

Aan het bestuur van Huurgenoot

Betreft: uw advies over het huurverhogingsbeleid in 2021 van Stadgenoot

Amsterdam, 1 april 2021

Geachte heer Vleerlaag, beste Erwin

Het advies van Huurgenoot op de huurverhoging 2021 is door Stadgenoot in goede orde ontvangen. Ik dank Huurgenoot voor dit advies, ook omdat het tijdig is afgegeven.

De besprekingen over het huurverhogingsbeleid tussen Huurgenoot en Stadgenoot waren diepgaand, en zijn in goede sfeer verlopen. Het is deze keer geen 'gewoon' huurverhogingsjaar geweest. Tot tweemaal toe is de koers door de rijksoverheid drastisch verlegd. Informatie kwam laat en gaande het proces. Zo is de wet die een maximum stelt aan de huurverhoging in de vrije sector pas 23 maart in de Eerste Kamer aangenomen.

Gelukkig heeft Huurgenoot op 3 maart al een voorlopig advies gegeven, waar we elkaar op 8 maart al over gesproken hebben.

Zoals bekend zal er dit jaar uitsluitend een huurverhoging mogelijk zijn in de vrije sector. In de sociale sector blijven de huren per 1 juli bevroren, en zal ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging plaatsvinden, en voor een flink aantal huurders zal de huur per 1 mei van boven de aftoppingsgrens naar onder de aftoppingsgrenzen verlaagd worden.

Kern van het advies van Huurgenoot is:

Stadgenoot doet nog uitsluitend een voorstel voor de huuraanpassing in de vrije sector. Stadgenoot gaat daarbij uit van de percentages zoals in de voorgestelde wet maximering huurverhoging geliberaliseerde woningen. Huurgenoot vindt dat een mooie eerste stap maar kijkt ook naar de financiële positie van de meeste huurders in deze categorie woningen bij Stadgenoot. De huurders in het middensegment hebben, mede door corona, grotendeels al moeite met het betalen van de huur. In de NIBUD cijfers blijkt dat huurders met een gezin en een inkomen tot 55.000 veelal niet in staat zijn een middeldure huur goed op te brengen. De verwachting is dat inkomens nauwelijks stijgen, wellicht net aan met inflatie dit jaar. Daarom stelt Huurgenoot dat voor de midden huren een huurverhoging boven inflatie niet redelijk is. Een bevroering van de huren ook in dit segment zou meer van solidariteit getuigen. Huurgenoot adviseert om de huren voor de vrije sector woningen met een huur onder de markthuur te verhogen met maximaal inflatie. Huurders met een huur boven de markthuur verhogen inflatie-1% dus 0,4%.

Stadgenoot heeft goede nota genomen van uw advies. Wij zullen uw advies echter niet overnemen. Stadgenoot heeft besloten haar voorgenomen huurverhogingsbeleid voor de vrije sector te handhaven. Dit betekent een huurverhoging van 2,4% (bij een huidige huur onder de marktwaarde) dan wel 1,4% (bij een huidige huur boven de marktwaarde) in de gehele vrije sector, met inbegrip van de Friends-woningen. In het vervolg van deze brief zullen we uiteenzetten waarom.

Stadgenoot verkeert financieel niet in de situatie om de huurverhoging in de vrije sector zo maar weg te wuiven of te verlagen. In de begroting en in de meerjarenraming was deze verhoging wel degelijk voorzien. De huurverhoging in de vrije sector zal naar schatting 4½ ton meer huur op jaarbasis betekenen. De gehele huurverhoging, over alle 30.000 woningen zou op jaarbasis naar schatting 4½ miljoen meer huur geven, maar daar is door huurverlaging en huurbefrozing dus 4 miljoen niet meer van aanwezig.

De voorstellen van Huurgenoot zouden als financieel effect hebben een nieuwe opbrengst van een ton (bij huurbefrozing in middensegment, plus de overige regels) dan wel 2½ ton (bij alleen inflatie van 1,4% in het middensegment, plus de overige regels). Dus nogmaals 2 ton dan wel 3½ ton minder opbrengst. Dit nog excl. Friends.

