

ADVIES HUURDERSRAAD WONEN LIMBURG – HUURANPASSING 2024

Aan : Bestuur Stichting Wonen Limburg
Van : Huurdersraad Wonen Limburg
Datum : 14-03-2024
Betreft : Uitblijven positief advies huuraanpassing 2024

Geachte heer Peeters,

Hierbij ontvangt u het advies van de Huurdersraad over huuraanpassing 2024. Dit advies is het product van de bijdrages van de bij de Huurdersraad aangesloten Huurdersorganisaties.

De adviesaanvraag is door de Huurdersraad ontvangen op 29-01-2024. Wonen Limburg heeft hierbij aangegeven dat er in tegenstelling tot voorgaande jaren, geen overleg over de Huuraanpassing in de Huurdersraad (HR) zou plaatsvinden. Wel heeft de HR de gelegenheid gekregen schriftelijke vragen te stellen, waarvan zij ook gebruikt heeft gemaakt. Deze vragen zijn door Wonen Limburg beantwoord. De HR heeft het echter wenselijk geacht om toch overleg over de Huuraanpassing te hebben, omdat het een zeer belangrijk onderwerp betreft. Op 22 februari heeft de Huurdersraad verzocht om overleg en dit heeft op 4 maart alsnog plaatsgevonden. Hier heeft de HR de mogelijkheid gehad door te vragen op de antwoorden die zij schriftelijk had ontvangen. Zij stelt het op prijs dat er gehoor is gegeven aan haar verzoek.

Hoewel de bijeenkomst op 4 maart in goede orde is verlopen, had dit overleg niet het karakter van een onderhandeling. De HR heeft wel kunnen doorvragen over de beweegredenen van Wonen Limburg en daarmee meer inzicht gekregen in de redentatie van de corporatie bij de voorgestelde huurverhoging. De HR kon deze redentatie vanuit het corporatiebelang goed volgen, maar helaas onvoldoende beoordelen. Hiervoor ontbrak de juiste informatie (begroting) en is er ook niet op een andere manier inzicht verschaft in de gevolgen van het hanteren van een lagere huurstijging. Dat zij niet kan toetsen in hoeverre de argumenten van Wonen Limburg aangaande de financiële gezondheid van de corporatie, kloppen, is de hoofdreden om niet positief te adviseren over voorliggende huuraanpassing, welke uitgaat van:

- *Huurverhoging van 5.3% voor de DAEB-Woningen*
- *Huurverhoging van 5.3% de niet-DAEB woningen met aftopping op de eventuele contractuele afspraken (5%).*

De HR heeft op het overleg kennisgenomen van de argumenten van Wonen Limburg voor deze maximaal toegestane huurverhoging. Zij heeft de argumenten in overweging genomen, maar komt na haar eigen onderzoek tot een andere conclusie. Wij zullen hieronder deze argumenten behandelen en vragen Wonen Limburg het percentage van de huuraanpassing te heroverwegen in het belang van de huurders.

Nationale Prestatieafspraken

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken dat de huursom van corporaties in '23, '24 en '25 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0.5%. Door uit te gaan van CAO-loonstijging in plaats van inflatie werd in 2023 de huurverhoging gematigd van 10% naar 3,1%. De CAO-loonstijging ligt in 2024 echter hoger dan becijferd bij de NPA. Dat het maximum van de huursom in 2024 op 5,3% ligt, betekent niet dat is afgesproken dat dat maximum (generiek) *moet* worden opgelegd. Net zoals altijd moeten corporaties hierover in overleg met hun huurdersorganisaties.

Dat corporaties de maximaal mogelijke huurstijging toepassen, is volgens de HR niet in lijn met het door Aedes geformuleerde uitgangspunt voor corporaties om “gematigd huurbeleid” te voeren en ook niet met het uitgangspunt “betaalbaarheid”, zoals dat in de NPA geformuleerd en bedoeld is. Dat het voor steeds meer mensen moeilijk is om rond te komen en dat de Huurlasten een steeds groter deel uitmaken van de totale lasten die een huurder heeft (huurquote), is in de prestatieafspraken breed erkend. Daarom is er juist gekozen voor het loskoppelen van de inflatie, de huurverlaging voor de laagste inkomens en het mogelijk maken van differentiatie en het versneld verduurzamen van de bestaande voorraad. De verhuurdersheffing is afgeschaft zodat woningcorporaties konden blijven investeren.

