

ADVIES HOHW

Aan: Bestuur Haag Wonen
Van: Bestuur HOHW
Betreft: Advies huurverhoging 2025
Datum: 4 maart 2025

Inleiding

In reactie op uw adviesaanvraag dd. 27 januari 2025 kan het bestuur van de Huurdersorganisatie Haag Wonen in het kort zeggen dat het oordeel vanuit het huurdersbelang negatief uitvalt. Hieronder geven wij puntsgewijs aan welke bezwaren wij hebben ten aanzien van de voorgestelde huursomstijging.

Advies

Huursomstijging in het algemeen

Wij constateren dat Haag Wonen gestegen rentelasten en toegenomen bouwkosten sinds het afsluiten van de vorige nationale prestatieafspraken aanvoert als een belangrijke, zo niet hoofdzakelijke reden voor de huursomstijging van zo'n 4,45%. Onvoorziene omstandigheden zijn inderdaad een vervelende omstandigheid voor een organisatie die al vele jaren tegen de grenzen van betaalbaarheid aanloopt. Als huurdersorganisatie moeten we echter ook constateren dat 1) de nieuwbouw- en renovatie-ambities niet worden bijgesteld, 2) er niet binnen de organisatie wordt gekeken naar mogelijkheden voor een betaalbaarder bedrijfsvoering en 3) er niet wordt gekeken naar het vergroten van inkomsten langs andere wegen. Daarmee constateren wij dat de gevolgen van de genoemde kostenstijgingen eenzijdig bij huurders wordt neergelegd die voor het overgrote deel tot de laagste inkomensgroepen van Den Haag behoren. Ondanks dat wij de financieel moeilijke positie waarin Haag Wonen zich bevindt erkennen, vinden wij dat de keuze om zo dicht tegen de maximale huursomstijging aan te zitten niet verantwoord is. Huurders hebben immers eveneens te maken met financieel moeilijke omstandigheden. Voor de meeste huurders van Haag Wonen geldt dat hun inkomen niet is gestegen met de gemiddelde CAO-loonstijging van ruim 6% en ook niet met de voorgestelde maximale huurverhoging. De stijging van het wettelijk minimumloon is de basis voor de indexatie van de bedragen van bijstands- en AOW-uitkeringen en niet de gemiddelde loonontwikkeling en deze is over het gehele jaar

uitgekomen op 2,4%. Pensioenfondsen hebben in veel gevallen aangekondigd niet te indexeren en waar ze dit wel deden was dit beneden de 2%. Een groot deel van de huurders van Haag Wonen heeft dus te maken gehad met een inkomensstijging die ruim beneden de huurstijging ligt. Tegelijkertijd zijn kostenstijgingen het afgelopen jaar fors geweest en gaat iedere euro die deze huurders extra uitgeven aan huur niet naar een gezonde maaltijd. Om die reden hebben wij u in ons schrijven dd. 19 december 2024 gevraagd een maximale huurverhoging van 3,5% te hanteren, daar dit meer overeenkomt met de reële welvaartsstijging van huurders.

Betaalbaarheid toeslagontvangers tegenover niet-toeslagontvangers

In uw adviesaanvraag maakt u melding van een aantal systeemwijzigingen in de huurtoeslag die invloed hebben op de betaalbaarheid van de huur in het algemeen, ongeacht de huurverhoging. De wijziging van de huurtoeslag herstelt inderdaad een aantal hiaten voor groepen die onevenredig werden geraakt in het stelsel zoals dat bestond, zeker alleenverdieners of tweeverdieners op het niveau van het minimumloon. Het grootste deel van de huurders van Haag Wonen betaalt een huurprijs onder de aftoppingsgrens maar boven de kwaliteitskortingsgrens en daarmee wordt de huurstijging voor het grootste deel van deze huurders dus maar voor 65% gedekt door een stijging van de huurtoeslag. Een deel van de toeslagontvangers zit ook boven de aftoppingsgrens en, ook al is deze grens met 5% verhoogd, voor hen is een deel van de huurverhoging dus niet subsidiabel. Voor uw stelling dat de huurquote daalt voor huurders zien wij dan ook vooral een theoretische onderbouwing die er vanuit gaat dat een groot deel van deze huurders werkt onder arbeidsvoorwaarden die een grotere loonstijging kenden dan 4,7% en recht hadden op een verhoging van de huurtoeslag. Dit doet geen recht aan de positie van de individuele huurder die al veel langer in de knel zit. Het huurdersbestand van Haag Wonen is aanzienlijk vergrijsd en voor gepensioneerden geldt dat zij geen indexatie hebben ontvangen of een lagere indexatie dan de huurstijging en dat de AOW minder hard is gestegen dan 4,7%. Voor ontvangers van het minimumloon en uitkeringsgerechtigden zien wij ook dat de stijging van het inkomen in 2024 en 2025 fors lager is uitgevallen dan de voorgenomen stijging van de huur met respectievelijk 3,75% en 2,75%. Daarmee kunnen wij uw stelling dat de huurquote van huurders van Haag Wonen daalt simpelweg niet onderschrijven. Het zou voor een sociaal verhuurder met een maatschappelijke taak juist gangbaar moeten zijn om uit te gaan van de inkomensontwikkeling van haar kwetsbaarste huurders en een percentage dat gelijk staat aan bijvoorbeeld de ontwikkeling van het minimumloon en de daaraan gekoppelde uitkeringen is onzes inziens een veel logischer en maatschappelijk wenselijker uitgangspunt.