U heeft gelijk, er wordt door de regering compensatie geboden, zowel voor de huurverlaging als voor de huurbefrozing in de sociale huur. Maar naar het zich nu laat aanzien zal die niet volledig zijn. De misgelopen inkomsten bij corporaties wordt door BZK geschat op 180 miljoen. Aan de kant van de

particuliere verhuurders schat BZK de misgelopen inkomsten op 85 miljoen. Dat geeft een totaal van 265 miljoen. De minister biedt compensatie ter hoogte van 200 miljoen totaal. Er blijft een gat. En de verdeling van de 200 miljoen over corporaties en particulieren is nog onbekend.

De compensatie bij de eenmalige huurverlaging was helaas ook niet volledig. De geschatte kosten van huurverlaging waren landelijk 160 miljoen. De geboden compensatie was 130 miljoen, dus ook hier een gat, van tenminste 30 miljoen. Omdat over de verlaagde huur geen huurverhoging mogelijk is komt daar echter nog 32 miljoen bij. Huurverlaging betekent vervolgens ook een lagere huurtoeslag, en dat zou een voordeel van 38 miljoen voor het rijk betekenen.

Zou Stadgenoot afzien van huurverhoging in de vrije sector, dan is dat overigens eigen keus, daar zal geen compensatie van het rijk tegenover staan.

Een huurverhoging van 2,4% of 1,4% is laag, voor de vrije sector. Tot nu is er in de vrije sector ook nooit sprake geweest van door het rijk voorgeschreven maximale percentages huurverhoging. Dit is dit en komende 2 jaar geheel nieuw.

Vorig jaar was de huurverhoging bij Stadgenoot max. 4,7% in middensegment dan wel 5,4% in vrije sector (bij een inflatie van 2,6%). De gemiddelde verhoging was 3,8%. Het toegestane maximum binnen de met Huurgenoot overeengekomen systematiek voor huurverhogingen in de vrije sector was toen 6,6%, maar daar heeft Stadgenoot bewust afstand van gehouden. De huurverhoging was toen in daadwerkelijke euro's tussen de € 19 en de € 75 per maand, met een gemiddelde van € 38. Dit jaar is de huurverhoging 2,4% (dan wel 1,4%), met een gemiddelde van 2,3%. In euro's is dit tussen de € 10 en de € 35, met een gemiddelde van € 25. Dit jaar is de huurverhoging in de vrije sector een stuk lager dus.

U schrijft dat de inkomens-zorgen van huurders in de vrije sector waarschijnlijk groter zijn dan in de sociale sector. Huurgenoot heeft hier in zekere zin wel een punt. De inkomens in de sociale sector komen vaak van uitkeringen, AOW en/of pensioen. Daar gebeurt ook in corona-tijd niks mee, die worden niet verlaagd, die worden gewoon geïndexeerd. In de vrije sector zal er veel meer inkomen uit arbeid zijn, zowel via vaste banen als van zelfstandigen. En dan is de kans op inkomensverlies vanwege corona groter.

Maar gelukkig blijft de hoeveelheid zorgen in absolute zin laag. Zeker, het zal je maar overkomen, dan is het anders. Maar nog steeds heeft minder dan 1% van de huurders zich tot de verhuurder gemeld met het verhaal dat het betalen van de huur lastig is door corona.

Maatwerk is bij Stadgenoot ook in de vrije sector mogelijk. Maar voor maatwerk moet er wel massa zijn, anders kan het niet uit. Voor hen met echte zorgen zou huurmatiging of -bevrozing te weinig zijn, een of twee tientjes minder op 1.000 euro geeft geen redding, er kan waarschijnlijk een veel groter deel dan die tientjes van die € 1.000 niet betaald worden.

Ook van Friends zou in de ogen van Huurgenoot de huur bevroren moeten worden. Want, zegt u, het zijn sociale huurders, en van hen wordt de huur ook bevroren.

