

Aanbiedingsbrief

Geachte mevrouw Van den Berk, Beste Hedy,

Uw heeft ons advies gevraagd inzake het huurbeleid 2023 van Stichting Havensteder te Rotterdam. Wij zijn er trots op, dat wij nu in een samenwerking van 5 bezitsgebieden binnen Havensteder, tot één gezamenlijk advies zijn gekomen.

Ten einde een advies over het huurbeleid 2023 te geven, hebben wij van u ontvangen:

- Aanbiedingsbrief adviesaanvraag huurbeleid;
- Concept huurbeleid 2023;
- Publieksversie concept huurbeleid 2023;

Daarnaast hebben wij op 23 februari 2023 een vraag- en antwoordsessie gehad met meerdere medewerkers van uw organisatie. Wij danken hen voor hun tijd en de adequate/uitvoerige toelichtingen die zijn gegeven.

Onze beschouwingen en ons advies op het huurbeleid is op de navolgende pagina's opgenomen. Binnen deze adviezen is momenteel voor ons het belangrijkste element dat een grote groep huurders met een smalle beurs door de huurverhoging, naast alle andere kostenproblemen (nog verder) in de problemen kunnen komen. Met het wegvallen van de verhuurderheffing, vinden wij dat Havensteder naast het doen van investeringen, instrumenten heeft om geen huurverhoging door te voeren voor het jaar 2023. Daarnaast vinden wij dat ook investeringen die bijdragen aan het verlagen van de energieconsumptie van de meest lage labels, naar voren moeten worden gehaald/z.s.m. moeten worden uitgevoerd.

Het hierna volgend advies is opgesteld door de samenwerkende gebiedsorganisaties, te weten:

- Huurdersraad West (HRW)
- Huurdersvereniging Vreewijk (HVV)
- Huurdersplatform Lombardijen (HPL)
- Huurdersraad Capelle aan den IJssel (HRC)
- Huurdersbelangen Havensteder Oost (HBHO)

De hierboven genoemde organisaties hebben daartoe een achterbanraadpleging gedaan en op deze wijze feedback en aanbeveling van de huurders uit de gebieden opgehaald. De opmerkingen en feedback van onze achterban zijn integraal verwerkt in de teksten van de beschouwingen en ons advies.

Wij zijn uiteraard graag bereid een nadere toelichting te geven op ons advies en de uitgangspunten die wij daarbij hebben gehanteerd. Daarnaast roepen wij Havensteder ook op om in de zomerperiode een knoppensessie te organiseren, waarin bijvoorbeeld inzicht en begrip kan worden gekregen van beleidsvarianten, daar waar het bijvoorbeeld gaat om de inzet van vrijval verhuurderheffing, energieinvesteringen et cetera.

Was getekend, namens de vijf hierboven genoemde organisaties,

M. Schouten
Secretaris namens de gebieden

Onderwerp: Voorstel Huuraanpassing 2023 versie publieksversie van januari 2023

Samenvatting huurbeleid 2023 HS:

Havensteder volgt in hoofdlijnen de wet- en regelgeving van de Nederlandse overheid op het gebied van jaarlijkse huuraanpassing. De meest voorkomende huuraanpassingen zijn als volgt:

- *Voor de meeste huurwoningen voeren we een huuraanpassing door van 2,6% (CAOloonontwikkeling – 0,5%).*
- *Huurders met een laag inkomen (120% van sociaal minimum) krijgen een eenmalige huurverlaging naar €575,03 (onder voorbehoud van wettelijke mogelijkheid*).*
- *We passen een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huurders met hoge middeninkomens en hoge inkomens. De inkomensafhankelijke huurverhoging voeren we niet maximaal door en alleen bij woningen met een huur tot de liberalisatiegrens.*
- *Bij vrije sector huur woningen passen we een huurverhoging toe van 4,1% (CAOloonontwikkeling + 1%).*

Algemeen

Hs geeft aan: *“Uitwerking huuraanpassing sociale” Havensteder heeft voor de (toekomstige) opgave die er ligt, en om daarin financieel gezond te kunnen handelen, een huuraanpassing nodig. Prijzen om ons heen stijgen hard en de we willen ook in de toekomst sociale huurwoningen kunnen aanbieden.”*

Wij hebben gevraagd wat de financiële onderbouwing van deze stelling is.

