



Rotterdam, 19 februari 2022

Aan de Stichting Havensteder,
Tav de bestuurder Hedy van den Berg

Hierbij ontvangt u het antwoord op de adviesaanvraag voor de jaarlijkse huurverhoging van de onafhankelijke huurdersorganisaties Huurdersraad West en Huurdersvereniging Vreewijk voor dit adviesmoment samenwerkend.

Allereerst compliment voor een meer evenwichtige samenstelling van de aanvraag dan in het verleden. Er is nu kennelijk toch ook gekeken naar de uitwerking van het voorgestelde beleid op de ontwikkelingen in de maatschappij.

Eerste de pluspunten opgenomen in uw document

"220117+Strategisch+kader+huurverhoging+2022++Adviesaanvraag+De+Brug+webversie.pdf":

- de staffels die gebruikt werden om de huurverhoging te differentiëren, zijn gelukkig uit uw beleid verdwenen. In uw motivering daaromtrent kunnen wij ons zeker vinden,
- het niet opnemen in de prestatieafspraken van de extra 1% verhoging van de huursom boven inflatie is ook een pluspunt.

We moeten echter vaststellen, dat het voorstel ons lang niet ver genoeg gaat.

Perspectief van de huurders

Uw eerdere besluit om huren te bevriezen of te verlagen is geen cadeautje voor huurders, maar een noodzakelijk middel om de algehele financiële pijn enigszins te verzachten.

Fijn dat Havensteder meedenkt, echter er zijn genoeg redenen om vast te stellen, dat het betalen van huur of andere maandelijks terugkerende verplichtingen keuzes gaan worden. Steeds meer huurders komen voor de keuze te staan eten op tafel of huur betalen.

Alles is vorig jaar fors duurder geworden en de prijzen stijgen momenteel in rap tempo, momenteel (januari 2022) inflatie van 7,6%¹. Prijzen in de winkels vliegen als een raket omhoog, de energie prijzen gaan door het dak en daarbij heeft onze regering bedacht, in zijn onmetelijke wijsheid, dat compensatie voor de gestegen kosten voor een huishouden niet gelden voor AOWers en minima, de gros van uw huurders. De AOW is namelijk in 2022 slechts met 1,5% gestegen evenals de uitkeringen. Pensioenen staan al een tiental jaar op een nihil stijging.

Daarnaast breidt de groep zich uit van huurders met een laag salaris en mensen met een laag pensioen, die voorheen de touwtjes net aan elkaar konden knopen en nu veelal niet meer. Steeds meer mensen ook met een wat hoger pensioen komen in de problemen, omdat zij inmiddels meer

¹ Dat meldt het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) woensdag op basis van de Europees geharmoniseerde methode.

als een derde van hun inkomen besteden aan huur en energie per maand en flink meer moeten betalen voor levensonderhoud waardoor hun relatieve welstand ook in gevaar komt.

De huren zijn de afgelopen decennia ook veel sterker gestegen dan de lonen, zie daarvoor bijgevoegd overzicht. Bovendien zijn huren ten opzichte van de inflatie eveneens meer gestegen volgens de uwer informatie bijgevoegde statistiek. Nog een reden om nog eens goed na te denken over matiging.

Verder wordt de huursubsidie verder uitgekleed en verliezen huurders deels uitkering en huurtoeslag, omdat zij ongewild volwassen kinderen met een eigen inkomen in huis moeten houden of nemen, omdat voor hen geen zelfstandige woonruimte beschikbaar is. Die kinderen betalen vaak wel mee aan de huur, hun eigen voedsel en verschooning, maar het staat buiten kijf dat het inkomen (lees uitkering) van de hoofdbewoner stevig daalt door dat deze inkomensafhankelijke toeslag daalt of in zijn geheel verdwijnt.

Het zal voor Havensteder nog een hele toer worden om de huurpenningen binnen te krijgen. Daarom Havensteder, maak het niet nog moeilijker voor een belangrijk deel van uw klanten en denk nog eens goed na over het nut en de noodzaak van een nog verdere huurverhoging.

Immers uw financiële situatie is, zoals hierna wordt aangegeven al zeer sterk verbeterd. Dus er is naar ons inziens genoeg financiële ruimte en we doen een moreel beroep op u om uw huurders in deze moeilijke tijden geheel te ontzien.

Financiële noodzaak huurverhoging

Wij kunnen ons niet aan het gevoel onttrekken dat de financiële cijfers van uw organisatie u nog steeds meer aan het hart gaan dan de huidige veel belabberde financiële situatie van het gros van uw huurders.

