

Woonzorg Nederland  
t.a.v. dhr. C. van Boven bestuursvoorzitter  
per email: [bestuurssecretariaat@woonzorg.nl](mailto:bestuurssecretariaat@woonzorg.nl)  
Amstelveen

Zwolle, 21 februari 2024

Betreft: adviesaanvraag huuraanpassing 2024

Geachte heer van Boven,

In goede orde ontving het bestuur van het Landelijk Huurders Platform (LHP) uw adviesaanvraag aangaande de voorgenomen huuraanpassingen voor het jaar 2024.

Zoals u weet hebben een afvaardiging van het Dagelijks Bestuur en een afvaardiging van Woonzorg Nederland in een voortraject inhoudelijk gesproken over de voorgenomen huuraanpassingen 2024.

In een lang en inhoudelijke scherpe uiteenzetting heeft het DB van het LHP duidelijk gemaakt dat de huuraanpassingen volstrekt niet noodzakelijk zijn, omdat alle financiële indicatoren voor WZN meer dan voldoende zijn om aan de eisen van de Autoriteit Wonen te voldoen en om de stabiliteit van WZN te garanderen.

Het bestuur van het LHP heeft ook bezwaar gemaakt tegen het gebruik van de gegevens van het NIBUD. Het betreft het statistische getallen en niet specifiek toepasbaar op de doelgroep van WZN.

Hoewel veel senioren het financieel niet slecht gaat geldt dit niet voor "de onderkant van het loon en inkomensgebouw". De mensen met alleen AOW, of met slechts een klein aanvullend pensioen gaan er zelfs meer dan € 70,- in de maand op achteruit. Bovendien zijn de pensioenen in het algemeen de afgelopen jaren niet aangepast, sommige pensioenfondsen al meer dan 15 jaar niet. Dit t.g.v. de door de Overheid opgelegd "rekenrente", waarbij de behaalde beleggingsrendementen uit te sluiten om de pensioenen te indexeren. Vele huurders in Nederland zijn er netto meer dan 18% netto besteedbaar op achteruit gegaan. Vanaf 2024 lijkt het erop dat pensioenfondsen weer mogen indexeren, echter de indexering is geen oplossing voor de stijgende woonlasten en verdere kosten van levensonderhoud.

Deze groep heeft niet de mogelijkheid om aanvullend inkomen te genereren en zijn mogelijk afhankelijk van toeslagen en/ os aanvullende bijstandsuitkeringen. Voor velen is dit een drempel en de aan te leveren gegevens, alsmede de bewegingsvrijheid die onmiddellijk wordt beperkt door angst, veroorzaakt door o.a. controle organen zorgt voor een beperking van de toegang tot mogelijke aanvullingen en toeslagen. Men eet liever niet dan te maken te krijgen met achtervolging en terugbetalingen. Een dak boven het hoofd is het belangrijkste en de betalingsmoraal bij senioren is enorm hoog ( 98,2% betaalt de huur correct en op tijd!)

Verder is er geen enkele blijk van het inzetten van de ruimte die is ontstaan door het , ten dele, wegvallen van de zgn. Verhuurdersheffing. De mensen die huren hebben bij het in werking treden

van de verhuurdersheffing te maken gekregen met extra hoge huuraanpassingen en nu deze heffing is vervallen ondervinden de mensen die huren van WZN geen enkel voordeel. Een aantal andere corporaties hanteren andere uitgangspunten en laten de verruiming terugkeren in hun huurbeleid. Zo niet WZN en dat vindt het bestuur van het LHP teleurstellend

De sociale uitsluiting neemt grote vormen aan en vele verschijningsvormen zijn door het bestuur van het LHP aangedragen. Echter, onze argumentatie tegen de voorgestelde huuraanpassing 2024 heeft geen weerklank gevonden.

De mensen die huren van WZN zitten in een , voor een deel van hen, in een uitzichtloze situatie. De inkomens stijgen niet zo snel als de kosten van levensonderhoud, de energie armoede neemt grote vormen aan en de TTB regeling loopt maanden vertraging op. De voorschotten energie, vooral in blokverwarmingen met slechts één afrekenpunt, worden nog steeds niet aangepast en de huurders in deze gebouwen hebben voor een groot deel hun teveel betaalde energiekosten niet terug! Dit is niet verwijtbaar aan WZN, maar is voor de mensen die huren een doorlopende dubbele last. Als daarbij ook nog eens huuraanpassingen van 5,3% netto worden voorgeschoteld is het besteedbaar inkomen voor velen teruggebracht . Aanvullende uitkeringen en toeslagen compenseren niet de gehele teruggang in besteedbaar inkomen!

De huurders van WZN hebben, net zoals alle andere huurders, geen enkel uitzicht op een goedkopere woning, want die zijn er niet of zijn niet voldoende geïsoleerd waardoor de woonlasten niet op te brengen zijn en dus rest niets anders dan de aankondiging huuraanpassing maar als voldongen feit te accepteren

Het bestuur van het LHP krijgt vanuit het gehele land signalen van onvrede bij collega huurdersorganisatie. Ook zij krijgen geen enkele positieve weerklank op hun kritiek en wensen hun onvrede kenbaar te maken, o.a. door de Woonbond te wijzen op hun taak als koepelorganisatie voor huurders en hun vertegenwoordigende organisaties

De opmerking dat de koepelorganisatie van huurders , de Woonbond, heeft ingestemd met de huuraanpassingen was zeer ongepast, want het bestuur van het LHP heeft in april 2022 in een vergadering in Rotterdam al bezwaar gemaakt tegen de inhoud van de Nationale Prestatie Afspraken en derhalve kan de Woonbond niet namens het LHP hebben gesproken. Zoals u weet heeft het bestuur van het LHP initiatieven genomen in de richting van de Woonbond inzake de representatie richting Aedes en Overheid inzake de NPA. We komen hier later nog op terug.

Als laatste punt de inkomensafhankelijke huuraanpassingen. U hanteert herin aanpassingen van **40%** ( € 25,--> € 35,-- en €50,-- > € 70,--). Menig supermarktconcern zou tevreden zijn met prijsaanpassingen bij een inflatie van nog geen 7%/ann.

Het bestuur van het LHP kan zich vinden in een aanpassing van niet meer dan 3,9%, ( het langjarig inflatiecijfer), hoewel ook hiervoor geen enkele reden kan worden aangevoerd.

Verder de huuraanpassing in de geliberaliseerde markt. Ook in dit deel van de mensen die huren gelden dezelfde aspecten als eerder door het bestuur aangehaald. Graag attenderen wij u op het feit dat voor deze huurders helemaal geen vangnetten zijn en dat zij veel interen op hun, veelal kleine vermogens. Dit vindt het bestuur onrustbarend.

Concluderend deelt het bestuur van LHP u dan ook mee negatief te adviseren op uw adviesaanvraag, daarbij de wens uitsprekend, dat niet zoals in het verleden, ons advies nu wel invloed zal hebben op uw besluit.

R. Roza

Voorzitter

A. van Rooij

Secretaris