Wij hebben geen cijfers gezien die deze stelling onderbouwt. Tijdens de presentatie van de voorstellen hebben we ook gevraagd wat er gaat gebeuren met de vrijgevallen verhuurderheffing.

In 2020 bedroeg deze heffing voor Havensteder ongeveer 37 miljoen en in 2021 38.6 miljoen Euro¹. Verder dan een zeer globale benoeming van de bestemming van deze vrijgevallen gelden zonder bedragen te noemen kwam Havensteder echter niet.

Wel gaf Havensteder aan dat dit in het vervolg anders moet, dat wij als vertegenwoordigers van de huurders inzicht zouden moeten krijgen van de financiële onderbouwing van de voorstellen en de bestemming van de vrijgevallen verhuurderheffing.

Als we zelf kijken naar het kostenplaatje van Havensteder voor 2023 dan is er een cao-afspraken voor een loonsverhoging van 2,4% per 1 januari 2023.

Weliswaar zijn ook de aannemersprijzen fors gestegen maar dan praten over investering op langere termijn die thans geheel gedekt worden door het wegvallen van de verhuurderheffing.

De stijging van de onderhoudskosten zouden naar onze mening grotendeels kunnen worden opgevangen door een veel efficiënter werkende Havensteder organisatie.

¹ Pagina 137 Jaarverslag 2021

De huurders hebben overigens hier ook veel last hiervan. Zij moeten vaak optreden als coördinatoren van de inefficiënte onderhoudsplanning en werkzaamheden. Daarbij wordt de redelijke termijn van het oplossen van problemen zeer regelmatig ver overschreden.

De jaarlijkse huuraanpassing

Er is geen enkele financiële noodzaak gebleken vanuit Havensteder om de jaarlijkse huurverhoging door te voeren.

De verhuurderheffing die vervalt is ongeveer 12% van de huursom, die was in 2020 308 miljoen en 2021 311 miljoen Euro.

Weliswaar wordt een deel van deze vrijval gebruikt voor een huurverlaging voor huurders met een huur hoger dan € 575 met een inkomen van maximaal 120% van sociaal minimum, maar ook daar kan Havensteder geen “prij斯卡artje” aan hangen. De gemiddelde netto huur sociale huurwoningen was bij Havensteder in 2021 was € 570². Dus heel veel huurders kan het niet betreffen en de huurverlaging zal dan ook niet substantieel zijn.

Daarnaast komt deze huurverlaging voor een beperkt deel van de huurders van Havensteder in plaats van een generieke huurbevrozing in 2024. De vraag is zeer gerechtvaardigd of de huurders nu geen knollen voor citroenen zijn verkocht. Dit in het licht van de inflatie van meer dan 10% en cao-lonen die gemiddeld ook fors stijgen. De generieke huurverhoging 2024 van wellicht 9% zal wellicht financieel gezien deze voorziene beperkte huurverlaging geheel doen verbleken.

Net als voor Havensteder stijgen de prijzen en vooral energieprijzen hard voor de huurders die wij vertegenwoordigen. Bij veel huurders staat momenteel het water financieel aan de lippen.

Bij deze huurders is er geen grote meevaller zoals het vervallen van een verhuurderheffing. Deze verhuurderheffing werd in het verleden genoemd als DE noodzaak voor het doorvoeren van de huurverhoging. Nu deze momenteel is vervallen lijkt het ons zeer billijk dat de huurverhoging ook eens een keer vervalt.

De invoering van de vennootschapsbelasting wordt ook vaak genoemd als reden om huurverhoging in te voeren. In 2021 is Havensteder € 231.000 verschuldigd aan deze belasting. Dat is 0,02% van het resultaat 2021 voor belastingen³. Kom daar bij de huurders maar eens om dat zij 0,1% belasting betalen over hun bruto-inkomen.