Dat er nu op deze manier door corporaties wordt ingezet op de maximale huurstijging lijkt het alsof corporaties “de pijn” die zij hebben ervaren door bijvoorbeeld de verlaging van de huren vorig jaar, nu versneld willen compenseren. De HR bestrijdt niet dat corporaties ook te maken hebben met rentestijgingen en hogere lasten, zoals WL in het overleg met de HR ook heeft benoemd. Volgens de HR zou dit echter niet moeten betekenen dat de uitgangspunten van betaalbaarheid daarom minder gelden.

Vraag: Wonen Limburg heeft zich geschaard achter de NPA, waar betaalbaarheid een van de uitgangspunten is, zij is aangesloten bij Aedes, die aangeeft een “gematigd huurbeleid” te voeren én geeft in haar publicaties rondom de Prestatieafspraken aan dat betaalbaarheid voor haar absoluut op de eerste plaats staat. Hoe verhoudt dit (eigen) uitgangspunt zich volgens WL tot de beslissing om deze maximale huurverhoging door te voeren?

Vraag: In de NPA is afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550,- (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment moet de huurprijs van (minimaal) 46% van de totale voorraad € 575,03 of minder zijn. In de NPO is afgesproken dat dit tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft. De HR zou graag inzicht hebben in het percentage zoals dat op dit moment voor WL is en hoe deze huurverhoging zich hiertoe verhoudt.

Financiële Positie Wonen Limburg

De HR vindt het van belang dat Wonen Limburg financieel gezond is en blijft en onderschrijft het belang van een (duurzame) investeringsagenda. Zij kan niet echter niet controleren of inschatten of de gestelde 5.3% huurverhoging nodig is of dat men ook met minder toe zou kunnen. Gedurende het overleg gaf WL aan dat bij het verlagen van de huurverhoging met bijvoorbeeld 0.5. %, WL jaarlijks 1.5 miljoen euro misloopt en dat dit langjarig doorwerkt. Dat Wonen Limburg wanneer zij haar huren niet

maximaal verhoogt, zij ook niet de maximaal mogelijke inkomsten genereert, is voor de HR geen reden op zichzelf om een maximale huurstijging door te voeren. Een financieel gezonde balans behouden is dat uiteraard wel, maar daarvoor zou zij moeten kunnen beoordelen in hoeverre hier sprake van is.

De HR wil het huurbeleid graag op verschillende niveaus kunnen beoordelen: Wat is het effect voor de individuele huurder en zijn er voldoende mogelijkheden (beleid) om eventuele ongewenste effecten op individueel niveau tegen te gaan? Daarnaast moet er gekeken worden naar de ontwikkeling van de huursom in relatie tot de ontwikkeling van de financiële positie: Haalt Wonen Limburg niet te veel huur op waardoor de financiële ratio's zich onnodig positief ontwikkelen? Heeft Wonen Limburg voldoende plannen om financiële capaciteit in te zetten en heeft Wonen Limburg voldoende organisatie kracht om beoogde investeringen te realiseren? De HR wil kunnen zien hoe de financiële kengetallen zich ontwikkelen de komende periode op basis van de voorgestelde huurverhoging.

De HR heeft, ondanks dat ze dit meermaals heeft aangegeven, de begroting niet ontvangen. Ook zijn de gevolgen van een lagere huurverhoging ook niet op een andere manier inzichtelijk gemaakt of doorgerekend. De HR gaat daarom af op gegevens die openbaar beschikbaar zijn, en concludeert daaruit dat 5,3% niet noodzakelijk is.



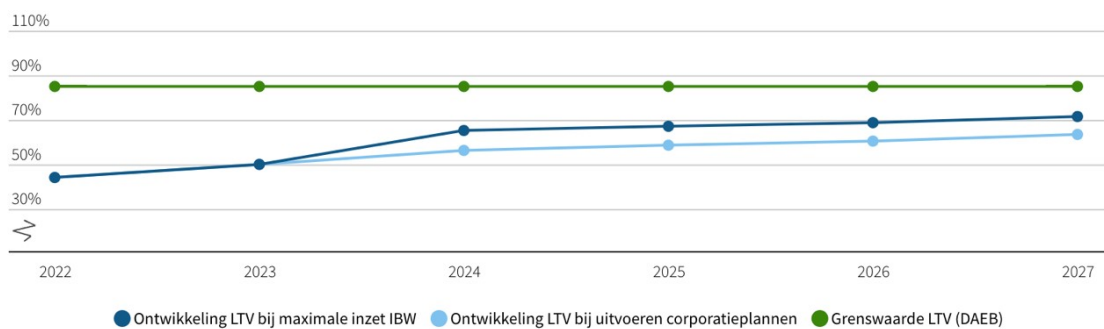
Figuur 1 <https://btiv.datawonen.nl/dashboard/dashboard-datawonen--dvi-dpi-/prognoses--dpi->

