stichting huurdersraad vidomes

Concept Gekwalificeerd advies Huurbeleid 2023

Aan : Bestuur Vidomes
Betreft : Gekwalificeerd advies 'Huurbeleid 2023', ontvangen 27 januari 2023
Datum : 7 maart 2023
Nummer : 2023-01

Geachte mevrouw Braal, beste Daphne,

Het zal geen verrassing zijn dat de Huurdersraad zich steeds grotere zorgen maakt over de instabiele financiële situatie waarin veel huishoudens in Nederland zich bevinden. Het is een algemeen geaccepteerd gegeven dat vrijwel iedere inkomensgroep lijdt onder de inflatie en hoge kosten van de energie.

Er wordt veel ondernomen om de effecten van de alsmaar stijgende prijzen te dempen. Het Rijk pakt een rol met inkomensondersteunende maatregelen, energiemaatschappijen organiseren samen met maatschappelijke organisatie een Tijdelijk Noodfonds Energie, corporaties versnellen hun verduurzamingsactiviteiten. En ga zo maar door. Kortom, de problematiek is geen vergeten probleem, maar leeft bij iedere overheid en organisatie.

Dat verantwoordelijkheden bestaande domeinen overschrijden blijkt onder meer ook uit de 'Gezamenlijke afspraken van verhuurders, gemeenten en het Rijk over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de energiecrisis en hoge inflatie' [1] die door BZK/VRO, Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, Kences, en VNG op 22 december 2022 zijn onderschreven. In dit advies vindt u dan ook een oproep om deze afspraken concreet inhoud te geven. Deze oproep is in lijn met afspraken die u al eerder met u zijn gemaakt in de prestatieafspraken.

Zorgen over de financiële situatie bij de bewoners leven ook bij u. Dat ziet de Huurdersraad. Ook wordt gezien dat u door de bijstelling van uw oorspronkelijke opzet voor het Huurbeleid 2023 bereid bent deze zorgen te vertalen naar een meer gematigd huurbeleid. Dat wordt gewaardeerd.

Met het voorgaande in gedachten is, mede geïnspireerd door de constructieve gesprekken met Vidomes en de resultaten van de bewonersbijeenkomst op 12 december 2022, dit gekwalificeerd advies geschreven.

[1] www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/12/22/gezamenlijke-afspraken-van-verhuurders-gemeenten-en-het-rijk-over-maatwerk-bij-het-voorkomen-van-huisuitzettingen-tijdens-de-energiecrisis-en-hoge-inflatie

Het advies is beïnvloed door de verwachtingen van de huurders aangaande de invulling van de rol van huurdersvertegenwoordiging.
Bij de beoordeling van uw voorgenomen huurbeleid heeft de Huurdersraad de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De huurders met of in de buurt van een minimuminkomen moeten er goed uitkomen. Ook de groep huurders die geen beroep kan doen op inkomensondersteunende regelingen.
- Ook de belangen van de hogere inkomens en de belangen van huishoudens die wonen in een geliberaliseerde woning worden door de Huurdersraad vertegenwoordigen.

ZEER TE SPREKEN OVER
Over de volgende drie onderwerpen is de Huurdersraad zeer te spreken:

Streefhuur
De Huurdersraad waardeert de aanpassing naar beneden van de streefhuur. Ook uw intentie om in de toekomst te streven naar een streefhuur van maximaal het regionaal gemiddelde.

Reguliere huurverhoging sociale huurwoningen
U stelt een reguliere huurverhoging voor van 0,5% onder de gemiddelde CAO-ontwikkeling (gemiddeld 2,6% , nooit meer dan 3,1% met toepassing van een staffel). U volgt daarmee de regels die in 2023 gelden voor de maximale huurverhoging.
Dit jaar worden uitgesloten van de reguliere huurverhoging:
-1- De huishoudens die wonen in een huurwoning met een inkomen tot 120% van het minimum inkomensniveau. De huur van de woningen worden eenmaal verlaagd naar 575 euro (voor zover de huur daar nu boven zit). Dat is een wettelijke eenmalige huurverlaging.
-2- De huishoudens met een hoog inkomen die wettelijk in aanmerking mogen komen voor een huurverhoging van 50 of 100 euro.

De Huurdersraad vindt deze huurverhoging redelijk.

Tijdelijke huurverlaging voor woningen met een slecht energielabel en een relatief hoge huur
De Huurdersraad is zeer content met uw voorstel voor bovenstaande huurverlaging. De Huurdersraad waardeert uw inzet om ook D-labels mee te nemen in deze tijdelijke regeling.