Advies: Gezien de financiële situatie van de huurders, het wegvallen van de verhuurderheffing van € 38 miljoen, het vervallen van de generieke bevrozing van de huren 2024, de nu te verwachten zeer forse huurverhoging in 2024 adviseren wij u in 2023 geen enkele huurverhoging door te voeren

Eenmalige huurverlaging

De in de nationale prestatieafspraken opgenomen eenmalige huurverlaging juichen wij toe. Te lang zijn de huren verhoogd met naar onze mening met tekortschietende argumenten. Jarenlang zijn de adviezen daaromtrent vanuit de huurdersorganisaties terzijde geschoven met naar onze mening te weinig steekhoudende argumenten.

² Jaarverslag 2021

³ pagina 125 Jaarverslag 2021

Helaas doet Havensteder in de voorstellen niet een stapje extra boven de afgesproken regels. Zo zou in een woningenblok waar veel wettelijke huurverlagingen zijn de huurverlaging voor het hele blok kunnen gaan gelden. De voorkomt scheefgroei in de huurprijzen voor gelijke woningen.

De gegevens voor deze verlaging zijn gebaseerd op het gehele huishoudinkomen van 2021 exclusief de inwonende kinderen onder de 27 jaar. Voor een echtpaar is de 120% van sociaal minimum een **Bruto** jaarinkomen van maximaal € 24.596 in 2023, voor een alleenstaand € 17.217.

Huurders die niet automatisch in aanmerking komen hebben tot eind 2024 de tijd om zelfstandig een aanvraag in te dienen voor deze huurverlaging op basis van de inkomensgegevens van na 2021.

Het is dan ook een taak van Havensteder alle huurders die per 1 juli 2023 een huur van meer dan € 575 hiervan op de hoogte te stellen. Daarbij moet worden aangegeven hoe, tot wanneer en waar de huurder terecht kan bij Havensteder.

Wij hebben met u in de voorbespreking besproken dat de huurdersorganisaties op geaggregeerd niveau per wijk inzicht krijgen in de automatische toekenning van deze huurverlaging en de handmatige aanvragen. Dit dient mede om onze taak om de huurders adequaat te kunnen informeren over het mogelijk mislopen van deze wettelijke huurverlaging.

De regeling spreekt over een **gemiddelde** huurverlaging van € 57. Op jaarbasis betekent dat € 684 en voor een half jaar in 2023 € 342.

In de meeste gevallen betekent dit dat de huurder in 2024 € 171 aan huurtoeslag moet terugbetalen. Belastingdienst Toeslagen houdt pas in de definitieve toekenning in 2024 rekening met deze huurverlaging.

Wij adviseren Havensteder dan ook de huurders met de huurverlaging erop te wijzen de nieuwe huur via de website van Toeslagen of de belastingtelefoon door te geven om deze terugvordering of verrekening met de toeslag 2024 te voorkomen. We praten hier namelijk over uw huurders met een zeer krappe beurs.

Inkomsten afhankelijk huurverhoging

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€48.836 - €57.573	Hoger dan €57.573
Meerpersoonshuishoudens	€56.513 - €76.764	Hoger dan €76.764
Huurverhoging	Maximaal €50*	Maximaal €100*

Argumentatie HS:

- Sociale huurwoningen zijn schaars, we houden de huur bewust laag.
- De nieuwe grenzen bij de inkomensafhankelijke huurverhoging zien we als verbetering.
- Het is positief dat onderscheid gemaakt wordt tussen hoge middeninkomens en hoge inkomens. En dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet geldt voor de lage middeninkomens.
- Voor huurders die te maken krijgen met een inkomensdaling na de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben we een maatwerkregeling

Advies: We vinden dit een zeer beperkt beeld van de voorhanden zijnde woningen, de woonopgave en een weergave van de (gewenste) differentiatie in de woongebieden.