Vraag: De HR concludeert dat de investeringen van Wonen Limburg leiden tot een groei van het bezit waarbij de grootste groei zit in het niet DAEB-segment en de midden huur. Vooralsnog is voor de HR niet aangetoond dat midden huur in Limburg een significantie bijdrage gaat leveren om de knelpunten op te lossen die worden gesignaleerd. Kan WL inzichtelijk maken of de plannen die er nu zijn, voldoende aansluiten bij de behoefte van huurders?

Vraag: Op basis van de geschetste ontwikkeling in Figuur 1 kan op basis van de ontwikkelingen van de ratio's gesteld worden dat de Loan to Value, de ICR en de solvabiliteit ruimte biedt om te kiezen voor een lagere huurverhoging. Zijn de gegevens waarop de HR zich nu baseert juist en kan WL op basis van scenario's aantonen dat de voorgestelde huurverhoging wél noodzakelijk is?

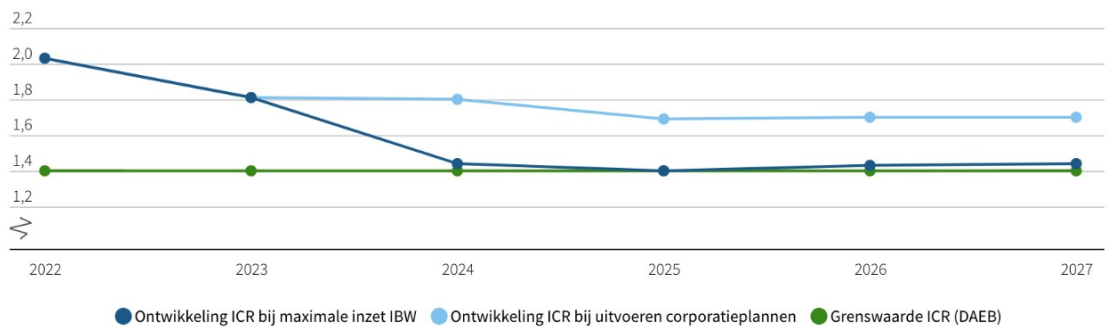
Vraag: Een belangrijk argument van WL tijdens het overleg m.b.t. de financiële positie van WL was de mogelijkheid om ook in de toekomst voldoende leningen te kunnen aantrekken. De HR concludeert uit onderstaande grafieken dat WL niet haar beschikbare ruimte om leningen aan te trekken gebruikt, waarmee dit argument voor de HR vervalst. Waarom zou het doorvoeren van een lagere huurverhoging volgens WL een negatieve invloed hebben op het vermogen om leningen aan te trekken?

