

## Memo

---

Aan : Random Wonen, t.a.v. Gera Esser en Jacolien Mulder

---

Van : Bestuur Huurdersvereniging Argos

---

Datum : 17 maart 2022

---

Betreft : Gekwalificeerd advies huurverhoging 2022

---

---

Op 17 februari jl. heeft Huurdersvereniging Argos van Random Wonen een Adviesaanvraag huurverhoging 2022 ontvangen.

Ons advies is als volgt opgebouwd:

- Een visie op de huidige financiële positie van Random Wonen.
- Een visie op de huidige financiële positie van de huurder.
- Een reactie op de voorgestelde huurverhoging per 1 juli 2022.
- Het advies.
- Gesprek over Huurbeleid tijdens Overlegvergadering september 2022.

Random Wonen vraagt of Argos de wettelijk toegestane reactietermijn iets wil verkorten in verband met een afspraak op 29 maart a.s. met een consultant van jullie primair systeem.

Wij komen hier graag aan tegemoet onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden of actualiteit. Het Coalitieakkoord wordt nog steeds op Rijksniveau (Eerste Kamer) besproken en mocht het zijn dat wij daardoor tussentijds extra moeten afstemmen voor een correct advies, dan maken wij gebruik van de wettelijk bepaalde ruimte.

Ook kijken wij met bezorgdheid naar de huidige geopolitieke ontwikkelingen met de oorlog in Oekraïne als middelpunt. Bovenaan staat het meeleven met de vele mensen die nu op de vlucht zijn. Dat is het belangrijkste. Tegelijkertijd zien wij dat deze ontwikkelingen de inflatie omhoog drijft en daarbij een extra knauw geeft aan de toch al niet beste koopkrachtontwikkeling van alle inkomensgroepen.

## Een visie op de huidige financiële positie van Rndom Wonen

### *Compensatie huurbevriezing 2021*

Vorig jaar meende de Kamer dat de financiële positie van huurders van sociale verhuurders al zo penibel was of kon worden dat een generieke aanwijzing vanuit de Minister uitging naar alle corporaties om de huur niet te verhogen tot en met 30 juni 2022.

Een citaat uit de Kamerbrief die Minister Ollongren hierover schrijft op 17 februari 2021 luidt:

De betaalbaarheid voor huurders moet continue afgewogen worden tegen de andere opgaven waarvoor we staan in de huursector. De afgelopen jaren heb ik stevig ingezet om verhuurders te ondersteunen in hun investeringscapaciteit voor nieuwbouw, verduurzaming in het kader van het Klimaatakkoord en leefbaarheid, veiligheid en onderhoud. Ik draag hieraan bij via onder meer de Woningbouwimpuls, de vermindering van de verhuurderheffing bij verduurzaming en het Volkshuisvestingsfonds. Dat neemt niet weg dat de uitvoering van deze motie betekent dat er druk ontstaat op investeringen in deze opgaven.

*Bron: 'Reactie op verzoek commissie inzake de motie van het lid Beckerman over de huurprijzen in de sociale sector bevriezen', pagina 2, 17 februari 2022*

De Minister belooft dat in de vorm van een tariefverlaging van de Verhuurderheffing en het structureel beschikbaar stellen van 200 miljoen euro de sociale huursector gecompenseerd zal worden. Ook schrijft de Minister het volgende aangaande mogelijk dreigende financiële tekorten bij corporaties:

Op korte termijn stuur ik uw Kamer maatregelenpakketten waarmee het volgende kabinet structurele oplossingsrichtingen kan kiezen om de disbalans te herstellen.

*Bron: 'Reactie op verzoek commissie inzake de motie van het lid Beckerman over de huurprijzen in de sociale sector bevriezen', pagina 2, 17 februari 2021*

Wij zien dat de Minister haar woord gestand heeft gehouden. Zo volgde later dat jaar de aankondiging dat corporaties een korting op Verhuurderheffing in 2022 tegemoet konden zien. Het nieuwe kabinet heeft in haar Coalitieakkoord dit jaar aangegeven dat de Verhuurderheffing in 2023 zelfs helemaal wordt afgeschaft.

**Onze conclusie is** dat de impact van een jaar huurbevriezing meer dan voldoende is gecompenseerd door het voorgaande. Zeker met het vooruitzicht op de volledige afschaffing van de Verhuurderheffing in 2023 menen wij dat voorgenomen ambities niet in gevaar komen.

