

Aan het bestuur van Huurgenoot
t.a.v. de heer Vleerlaag

Afdeling – Strategie & Portefeuille
Contactpersoon -Willy de Looper
E-mail -wdeLooper@stadgenoot.nl
Telefoon 06-19140228
Datum 28 maart 2022

Betreft **uw advies op de huurverhoging Stadgenoot 2022**

Geachte heer Vleerlaag,

Het advies van Huurgenoot op de huurverhoging 2022 is door Stadgenoot in goede orde ontvangen. Ik dank Huurgenoot voor dit uitgebreide advies, wat ook nog eens tijdig is afgegeven. Ik onderschrijf dat de besprekingen hierover tussen Huurgenoot en Stadgenoot diepgaand waren, en in goede sfeer zijn verlopen, ondanks dat de informatie van de rijksoverheid als altijd laat komt.

In deze reactie op uw advies volg ik de volgorde van de onderwerpen uit uw advies.

U zegt dat inmiddels duidelijk is dat maximale huurverhoging per woning en de huursom 2,3% zijn. Dit is juist, maar voor de goede orde merk ik op dat niet alle woningen een huurverhoging krijgen. Uitzonderingen als sloop, renovatie, tijdelijke verhuur e.d. delen als bekend niet in de huurverhoging, die is daar 0%. Bovendien zal Stadgenoot de huur van sociale woningen (niet inkomensafhankelijk) niet hoger laten zijn dan de liberalisatiegrens en dus in voorkomende gevallen aftoppen, of bevriezen indien de huur al boven deze grens ligt. Dit is nieuw, tot dit laatste uitgangspunt heeft Stadgenoot besloten na het laatste bestuurlijk overleg van Huurgenoot met Stadgenoot. Als gevolg hiervan zal de huursomstijging dus lager uitvallen dan de hier genoemde 2,3%.

Huurgenoot zou het liefst de huurverhoging over de hele linie net als in 2021 overslaan. Dat is Stadgenoot bekend en daarvan heb ik eerder al aangegeven dat Stadgenoot dit advies helaas niet kan en niet zal volgen. Stadgenoot kan deze inkomsten niet missen. Het bevriezen van de huur zou neerkomen op bijna 4 miljoen euro bij sociaal, richting 6 ton bij vrije sector en een nog onbekend bedrag bij inkomensafhankelijk (voorlopig geschat op 1½ miljoen). Deze 6 miljoen zou dan niet alleen gelden voor het jaar 2022, maar door het cumulatieve effect ook voor latere jaren. Om de gedachten te bepalen: over de hele MJP-periode van 10 jaar misschien 60 miljoen. Stadgenoot volgt Huurgenoot ook niet in haar argumentatie dat dit zou moeten omdat het leven al zo duur wordt, en de energieprijzen fiks gestegen zijn. Dat het leven duurder is geworden is uiteraard correct. Ook Stadgenoot ervaart dit aan den lijve, bv. bij een bovenmatige stijging van de bouwkosten. Stadgenoot meent echter dat inkomenspolitiek geen taak van corporaties is. Dat is aan de regering, die voor de gestegen energieprijzen al twee rondes compensatiepakketten geboden heeft, van 3,2 miljard en 2,8 miljard.

Alles wijst erop dat de koopkracht in 2022 zal dalen. Over de volle linie, bij alle huishoudensvormen, bij alle inkomensgroepen. Dat is pijnlijk. Dit is een trendbreuk want sinds 2017 is de koopkracht jaar op jaar gestegen, zelfs in het coronajaar 2020, waarbij meetelt dat er jaren waren met lage inflatie (bv. 0,6% en 0,3%). Over 2021 zijn er nog geen cijfers, maar dat jaar is waarschijnlijk ook positief doordat er nauwelijks invloed was van corona door de genereuze steunpakketten voor huurders mede het gevolg van de huurbevriezing in dit jaar.

De huurverhoging is komende 1 juli in de buurt van 2,3%, de inflatie naar het zich laat aanzien is een stuk hoger, dus de huren dragen eerder bij aan het temperen dan het verhogen van de inflatie. Het overslaan van een huurverhoging (die in het sociale segment per maand gemiddeld in de buurt van

€13 ligt) kan de stijging van de energiekosten ook nooit wegnemen.