U schrijft in voornoemd document: "Havensteder heeft voor de opgave die er ligt en om financieel gezond te blijven een gemiddelde huurverhoging van inflatie nodig." Dat wordt echter nergens onderbouwd.

Als we uw jaarcijfers erbij pakken dan blijkt dat u het veel beter doet dan uw huurders:

Jaarrekening Havensteder	2018	2019	2020
Eigen vermogen	€4.603.261.000	€4.917.105.000	€5.433.826.000

Het saldo eigen vermogen van Havensteder is in 3 jaar tijd met 830 miljoen Euro gestegen. Van 4.6 miljard naar 5.4 miljard euro.

Nu gaat u natuurlijk tegenwerpen dat dit waardestijging is van het onroerend goed, dat zit in stenen, dat is niet liquide, daar kunt u geen salarissen van betalen, onderhoud mee plegen of nieuwe huizen bouwen.

Onze huurders hebben geen huis met een gigantische overwaarde die financiële mogelijkheden bieden. Die bezitten veelal niets, hoogstens schulden.

Daarnaast kunt u natuurlijk wel deze overwaarde deels besteedbaar maken door deze overwaarde te belenen. Om de rente hoeft u het niet te laten, die is nu nog nul of soms krijgt men geld toe.

Het is toch echt gebruikelijk om nieuwbouw te financieren via leningen, dat hoeft echt niet persé uit eigen middelen. De terugbetaling gebeurt gewoon vanuit de huren van deze nieuwbouwprojecten.

U kunt natuurlijk op deze ideeën van alles afdingen. Maar onze boodschap is: op dit moment is Havensteder financieel ten opzichte van uw huurders veruit de meest draagkrachtige partij, gedraag u daar voor het huurbeleid 2022/2023 dan ook naar.

In uw jaarstukken van 2020 geeft u zelf ook aan op basis van de financiële ratio's tot 2027 dat u financiële geen enkele zorg hoeft te maken. Dus deze financiële positie noopt ons inziens dan ook niet tot enige huurverhoging in 2022.

Financiële ratio's	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	≥ 1,4	1,68	1,66	1,82	1,72	1,82	1,85	1,86
LTV (beleidswaarde)	≤ 85%	51,5	53,9	55,4	58,7	60,7	62,4	64,1
Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥ 15%	40,9	38,9	37,8	35,4	33,2	31,6	30,4
Dekkingsratio (marktwaarde)	≤ 70%	33,0	31,7	30,6	30,7	30,7	30,9	31,1

Tabel 4.1: financiële ratio's Havensteder, gebaseerd op dPI2020; Loan-to-value op basis van nominale schulden

De toegenomen investeringen in de vernieuwde portefeuillestrategie komen tot uitdrukking in de oplopende LTV en de dalende solvabiliteit. Beide blijven met afdoende buffers binnen de gestelde kaders. De ICR is stabiel en biedt voldoende ruimte om eventuele tegenvallers in het operationele resultaat op te vangen.

Afschaffen verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing wordt afgeschaft. Nu heeft Havensteder jarenlang de verhuurdersheffing als argument gebruikt om de huren (extra) te verhogen. Deze verhoging was nodig om deze heffing jaarlijks te kunnen betalen. Nu die wordt afgeschaft lijkt het ons dat deze verhoging, in ieder geval deels, kan worden terugbetaald aan uw huurders, deze zienswijze wordt ook door de Woonbond onderschreven.

Dus geen huurverhoging maar een algehele huurverlaging. Nu gaat u tegenwerpen dat deze jaarlijkse gelden nodig zijn voor de beloofde verduurzaming en nieuwbouw.

Tja, bij de verduurzaming komt er een hogere energielabel dus een hogere streefhuur, met een hogere huur in de toekomst. Zo betalen huurders dus twee maal voor de verduurzaming, eenmaal via de ophoging voor de (afgeschafte) verhuurdersheffing en eenmaal via de extra huur door meer punten.

En de nieuwbouw, door investeringen in nieuwbouw verarmt Havensteder niet. Stichtingskosten voor de nieuwbouw die betaald worden komen in de balans weer terug als bezit. De afschrijving, renteverlies, aflossing en kosten komen zoals aangegeven weer binnen met de huren voor de nieuwbouw. Blijft over de onrendabele top wegens de lagere sociale huur. Die kan gefinancierd worden door nu liquide middelen te verkrijgen door geld te lenen tegen nul procent, want eigen vermogen te over.

Regeren is vooruitzien, anti cyclisch denken!

Huurverlaging

Dus naar onze mening kan er sprake zijn van een huurverlaging in verband met het afschaffen van de verhuurdersheffing, dat lijkt ons allerzins redelijk.