Ontwikkeling LTV (loan-to-value) - DAEB Wonen Limburg



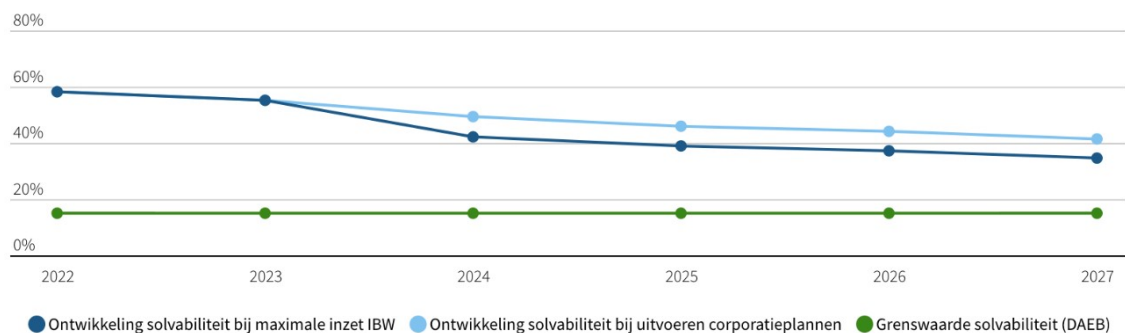
IBW 2023 | 2022 - 2027

Ontwikkeling ICR (interest coverage ratio) - DAEB Wonen Limburg, aantal



IBW 2023 | 2022 - 2027

Ontwikkeling solvabiliteit - DAEB Wonen Limburg



IBW 2023 | 2022 - 2027

Lasten voor Huurders

Zoals reeds genoemd is de koppeling van de jaarlijkse huurstijging aan de inflatie van voorgaande kalenderjaar losgelaten in verband met de uitzonderlijk hoge inflatie in 2022 (gem. 10%) en wordt nu de gemiddelde cao-loonontwikkeling gevolgd -0.5%. Deze generieke huurmatiging voor 3 jaar komt in plaats van huurbevriezing in 2024. Hiermee zou geborgd moeten worden dat het inkomen van huurders in principe elk jaar harder zou moeten stijgen dan de huur en de huurquote verbeteren. Dit is natuurlijk niet zonder meer het geval.

In de eerste plaats vindt de HR het belangrijk om aan te geven dat er vooral gerekend wordt met gemiddelden en dat dit dus lang niet geldt voor iedereen. Er zijn ook groepen met een lagere loonontwikkeling. In Limburg liggen de lonen sowieso lager en zijn er meer senioren. Pensioenen worden niet verhoogd en ook ZZP'ers, mensen met minimumloon of uitkering (WAO/WIA/WW/ZW/Bijstand), kunnen komende jaren niet zonder meer op eenzelfde percentage rekenen. Het klopt dat de hoogte van het minimumloon is gestegen, maar boodschappen en energie zijn ook steeds duurder geworden. Het rechte trekken van minimumloon (en derhalve uitkeringen) was in 2023 noodzakelijk om aan het bestaansminimum te kunnen voldoen. Ook de loonontwikkeling zelf is vooral een gevolg van de hoge inflatie en daardoor verminderde koopkracht. Door een hoge huurverhoging toe te passen, werken corporaties mee aan (nieuwe) stijging van de inflatie en daarmee opnieuw koopkrachtverlies van huurders.

De huurquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto huur. De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten vermindert met eventuele huurtoeslag. In het advies staat dat door de koppeling van de loonontwikkeling aan de huur, de lonen jaarlijks meer stijgen dan de huur, dat de huurquote van de huurders zou verbeteren. Maar de woonlast is niet maatgevend, maar wat er overblijft. Houden mensen voldoende over om van rond te komen? Het Nibud zelf waarschuwt voorzichtig te zijn met deze maat. De HR noemt alvast twee redenen waarom deze onvoldoende is:

- Ten eerste houdt deze geen rekening met de energielasten. Terwijl juist daar grote verschillen zijn die huishoudens hard kunnen raken.
- Maar belangrijker nog is dat deze de huurquote voorbijgaat aan de grote verschillen in kosten voor levensonderhoud tussen verschillende typen huishoudens. Een gezin heeft véél hogere lasten dan een alleenstaande. Wonen Limburg kan helpen bij het beperken van de woonlasten, maar bij de laagste inkomens is er meer nodig dan alleen een beperking van de woonlasten.

Mensen rekenen niet in quota of procenten maar in centen (euro's). Dit is ook ter sprake gekomen in het overleg. WL heeft toen gerefereerd aan de stijging van de Huursubsidie. Maar voor mensen met een hogere huur (bijv. net onder de toeslaggrens) geldt dat het bedrag dat zij méér gaan betalen hoger ligt en er nog minder gecompenseerd wordt met huurtoeslag (aftoppingsgrens). En de huurders die (net) niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, zijn de huurders welke het hardst getroffen worden. Ongeveer de helft (1,5 miljoen huishoudens. Bron overheid) van alle huurders ontvangen huurtoeslag. De andere helft dus niet. Ook gaat dit argument voorbij aan het feit dat aan de andere kant de zorgtoeslag omlaag gaat. Mensen in de lagere inkomens hebben echter vaker gezondheidsproblemen of zijn chronisch ziek. Ze vermijden ofwel gezondheidszorg om geen kosten binnen het eigen risico te maken of moeten ieder jaar hun eigen risico betalen. En mensen die hun eigen risico omhoog zetten

om zo de maandelijkse premie te verlagen, zien zichzelf geconfronteerd met hoge kostenposten die ze niet kunnen betalen op het moment dat de grens van het uitstellen van zorg bereikt is.

