

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

**Telefoonnummer**

06 2080 0627

**Behandeld door**

Ruud van Trijp

**Kenmerk**

24004

**Onderwerp**

Adviesaanvraag  
huuraanpassing 2024

**Datum**

6 maart 2024

Geachte leden van het Landelijk Huurders Platform,

Hartelijk dank voor uw advies van 21 februari jongstleden op ons voorlopig besluit huuraanpassing 1 juli 2024.

We herkennen ons in uw indrukken over het proces dat we samen hebben doorlopen. Hieronder gaan we in op de overwegingen uit uw advies, en sluiten af met een conclusie.

De zorgen die u uit

U uit uw zorgen over de betaalbaarheidspositie van senioren in het algemeen, maar met name van senioren die – om diverse redenen – het minder goed getroffen hebben dan de groep als geheel. Vaak heeft dat te maken met onvolledige uitkerings- of pensioenaanspraken. De onzekerheid over de toekomst van pensioenaanspraken (en de indexering ervan) helpt daarin niet bepaald mee. En niet voor iedereen is weggelegd om snel en met succes de weg te vinden naar inkomensondersteuning van de rijksoverheid of de gemeente.

Die financiële zorg bestaat al een tijd, ook voor huurders waar afgelopen jaar zeer gematigde huuraanpassingen (of zelfs verlagingen) zijn doorgevoerd. En niet voor iedereen geldt dat die matiging van de huuraanpassing zorgt dat de bestedingsruimte van het huishouden intact blijft. Daarin spelen de inflatie en de snel gestegen energielasten – niet alleen het geld, maar ook de zorgen daarover - een grote rol. En ook voor senioren geldt dat de woningmarkt bijna overal krap is: Er zijn weinig mogelijkheden om de bestedingsruimte te verbeteren door te verhuizen naar een ander adres.



### Het zoeken van de aansluiting

U beschrijft dat in het speelveld tussen huurders, overheid en corporaties de verhoudingen verslechteren, en de aansluiting minder wordt, ook vanwege het huuraanpassingsbeleid. Woonzorg wil samen met LHP zoeken naar manieren om die aansluiting met de leefwereld van onze huurders te blijven zoeken en waar nodig te herstellen.

De langjarige kaders die – ook voor Woonzorg Nederland – zijn gesteld in de Nationale Prestatie Afspraken zijn ook voor de komende tijd ons uitgangspunt. Daarbinnen zoeken wij naar ruimte om, in het krachtenveld van betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid onze huurders tegemoet te komen. We doen daarom deze voorstellen:

We bereiden een samenwerking voor met de organisatie Geldfit, we hopen dat die samenwerking nog dit voorjaar kan starten. Daarmee krijgen alle huurders van Woonzorg (onafhankelijk van hun persoonlijke situatie, huur en inkomen) toegang tot deskundig advies en hulp bij het vinden van inkomensondersteuning. Geldfit verleent haar diensten tegen betaling van Woonzorg, maar buiten het zicht van Woonzorg. Geldfit verstrekt geen informatie over hun diensten aan Woonzorg-huurders (anders dan tellingen over contacten en gemaakte vervolgstappen). Woonzorg verstrekt ook geen informatie over haar huurders aan Geldfit.

We onderzoeken in 2024 een samenwerking met een netwerk van getrainde energiecoaches. Die samenwerking is er op gericht persoonlijk (vaak op locatie) advies over energieverbruik-gedrag beschikbaar te stellen aan al onze huurders die dat willen. Doel is om te bevorderen dan hun uitgaven aan energielasten beter beheersbaar worden (en dalen).

Woonzorg heeft sinds een aantal jaren inkomensafhankelijke huurverhoging in haar instrumentarium opgenomen, en houdt daarbij ten opzichte van de wettelijke ruimte een gematigd bedrag aan (circa de helft van het toegestane maximum van 50/100 euro voor respectievelijk hoge-middeninkomens en hoge-inkomens). We begrijpen dat de voorgestelde indexering fors is. We stellen voor om de indexering van de Woonzorg-bedragen te beperken tot 10% (ten opzichte van 2022). Dat betekent maximale bedragen van respectievelijk €27,50 en €55. Gelet op het generieke huuraanpassingsbeleid in 2024 (orde grootte 5,3%), zien we dat dit jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge middeninkomens volgens de beleidsregels veelal *lager* zou kunnen uitvallen dan de reguliere verhoging. Omdat daarmee de bedoeling van het instrument teniet wordt gedaan (de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten) – en ook de inkomsten niet kunnen worden ingezet voor matiging bij lage inkomens – krijgen deze hoge middeninkomens dan alsnog de reguliere verhoging (op basis van de afstand tot maximaal redelijk).

Volledigheidshalve gaan we hierna verder in op uw analyse op een aantal specifieke punten:

### De financiële vooruitzichten voor Woonzorg Nederland.

U wijst op de financiële ruimte die blijkt uit onze jaarverslagen. In onze gesprekken heeft Woonzorg aangegeven dat die indicatoren de komende jaren juist niet 'meer dan voldoende' zijn. Onze ICR (*interest coverage ratio*) beweegt de komende jaren snel richting de 1,4 - de minimale vereiste van de Aw. En uit analyses blijkt dat die ICR extreem gevoelig is, en snel onder de norm zal zakken, bij oplopende rente.