Huurverhoging DUWO-woningen van 2,6%
De Huurdersraad vindt het prettig dat voor deze huurwoningen een gematigde huurverhoging wordt toegepast.

Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH)
De Huurdersraad is in principe tegen het toepassen van IAH van hoge inkomens in sociale huurwoningen. In 2022 hebben de betreffende inkomensgroepen ook het maximaal mogelijke aan huurverhoging moeten betalen. De inzet van de Huurderraad was om deze inkomensgroepen dit jaar meer te ontzien.
Het is goed dat de Huurdersraad met u over de allereerste intentie om ook dit jaar weer het maximale toe te passen heeft kunnen overleggen. In plaats van een huurverhoging van 50/100, heeft u in de adviesaanvraag een huurverhoging van 30/60 voorgesteld. Ook heeft u aangegeven de oorspronkelijke aftopping van de huurprijs op 95% van de streefhuur te verlagen naar 90% van de streefhuur. Daarmee komt u voldoende tegemoet aan de zorgen van de Huurdersraad over de betaalbaarheid van het huren voor de groep huurders die het betreft.
U laat daarmee zien dat u ook oog heeft voor deze groep huurders.

De Huurdersraad adviseert positief op uw voorstel.

HET ADVIES

Huurverhoging vrije sector
De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft, geïnspireerd door het huidig tijdsbeeld, niet alleen normen voor de gereguleerde sector, maar ook voor de vrije sector opgenomen in de regels waaraan corporaties zich moeten houden. De financiële problematiek beperkt zich immers niet meer tot de lage inkomens, ook de middeninkomens moeten er aan geloven. Hun bestaanszekerheid staat inmiddels ook op het spel.
U stelt voor gebruik te maken van een staffel. Woningen die al op de getaxeerde markthuur zitten, krijgen 3,1%. Alles wat daar nog niet is, een verhoging tussen de 3,2% en 4,1% (afhankelijk van de afstand tussen de huur en de markthuur). En alles wat daarboven zit tussen de 2,2% en 3,0%.
De Huurdersraad adviseert positief op uw voorstel.

Onredelijke huurverhoging parkeerplaatsen
Onder het teksthoofd 'Doorkijk naar de toekomst' op pagina 5 van dit advies wordt de onredelijkheid van een huurverhoging van 10% voor parkeerplaatsen genoemd. Door u is aangegeven dat de correctie naar een redelijk percentage pas in 2024 kan plaatsvinden. De Huurdersraad gaat er wel van uit dat u probeert de correctie toch nog dit jaar door te voeren. Mocht dit echt niet lukken, **adviseert de Huurdersraad** per 1 juli 2024 naast de correctie de te veel betaalde huurprijs tussen 1 juli 2023 en 30 juni 2024 met terugwerkende kracht te compenseren.

Huurkorting vrije-sector woningen met een DEFG-label in 2024
Ook dit onderwerp wordt onder het teksthoofd 'Doorkijk naar de toekomst 'op pagina 5 genoemd. Ook hier **adviseert de Huurdersraad** dat u zich tot het uiterste inspant om dit nog per 1 juli 2023 in uw huurbeleid toe te passen. Mocht dit een te korte tijdspanne zijn, dan in ieder geval vanaf het moment dat dit kan en niet pas per 1 juli 2024.

Communicatie over en informeren van huurders inkomensondersteunende maatregelen
Andere woonlasten zijn voor de betaalbaarheid van het wonen ook belangrijk, vooral de energiekosten. Ook kan Vidomes moeite doen om bewoners actief op inkomensondersteunende maatregelen te wijzen
Aedes, de koepelorganisatie voor corporaties heeft mede op 22 december 2022 de 'Gezamenlijke afspraken van verhuurders, gemeenten en het Rijk over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de energiecrisis en hoge inflatie' [2] onderschreven. Daarmee beloven corporaties dat zij zich daarvoor inzetten.
Drie zaken zijn daarbij belangrijk:

- De manier van communiceren (media die voor alle bewoners toegankelijk en begrijpbaar zijn).
- Het bestrijden van onderbenutting door rekening te houden met schaamte, wantrouwen, angst, etc.
- De (vaak terechte) angst dat gebruik maken van regelingen risicovol is (bij toeslagen kan bij de afrekening teruggave gevraagd worden bijvoorbeeld).