### *Ministeriële zorgen over betaalbaarheid*

De oormerking van het bedrag dat niet in 2022 hoeft te worden afgedragen heeft plaatsgevonden. In de kamerbrief van Minister De Jonge van 15 februari jl. wordt aangegeven dat eenzelfde soort oormerking ook voor 2023 gaat plaatsvinden. Wij zien in deze brief dat aangestuurd wordt op (ook) inzet op betaalbaarheid. De Minister spreekt zijn zorgen uit over het inflatiepercentage dat volgend jaar (2023) leidend gaat zijn voor de huurverhogingen:

De stijgende inflatie van dit moment werkt maar in beperkte mate door in de huurverhogingsruimte vanaf 1 juli 2022 maar zou vooral tot uiting kunnen komen in de huurverhoging in 2023. De berekening van de inflatie voor de huurverhogingsruimte wordt namelijk – net als de maximale jaarlijkse huurstijging in de vrije sector en de maximale huursomstijging voor woningcorporaties – gebaseerd op de inflatie van de periode december 2020 tot en met november 2021, in verhouding tot die van het jaar daarvoor. De hogere inflatie van dit moment zal dus meewegen in de berekening van de huurverhogingsruimte voor 2023.

*Bron: Kamerbrief over besluit huurverhoging gereguleerde sector, pagina 1, 15 februari 2022*

Op pagina 2 refereert de Minister naar zijn één dag eerder gepubliceerde Kamerbrief (14 februari 2022) waarin hij vooruitkijkt naar zijn programma betaalbaar wonen:

Vanaf 2023 wil ik de huurverhogingsruimte en het effect hiervan op de betaalbaarheid en op het realiseren van de andere volkshuisvestelijke opgaven in de sociale huursector integraal meenemen in de programma's die ik op dit moment aan het uitwerken ben. Ik zal daarbij vanzelfsprekend ook de inflatieontwikkeling betrekken. Hieronder ga ik in meer detail in op deze punten. Het hoofddoel van dit programma is om het aantal mensen met te hoge woonlasten ten opzichte van hun inkomen te verminderen. Daar hoort bij dat mensen kunnen wonen in een kwalitatief goede woning die past bij hun woonbehoefte en levensfase. De maatregelen die ik neem om de betaalbaarheid te verbeteren verschillen daarbij per doelgroep en zijn afhankelijk van hun inkomen en de vraag of het huis waarin zij zitten past bij de levensfase. Voor lage inkomens kijken we naar het huurbeleid en huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren. Voor middeninkomens gaat het vooral om het beschikbaar maken van meer betaalbare huurwoningen en het verbeteren van de toegang tot een betaalbare koopwoning.

*Bron: Kamerbrief over besluit huurverhoging gereguleerde sector, pagina 2, 15 februari 2022*

Wij delen de bezorgdheid van de Minister. Het inflatiespook is niet weg en gaat volgend jaar met alle hevigheid de huurders treffen.

Het is niet voor niets dat de Minister in zijn brief deze passages heeft opgenomen. Wij zien dit als een oproep aan corporaties om uitsluitend huurverhoging toe te passen als dit absoluut noodzakelijk is. Het vooruitzicht van verruiming van investeringscapaciteit in 2023 (de afschaffing van de Verhuurderheffing) moet daar -naar onze mening- in meegenomen worden.

Onze conclusie is dat Rndom Wonen binnen het hierboven geschetste perspectief moet kijken naar de huurverhoging. Wat is absoluut noodzakelijk?

Vooruitlopend op ons advies verderop in deze brief, mag het nu al duidelijk zijn dat wij, gegeven onder meer het bovenstaande, menen dat ook dit jaar een huurverhoging niet aan de orde is.

## **Visie op de huidige financiële positie van de huurder**

### *Inflatie*

Niet alleen huurders van corporatiewoningen, maar iedere burger in Nederland merkt het. De inflatie is hoog (en stijgt nog steeds). Dat heeft een direct effect op de bestedingsruimte.

### *Koopkrachtontwikkeling*

Het NIBUD is duidelijk: iedere inkomensgroep in Nederland heeft te maken met een dalende koopkracht, zie [www.nibud.nl/wp-content/uploads/Nibud-Koopkracht-2022-117-voorbeelden-1.pdf](http://www.nibud.nl/wp-content/uploads/Nibud-Koopkracht-2022-117-voorbeelden-1.pdf). De cijfers die in deze bijlage zijn opgenomen, blijken op 9 maart 2022 te optimistisch gesteld, mede omdat het NIBUD onder meer de stijgende energieprijzen als gevolg van de oorlog in Oekraïne niet had meegenomen. Het Centraal Planbureau maakt op 9 maart bekend dat de koopkracht voor alle inkomensgroepen gemiddeld 2,5 % zal gaan dalen.

### *Stijgende energieprijzen*

Ondanks de korting op stijgende energierekeningen vanuit het Rijk, zie [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/stijgende-energierekening-deels-gecompenseerd](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/stijgende-energierekening-deels-gecompenseerd), is deze compensatie niet dekkend. Dat wordt op 9 maart 2022 door zowel het NIBUD, de vakbond FNV als het kabinet erkend. Recente geopolitieke ontwikkelingen (Oekraïne) leiden tot nog hogere prijzen voor olie en gas.