Kortom, Stadgenoot had al aangegeven dat wij niet zo ver willen gaan met het beperken van de huurverhoging in 2022 en dit advies van Huurgenoot zullen we op grond van bovenstaande overwegingen niet volgen.

Ik volg hierna de opmerkingen van Huurgenoot per segment.

Gereguleerde sociale huur:

Stadgenoot wil alle gereguleerde huren verhogen met inflatie. Dit betekent dat de staffel die in vorige jaren werd toegepast, waardoor de hogere huren een lager percentage huurverhoging kregen dan de lage huren, wordt losgelaten. Het gevolg hiervan is dat de huurverhoging in absolute bedragen meer uiteen gaat lopen.

Dat klopt, helaas. In normale tijden geeft Stadgenoot absoluut de voorkeur aan staffelen, precies om de reden die Huurgenoot aangeeft: door de procentuele percentages bij hogere huur af te bouwen, is een huurverhoging in absolute euro's nog enigszins onderling vergelijkbaar. De redenen dat Stadgenoot daar dit jaar van afwijkt is, zoals we in het voortraject hebben aangegeven, dat er heel lang geen door de minister gecommuniceerd maximaal huurverhogingspercentage per woning is gegeven (waarbij lang onduidelijk was of er daarbij zoals in vorige jaren een opslag op inflatie mogelijk zou zijn), en door de systeemwijziging bij de inkomensafhankelijke huurverhoging zonder koppeling met de Belastingdienst niet aan te geven viel hoe eventuele gestaffelde percentages uitwerkten op de huursom. Nu is duidelijk dat staffelen naar boven en naar beneden niet mag doordat de maximale huurverhoging per woning ook 2,3% is.

Huurgenoot meent dat na jaren van huurverhogingen die hoger waren dan de gemiddelde inkomensstijging (2021 was een uitzonderingsjaar), dat de huurverhoging wel minder mag zijn dan 2,3%. Stadgenoot vindt dat niet. De opvatting van Huurgenoot dat de huurverhoging hoger was dan de inkomensstijging vindt geen steun in de cijfers, zie ook de vorige paragraaf over koopkracht. Eigen berekeningen van Stadgenoot laten zien dat de meeropbrengst van boveninflatoire huurverhogingen van de afgelopen jaren door de huurbevriezing in 2021 geheel verdwenen is. En juist bij huurders met huurtoeslag wordt de huurverhoging getemperd door verhoging van de huurtoeslag: bij elke 10 euro huurverhoging wordt meer dan 7 euro weggesubsidieerd.

De energielasten lopen op. Dat klopt. Dat doen ze al vanaf het najaar 2021, maar sinds de inval van Poetin in Oekraïne is alles helemaal onzeker geworden. We snappen dat Huurgenoot aandacht vraagt voor energiearmoede, ook of juist bij EFG-labels. In het kader van de afschaffing van de verhuurdersheffing per 2023 zijn we aan het bekijken wat we netto overhouden aan de afschaffing, en hoe we dat verantwoord kunnen inzetten verdeeld over nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming etc., Het versneld aanpakken van de EFG-woningen maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de afweging. Het is daarbij in de ogen van Stadgenoot niet nodig over te gaan tot bevriezing van de huren. Er heeft feitelijk al een soort uitsortering plaatsgevonden: de huren van EFG-woningen liggen beduidend lager dan het gemiddelde: € 470 bij EFG om € 550 gemiddeld. En een huurbevriezing kost geld, wat juist ook nodig is voor verduurzaming.

Dit deel van het advies van Huurgenoot volgt Stadgenoot om bovengenoemde redenen niet.

Vrije sector huur

Huurgenoot meent dat een huurverhoging van 3,3% dan wel 2,3% in de vrije sector te veel is voor lagere middeninkomens, en dat de huren gematigd zouden moeten worden tot een huurverhoging van 1%.

