



Advies inzake huuraanpassing 2024; 27 maart 2024

Op 7 februari jl. ontving onze Huurdersvereniging van Bo-Ex Woningbouwcorporatie het verzoek om advies uit te brengen over de voorgenomen de huuraanpassing 2024. Wij danken u voor dat verzoek.

Ons advies is voorbereid door onze werkgroep Huurprijsbeleid en Betaalbaarheid, besproken met de leden en vastgesteld door het bestuur en akkoord bevonden door de Ledenraad van HV Bo-Ex.

Voor onze reactie op de adviesaanvraag van Bo-Ex baseren wij ons o.a. op: huuraanpassingscycli van 2022 en 2023; toezichtbrief van de Autoriteit Woningcorporaties van 19 april 2023; Aedes Benchmark 2023; het tevredenheidsonderzoek van de HV en de woonbond; publicaties in de pers; Bo-Ex jaarplan 2024; het NIBUD-rapport (oktober 2023); de samenwerkingsafspraken 2023-2026.

5,3% ...??

Bo-Ex is voornemens per 1 juli 2024 de huur te verhogen met 5,3% voor het merendeel van de huurders.

In haar beleidsvoorstel Jaarlijkse Huuraanpassing 2024 beargumenteert Bo-Ex deze huurverhoging door te verwijzen naar de kaders in de Circulaire Huurprijsbeleid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In de Circulaire Huurprijsbeleid wordt de maximale huursomstijging vastgesteld op 5,3% (5,8% CAO-loonontwikkeling minus 0,5%).

Maximaal ... Bo-Ex in haar jaarplan 2024: "We rekenen de maximaal toegestane huurverhoging in".

Pakken wat je pakken kan... **waarom eigenlijk?**

De onderbouwing in de adviesaanvraag "De financiële positie van Bo-Ex wijkt, onder andere door sterk gestegen kosten en gestegen rente, af van voorgaande jaren. Tegelijkertijd liggen er flinke opgaven op het gebied van onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en nieuwbouw, vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken, de Woondeal regio Utrecht en de lokale samenwerkingsafspraken. Om onze maatschappelijke prestaties vol te kunnen houden is een duurzaam prestatie-model nodig. En dat betekent dat onze inkomsten en uitgaven in balans moeten zijn."

Dat is wel een heel globale verklaring voor een forse huurverhoging. Daarbij komt dat de bedoelde opgaven, voor zover wij weten, niet wezenlijk anders zijn dan in eerdere jaren, dat die opgaven al geruime tijd bekend zijn en al zijn meegenomen in de huuraanpassingscycli van 2022 en 2023.

In de toezichtbrief van de Autoriteit Woningcorporaties van 19 april 2023 staat: "In uw meerjarenbegroting en de dPi2022 voorziet u met name in 2023 en in 2024 grote investeringen in nieuwbouwwoningen en woningverbeteringen. In lijn daarmee heeft u aangegeven in 2025 meer dan 700 nieuwbouwwoningen op te leveren. In ons gesprek op 27 maart 2023 heeft u aangegeven dat de onderliggende plannen maar deels hard zijn."

Voor zover ons bekend zijn de nieuwbouwopgaven in eerdere jaren *by far* niet gehaald!

De vraag “Waarom eigenlijk?” kan ook anders gesteld worden: “What’s in it for me?”, **wat krijgt de huurder voor zijn centen?**

Uit het tevredenheidsonderzoek dat onze huurdersvereniging in 2022 samen met de Woonbond hield onder de huurders van Bo-Ex blijkt dat de tevredenheid over de afhandeling van klachten en meldingen heel mager is. Uit de signalen die wij ontvangen maken wij op dat die tevredenheid sindsdien niet is toegenomen. In de Aedes Benchmark 2023 hangt Bo-Ex qua huurderstevredenheid in de onderste regionen. Er zijn veel klachten over het onderhoud van woningen: “Ik heb mijn klacht [over lekkage, schimmel, etc.] gemeld bij Bo-Ex maar Bo-Ex doet niets.” Die huurders stappen naar de pers. Dat is gebeurd in 2022 en ook in 2023.

Wij hebben de bestuurder-directeur van Bo-Ex in het laatste overleg hierop aangesproken. Zijn reactie is veelzeggend: “Het zit gewoon in de onderhoudsplanning.” Nogmaals: wat krijgt de huurder voor zijn centen?

