onze doelgroep, en dan in den brede. Dus niet alleen rondom wonen maar ook rondom andere essentiële velden zoals gezondheidszorg, voeding, mobiliteit, en persoonlijke ontplooiing. Het is



primair aan de overheid om daar de balans in te bewaken. Het is eveneens aan de overheid om de voorwaarden te scheppen om corporaties daarin méé te laten sturen.

Het huuraanpassingsvoorstel van Woonzorg komt uit op een huurontwikkeling die gemiddeld nog niet de helft bedraagt van de verwachte inflatie over 2022 (en inmiddels is die verwachting bijgesteld naar meer dan 6,5%).

Het maximaliseren van de huuropbrengsten

U stelt dat Woonzorg Nederland gericht is op het 'binnenhalen van maximale huuropbrengsten'.

Uw framing stelt ons teleur en doet geen recht aan de respectvolle wijze die in de afgelopen periode kenmerkend is geweest voor de omgang tussen Woonzorg en het LHP. Wij herkennen uw frame volstrekt niet. Immers, het voorgestelde huuraanpassingsbeleid omvat:

- De maximaal toegestane huuraanpassing van 2,3% alleen voor huurders voor wie de huurprijs meer dan 15% van maximaal redelijk verwijderd is (63 % van de huurders).
- Voor de andere huurders een gematigde huuraanpassing (1,7%, 35% van de huurders), of huurbevrozing (0,0%, ca 3% van de huurders).
- Het implementeren van inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) in 2022 op een tarief dat nooit meer dan 50% bedraagt van de wettelijk toegestane ruimte.
- Het verrekenen van de extra huurinkomsten uit IAH binnen de huursom, terwijl de wet ons - als we investeren en aldus lokaal afspreken - de ruimte biedt om dat buiten de huursom te doen.
- Het leveren van maatwerk voor lage inkomens, waarbij deze huishoudens huurbevrozing kunnen aanvragen.
- Het nergens inzetten van de wettelijke mogelijkheden voor lokale huursomstijging van inflatie + 1% (nog vóóordat de minister in zijn brief van 15 februari deze optie *de facto* schrapt uit het repertoire).

Ook ten opzichte van collega-corporaties is het beeld dat Woonzorg Nederland voor 2022 een sterk gematigd huuraanpassingsbeleid voorstelt.

Woonlastendruk, balans huur-inkomen

U stelt dat in ons voorgestelde huuraanpassingsbeleid weinig concrete voorstellen te vinden zijn voor het beheersbaar maken van woonlastendruk en het nivelleren ervan tussen groepen huurders. Wij zien dat echt anders. U verwijst in uw betoog naar de brief van minister De Jonge. De minister schrijft (15 februari): *"...Geen of een beperkte ruimte voor huurverhoging draagt bij aan de betaalbaarheid van huurders, maar beperkt de ruimte voor investeringen in deze zaken. Ook is een generieke huurbevrozing weinig doelmatig, omdat ook huurders die de financiële ruimte voor huurverhoging wel hebben hierin ook meelopen en dit ten koste gaat van het investeringsvermogen van verhuurders...."*

En:

"... Op basis van deze argumenten vind ik een IAH per 1 juli 2022 gerechtvaardigd en sta ik deze toe. Het biedt ruimte voor differentiatie en maatwerk, voor die mensen die dat kunnen dragen. Ook biedt het corporaties de financiële ruimte om mensen die moeite hebben de huur op te brengen juist geen 2,3% huurverhoging te geven...."

Juist de manier waarop Woonzorg in 2022 IAH inricht en toepast, bewerkstelligt wat minister De Jonge bepleit: door onszelf op te leggen de extra huurinkomsten van hogere inkomens te verrekenen *binnen* de huursom, ontstaat ruimte om - teneinde aan de wet te blijven voldoen - bij lagere inkomens de huuraanpassing te dempen. Dat is precies wat Woonzorg doet en bereikt: in 2022 interpreteren we de wet inkomensafhankelijke huurverhoging op een manier die de nivelleringskansen optimaal benut.

