



Alwel
Mevrouw C. Pistorius, de heer R. van Son en de heer J. Hendrickx
Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

Datum verzending : 17 maart 2025
Onderwerp : advies voorstel huuraanpassing 2025

Geachte mevrouw Pistorius, heer Van Son, en heer Hendrickx,

Op 3 februari 2025 ontvingen wij uw adviesaanvraag over het voorstel voor de huuraanpassing 2025. U verzoekt ons om uiterlijk 17 maart advies uit te brengen. We hebben uw voorstel zorgvuldig bestudeerd. 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 over uw voorstel en we adviseren een inflatievolgend generiek percentage van maximaal 3,1%. Onderstaand lichten wij de gronden voor ons negatieve advies gedetailleerd toe.

Overleg en inspraak huurdersorganisaties onvoldoende gewaarborgd

Vorig jaar zijn we in een aantal bijeenkomsten door u meegenomen in het proces tot vaststelling van de begroting. Op 26 november brachten we ons gezamenlijk negatief advies uit over de begroting 2025. Een van de redenen hiervoor was dat u vast hield aan het huurverhogingspercentage van de Landelijke Prestatieafspraken. Dat maakte dat er geen sprake was van een serieus overleg en invloed op het percentage huursomstijging. Hoewel de Overlegwet voorschrijft dat huurdersorganisaties betrokken moeten worden, blijkt hieruit dat in de praktijk huurders onvoldoende invloed hebben op de besluitvorming. Wij voelen ons als huurdersorganisaties hierdoor niet serieus genomen.

Voorstel Alwel

In uw voorstel voor de huuraanpassing 2025 gaat u nog steeds uit van het maximale percentage wat landelijk is vastgesteld tijdens de Woontop. Dit percentage is verlaagd naar 4,5 % en wordt door u als uitgangspunt gehanteerd.

- 4,5% voor sociale, zelfstandige en onzelfstandige woningen inclusief per 1-7-2024 gereguleerde middeldure huurwoningen (144-186 wws-punten, maximale huurprijs € 1184,82) en standplaatsen.
- 4,1% voor geliberaliseerde woningen (woningen met een aanvangshuur boven de dan geldende liberalisatiegrens).

Hierbij hanteert u ook de volgende uitgangspunten voor 2025:

- De huuraanpassing is zoveel mogelijk beleidsarm.
- De huuraanpassing is zoveel mogelijk generiek met één percentage voor sociale huurwoningen, inclusief middeldure huurwoningen, en één percentage voor geliberaliseerde huurwoningen.
- Er wordt geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, zodat hoge middeninkomens en hogere inkomens in onze wijken en buurten blijven wonen en daarmee bijdragen aan veerkracht en inkomensdifferentiatie.
- Er wordt geen lagere huurverhoging gerekend voor de woningen met EFG-labels, omdat de energielasten van deze vaak kleine woningen relatief laag zijn.

Onderbouwing van ons negatief advies

Uiteraard erkennen wij de grote opgaven waar veel corporaties en ook Alwel voor staan. We hebben te maken met een wooncrisis die opgelost moet worden. Nieuwbouw is dringend vereist. En daarnaast hebben we te maken met een verduurzamingsopgave om klimaatdoelstellingen te halen en de betaalbaarheid van het wonen te borgen. De grote vraag is echter of de zittende huurder de rekening van dit alles gepresenteerd moet krijgen. Naar onze mening niet. Hieronder lichten wij ons standpunt toe.

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 door u voorgestelde generieke huurverhoging van 4,5% betekent dat huurders opnieuw met fors hogere lasten geconfronteerd worden. Dit is voor de volgende huurders 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 stijgen niet mee met de huurverhoging.
- Huurders van energie-onzuinige woningen: Deze huurders betalen al relatief hoge energiekosten, waardoor de totale woonlasten verder oplopen.

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

Oneerlijke lastenverdeling

Huurders betalen de rekening voor maatschappelijke opgaven. Woningcorporaties staan voor de opgaven van verduurzaming en met name 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.

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

Maximale huurverhoging boven inflatie is onnodig en disproportioneel

De inflatie over 2024 bedroeg 3,1%. Toch wordt nu een huurverhoging van 4,5% 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%). Bij een inflatievolgend huurbeleid is, nog even los van de werkelijke realisatiegraad, circa 93% van de opgave haalbaar tot 2034, waar dat 95% is bij een huursomstijging van 4,5%. De impact is dus marginaal.
- Er zijn voldoende alternatieven om financiering te waarborgen zonder huurders verder te belasten. Lees hierover hieronder meer.

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

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

Als argument is in de gesprekken regelmatig gesteld 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.

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

Alternatieven voor huurverhoging zijn mogelijk en noodzakelijk.

In plaats van de rekening bij huurders te leggen, zijn er andere manieren om de financiële positie van woningcorporaties te versterken:

- Efficiëntere bedrijfsvoering: u kunt als corporatie kosten besparen door kritisch te kijken naar uitgaven en bedrijfsprocessen.
- Verhoging van het leenplafond: Het kabinet kan het leenplafond verhogen, waardoor corporaties extra kunnen investeren zonder huurders extra te belasten.
- Afschaffing van de winstbelasting (VPB) voor woningcorporaties: Dit zou direct financiële ruimte scheppen voor investeringen.
- Gericht subsidies voor nieuwbouw en verduurzaming: In plaats van huurders te belasten, zou de overheid meer middelen beschikbaar moeten stellen.

Er zijn dus voldoende alternatieven beschikbaar die corporaties in staat stellen te investeren zonder huurders onnodig extra te belasten. Het is hoog tijd dat u en alle andere corporaties en gemeenten samen met hun koepelorganisaties en gesteund door de Woonbond een vuist maken richting minister. En hiermee eisen dat de wooncrisis op een andere manier wordt opgelost dan door onacceptabele huurstijgingen.

Samenvattend advies

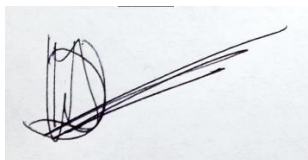
Gezien bovenstaande argumenten adviseren wij u dringend om:

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.
Wat de gevolgen hiervan zijn voor de betaalbaarheid van onze huurders en de wensportefeuille.
4. Actief samen met huurders en gemeenten te pleiten voor structurele oplossingen.

Tot slot

We zien uw reactie op ons advies met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Dhr. D. Waage
Voorzitter
Centrale Huurdersvereniging
Alwel Breda



Mw. A.G.F.A. Heins-Huigens
vicevoorzitter
HuurdersAdviesRaad
Roosendaal

Dhr. H. Smits
Voorzitter
HuurdersBelangenVereniging
Etten-Leur