Stadgenoot is het in deze niet eens met Huurgenoot. De Nibud-budgetwijzer geeft voor deze huishoudens/inkomens/huren in de vrije sector uitsluitend pijltjes in het groen.

Stadgenoot zal dit deel van het advies van Huurgenoot niet volgen.

Huren lager dan €300,-

Stadgenoot is voornemens woningen met een huur van minder dan € 300 per maand een huurverhoging te geven van € 25,- per maand. Huurgenoot vindt dat woningen die kleiner zijn dan 40 m² uitzonderd moeten worden van deze huurverhoging. Zo filter je de onrechtvaardigheid van de hoge WOZ waardes eruit. De huurverhoging zou daarbij niet meer mogen zijn dan 1%.

De reactie van Stadgenoot hierop is dat een derde van de ruim 300 woningen in deze categorie kleiner is dan 40 m². Maar het punt van de uitzondering voor kleiner dan 40 m² lijkt ons een misverstand. Er bestaat inderdaad een regel die woningen kleiner dan 40 m² een eigen puntentellingsregime geeft, met daarin een groter aandeel voor de WOZ-waarde, maar dit is alleen het geval als die woningen ook energielabel A hebben (eigenlijk: nieuwbouw). Dat is hier niet het geval waardoor er geen aparte maar alleen de gewone puntentelling van kracht is. De WOZ is bij deze ruim 300 woningen gemiddeld € 210.000, wat ook niet leidt tot bovenmatig veel punten. Inderdaad ook de maximale WWS-huur is met € 767 niet bijzonder of afwijkend. Wel bijzonder is de lange woonduur, gemiddeld meer dan 25 jaar. De huur van deze woningen is over de jaren ver achtergebleven bij het gemiddelde, waardoor Stadgenoot geen reden ziet de huurverhoging hier te beperken tot 1%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurgenoot heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met de voorgenomen inkomensafhankelijke huurverhoging: € 50 of € 100 bij een huidige huur onder de liberalisatiegrens, daarboven 3,4% huurverhoging, voor de lagere middeninkomens tot aan € 900, en daarboven alleen inflatie (2,3%), en voor de hogere inkomens tot € 1068, en daarboven ook alleen inflatie (2,3%). Ik dank Huurgenoot voor dit onderdeel van het advies, fijn dat we het hier over eens zijn.

Huurgenoot vraagt zich vervolgens af of de huur bij inkomensdaling ook weer omlaag kan. Bijvoorbeeld bij ZZP-ers in coronatijd, dan wel doordat kinderen door de krapte op de woningmarkt thuis blijven, en dus het inkomen meegeteld wordt, maar als ze het huis verlaten het huishoudinkomen daalt.

Daarover het volgende. Stadgenoot is aanspreekbaar op maatwerk. En we zullen dit ook zeker communiceren via onze website. We zijn de afgelopen 2 coronajaren altijd aanspreekbaar geweest op maatwerk, dat zal er nu ook zijn. Beleid daarvoor moet nog ontwikkeld worden. Vooralsnog staat de kennis en het gezond verstand van de medewerkers in voldoende mate garant voor juiste beslissingen. Het beleid kan tegenwoordig gebaseerd worden op de Wet Tijdelijke Huurkorting, van april 2021. Daar is het afgelopen jaar nauwelijks gebruik van gemaakt, door de eenmalige huurverlaging en de huurbevrozing. Maar Huurgenoot heeft gelijk, wat niet is kan en moet komen.

Omgekeerd, de mogelijk grote inkomensverliezen zijn er gelukkig niet of nauwelijks geweest. ABNAMRO becijfert op basis van eigen onderzoek van rekening-gevens van klanten dat landelijk de groep met fors inkomensverlies (meer dan 10% netto) in het eerste coronajaar met 2,6% is gegroeid, tot een omvang van 190.000. Laag inkomen en inkomensverlies is dus een fenomeen van alle tijden, en corona heeft daar gelukkig geen nieuwe hausse aan toegevoegd.

Ook kan het zijn dat mensen nu een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen op basis van een hoog huishoudinkomens waarin kinderen meetellen.