Dit laatste valt uiteraard niet onder de verantwoordelijkheid van Wonen Limburg. Wat de HR hiermee wil zeggen is dat de situatie van mensen met lage inkomens bepaald wordt door meerdere factoren dan een huurquote alleen en dat een huurstijging als deze een grote impact heeft op individuen en gezinnen.

De HR kan de opmerking van WL dat er vanuit het Rijk inkomenspolitiek gevoerd wordt middels de huurverhoging en dat dit niet op deze manier zou moeten lopen, goed volgen. Echter, zolang de zaken georganiseerd zijn, zoals ze zijn, heeft de corporatie een rol in het betaalbaar houden van de huren en een belang in het voorkomen van financiële problemen voor huurders.

De HR maakt zich onveranderd zorgen om de financiële positie van huurders. Zij vindt het belangrijk dat zij gebruik maken van inkomensondersteunende maatregelen en de corporatie doet aan vroeg signalering. Bij de allerlaagste inkomensgroepen moet er meer gebeuren. In elk geval: ervoor zorgen dat zij maximaalgebruik maken van alles wat hen aangeboden wordt. De HR vraagt zich af of voldoende bekend is welke voorzieningen er zijn: Hulp bij gemeentelijke bijdragen, toeslagen, kwijtscheldingen, etc. Maar ook bewustwording van wat zij zelf kunnen doen om te besparen. WL heeft zelf ook een loket/voorzieningswijzer waar gebruik van kan worden gemaakt.

Vraag: Op welke manier gaat WL mensen actief op de hoogte stellen van de inkomensondersteunende maatregelen die er zijn of bewustwording creëren rondom (energie)besparing?

Vraag: Is inzichtelijk te maken hoe vaak en op welke manier de voorzieningswijzer wordt gebruikt of welke acties WL onderneemt om te voorkomen dat mensen betalingsmoeilijkheden komen?

Vraag: Is er sprake van een aanpak huisuitzettingen, waaraan WL deelneemt? Valt inzichtelijk te maken met hoeveel huisuitzettingen WL de afgelopen jaren te maken had en hoe deze trend zich heeft ontwikkeld?

Investeringsagenda

Op ons overleg is gesproken over de noodzaak van de hoge huurverhoging in verband met de grote, noodzakelijke investeringen. De HR is erg vóór duurzaamheidsmaatregelen. Het verduurzamen van de huizen met lage energielabels is een speerpunt voor de HR en ook de werkgroep betaalbaarheid heeft geadviseerd om differentiatie in huurprijzen voor de laagste energielabels mogelijk te maken. De HR zou daarbij graag zien dat complexen met een hoge energielast met voorrang worden verduurzaamd. Deze huishoudens zijn niet geholpen met een nul-op-de-meter renovatie omdat de energieprestatievergoeding slechts stijging voorkomt. Hier is een acute daling nodig van de energielast.

In ons laatste overleg is tot grote tevredenheid aangegeven dat de verduurzaming van energielabels voor op schema ligt. Differentiatie op basis van energielabels zou daarmee niet voor de hand liggen omdat alle E, F en G labels eind 2024 tot het verleden zullen behoren. In de prestatieafspraken staat

2028 maar er is aangegeven dat dit slechts de uitzonderingen (sloop of niet aanpasbaar) betreft. Voor einde van het jaar zouden nog 500 woningen zijn aangepast.

Vraag: Kan de HR meer duidelijk krijgen bij deze uitspraak? Over welke labels/aantallen gaat het en welke investeringen zijn hiermee gemoeid? Want dit is goed nieuws voor huurders! De HR vraagt naar meer inzicht in deze investeringsagenda en wat dit betekent voor de huurprijzen. Kortom: De HR is hier zeer tevreden mee, maar wilt graag weten: wie, wat, waar, wanneer? Dat stelt haar ook in staat te monitoren.

Vraag: Als het terugbrengen van slechte energielabels zo mooi op schema ligt, wat zijn dan de investeringen waarvoor de maximering van de huurprijs (langjarig) additioneel nodig zijn? De HR heeft graag inzicht in de investeringsagenda op (midden)lange termijn.