### De onderbouwing van betaalbaarheidsbeleid

U merkt op dat de NIBUD-analyses statistische getallen betreffen die niet specifiek toepasbaar zijn op de doelgroep van Woonzorg Nederland. U maakt daarmee bezwaar tegen het gebruik van NIBUD-materiaal om Woonzorg-keuzes in betaalbaarheidsbeleid te onderbouwen. Het NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) levert voor tal van instanties onderzoek en onderbouwing voor beleid. Het Nibud doet dit jaarlijks opnieuw en gebruikt daarbij altijd actuele gegevens over zowel inkomens, uitkeringen, toeslagen als de prijzen voor levensonderhoud. Nibud doet dit bovendien voor verschillende huishoudtypen (leeftijd, gezinssamenstelling) én inkomens.

Bij Woonzorg Nederland gebruiken we Nibud analyses om een check te doen op de betaalbaarheid van totale woonlasten (dus niet alleen de kale huur). We kijken daarbij specifiek naar onze doelgroep: oudere 1 en 2 persoonshuishoudens met een laag en een middeninkomen. De keus om NIBUD-analyses als richtsnoer te gebruiken is vastgelegd in onze Ondernemingsvisie. In 2023 hebben we ook voor de Wensportefeuille – specifiek onderzoek laten doen naar de betaalbaarheidspositie van onze doelgroepen. En we hebben de Nibud analyses afgezet tegen de totale woonlasten voor onze huurders. Bij de interpretatie daarvan en bij het omrekenen tot een eigen richtlijn voor maximale woonlasten voor de laagste inkomens, heeft Woonzorg een flinke marge aangehouden ten opzichte van de woonlasten die volgens NIBUD passen bij onze doelgroep. Daarbij is de sinds januari 2024 verhoogde huurtoeslag in deze analyses nog niet meegenomen.

### De bestedingsruimte van huurders

Wij herkennen ons in het beeld dat een klein deel van onze doelgroep minder bestedingsruimte heeft dan de generieke inkomensplaatjes laten zien. Dat zijn vooral jonge senioren met een minimum inkomen, en AOW-gerechtigden met een niet-volledige AOW. In de Wensportefeuille is dat ook beschreven. Daarnaast kan het in het algemeen zo zijn dat door grote veranderingen in de levensloop de koopkracht in de tijd terugvalt. Voor deze huishoudens is toeleiding naar gemeentelijk minima-beleid van groot belang.

We weten ook dat een deel van onze doelgroep er niet toe komt om inkomensondersteuning aan te vragen, ook al hebben ze daar recht op. Dat heeft te maken met gebrek aan kennis, gebrekkige toegang tot digitale media, wantrouwen jegens overheidsinstanties, schaamte en een combinatie van al die zaken. De rapportage van de parlementaire onderzoekscommissie toeslagenfraude bevestigt dat beeld eens te meer. Dat wantrouwen is begrijpelijk, en het is belangrijk dat huurders daarin goed geadviseerd worden, en gaandeweg het vertrouwen hervinden.

### De verhuurdersheffing

U refereert aan het wegvallen van de Verhuurdersheffing. De ruimte die is ontstaan door het wegvallen van die heffing (per 2022 gehalveerd van €22 mln naar €13 mln, daarna in 2023 naar nul) is grotendeels opgebruikt in een aantal maatregelen, die Woonzorg werden opgelegd, zoals:

- Eenmalige huurverlaging (juli 2021) voor 2.700 huurders met lage inkomens
- Huurbevroezing (juli 2021) voor 26.000 huurders
- Eenmalige huurverlaging (juli 2023) voor ruim 10.000 huurders met lage inkomens
- Maximering van de vrije sector huuraanpassing (2022-2023, en mogelijk ook 2024)
- Afschaffing van de huuraanpassing bij isolatie (per 2023)

De maatregelen dempen onze huurinkomsten (en daarmee het saldo van inkomsten en uitgaven) flink, en structureel. In de analyse over het huuraanpassingsbeleid de afgelopen jaren, die we met u hebben doorgenomen, komt verder duidelijk naar voren dat de gemiddelde huurontwikkeling bij Woonzorg Nederland drie jaar lang v er onder de inflatie lag.

Naast bovengenoemde maatregelen op de huurontwikkeling, die erop gericht zijn om de betaalbaarheid voor lage inkomens sterk te verbeteren, is ook de kostendruk voor corporaties opgelopen, door het verhogen van heffingen ATAD en VPB. Bij ongewijzigd overheidsbeleid zal deze kostendruk de komende nog verder oplopen. Zeker voor corporaties die in de periode tot 2030 veel nieuwbouw opleveren (zoals Woonzorg).

Daar komt nog bij dat in de NPA afspraken zijn gemaakt om kasstromen die niet meer hoeven te worden besteed aan de heffing, *versneld* te besteden aan de noodzakelijke verduurzaming en nieuwbouw. Woonzorg Nederland neemt in die versnelling de komende jaren meer dan zijn aandeel.

#### Resumerend

We denken u voor uw uitgebreide en genuanceerde reactie op onze adviesaanvraag. We doen naar aanleiding van uw advies – ten opzichte van het voorgenomen besluit van begin februari - een aantal bijstellingen in ons huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2024:

- het matigen van de verhoging van het bedrag van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- het opzetten van een samenwerking met een netwerk van energiecoaches.

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

Met vriendelijke groet,

Cees van Boven  
Bestuursvoorzitter