Ontwikkeling overige lasten

Door u buiten beschouwing gelaten, maar voor de huurder des te belangrijker zijn de gestegen kosten van het levensonderhoud in de afgelopen jaren. Deels liggen deze buiten de

verantwoordelijkheid van Haag Wonen, zoals gestegen uitgaven aan zorg, lokale belastingen en andere zaken, maar wij vinden het uit het oogpunt van de maatschappelijke taak van Haag Wonen wel zaak dat hiermee rekening wordt gehouden bij het bepalen van de verhoging van de huur. Belangrijker nog vinden wij dat op één van de belangrijkste gestegen kostenposten Haag Wonen wel degelijk invloed heeft. Het gaat hierbij uiteraard om de energierekening van huurders. De energiearmoede is bij huurders van Haag Wonen al enorm en alsnog worden velen die de kachel al nooit aan laten staan dikwijls geconfronteerd met voorschotten die even hoog of hoger zijn dan de huur die zij betalen. Als verhuurder veroorzaakt u en verergert u met deze huurverhoging bij grote groepen huurders financiële, sociale en, niet te vergeten, gezondheidsproblemen. Met name bij de complexen met blokverwarming zien wij nu al zeer grote financiële problemen ontstaan die vaak bovenop bestaande problemen komen. De rek is er bij deze mensen uit en de noden van deze mensen worden ook met een nieuwe tegemoetkoming niet snel en zeker niet volledig gelenigd. Ook dit vraagt wat ons betreft om een gematigder huurverhoging die tegemoetkomt aan de staat van onderhoud en isolatie van de complexen van Haag Wonen.

Betalingsachterstanden

Om de betaalbaarheid van de huren bij Haag Wonen te toetsen vinden wij het ook van belang te kijken naar de mate waarin huurders in gebreke blijven. Het jaarverslag van Haag Wonen over 2023 geeft aan dat het percentage betalingsachterstand is toegenomen van 2,68% tot 2,94%, ruim boven de door Haag Wonen zelf geformuleerde doelstelling van 2,75%. Dit betekent dat een 10% groter aandeel van de huursom niet of niet op tijd wordt betaald en in meerdere gesprekken en de begroting voor 2025 geeft u zelf aan dat de betalingsachterstanden verder toenemen. Wij zien nieuwe cijfers met vrees tegemoet. Wij beschouwen dit signaal deels als een waarschuwing dat het huurbeleid voor een toenemende groep huurders verkeerd uitpakt. Wij hebben geen commentaar op het incassobeleid bij Haag Wonen en denken dat dit uitstekend wordt aangepakt, maar wij vrezen dat het huurbeleid op deze manier een steeds groter probleem veroorzaakt en begrijpen niet waarom dit niet als een teken door Haag Wonen wordt gezien dat de huurverhoging te groot zal zijn. Overigens resulteert dit er ook in dat op termijn een groter aantal vorderingen zal moeten worden afgeschreven, iets dat uiteindelijk verhaald moet worden op andere huurders in de vorm van slechtere dienstverlening en hogere huren.

