

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

Telefoonnummer

06 2080 0627

Behandeld door

Ruud van Trijp

Kenmerk

23005

Onderwerp

Adviesaanvraag
huuraanpassing 2023

Datum

2 maart 2023

Geachte leden van het Landelijk Huurders Platform,

Hartelijk dank voor uw advies van 22 februari jongstleden op ons voorlopig besluit huuraanpassing 1 juli 2023.

We herkennen ons in uw indrukken over het proces dat we samen hebben doorlopen. Het sterkt ons in de overtuiging dat meer aandacht en tijd in het proces leidt tot een beter gesprek en onderling begrip. We willen graag samen met u deze nieuwe werkwijze verder uitbouwen en onderhouden.

Hieronder gaan we in op de overwegingen uit uw advies, en sluiten af met een conclusie.

Maatwerk: breed communiceren

Dit punt is ook in onze voorbesprekingen naar voren gekomen. De communicatie over maatwerk moet beter, zodat huurders zelf de weg kunnen vinden, en onze bewonersconsulenten hen gericht kunnen doorverwijzen. U heeft ook aangegeven dat het belangrijk is dat onze huurders voor maatwerk ook bij een toegewijd back-office terecht kunnen, en niet alleen bij de bewonersconsulenten.

We nemen uw punt ook mee in het proces rondom bezwaren - op de huuraanpassing, op het wel/niet ontvangen van inkomensafhankelijke huuraanpassing of huurverlaging. Dit jaar worden twee vaste mensen bij de afdeling Verhuur verder ingewerkt op dit onderwerp. Ons streven is om op die manier te zorgen voor meer continuïteit en kwaliteit.

Verder zullen wij onze toelichting en verwijzingen in de huuraanpassingsbrieven opnieuw onder de loep nemen. En we zullen via nieuwsbrieven, de website en TV-schermen gericht informatie verstrekken naar de huurders, en via intranet en FAQ's ook naar onze eigen medewerkers.



Huurverlaging: norm naar 130% van het minimum

U trekt hier een parallel met de verstrekking van energiebijdrages door gemeenten in 2022. Daar hanteerden gemeenten onderling verschillende drempelinkomens. De wet die de energiebijdrage regelde maakte dat ook mogelijk, en gemeenten die de financiële ruimte hadden, konden die grens toen verruimen.

Echter die parallel is niet logisch en ook niet relevant: Voor de wet Eenmalige Huurverlaging 2023 is die ruimte er niet. De wet schrijft precies voor hoe en onder welke voorwaarden huurverlaging mag/moet worden verstrekt. En daar geldt maar één percentage (120%), waar de Belastingdienst (en *niet* de gemeente) bepaalt of iemand wel of niet onder de regeling valt. Zelfs voor huurders die nadien op eigen gelegenheid een aanvraag indienen vanwege gedaald inkomen, mogen we niet van dat percentage afwijken. We kunnen uw advies hierover niet overnemen.

EFG: integraal toepassen in alle woningen

Dit punt is door u ook ingebracht in de voorbesprekingen. We hebben overwogen dat het maar om een klein aantal woningen gaat, en dat we die labels komende jaren versneld uifaseren. Op termijn worden slechte labels ook een grond voor puntenafslag in het WWS-systeem. We weten uit eigen analyses in onze portefeuille dat het energielabel een slechte voorspeller is van de energielasten. Het is vooral het gebruik en gedrag van de bewoners dat bepalend is voor die lasten. Het integraal bevriezen van EFG-labels is daarmee een ongerichte maatregel. Daarom zien we af van het integraal bevriezen van deze woningen.

Een deel van de huurders met EFG labels krijgt dit jaar op grond van hun huishoudeninkomen huurverlaging naar 575 euro. Daarmee zijn deze huurders bijna altijd beter af dan met bevriezing. En er is ook een deel van de huurders met EFG labels dat kwalificeert voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarmee zijn deze huurders bijna altijd slechter af, maar betaalbaarheid is voor hen minder een issue (want hun huurquote is relatief laag).

Woonzorg zet de komende jaren in op het versneld uifaseren van de EFG labels door middel van verduurzamingswerk. En we zetten in op het aanbieden van energicoaching (adviezen en hulpmiddelen) waarmee huurders het eigen verbruik beter te kunnen beheersen. Het bevriezen van alle EFG labels zou een beperking op de huurstream veroorzaken die maakt dat we de uifasering van de EFG labels over langere tijd moeten uitsmeren.

Op grond van deze overwegingen beperken we onze bevriezing van EFG labels tot de stad Groningen, en nemen uw advies om integraal deze huren te bevriezen niet over.

Vrije sector: lager percentage

Woonzorg heeft in haar voorlopig besluit ingezet op 4,1%. Ook dit kwam in de voorbesprekingen aan de orde, en het was in onze interne afweging ook een discussiepunt. We zijn ons bewust van het feit dat – met name in de middenhuur - betaalbaarheid een belangrijker thema wordt. De regulering van middenhuur die onderweg is (per 1-1-2024, er is eind maart een consultatieronde gestart) gaat ervoor zorgen dat veel vrije sector woningen in Nederland worden afgetoet op een maximaal redelijke huur. Die regulering gaat echter alleen gelden voor nieuwe contracten.

Ander punt is dat het huidige overheidsingrijpen in de huuraanpassing maakt dat de verschillen tussen sociaal en vrije sector vergroot worden. In sociaal wordt gestuurd met de huursom, met huurverlaging en met een maximaal toegestane huuraanpassing. Bij vrije sector is de regulering beperkt tot dat laatste (4,1%). Woonzorg beschouwt het middensegment als een gereguleerde deelmarkt. Dat sluit ook aan bij de lijn die de overheid nu inzet: een systeem waarin ook in het middensegment prijs- en kwaliteitseisen worden gesteld om de schaarste te reguleren.

