



Gekwalificeerd Advies Artikel 5 lid 1 WOHV over het huurbeleid 2021 van Havensteder

Aan: Bestuurder van Havensteder H van der Berk

Van: Bestuur Huurdersraad West te Rotterdam

Rotterdam 17 -02 -2021

Procedure Adviesaanvraag

Op de website van De Brug troffen wij de adviesaanvraag van Havensteder Huurverhoging 2021 met de datum 8 januari 2021 aan. De Brug maakte via een mailtje de HRW attent op deze adviesaanvraag.

U geeft in uw adviesaanvraag aan dat u op de hoogte bent dat twee gebiedsorganisaties niet aangesloten zijn bij de Brug. Toch verstrekt u deze huurdersorganisaties niet de vereiste informatie met een adviesaanvraag op basis van artikel 3 lid 1 WOHV. Inmiddels hebben drie huurdersorganisaties expliciet aangegeven dat de Brug deze organisaties niet vertegenwoordigt. Momenteel zijn er gesprekken gaande met de gebiedsorganisaties om te bezien hoe we moeten omgaan met de ontstane situatie omtrent de huurdersvertegenwoordiging voor de huurders van Havensteder.

Wanneer ziet ook Havensteder deze realiteit onder ogen en gaat handelen conform de wet zodat de echte huurdersvertegenwoordiging wordt betrokken bij adviesaanvragen?

Op uw website <https://www.havensteder.nl/nieuws/2141/havensteder-gaat-meer-investeren> dd dinsdag 26 januari 2021 troffen wij de volgende zinsnede aan: "betaalbare huren: we verhogen onze huren gemiddeld alleen met het percentage inflatie." Wij krijgen daarbij het gevoel dat deze adviesaanvraag een "moetje" is maar dat uw beleid al is vastgesteld. Wat is de waarde dan nog van uw adviesaanvraag?

Huurakkoord

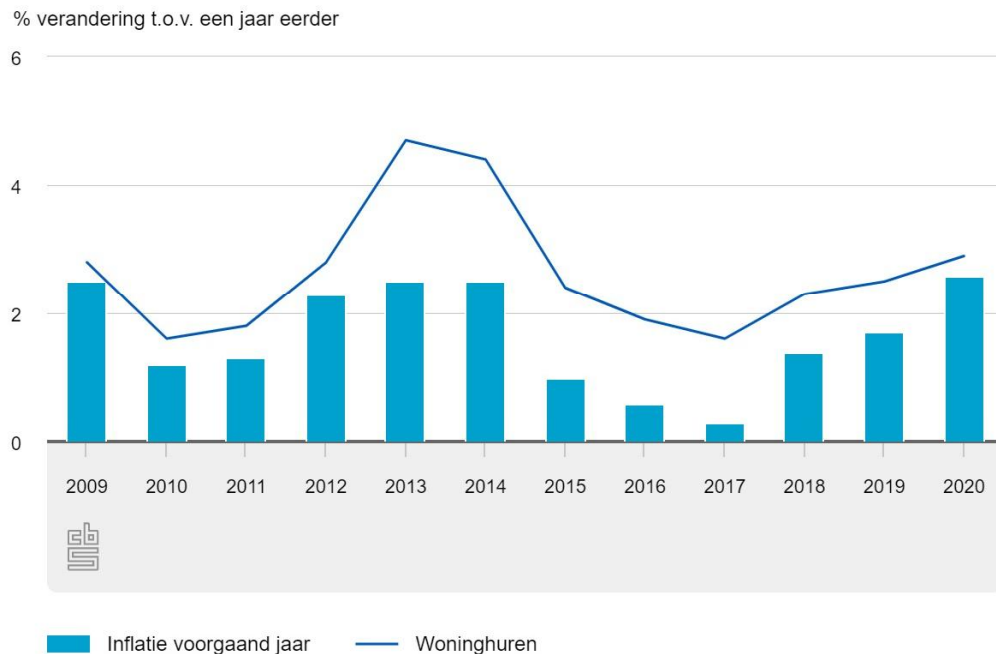
U geeft in uw adviesaanvraag aan dat "De meeste uitgangspunten uit het lokaal huurakkoord blijven als principe overeind staan." In het akkoord Havensteder - De Brug - HR West van 24 maart 2020 werd het volgende afgesproken: "Havensteder is bereid om het vierjaren akkoord over de huursomstijging open te gooien om dit te koppelen aan een proces van afwegingen en scenario's over de volkshuisvestelijke opgave van Havensteder voor de komende jaren, conform nader te maken participatie afspraken."

In de adviesaanvraag erkent u dat het niet gelukt is om de bedoelde participatie afspraken te maken. Er kan dan ook naar onze mening geen sprake van zijn dat op voorhand het (ongeldige) afgesloten 4 jarig huurakkoord in principe overeind blijft voor 2021 en verder.

Huurbeleid en de gevolgen

De huren van de gereguleerde sector, dus ook die van Havensteder zijn de laatste 10 jaar veel meer gestegen dan inflatie volgens dit overzicht van CBS.