Maatschappelijke opgaven gefinancierd door de armen

Wij beseffen dat een deel van de financiële opgave noodzakelijk is om te investeren in nieuwbouw en woningverbetering. Wij constateren echter wel dat de kosten hiervan nu eenzijdig terecht komen bij huurders die zoals gezegd het al niet breed hebben. Wij vragen ons daarmee af of u als verhuurder moet willen voldoen aan de maatschappelijke opgaven die volgen uit de vorige versie van de Nationale Prestatieafspraken, de Woonvisie van de

gemeente Den Haag en zaken als de warmtetransitie, opvang van een toenemend aantal mensen dat voorrang dient te krijgen en de daarmee gepaard gaande toename van sociale problemen. U heeft zich, al dan niet in Aedes-verband, gecommitteerd aan ambities die gerealiseerd zouden moeten kunnen worden met een maximale huurverhoging gelijk aan de gemiddelde CAO-loonverhoging. Wij constateren dat op korte termijn de financiering van nieuwbouw van sociale huurwoningen niet meer mogelijk zal zijn bij gelijkblijvende normen van de Autoriteit Woningcorporaties. Dat, gecombineerd met de druk die u legt op zittende huurders, doet ons eraan twijfelen of u met deze voorgestelde huurverhoging kunt voldoen aan de taken die voortvloeien uit artikel 45 van de Woningwet. De Rijksoverheid zegt in haar algemene communicatie voor burgers dat de belangrijkste taak van een woningcorporatie de “bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen” is. Daarnaast vermeldt zij dat zij ook andere taken hebben maar dat deze nooit ten koste mogen gaan van de eerstgenoemde taak.¹ Nu beseffen wij dat de huidige voorgestelde huurverhoging wordt ingezet om de bouw van nieuwe woningen voor mensen met een laag inkomen mogelijk te maken, maar naar onze mening gaat dit in toenemende mate ten koste van de andere taak, de verhuur aan zittende huurders met een laag inkomen. Onzes inziens is het zaak juist dat u als verhuurder voor uw huurders opkomt en richting gemeente en rijksoverheid aangeeft dat een onverantwoorde situatie ontstaat als u voldoet aan alle maatschappelijke verplichtingen die u zijn opgelegd als hier geen compensatie tegenover staat.

Proces overleg huurverhoging

U heeft ons in reactie op ons advies over de huurverhoging van 2024 medegedeeld dat u voorziet “dat de huurverhoging, gezien onze financiële positie en onze grote maatschappelijke, volkshuisvestelijke opgave, de komende jaren een gegeven is.” Wij vonden dit een zorgelijke uiting en zijn hierin niet van mening veranderd, zeker omdat u in uw adviesaanvraag spreekt van verschillende scenario’s waarbij minder woningen worden gebouwd of later wordt aangevangen met de bouw en waarbij de zogeheten Interest Coverage Ratio veel later onder een kritiek punt duikt. Weliswaar gaat dit nog uit van een maximale huurverhoging van 6 procent, maar dit geeft zeer duidelijk aan dat de discussie over de hoogte van de huurverhoging en de plannen die gerealiseerd worden met deze huurverhoging binnen uw organisatie op de verkeerde plaats wordt gevoerd, namelijk in de boekhouding en niet in het overleg tussen huurder en verhuurder.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/toezicht-op-woningcorporaties>

Concluderend

De Huurdersorganisatie Haag Wonen oordeelt negatief over de adviesaanvraag voor de voorgenomen huurverhoging en wel om de volgende redenen:

- De inkomensontwikkeling van veel huurders is fors lager dan de voorgenomen huurverhoging;
- Slechts ten dele krijgen zij een verhoging van de huurtoeslag;
- Zij hebben nog steeds te maken met hoge energielasten, terwijl er een lagere tegemoetkoming voor hoge energielasten van lagere inkomens is;
- Het percentage betalingsachterstanden is de grens van wat u zelf wilt tolereren al in 2023 overschreden en is volgens uw eigen uitingen doorgestegen;

De taken die u op u heeft genomen i.c. nieuwbouw en verduurzaming verdringen de andere kerntaak van een woningcorporatie, namelijk verhuur van betaalbare woningen aan mensen met lage inkomens, mede doordat zij een groter deel van hun inkomen aan energielasten besteden dan voorheen;

Voorts adviseren wij u om via het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) onderzoek te doen naar de inkomenspositie van uw huurders. In reactie op ons advies over de huurverhoging van 2024 heeft u geschreven dat de gemiddelde huurquote bij Haag Wonen 25% is en daarmee ruim onder wat door het NIBUD geadviseerd wordt. U concludeert daarbij zelf, en dat wordt ook door het NIBUD erkend, dat de positie van individuele huurders anders kan zijn. Wij zijn van mening, gezien het fors oplopende aantal betalingsachterstanden, dat onderzocht moet worden of de betaalbaarheid bij Haag Wonen wel dusdanig is dat de huurverhoging verantwoord kan worden doorgevoerd.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Huurdersorganisatie Haag Wonen