In uw adviesaanvraag geeft u het volgende aan: "De huurbevrozing voeren we uit door de woningen die vorig jaar huurverlaging kregen niet te verhogen. We mogen de inkomensverklaringen van vorig jaar niet gebruiken. In totaal kregen ca. 4.500 huurders een huurverlaging. We vragen huurders zelf met hun inkomensgegevens langs te komen als zij door inkomensdaling in aanmerking komen voor huurverlaging. Door de huurverlaging in 2021 verwachten we dat dit een zeer kleine groep is."

We zijn toch wel geschrokken dat 4500 huurders, dat is 10% van het bezit, een wettelijke huurverlaging konden afdwingen.

Blijkt maar weer dat -ook in het verleden- Havensteder meer naar de eigen portemonnee kijkt dan naar de huurders met een zeer kleine beurs, stap daar nu eens van af!

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging is onder meer ingesteld om het scheef wonen tegen te gaan. Je hebt scheef wonen op twee manieren, één een te hoge huur met een te laag inkomen. Gelukkig is de extra huurverhoging daar niet van toepassing.

Het andere scheef wonen betreft een hoog inkomen in relatie met een lage huur. De bedoeling is dan door het extra optrekken van de huren de huurders te bewegen een huis te kopen of een duurder huurhuis te gaan betrekken. Een huis kopen voor deze groep, zelfs met een inkomen van € 55.486 is niet te doen, dan kan je max € 260.000 lenen en moet je ook nog € 10.575 eigen geld in brengen.

Met de huidige woningmarkt is met dit budget er geen enkele kans op succes. De huurmarkt is ook overspannen, daar is ook geen kijk op het huren van een passend meer redelijk alternatief.

Onze conclusie is dan ook dat uw inkomensafhankelijke huurverhoging geen ander doel dient dan het spekken van de Havensteder kas, dat lijkt ons momenteel geen redelijk motief.

Huurtoeslag

De huurtoeslag is nu nog afhankelijk van de hoogte van de huur en het gezinsinkomen. Deze systematiek gaat op de helling volgens het coalitieakkoord. De huurtoeslag wordt in de toekomst uitsluitend afhankelijk van het inkomen. Voor de berekening gaat de overheid dadelijk uit van een normhuur die voor iedereen het zelfde is, namelijk volgens het CPB € 548 per maand. Dit pakt goed uit voor huurders die nu minder dan € 548 per maand betalen, die krijgen meer huurtoeslag. Helaas vooral huurders met een laag inkomen en hoge huur gaan de dupe worden van dit voorstel.

Wat wel voor iedereen gelijk wordt, is dat elke huurverhoging geheel uit eigen zak moet worden betaald, want deze wordt niet meer gecompenseerd door de huurtoeslag, namelijk de huurtoeslag blijft gebaseerd op € 548 normhuur. Dus ook bij de huidige voorstellen van Havensteder moeten huurders elke Euro die er nu in 2022 bijkomt in de toekomst uit eigen zak gaan betalen, ook hier is regeren vooruit zien.

Ons algehele advies

Ons advies is derhalve 0 % huurverhoging over de gehele linie.

Ten slotte

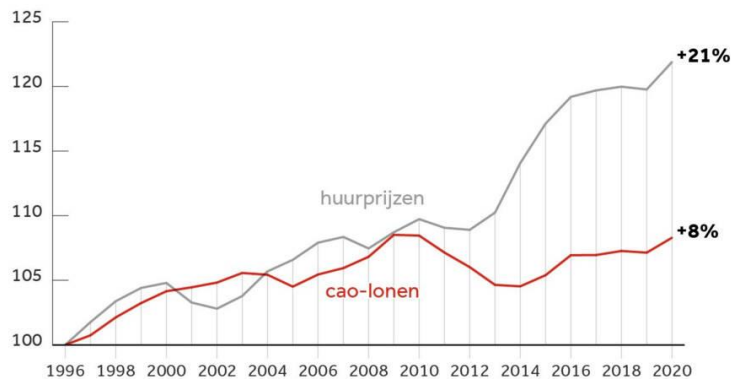
Wij verwachten van u veel wijsheid, een passende beslissing en gemotiveerde reactie op ons advies binnen de wettelijke termijn.

Het onafhankelijke samenwerkingsverband,

De besturen van Huurdersraad West en Huurdersvereniging Vreewijk

Huurprijzen stijgen harder dan de lonen

De procentuele verandering van de gemiddelde huurprijzen en cao-lonen van indexjaar 1996 (100) tot en met 2020. Zowel de huurprijzen als de lonen zijn gecorrigeerd voor de inflatie.



bron: CBS

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

% verandering t.o.v. een jaar eerder