De Huurdersraad adviseert om bij de gemeentelijke prestatieafspraken samen op te trekken om hier samen met de gemeente extra op in te zetten (voor zover dat al niet gebeurt).
De Huurderraad wijst u er op dat bij huishoudens met chronisch zieken of gehandicapten IAH niet mag worden toegepast. **De Huurdersraad adviseert** u dat expliciet te communiceren naar uw huurders zodat zij vrijstelling kunnen aanvragen.

[2] www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/12/22/gezamenlijke-afspraken-van-verhuurders-gemeenten-en-het-rijk-over-maatwerk-bij-het-voorkomen-van-huisuitzettingen-tijdens-de-energiecrisis-en-hoge-inflatie

Start huurverlaging naar 575 in juni of juli?
Vidomes heeft de Huurdersraad mondeling gevraagd te adviseren over toepassing van de huurverlaging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum naar 575. Moet deze per 1 juni plaatsvinden of per 1 juli?

Dilemma is dat per met een ingangsdatum van 1 juli huishoudens 1 maand langer hun huidige huurprijs betalen. Per 1 juni in laten gaan betekent echter dat het Vidomes (dus ook de huurder) 2,5 ton kosten waarvan 65% naar de schatkist gaat (minder huurtoeslag). Inmiddels ligt er een Aedes-lijn dat de huurverlaging per 1 juli ingevoerd gaat worden. En dat iedereen dat gaat doen.
De Huurdersraad adviseert deze Aedes-lijn te volgen.

DOORKIJK NAAR DE TOEKOMST
De volgende punten geeft de Huurdersraad al mee voor de volgende adviesronde Huurbeleid 2024.
-1-
Verkoop
De overweging om woningen uit de vrije sector met een huurprijs boven 1.000 euro (prijspeil 2023) te verkopen. De Huurdersraad ziet de verhuur van woningen in deze prijsklassen niet behoren tot het werkterrein van een woningcorporaties.

-2-
Aanpassing huur tot 1.000 euro voor zittende huurders
In 2024 de huurstelling van woningen tot 1.000 euro (prijspeil 2023) niet alleen op basis van het dan geldende puntenstelsel (WWS) te baseren bij mutatie, maar ook bij zittende huurder een aanpassing in de huur te realiseren.

-3-
Huurkorting vrije-sector woningen met een DEFG-label in 2024
Mocht er in de vrije sector voorraad sprake zijn van DEFG-labels en komen de bewoners in aanmerking, gezien hun inkomen, voor de tijdelijke huurverlaging, adviseert de Huurdersraad in die gevallen de tijdelijke huurverlaging ook toe te passen (voor zover u dat al niet ingerekend had). U geeft aan dat dit in deze huurronde niet te realiseren is. Dit advies zal voor het Huurbeleid 2024 wederom met u besproken worden.

-4-
Onredelijke huurverhoging parkeerplaatsen
De 10%-verhoging wordt ook nog eens buitensporig gevonden omdat in sommige gevallen er een verplichte afname van parkeerplaatsen is. De Huurdersraad wilde hier ook 3,1% verhoging. Vidomes geeft aan dat ze onredelijke percentages willen gaan corrigeren. Maar dit ook niet meer voor deze huurverhogingsronde kunnen implementeren. Dit onderwerp komt wederom aan de orde tijdens de besprekingen over het Huurbeleid 2024.

5.
Huurverlaging DUWO-woningen met DEFG-label
Mocht het zo zijn dat onder de overgenomen DUWO-woningen zich ook slechte labels bevinden, en deze woningen gezien de huurprijs in aanmerking zouden kunnen komen voor deze tijdelijke huurverlaging, stelt de Huurdersraad het op prijs dat in de huurronde van 2024 een correctie op de huur plaats vindt (indien van toepassing). De Huurdersraad heeft er begrip voor dat het voor dit jaar niet mogelijk is en vindt de huurverhoging van 2,6% voor deze woningen dit jaar redelijk. Dit onderwerp wordt tijdens de volgende huurronde met u besproken.

TOT SLOT
De Huurdersraad vertrouwt er op dat u het advies beschouwt als een pleidooi vanuit het huurdersperspectief om uw huurders te laten zien dat u deze periode –met hen- beschouwt als een financieel zeer onzekere tijd.

Wij wachten uw antwoord op ons advies af.

Hoogachtend, met vriendelijke groet,

Namens Huurdersraad Vidomes
Riet Middelhoek, Voorzitter

Van 't Hoffplein 1
2725 EA Zoetermeer
E r.middelhoek@huurdersraadvidomes.nl
T 079-3318975
W www.huurdersraadvidomes.nl