Maatwerk

U schrijft in uw brief dat we in het middensegment aftoppen op een plafond in de huurprijs. Die keus heeft Woonzorg voor 2022 niet gemaakt. In ons voorstel (bijlage 1, onderdeel 4B.) staat:

Huuraanpassing vrije sector huur, (on)zelfstandige woningen

Voorstel is om de huuraanpassingsystematiek voor de vrije sectorhuurwoningen dit jaar eenvoudig te houden, conform de maximaal wettelijk toegestane huurverhoging van inflatie+1%. Dit komt overeen met 3,3% huurverhoging. We voldoen hiermee aan ons ondernemingsplan/addendum van voorspelbare gematigde huuraanpassing. En we blijven binnen de contractuele mogelijkheden.

U schetst in uw advies welke maatwerk-opties Woonzorg hanteert. U vraagt om een uitsplitsing van de 9.000 woningen die een aanpassing van minder dan 2,3% krijgen. Wij kennen die verdeling nog niet, omdat veel van de maatwerk-instrumenten op aanvraag van de huurders worden ingezet. Vooral in de periode mei-juni zal blijken hoe dat dit jaar uitpakt. We zullen u daarover dus wel achteraf kunnen informeren.

In de correspondentie over de huuraanpassing en op onze website geven wij uitleg over deze mogelijkheden, en wijzen onze huurders de weg. Zo weten zij wat mogelijk is en wat de voorwaarden zijn, en hoe ze gebruik kunnen maken van maatwerk. Onze bewonersconsulenten zijn aanspreekbaar om hen daarin te adviseren en te helpen. Al deze instrumenten bevorderen dat zo min mogelijk huurders een te hoge verhouding huur-inkomen hebben.

Woonzorg kan en mag niet beschikken over huishouden- en inkomensgegevens van huurders om de doelgroep van deze maatwerk-instrumenten gericht te benaderen. We mogen alleen beschikken over deze gegevens voor het uitvoeren van wettelijke regelingen (zoals de Wet Eenmalige Huurverlaging en de wet Inkomensafhankelijke Huurverhoging). En bij die processen mogen de gegevens nadien niet worden ingezet voor andere doelen, en moeten ze worden vernietigd.

Het pro-actief doen van concrete voorstellen aan individuele huurders voor huurverlaging is dus geen optie.

De toekomst - en bestemming - van de verhuurdersheffing en het huurbeleid

De minister heeft in zijn brieven in het voorjaar geduid dat de manier waarop de afgelopen kabinetten de woningmarkt en de volkshuisvesting hebben bestuurd, niet goed heeft bijgedragen aan meer balans en stabiliteit en perspectief voor huishoudens. Onder meer de verhuurdersheffing maar ook de zogeheten 'jubelton' en het verlagen van de overdrachtsbelasting hebben de woningmarkt niet ontspannen maar juist verder verhit. Voor woningcorporaties gold dat zij – om zelf in balans te blijven - een deel van de heffingsverplichtingen heeft moeten afwentelen op de huurders. Dat heeft het werken aan betaalbaarheid onder druk gezet.

De verhuurdersheffing komt binnenkort te vervallen, en de overheid eist dat het daarmee vrijvallende wordt geoormerkt voor specifieke doelen. Aedes en ook Woonzorg voeren een lobby om ook betaalbaarheid op die doelen-agenda te krijgen en te houden.

Woonzorg is geen voorstander van generieke huurkortingen en -bevrozingen, maar zoekt wel naar een evenwichtige huurquote. Deze discussie zal echter zijn beslag krijgen tegen de achtergrond van landelijke politieke keuzes over (norm-)huren, huurtoeslag en vormen van passend wonen. Zie daarvoor ook de beleidsbrief van de minister van 14 februari, waarin een apart *programma Betaalbaar Wonen* wordt aangekondigd voor later dit jaar.

Resumerend

Wij danken u voor uw uitgebreide en genuanceerde reactie op onze adviesaanvraag.

We nemen uw advies - om de huuraanpassing per 1 juli op 0% te stellen - niet over, om redenen hierboven geschetst.

We gaan met u onze investeringsagenda (nieuwbouw, renovatie, verduurzaming, aankoop) delen en bespreken.

We gaan met u in gesprek over de servicekosten-elementen die worden toegerekend aan de rekenhuur.

Met vriendelijke groet,

Cees van Boven

Bestuursvoorzitter