Kan Bo-Ex zelf niet ook een beetje de buikriem aantrekken? Werkt Bo-Ex voldoende efficiënt? Wij horen van huurders anekdotes over langdurige leegstand van woningen. Dat kost geld en is bovendien schrijnend in het licht van de huidige wooncrisis. In de Aedes Benchmark 2023 bevindt Bo-Ex zich qua bedrijfslasten in de hogere regionen.

De Circulaire Huurprijsbeleid is niet het enige kader. Het eigen jaarplan 2024 van Bo-Ex is een ander.

Dat jaarplan stelt: *“Bo-Ex stelt de bewoner op 1: we staan naast de bewoner”*.

Staat Bo-Ex met een huurverhoging van meer dan 5% naast de bewoner? **Hoe zit het met de betaalbaarheid?**

In de adviesaanvraag wordt gerefereerd aan een Nibud-onderzoek naar de effecten van de huurverhoging:

“Uit het onderzoek volgt dat ondanks de maximale huurstijging van 5,3% de huurquote van veel huurders daalt. Dat komt doordat het inkomen harder stijgt dan de huur en door koopkrachtmaatregelen van het kabinet, zoals de verhoging van de huurtoeslag met € 34,-.”

Niets aan de hand? Er is selectief gewinkeld in de Nibud-rapport. Dat rapport meldt namelijk ook:

“We merken op dat de huur voor huurders met een inkomen rond het sociaal minimum in veel gevallen niet betaalbaar is. Alhoewel de betaalbaarheid van deze groep bij een huurverhoging van 5,3 procent volgend jaar verbetert, blijft een betaalbaarheidsprobleem zichtbaar bij huurders met een inkomen rond het sociaal minimum. Dat geldt in het bijzonder voor huurders die niet kunnen profiteren van de eenmalige huurverlaging, maar ook voor de huurders die daar wel van hebben kunnen profiteren.”

Nog een kader dat telt: de samenwerkingsafspraken 2023-2026 tussen de woningcorporaties, de gemeente Utrecht en de huurdersorganisaties. Alle partijen in het overleg over de samenwerkingsafspraken waren het eens over:

*“De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen, naast voldoende aanbod van betaalbare en duurzame woningen, dat de woonlasten van de Utrechtse huurders betaalbaar blijven. Zij hanteren daarom **een voorspelbaar, uitlegbaar en gematigd huurbeleid** waarbij wordt gestreefd naar zo betaalbaar mogelijke huren.”*

Wij menen dat de voorgenomen huurverhoging van 5,3% niet voldoet aan de criteria voorspelbaar, uitlegbaar en gematigd.

Omdat Bo-Ex in haar beleidsvoorstel huuraanpassing 2024 de huurverhoging van 5,3% niet of nauwelijks onderbouwt, zijn wij zelf op zoek gegaan naar **benchmarks** om tot een huurverhogingsindicatie te komen.

- ⇒ In 2019 bedroeg de huurverhoging 1,6%, in 2020 tussen de 2,6 en 3,6%, in 2021 0% (huurbevrozing), in 2022 2% en in 2023 2,4%. De huurverhoging voor 2024 zou in die reeks moeten passen wil er sprake zijn van voorspelbaar huurbeleid.
- ⇒ In 2023 was de inflatie 4,1%. Voor 2024 wordt een inflatie verwacht van 2,6% en voor 2025 van 2%. Voor zover de bedrijfskosten van Bo-Ex bepaald worden door de inflatie, lijkt een huuraanpassing van rond de 2,5% redelijk.
- ⇒ Woningcorporatie Vesteda stelt voor 2024 een huurverhoging voor van 4% voor alle huurders, zowel die in de gereguleerde als in de geliberaliseerde sector. Vesteda stelt deze huurverhoging voor omwille van een consistent huurprijsbeleid en om in de toekomst woningen betaalbaar te houden. Bo-Ex zou daaraan een voorbeeld kunnen nemen.

De huurverhoging is in de Circulaire gekoppeld aan de CAO-ontwikkeling. De Utrechtse huurdersorganisaties hebben daar al bij het maken van de samenwerkingsafspraken 2023-2026 bezwaar tegen gemaakt. Was de oude huurverhogingsmethodiek (inflatie minus 0,5%, conform Sociaal Huurakkoord 2018) gevolgd, dan zou een huurverhoging van grofweg 3,8% tot 4,1% het maximaal toelaatbare zijn geweest.

Op basis van de hierboven genoemde cijfers lijkt ons een huurverhoging van 2,5 tot 4% redelijk.