Hoeveel dat er zijn weet niemand, want de Belastingdienst geeft niet meer het aantal personen in het huishouden, alleen de categorie inkomen. Daarbij moet ook opgemerkt worden dat de eerste € 21.422 van het inkomen van thuiswonende kinderen tot 23 jaar is vrijgesteld, niet mee telt. Huurgenoot vraagt of er een regeling is voor inkomensafhankelijke huurverlaging naar huurtoeslagniveau. Als gezegd, er is (nog) geen regeling, maar maatwerk is mogelijk. Als huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen of hebben gekregen, dan was het inkomen oude stijl tenminste € 44.000 en nieuwe stijl zelfs tenminste € 48.000 voor alleenstaanden en tenminste € 55.000 voor meerpersoons. Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen is een terugval naar minder dan € 23.000 (alleenstaand) dan wel € 30.000 (meerpersoons) nodig. Dat is in theorie mogelijk, maar (gelukkig) niet erg waarschijnlijk. Los hiervan, het komt voor dat Stadgenoot een verzoek van een huurder krijgt om de huur te verlagen (van boven tot onder de € 763), zodat men in ieder geval huurtoeslag kan aanvragen. In 2021 hebben wij 11 van dergelijke aanvragen ontvangen. Daarvan zijn 6 aanvragen afgewezen en is op 5 adressen de huur daadwerkelijk verlaagd.

Er is sowieso ook een wettelijke regeling dat in het geval het inkomen gedaald is tot onder de grens waardoor men een inkomensafhankelijke huurverhoging kreeg, de huurverhogingen teruggedraaid kunnen worden (en vervangen door het percentage dat hoort bij die huur, meestal dus sociaal). Dit kon al voor 2 jaar terug, maar is dit jaar verhoogd naar 3 jaar terug. Terug tot het jaar 2015, zoals Huurgenoot wenst, zit niet in de wettelijke regelgeving. In de toelichting op de huurverhoging wordt standaard op deze mogelijkheid gewezen. Sinds de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhogingen heeft Stadgenoot over die jaren in totaal 136 van dit soort verzoeken toegekend. Gemiddeld dus 17 per jaar.

Koophuurders.

Tot slot, een kleine uitzonderingsgroep. Stadgenoot kent nog 146 koophuurders, mensen die ooit van rechtsvoorganger Het Oosten de binnenkant van de woning hebben gekocht terwijl het casco/de schil van de verhuurder bleef. Tot heden hebben deze huurders nooit meegedraaid in de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar altijd alleen een sociaal huurverhogingspercentage gekregen en altijd alleen voor het casco-deel. Huurgenoot meent dat deze groep geen inkomensafhankelijke huurverhoging mag krijgen omdat zij al grote investeringen gedaan hebben in de binnenkant. In de ogen van Stadgenoot ontslaat hen dat niet van een huurverhoging voor het casco, zoals al de jaren ook gebruikelijk. De regels voor de huurverhoging gelden ook gewoon voor de koophuur, ook als dat zou betekenen dat ze een inkomensafhankelijke en geen regulier sociale huurverhoging krijgen. Het ontgaat Stadgenoot dus ook waarom een inkomensafhankelijke huurverhoging taboe zou zijn. Wij volgen u in deze daarom niet in uw advies.

Voor de goede orde, van de 146 koophuurders blijkt vooralsnog een kwart een inkomensafhankelijke huurverhoging te krijgen, een kwart krijgt een huurverhoging van € 25 (vanwege erg lage huur) en de helft krijgt een reguliere sociale huurverhoging.

Samenvattend, Stadgenoot heeft goede nota genomen van uw advies en begrijpt uw zorgen over betaalbaarheid. Ik ben van mening dat met het voorgenomen huurverhogingsbeleid van Stadgenoot de betaalbaarheid is geborgd, en mede gelet op de financiële situatie van Stadgenoot en bezien in samenhang met andere taken (zoals onderhoud, nieuwbouw, verduurzaming), deze voorgenomen huurverhogingen het volkshuisvestelijke optimum zijn.

Met vriendelijke groet,

Anne Wilbers
Bestuursvoorzitter