

Huurdersvereniging Heusden  
Postbus 48  
5250 AA Vlijmen

**Behandeld door** F. den Breejen  
**Uw kenmerk** 2024001  
**Onderwerp** reactie op advies over huurverhoging 2024  
**Drunen | Datum** 22 maart 2024

Beste bestuursleden van de Huurdersvereniging Heusden,

Op 7 maart heeft u ons uw advies gestuurd over de huurverhoging per 1 juli. In uw advies stelt u voor om de verdeling in ons voorstel aan te passen, door woningen met energielabel E, F en G een verhoging te geven van 1% en de overige sociale huurwoningen een verhoging van 4,3%. We hebben in het overleg van 19 maart aan u teruggekoppeld dat wij uw voorstel niet overnemen. In deze brief licht ik dit verder toe.

### **Voorgestelde verdeling leidt tot minder huurinkomsten**

We hebben u in 2023 tijdens onze toelichting op de begroting voor 2024 reeds aangeven dat onze investeringen op het gebied van verduurzaming, onderhoud en nieuwbouw op de langere termijn sterk toenemen. Tijdens het recente overleg op 19 maart hebben we u ook verder inzichtelijk gemaakt welke maatregelen ten aanzien van verduurzaming we voor de komende jaren nu concreet aan het voorbereiden zijn. Tevens hebben wij u uitgelegd waarom we voor de reguliere woningen willen vasthouden aan de landelijk gemaakte Nationale Prestatieafspraken (NPA). Dit is ook met collega-corporaties in de regio Brabant Noord-Oost afgestemd.

De door u voorgestelde aangepaste verdeling leidt tot minder huurinkomsten, omdat 1% huurverhoging bij ongeveer 450 woningen de komende jaren aanzienlijk minder inkomsten oplevert dan 1% huurverlaging bij bijna 5.000 woningen. Daarom sluiten wij aan bij de NPA en dit betekent een huurverhoging van 5,3% voor reguliere sociale huurwoningen. We kiezen er ook voor om in 2024 de huur van woningen met een energielabel E, F of G te bevriezen.

### **Huurinkomsten nodig voor opgaven in verduurzaming, nieuwbouw en regulier onderhoud**

Woonveste committeert zich aan de uitgangspunten van de NPA zowel ten aanzien van de stevige opgaven en de daarmee gepaard gaande investeringen als ten aanzien van de noodzakelijke huurinkomsten die daarvoor benodigd zijn. Op basis van de NPA hebben we in 2023 onder andere voor circa 30% van onze huurders de huren verlaagd. We hebben ook aangegeven dat er landelijk afspraken gemaakt zijn in kader van de betaalbaarheid over compenserende huurtoeslag- en inkomensondersteunende maatregelen.

We zetten komende jaren vol in op onderhoud en het verduurzamen van woningen voor onze huurders en het realiseren van (extra) nieuwbouw voor de grote groep woningzoekenden. Om aan de opgaven te

voldoen, zijn ook voldoende huurinkomsten nodig. De eenmalige huurverlaging van vorig jaar heeft forse impact gehad op onze inkomsten terwijl de kosten zijn gestegen en de investeringsopgaven alleen maar groter zijn geworden. Financiële doorrekeningen laten ook zien dat het voor Woonveste noodzakelijk is om vast te houden aan de in de NPA gemaakte afspraken. In de bijlage staat een voorbeeld van het effect van minder huurverhoging ten opzichte de investeringscapaciteit voor nieuwbouw.

### **We helpen huurders met betalingsproblemen**

Met u zijn we van mening dat we aandacht moeten hebben voor de inkomenssituatie van onze huurders. Dit is ook in de NPA nadrukkelijk benoemd. Voor mensen met recht op huurtoeslag wordt een groot deel van de huurverhoging gecompenseerd. De huurtoeslag is in 2024 verhoogd, waardoor huurders lagere netto huurlasten hebben. Dit is door het NIBUD uitgerekend.

Heeft iemand te maken met een inkomensdaling, dan geldt tot eind dit jaar de regeling eenmalige huurverlaging uit 2023. Komt iemand in aanmerking voor de regeling, dan wordt de huidige huurprijs verlaagd naar €577,91. Komt iemand in de betalingsproblemen en kan de huur niet betaald worden? Dan zoeken we samen naar een oplossing. Wij zullen dit actief blijven communiceren en vermelden in onze huurverhogingsbrief en op onze website.

Ik hoop u hiermee voldoende toegelicht te hebben welke overwegingen aan onze keuze ten grondslag liggen.

Met vriendelijke groet,  
Woonveste

Eric van den Einden

### Bijlage: berekening Aedes van effect huurverhoging en investeringscapaciteit

Gelet op de wooncrisis is het een urgente opgave voor woningcorporaties voldoende betaalbare woningen te bouwen. Een lagere huurverhoging betekent minder nieuwbouwwoningen.

Uit onderstaande tabel blijkt het effect van een lagere of zelfs geen huurverhoging op het aantal nieuwe woningen.

#### Impact huurverhoging op huur en investeringscapaciteit woningcorporaties

Huurder x huurt een woning van € 600 en krijg huurtoeslag. Wat gebeurt er als die huur op 1 juli wordt verhoogd met 0% (huurbevroezing), 3,5%, 4,5% of 5,3%. En wat betekent het voor de corporaties?

Huurstijging	Huurstijging	Netto Huurstijging (na Huurtoeslag)	Netto verschil in huurstijging t.o.v. 5,3%	Effect corporaties (minder nieuwbouw) t.o.v. 5,3%
0%	€ 0	€ 0	€ 11,13	+/- 108.000
3,5%	€ 21	€ 7,35	€ 3,79	+/- 37.000
4,5%	€ 27	€ 9,45	€ 1,68	+/- 17.000
5,3%	€ 31,80	€ 11,13	-	-

Bovenstaande tabel laat zien dat een huurverhoging van 5,3% iets meer dan € 11 per maand betekent (na verrekening van de huurtoeslag). De huurtoeslag is dit jaar met ruim € 30 euro verhoogd, waardoor huurders lagere netto huurlasten hebben dan in 2023 (ook na de huurverhoging van 2024). Dit wordt bevestigd door NIBUD-analyses. Een lager percentage, bijvoorbeeld 4,5%, betekent een netto effect voor een huurder van enkele euro's per maand. In dit rekenvoorbeeld netto € 1,68 euro per maand.

Tegelijkertijd is het effect op de investeringsruimte van corporaties enorm. Een lagere verhoging van de huur, bijv. 4,5%, gaat ten koste van zo'n 17.000 nieuwbouwwoningen. Een huurbevroezing betekent dat corporaties zo'n 108.000 minder nieuwbouwwoningen kunnen bouwen.

Een ander effect is dat het Rijk profiteert van lagere huurverhogingen. Een huurbevroezing bijvoorbeeld zorgt ervoor dat het Rijk € 350 miljoen minder aan huurtoeslag hoeft uit te keren, terwijl corporaties dan jaarlijks € 840 miljoen aan huurinkomsten mislopen.