Ons advies:

beperk de huurverhoging voor de zelfstandige sociale huurwoningen (doelgroep tot €52.753) en van de onzelfstandige eenheden tot 2,5 à 4%.

Ons advies:

nu het NIBUD-rapport laat zien dat ook de 'rijkere arme' huishoudens met een inkomen onder de DAEB+-grenzen amper geld overhouden (en dat nota bene bij fictieve huren) om huurders behorende tot de doelgroep +, waarvan de huidige netto huur boven de liberalisatiegrens ligt, 'terug te zetten' naar de tweede aftoppingsgrens: €697,07, behalve voor zover het gaat om huishoudens die in aanmerking komen voor de wettelijke eenmalige huurverlaging of voor huurverlaging in geval van inkomensdaling na (een reeks van) IAH-verhogingen.

Woningen met een huur onder de 300 euro

Bo-Ex stelt voor de huur van heel goedkope woningen (onder de 300 euro) te verhogen met 25 euro. In de adviesaanvraag staat de argumentatie: "Met deze hogere maximale huurverhoging voor zeer lage huren kan de huur versneld meer in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteit van de woning." Wij sluiten niet uit dat sommige woningen heel goedkoop zijn omdat de woningkwaliteit te wensen overlaat.

HV Bo-Ex stemt in

met het voorstel onder de voorwaarde dat Bo-Ex voor elke in aanmerking komende woning voor de huurder de koppeling tussen de woonkwaliteit en de huurverhoging van 25 euro kan aantonen. Onze huurdersvereniging wil over de resultaten worden geïnformeerd.

De inkomensafhankelijke huurverhoging

Vooropgesteld: Huurdersvereniging Bo-Ex ziet niets in een inkomensafhankelijke huurverhoging maar wil op dit moment de principiële discussie daarover niet aan.

Wij accepteren

voorlopig de inkomensafhankelijke huurverhoging maar wel onder de volgende voorwaarden:

De differentiatie die in 2023 is aangebracht in de inkomensafhankelijke huurverhoging willen wij ook in 2024. Dat staat nu niet in het voorstel maar wel in het Jaarplan 2024.

Pas de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toe in de 'zwakke' wijken (Overvecht, Kanaleneiland, etc.). Juist in die wijken is er vanuit het oogpunt van leefbaarheid behoefte aan bewoners met een wat hoger inkomen.

Zorg ervoor dat huurders die geconfronteerd worden met een inkomensafhankelijke huurverhoging daar iets voor terugkrijgen in woonkwaliteit en/of kwaliteit van de leefomgeving.

Komt een huurder beneden de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, dan wordt de huur herrekend vanaf de eerste inkomensafhankelijke huurverhoging.

Eenmalige huurverlaging

Bo-Ex besteedt op eigen initiatief aandacht aan het door huurders zelf aanvragen van de wettelijke eenmalige huurverlaging. Dat is mooi.

HV Bo-Ex gaat akkoord met het voorstel en adviseert:

om op de website van Bo-Ex en in de huurverhogingsbrief de URL van het Rijk met publieksinformatie over de regeling op te nemen, in aanvulling op de informatie van Bo-Ex zelf

(<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/komik-in-aanmerking-voor-de-huurverlaging-2024-voor-lage-inkomens>);

om informatie over de regeling bij elk huurverhogingsvoorstel toe te voegen in de vorm van een bijlage, of op de achterkant van het papieren voorstel;

om de regeling via een digitale nieuwsbrief aan alle huurders onder de aandacht te brengen.

Vrije sector; huurwoningen, bergingen en parkeerplekken

Voor de berekening van de huurverhoging in het geliberaliseerde segment wordt een andere methodiek gebruikt dan voor het sociale huursegment. Voor het geliberaliseerde segment komt de huurverhoging uit op maximaal 5,5%. Net als bij het sociale huursegment rekent Bo-Ex de maximale huurverhoging in.

Wij gaan daarmee niet akkoord. Voor de huur in het geliberaliseerde segment gelden immers dezelfde argumenten die wij hebben aangevoerd tegen de huurverhoging in het sociale huursegment. Wij zien geen enkele reden om huurders in de vrije sector meer het vel over de neus te halen dan in de sociale huursector.

Wij hebben geen bezwaar tegen de huurverhoging van 5,5% voor bergingen en parkeerplekken.

Ons advies:

om voor huurwoningen in de vrije sector dezelfde huurverhoging toe te passen als bij woningen in de sociale sector: 2,5 tot 4%.