In reactie op uw overwegingen heeft Woonzorg besloten om de verhoging op 1 juli 2023 te beperken tot 3,1% voor woningen die nu tot het middensegment behoren (kale huur tot 1.100 euro), zijnde de maximaal toegestane huuraanpassing in sociale huur. Dat scheelt bij een gemiddelde middensegment huur van 900 euro per maand 9 euro (28 euro i.p.v. 37 euro). Voor woningen met een kale huur boven de 1.100 euro handhaven wij de eerder voorgestelde 4,1% huuraanpassing.

Parkeren en bergingen: lager percentage

Dit punt is ook intern in de afweging aan de orde geweest. Het gaat hier om de inflatie van medio 2021 tot medio 2022. Die was hoog, namelijk 10,3%. Ter vergelijking: vorig jaar juli was de actuele inflatie 10%, maar toen was de verhoging - volgens dezelfde spelregels - slechts 1,4%. Gemiddeld over die twee jaar komen deze eenheden dus op minder dan 6% huuraanpassing, dat is onder inflatie.

Dat u nog van geen enkele verhuurder zulke hoge percentages heeft gehoord is omdat daar dit voorjaar nog weinig over naar buiten is gekomen, maar de verwachting is dat ook sommige andere corporaties hier toch voor zullen kiezen. Omdat het geen kernactiviteit betreft, en omdat de huuraanpassing contractueel vastligt.

Vorig jaar is bij zakelijke verhuur de contractueel bepaalde verhoging flink gematigd (toen voor de 1 juli contracten, en daarna voor de contracten die op 1 januari 2023 worden geactualiseerd). Het is niet geheel uitgesloten dat Woonzorg ook per 1 juli 2023 matigt. Accountmanagement is haar overwegingen daarbij en keus nog aan het voorbereiden, in dialoog met een aantal grote zakelijke huurders. Het resultaat daarvan kennen we nog niet, maar dat resultaat zal pas bekend worden als we in het proces voor woningen/parkeren/bergingen – omwille van de planning naar 30 april - al een keus hebben *moeten* maken.

Dat we in ander zakelijk vastgoed de huuraanpassing matigen heeft ook te maken met de verbinding met dat vastgoed. Intramuraal vastgoed (zorg) en bedrijfsmatig vastgoed (MOG) zijn voor onze woonvormen van wezenlijk andere betekenis dan parkeerplaatsen en bergingen. We willen daar die verbinding bestendigen en versterken, en zeker niet teveel onder druk zetten met hoge prijsstijgingen.

Op grond van deze overwegingen nemen we uw advies tot beperken van de huuraanpassing voor parkeren en bergingen niet over.

Communicatie Belastingdienst: tijdig aankondigen

Als wij adressen aanleveren aan de Belastingdienst, is die dienst verplicht dat te melden aan de bewoners van die adressen. Dus ze sturen al die adressen een brief om te melden dát Woonzorg een raadpleging heeft gedaan die verband houdt met wetgeving rondom de huuraanpassing.

We weten nog van vorig jaar dat mensen daarvan kunnen schrikken. We proberen de ontwerpteksten van die brieven vóóraf te krijgen van de Belastingdienst, zodat onze consultants en anderen kunnen zien wat er bij de huurders op de mat valt. We proberen ook in onze communicatie zo vroeg mogelijk al aan huurders te vertellen dat - en waarom - zo'n brief in de bus kan vallen.

Wat LHP vraagt – op tijd een boodschap/aankondiging aan iedereen die een brief van de Belasting gaat ontvangen – kan niet. Woonzorg kan niet vooraf weten welke huurders dat zijn. We kunnen wel een algemene boodschap maken aan alle huurders hoe het zit, en waar het van afhangt OF ze een brief krijgen. Dit jaar kunnen huurders in theorie zelfs twee keer een brief van de Belastingdienst krijgen, omdat de groep die mogelijk in aanmerking komt voor huurverlaging overlapt met de groep die mogelijk in aanmerking komt voor inkomensafhankelijk. Het gaat om twee gescheiden aanvragen. We proberen die twee voldoende te scheiden in de tijd, zodat we overlap aan de voorkant zoveel mogelijk kunnen wegfilteren.

We nemen in ons proces mee dat we zo vroeg als het kan bij huurders aankondigen dat deze brief kan komen. We zullen in onze brief over de huuraanpassing per 1 juli ook terugverwijzen naar de brief van de Belastingdienst. Dat doen we in algemene zin naar alle huurders van sociale woningen, en we doen het specifiek naar alle sociale huurders die ofwel huurverlaging ofwel inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen, want zij hebben tegen die tijd zéker deze brief(ven) ontvangen.

We zullen ook onze bewonersconsultanten tijdig over deze brieven informeren, omdat zij er mogelijk vragen over krijgen van onze huurders.

Resumerend

We denken u voor uw uitgebreide en genuanceerde reactie op onze adviesaanvraag. We nemen uw advies om de huuraanpassing op 1 juli integraal op 0% te stellen, niet over.

We doen naar aanleiding van uw advies – ten opzichte van het voorlopige besluit van begin februari - wel een bijstelling in ons huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2023:
- het matigen van de huuraanpassing in de Vrije Sector van 4,1% naar 3,1% voor woningen met een kale huur tot 1.100 euro.

Daarnaast zetten we ons in om de communicatie rond maatwerk en de uitwisseling met de Belastingdienst verder te optimaliseren.

We hopen dat we u met deze brief afdoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Cees van Boven

Bestuursvoorzitter