Communicatie

Het laatste onderdeel van dit advies gaat over het onderdeel communicatie. De HR grijpt iedere mogelijkheid aan om te benadrukken hoe belangrijk duidelijke communicatie richting huurders is. Zij maakt zich zorgen over de manier waarop de brief met deze aankondiging op de mat valt. Van een huurstijging als deze zullen veel mensen schrikken. Het kan zelfs paniek oproepen bij huurders. WL maakt een bewuste keuze om de maximale huurverhoging toe te passen en geeft daarbij aan dat dit absoluut nodig is. De Huurdersraad benadrukt het belang van een gedegen en begrijpbare uitleg van dit besluit. Daarbij zou het goed zijn als de brief zelf niet te veel informatie bevat, maar dat er bijvoorbeeld wel verwezen wordt naar de website, waar dit vervolgens begrijpelijk wordt uitgelegd.

Behalve uitleg over de redenen waarom deze huurstijging volgens WL nodig is, vind de HR het belangrijk dat Wonen Limburg aandacht besteed aan:

- De mogelijkheid tot het aanvragen van de eenmalige huurverlaging voor huurders met de laagste inkomens t/m dec. 2024.
- Link/informatie over de voorzieningenwijzer/beschikbare ondersteunende diensten.
- Link naar belastingdienst/ informatie over en aanvragen van toeslagen.

Vraag: Op welke manier zal WL communiceren over dit besluit en welke (van bovenstaande) informatie zal via de website toegankelijk zijn? Tijdens het overleg is het idee geopperd om ook te werken met beeldmateriaal/filmpje waarbij uitleg op een heldere manier gegeven kan worden, zonder dat men veel moet lezen. Wat vindt WL van deze mogelijkheid en is ze bereid hiermee aan de slag te gaan?

Conclusie

- De Huurdersraad heeft te weinig informatie om te kunnen beoordelen of het doorvoeren van de maximale huurverhoging inderdaad noodzakelijk is. Daarom kan zij niet positief adviseren over deze huurverhoging. Het ontbreekt haar aan inzicht en uit de openbare informatie die ze wel heeft kan ze niet anders dan een andere conclusie trekken. De HR is daarom van mening dat zij dit besluit niet aan haar achterban kan uitleggen.

- De HR wil graag periodiek geïnformeerd worden over de begroting en het investeringsplan. Een goede manier om dit te doen is door de werkgroep betaalbaarheid nieuw leven in te blazen en met elkaar te overleggen hoe hier komend jaar invulling aan kan worden gegeven. Hierbij wil de HR graag vaste afspraken maken over wie, wanneer, welke informatie van wie ontvangt en wanneer er overleg over kan plaatsvinden. Dit kan opgenomen worden in een jaarplanning.
 - De Huurdersraad benadrukt het belang van heldere en goede communicatie over dit besluit. Wonen Limburg moet goed uitleggen waarom ze deze keuze maakt. De HR stelt ook haar blad Huurdersbelang ter beschikking om huurders over deze huurverhoging en beweegredenen van WL te informeren (verwijzing website/filmpje). Zij zal daarin uiteraard ook aandacht besteden aan haar eigen advies. Dat partijen daarin niet op 1 lijn liggen is in de ogen van de HR geen reden om huurders niet van heldere informatie te voorzien.
-

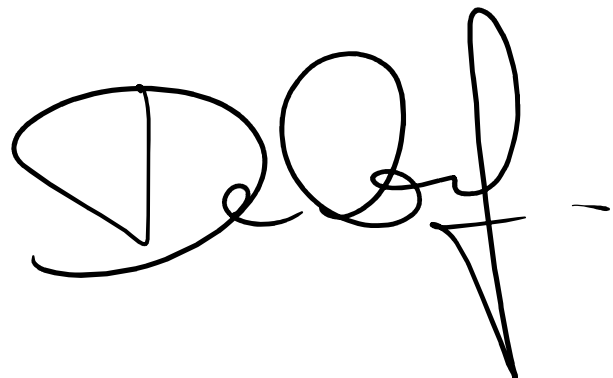
Oproep

De Huurdersraad roept Wonen Limburg op om inzichtelijk te maken waarom de maximale huurverhoging nodig is, of om het invoeren van deze huurverhoging te heroverwegen. Zoals gezegd maakt de Huurdersraad zich zorgen over de financiële positie van huurders. Door in overleg met/ na advies van de Huurdersorganisaties een lager percentage te hanteren bij de huuraanpassing, zou Wonen Limburg kunnen laten zien hoe belangrijk zij het principe van betaalbaarheid nog steeds vindt.

Namens de Huurdersraad,



Maurice Sijben, voorzitter



Mara de Graaf, secretaris