Helaas is in de gemeentelijke prestatieafspraken ruimte geboden voor deze inkomstenafhankelijk huurverhogingen waardoor ze niet meetellen in de huursom 2023. De koepelorganisatie heeft hiermee zonder ruggespraak met de huurders(organisaties) helaas kennelijk mee ingestemd.

Wat zijn de feitelijke mogelijkheden voor huurders die naar een andere woning omkijken wegens deze jaarlijkse verhoging? Zoals Havensteder als geen ander weet zit de huurwoningmarkt ook totaal op slot. Bij een inkomen van € 76.764 kan een hypotheek worden verkregen van maximaal € 363.495. De GEM. VRAAGPRIJS Januari 2023⁴ = € 375.000 kosten koper, dus in de praktijk rond de € 400.000. Dus dat biedt ook geen soelaas. De verkochte woningen in januari 2023 in Rotterdam zijn slechts 193, dus er zijn nagenoeg ook geen woningen te kopen in Rotterdam. Conclusie de woningmarkt zowel in de huursector als koopsector zit ook voor deze categorie woningzoekende geheel op slot.

De gemiddelde netto huur sociale huurwoningen in 2021 was € 570 bij Havensteder. Een verhoging van € 30 betekent gemiddelde een huurverhoging van 5,3%. Een verhoging met € 60 een verhoging met 10,5%, terwijl ook deze categorie huurders die wij vertegenwoordigen geen (woning)kant op kunnen.

De meer huurverhoging wordt volgens de afspraken met de gemeente en de koepel besteed aan de investeringsopgaven. Gezien het afschaffen van de verhuurderheffing van jaarlijks € 38 miljoen en ook voor deze categorie huidige huurders de energiekosten en inflatie hard oplopen is deze naar onze mening zinloze bijdrage geheel niet nodig.

Wij adviseren dan ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging 2023 door te voeren.

Geliberaliseerde huren (vrije sector huren)

2023 is het laatste jaar waarin een differentiatie kan plaatsvinden in de huurverhoging tot en met EUR 1.073 (nieuwe differentiatiegrens). Wij zijn er een voorstander zijn deze groep midden-huren nu al gelijk te trekken met de huurverhogingsregels die worden toegepast voor de sociale huren.

Derhalve adviseren wij ook geen huurverhogingen door te voeren voor de geliberaliseerde huurcontracten.

Investerings

Tijdens de bespreking van de inzet van de vrijgevallen verhuurderheffing en de geplande investeringen kwam ter sprake hoe de planning er in de jaren eruit kwam te zien. Naar onze mening kwam er te veel de economische kant door Havensteder aanbod. Er zou meer gekeken moeten worden naar de noodzaak vanuit de huurders. Waar is de nood het hoogst qua inkomen en impact.

Ons advies is daarbij start de investeringen in zonnepanelen en isolatie in de armste wijken met de slechtste energie labels. Ook behoeven de huidige energie labels herijking zo luidt ons aanvullend advies. Tot slot missen we tot op heden ook inzicht in de planning en aanpak van de woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen.

⁴ <https://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/zuid-holland/rotterdam/>

Flankerend beleid

In de voorlichting door Havensteder ten aanzien van het voorliggende huurbeleid, hebben wij gesproken over de mogelijkheden om flankerend beleid toe te passen. Mede in het licht van het feit dat Havensteder geen financiële doorsnede heeft kunnen laten zien hoe zij in de toekomst de verhuurderheffing die vrijvalt investeert, willen wij voorstellen:

Havensteder zal ten minste EUR 1 miljoen aan investeringen in duurzaamheid/energiezuinigheid van slechte labels naar voren te trekken OF direct te spenderen aan flankerend beleid voor de meest kwetsbare huurders van Havensteder.

Correspondentie

In de aanbiedingsbrief is het navolgende opgenomen, welke naar onze mening onjuist is:

De huurprijs bij huurders met een inkomen tot onderstaande grenzen wordt verlaagd naar €575,03 als de wet wordt goedgekeurd

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens **vanaf de AOW-leeftijd:** € 32.730 per jaar <<<< moet zijn vanaf AOW-leeftijd

Advies: corrigeer tekst in brief