## *Toenemende financiële onzekerheid voor bepaalde groepen*

### Faillissement van bedrijven

Ondersteuningsregelingen van bedrijven die in 2020 en 2021 door het Rijk werden ingezet, lopen af in 2022. In een recente publicatie in het NRC geeft de Rabobank aan dat zij zich zorgen maakt over het omvallen van bedrijven, zie [www.nrc.nl/nieuws/2022/02/12/rabobank-verwacht-na-corona-alsnog-stijging-aantal-faillissementen-a4088412](http://www.nrc.nl/nieuws/2022/02/12/rabobank-verwacht-na-corona-alsnog-stijging-aantal-faillissementen-a4088412). De reservering in de 'stropenpot' van de bank is daarom flink verhoogd. De werknemers van deze bedrijven komen per direct op straat te staan. Gezien de aard van de meeste van deze bedrijven (horeca en andere dienstverlenende banen) zijn dat vaak de laagstbetaalde beroepsgroepen, waarbij inkomensverlies het hardst aankomt.

### Ouderen

Het inkomen van bewoners met AOW en een klein pensioentje wordt niet jaarlijks geïndexeerd. De hoge inflatie heeft bij hen het hoogst negatieve effect op de bestedingsruimte.

### Jongeren

Al enige tijd is sprake van de trend van tijdelijke arbeidscontracten en flexwerken. De financiële stabiliteit van grote groepen huurders, en vooral jongeren, is daarmee laag.

## *Huurontwikkeling*

Met uitzondering van het jaar 2021 is meerjarig sprake geweest van inflatievolgend huurbeleid plus 1%. Iedere verhoging boven het inflatiepercentage heeft een negatief effect op het inflatiepercentage van het daarop volgende jaar (d.i. het inflatiepercentage wordt daarmee hoger).

Onze conclusie is dat de financiële positie van iedere inkomensgroep in huurwoningen in een snel tempo verslechtert, waarbij het inflatiepercentage waarmee de huurverhoging mogelijk in 2023 verhoogd gaat worden als een donkere wolk boven de huurder hangt.

Er is daarmee sprake van een nog ernstiger situatie dan in het voorjaar van 2021, een situatie op basis waarvan de Kamer toentertijd besloot alle huren te bevriezen en voor sommigen zelfs te verlagen.

### **Een reactie op de voorgestelde huurverhoging per 1 juli 2022.**

Wij zien dat Rndom Wonen in haar voorstel maximaal gebruik maakt van de ruimte die door de Minister wordt gegeven.

Rndom Wonen gaat daarbij voorbij aan de (aangekondigde) compensaties waardoor de investeringscapaciteit minimaal aangetast wordt. Bovendien kan investeringsruimte vergroot worden door andere keuzes te maken. Denk daarbij onder meer aan een meer kosten-efficiëntere inrichting van bedrijfsprocessen. Dit is in het recente verleden grondig onderzocht en er zijn ook goede acties in ondernomen. Misschien is daar nog iets meer winst te halen.

Samenvattend vinden wij dat Rndom Wonen meer knoppen heeft waaraan gedraaid kan worden. De huurder heeft er geen.

Ook wordt voorbij gegaan aan de -niet aan huurders verwijtbare- instabiele financiële positie. Het mag duidelijk zijn dat wij ons daarover de grootste zorgen maken.

Wonen is een grondrecht, huurders hebben daarmee volgens ons het recht om financieel onbezorgd te wonen. Het huurverhogingsvoorstel van Rndom Wonen tast dit recht aan.

## Het advies

Wij adviseren **negatief** op het verhogen van de huur van de huurwoningen met 2.3% en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij adviseren de huur te bevriezen.

Ook voor huishoudens die een beroep kunnen doen op huurtoeslag, vinden wij dat niet verantwoord. Het Rijk is voornemens om de huurtoeslagsystematiek te herijken en welk effect dat heeft is nog niet voorspelbaar. Vooralsnog vinden wij dat Rndom Wonen er naar moet streven om de huurtoeslagafhankelijkheid van de huurders zo veel mogelijk te minimaliseren en zelfs af te bouwen.

Bij huurverhoging adviseren wij **negatief** op het voornemen om de staffel te laten vervallen.

## Gesprek over Huurbeleid tijdens Overlegvergadering september 2022

Wij stellen voor een constructief gesprek aan te gaan tijdens de overlegvergadering van september a.s. waarin wij samen kijken hoe het volgende uitgangspunt invulling kan krijgen:

*Het huisvesten van mensen zonder dat dit leidt tot betalingsproblematiek waarvan de uiterste consequentie zelfs uitzetting kan zijn*

Naast onze 'Visie over huurbeleid tot 2030' bespreken wij tijdens deze overlegvergadering graag de volgende onderwerpen:

- De streefhuur.
- Huurharmonisatie.
- De staffel.
- Huurverhoging tot de liberalisatiegrens.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging.

-- / --