Energie labels D, E, F en G

Huurders die een woning huren met een slecht energielabel hebben gemiddeld genomen hogere energiekosten dan huurders die een woning huren met een goed energielabel. Huurders in de sociale sector zijn volledig afhankelijk van de woningcorporatie voor het treffen van verduurzamingsmaatregelen. Bo-Ex heeft gekozen voor een 'kalm aan'-strategie met betrekking tot verduurzaming. Die keuze is voor Bo-Ex zelf; de consequenties kunnen niet op de rekening van de huurders doorgeschoven worden.

Ons advies:

om voor woningen met een energielabel D, E, F en G de huur in 2024 niet te verhogen. Daarbij moet worden uitgegaan van het energielabel dat geldt/gold bij het voorstellen van de huurverhoging. Bij het ontbreken van een energielabel geldt voor het bepalen van de huurverhoging energielabel G.

Slecht onderhouden woningen

Bo-Ex is in 2022 en in 2023 negatief in het nieuws gekomen met slecht onderhouden woningen. Die heten in de wandeling 'schimmel'-woningen. Maar schimmelvorming is niet het enige probleem. Daarachter liggen problemen als lekkages, water in de kruipruimte, doorslag van muren. Ook wij ontvangen regelmatig meldingen van huurders die bij Bo-Ex geen gehoor hebben gevonden voor hun klachten. De huurder zou de gang naar de huurcommissie kunnen maken. Wij denken dat de gang naar de huurcommissie niet de beste optie is, niet voor de huurder en niet voor Bo-Ex. Voor de huurder niet omdat het lang duurt en de huurder nog steeds niet van zijn klacht af is. Voor Bo-Ex niet vanwege imagoschade. Tegen die achtergrond stellen wij het volgende voor.

Ons advies:

Verlaag de kale huurprijs tijdelijk totdat het formele (onderhouds-) gebrek is verholpen. Maak gebruik van de criteria in het "gebrekenboek" dd. 22-02-2024 van de huurcommissie om vast te stellen of er sprake is van een formeel gebrek en welke huurverlaging daarbij hoort. De huurverlaging geldt totdat het gebrek is verholpen of tot een uitspraak van de huurcommissie want de huurder kan nog steeds naar de huurcommissie.

Coulancebeleid

Tegen de achtergrond van het Nibud-rapport over betaalbaarheidsproblemen hebben wij aandacht voor het coulancebeleid in schrijnende gevallen.

Wij zouden graag zien:

dat het coulancebeleid wordt geconcretiseerd en op schrift gesteld;
dat het coulancebeleid voor alle huurders geldt;
dat de "huurquote maximaal betaalbare huur" wordt gebruikt als uitgangspunt voor het coulancebeleid zoals in het NIBUD-rapport "*Betaalbaarheid van de maximale huurverhoging in 2024*" (oktober 2023) is beschreven in die zin dat schrijnende gevallen met een hogere huurquote dan de huurquote maximaal betaalbare huur automatisch een permanente huurverlaging voorgesteld krijgen tot aan de huurquote maximaal betaalbare huur.

Nawoord

Wij missen onderbouwing van de voorgestelde huuraanpassingen. Tegelijkertijd constateren wij dat wij geen zicht hebben op de plannen van Bo-Ex en evenmin op de financiële positie. Het bestuur van onze huurdersvereniging kijkt daarvan op omdat wij immers een werkgroep Huurprijsbeleid en betaalbaarheid hebben die regelmatig met haar counterpart van Bo-Ex contact heeft.

Onze werkgroep meldt: *“Weliswaar hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen leden van de HV enerzijds en vertegenwoordigers van Bo-Ex anderzijds, maar niet alle factoren die kennelijk meewegen bij het voorstel zijn afzonderlijk bij die gesprekken besproken. De gesprekken gingen enkel over het aan HV-leden uitleggen van een algemeen (verwacht) financieel beeld aan de hand van investeringsvoornemens en het effect daarvan op economische kengetallen.”*

Kortom: er is wel gesproken maar niet over de zaken die ertoe doen met betrekking tot de huurverhoging. De informatie die wij nodig hadden staat grotendeels in het Jaarplan 2024 dat in een volledige versie is voorgelegd aan de Raad van Commissarissen maar slechts in een beperkte versie is voorgelegd aan het bestuur van onze vereniging.

Wij hebben daarover onvrede.