Friends zitten niet als aparte groep in de huurverhoging. Friends zijn per definitie gehuisvest in de vrije sector (of middensegment). Het zijn heden 434 woningen (van de 1.500 totaal in de vrije sector, een fraai gebruik van vrije sector voor sociaal dus). Friends zijn met twee bewoners (bijna 200 woningen), drie (ruim 200) of 4 bewoners (bijna 50) in één woning. In totaal bijna 1200 bewoners. De gemiddelde huur is € 1.150, de gemiddelde huur per bewoner is € 453, ruim € 100 euro minder dan de gemiddelde huur van gewone zelfstandige woningen bij Stadgenoot. Het aandeel van Friends-woningen in de totale voorgenomen huurverhoging van 4½ ton in de vrije sector: € 140.000 op jaarbasis.

Het beeld dat Huurgenoot over deze huurders schets is dus niet helemaal juist. Slechts voor een klein aantal adressen (3%) geldt een echt hoge huur, bij toewijzing van deze woningen is een hoger salaris verplicht. Stadgenoot ziet gelet op deze informatie geen reden om de huren van Friends-woningen te bevroren.

Tot slot nog twee punten uit uw advies.

- U vraagt naar het gebruikelijke lijstje met complexen waar op grond van aanstaande of lopende renovatie dan wel aanstaande sloop en peildatum stadsvernieuwing per 1 juli geen huurverhoging plaats zal vinden. Dat lijstje is er. Maar dit is niet meer voorgelegd, omdat voor alle sociale woningen de huur immers bevroren wordt, het is geen aparte groep meer.
- Net als u vindt Stadgenoot voorlichting en communicatie naar de huurders erg belangrijk. Stadgenoot heeft weken geleden op de website een bericht over de huurbevrozing gezet (<https://www.stadgenoot.nl/huuraanpassing>), en inmiddels ook een bericht over huurverlaging en het zelf aanvragen daarvan (<https://www.stadgenoot.nl/huurverlaging>). Huurders die in

aanmerking komen voor huurverlaging hebben intussen een brief ontvangen dat ze daarvoor in aanmerking komen, en dat de huur per 1 mei verlaagd wordt. De huurders uit de vrije sector gaan komende maand een brief ontvangen over de huurverhoging. En ook al wordt de huur niet verhoogd, ook alle andere huurders zullen komende maand een brief ontvangen over de huurbevriezing. Voor de huurders met een huur boven de € 633 zal daar een stukje tekst in opgenomen worden over het aanvragen van huurverlaging en de voorwaarden daarbij.

Betaalbaarheid van het wonen is Stadgenoot een zorg. Dat was zo in normale, dat is zo in abnormale tijden. Stadgenoot doet binnen haar financiële mogelijkheden en de grenzen die zijn gesteld door wet, ratio's en toezichthouders zoveel mogelijk aan betaalbaarheid. Stadgenoot haalt normaliter bij huurverhogingen niet het onderste uit de kan. Regelmatig wordt afstand genomen van maximaal mogelijke percentages. Daarnaast voert Stadgenoot een sociaal streefhuurbeleid. Dit jaar heeft de regering voor heel veel woningen (28.000 van de 29.500) huurbevriezing dan wel huurverlaging dwingend voorgeschreven. Maatwerk is en blijft bij Stadgenoot mogelijk. Stadgenoot wil bij problemen met het betalen van de huur veroorzaakt door corona het gesprek over een oplossing graag aan.

Stadgenoot heeft goede nota genomen van uw advies. Ik ben echter van mening dat met de voorgenomen huurverhoging in de vrije sector de betaalbaarheid daar nog steeds is geborgd, en mede gelet op de financiële situatie van Stadgenoot en bezien in samenhang met andere taken (zoals onderhoud, nieuwbouw, verduurzaming), dit het volkshuisvestelijke optimum is.

Met vriendelijke groet,

Anne Wilbers
Bestuurder