Gemiddelde huurstijging per 1 juli en de inflatie van het voorgaande jaar



Vanaf 2009 was de totale inflatie 19,9% de huursomstijging was 31,8%. Dat betekent dat ook Havensteder fors meer inkomsten genereerde dan de kostenstijging die de inflatie volgt. Havensteder kon meer investeren en/of de financiële positie verbeteren. Daar staat tegenover dat onze huurders qua huur tenminste 12% armer zijn geworden, in het meest gunstige geval. De meeste van onze huurders zijn niet inflatie volgend geweest qua inkomen, denk maar aan de jarenlange bevriezing van de pensioenen.

Huurbeleid 2021

U geeft aan de wettelijke regeling eenmalige huurverlaging te gaan uitvoeren, dat lijkt ons logisch. Daarnaast geeft u aan: "Ook vanwege de Coronacrisis is daarom het voornemen om bij de overige huurders de huurverhoging te beperken tot inflatie. Daarom zien we dit jaar af van een staffel en inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor 2022 bekijken we de situatie opnieuw in samenspraak met De Brug."

Fijn dat u beperkt tot inflatie, wegens Corona maar..... in onze wijk maken mensen gebruik van voedselbanken. Er heerst grote energiearmoede, geen kachel aan omdat de energierekening niet betaald kan worden en dat met een recente periode van zeer strenge vorst.

Uw voorstel tot huurverhoging tot inflatie geeft onze huurders echter geen enkele verlichting in deze crisistijd. Immers de prijzen zijn gestegen met inflatie, eventuele uitkeringen worden verhoogd met inflatie maar niet de pensioenen. Dus in tegenstelling tot de laatste 10 jaar duwt u in 2021 de mensen niet nog eens extra kopje onder, maar geeft ze ook niet meer financiële lucht. Dat is in deze tijd o.i. toch echt ver onder de maat.

Net als de kamer motie van 9 februari <https://www.woonbond.nl/nieuws/bevries-huren-en-schrap-verhuurderheffing> stellen we dan ook voor de huren te bevriezen voor 2021 en dus niet te verhogen, ook niet met inflatie.

Financiële positie

De corporaties kunnen momenteel prima voldoen aan de huidige volkshuisvestelijk opgave, een huurverhoging in 2021 is daarvoor niet noodzakelijk. Echter de investeringscapaciteit op termijn staat onder druk. Dat wordt thans ook breed door de politiek herkend en beter nog erkend. Huidige demissionair Minister Kajsa Ollongren gaf in een interview in Trouw <https://www.trouw.nl/binnenland/minister-kajsa-ollongren-nee-de-woningmarkt-is-niet-af-er-moet-veel-gebeuren~bd9d5cf5/> aan dat: "Er ligt nu ook een rapport van de drie ministeries en de vereniging van woningcorporaties Aedes en dat is klip en klaar over de uitholling van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Dat heb ik naar de Tweede Kamer gestuurd en daarmee heb ik ook gezegd: dit moet worden opgelost, want anders kunnen corporaties hun kerntaak niet meer uitvoeren, namelijk zorgen voor betaalbare huren, bouwen en ook nog verduurzamen."

Verder geeft ze aan: "En dus is de oplossing – en dat zie je ook in meerdere verkiezingsprogramma's – ofwel die heffing volledig schrappen, of het geld wordt door de corporaties zelf benut, in plaats van dat ze het geld afdragen aan de schatkist. Hoe dat precies moet, dat is aan de partijen die straks meedoen aan de formatie. Nogmaals: alles wat ze betalen aan verhuurderheffing kunnen ze niet gebruiken voor die andere doeleinden. Dus ja, daar moet een oplossing voor komen."

De verhuurdersheffing gaat dus in de huidige vorm verdwijnen en vanuit het rijk krijgen corporaties meer financiële armslag.

U kunt natuurlijk zeggen eerst zien en dan geloven, maar moeten door uw afwachtende houding nu onze huurders de zoveelste huurverhoging voor hun kiezen krijgen?

Een reden te meer om dit jaar de huren te bevriezen zoals al meerdere collega corporaties gaan doen.

Huurbeleid 2022 en verder

U geeft aan voor 2021 af te zien van een staffel en inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor 2022 bekijkt u de situatie opnieuw. De staffel is o.i. een zeer grof middel om de huurpijn te verdelen. Vele huurders in onze wijk kunnen het hoofd financieel niet boven water houden. Toch kreeg in 2020 meer dan 40% een boven inflatie huur van Havensteder. U duwde ze nog verder financieel kopje onder. Dat hangt mede samen met de steeds hogere WOZ-waarde die de maximale huurprijs van de woning opdrijft. De huurder woont veelal in een woning met een matige huur niet uit luxe maar uit bittere financiële noodzaak. Wegens het woningtekort kan de huurder met deze steeds olopende woonlasten geen enkele kant op, dit is funest. Havensteder: Stop daarmee en wordt weer een sociale verhuurder.

Samenvatting gekwalificeerd advies

Voer geen huurverhoging door in 2021, bevries de huidige huren. Schaf de staffels af voor nu maar ook in de toekomst.

Neem het 4 jarig huurakkoord niet als uitgangspunt, het mist grondslag vanuit de participatie. Accepteer dat de koepel de Brug geen vertegenwoordiging is van de huurders van Havensteder en handel daar ook naar. Ga in gesprek met (een afvaardiging) van de gebiedsorganisaties.