

Geachte mevrouw van den Berk, beste Hedy,

Zoals aangekondigd in het gezamenlijke advies van De Brug en de 5 gebiedsorganisaties, hebben wij een gedetailleerde uitwerking en onderbouwing gemaakt van de standpunten en adviezen die zijn opgenomen in het gezamenlijke advies. Wij achten het detailniveau relevant, om duiding te geven aan alle overwegingen die wij missen in het huurbeleid van Havensteder en die wij bovendien missen als nuance in het algehele proces, waar wat ons betreft de in 2023 beloofde knoppensessie toe had moeten behoren. Daarnaast zijn wij in de stellige overtuiging dat Havensteder een onjuiste uitleg en uitvoering geeft aan de Nationale Prestatie Afspraken. In dit document is ook dit diepgaande uitgewerkt.

Daar wij in gezamenlijkheid de redactie van het gezamenlijke gekwalificeerde advies hebben gedaan, zullen enkele teksten uit deze brief overlappen met het advies dat door De Brug en de 5 gebieden is afgegeven. Nogmaals: in dit document is het ons te doen om de discussie en argumenten die in het overleg aan de orde hadden moeten komen en die het beleid wat ons betreft ook hadden moeten nuanceren.

Naar aanleiding van het proces rondom de advisering voor zowel de huurverhogingen in 2023 als 2024 blijven wij hameren op het belang om vroegtijdig het gesprek aan te gaan. Daadwerkelijk te overleggen en ook met elkaar scenario's door te nemen. Knoppensessies te doen, zoals we hebben gevraagd in 2023 en ons toen ook in de onlinegesprekken werd toegezegd. Havensteder heeft hier vervolgens nooit geleverd.

Daar waar wordt gevraagd om knoppensessies gaat het dus om integrale beleidssimulaties die voortkomen uit de gezamenlijke overlegsessies met De Brug en de gebieden.

Voor de hoofdlijnen van het advies verwijzen wij u uiteraard naar het adviesdocument dat u namens ons en De Brug via het secretariaat van De Brug is toegezonden. Naar aanleiding van het navolgende gaan wij graag gezamenlijk verder met Havensteder het gesprek aan, over het proces om het huurbeleid ook in de toekomst vorm te geven.

Namens de 5 gebiedsorganisaties,  
i/o Margriet Schouten,  
Secretaris namens de 5 gebieden.

## Het proces

Met uw schrijven van 29 november 2023 heeft u ons gepolst of wij een advies wilden uitbrengen op de voorgenomen huurverhoging. Op 7 februari 2024 heeft u uw voornemen mondeling en in een presentatie toegelicht in een sessie met De Brug en een afvaardiging van de 5 gebiedsorganisaties. Op 8 februari 2024 verzocht u de huurdervertegenwoordiging advies uit te brengen over de voorgenomen jaarlijkse huurverhoging 2024.

## Maatschappelijke context van de huurverhoging

Vanaf 2022 hebben wij als maatschappij kennis gemaakt met een forse inflatie. Deze zet zich in wat verminderde mate ook dit jaar voort. Dat heeft ook geleid tot een forse stijging van de woonlasten – vooral de energieprijzen buiten de kale huur. Tegelijkertijd is er sprake van een crisis op de woningmarkt, die vooral in de particuliere sector heeft geleid tot een forse stijging van de huren. Een positieve ontwikkeling is dat de verhuurdersheffing vanaf 2023 is afgeschaft. Hierdoor krijgen de corporaties veel meer ruimte voor investeringen.

Sinds 2023 vragen wij ons reeds af of er voor Havensteder door de afschaffing van de verhuurdersheffing meer financiële ruimte ontstaat om de huren niet te laten stijgen. Hierdoor wordt de stijging van de totale woonlasten (kale huur, verwarming, energielasten en servicekosten) in ieder geval verminderd. De verhuurdersheffing is immers door huurverhogingen boven de inflatie voor een groot deel opgebracht door de huurders. Door de gebiedsorganisaties is al bij de huurverhoging van 2023 verzocht om scenario's te tonen, waarbij inzicht wordt gegeven in de aanwending van deze middelen. Deze inzichten zijn niet verkregen en ook bij het opnieuw stellen van deze vraag niet verkregen. Wij verwachten derhalve dat Havensteder in het komende jaar, als onderdeel van vroegtijdig overleg over de huurverhoging, ons inzichten geeft over de scenario's voor aanwending van de financiële ruimte, die naar onze mening zou moeten ontstaan als gevolg van het vervallen van de verhuurdersheffing.

## Vanuit het gezichtspunt van de huurders van Havensteder

In genoemde adviesaanvraag schrijft u: “Om huurders te beschermen is in de nationale prestatieafspraken opgenomen dat het inkomen van huurders sneller moet stijgen dan de huur.”

*Inkomen ontwikkelt niet mee met de huurverhoging, de huur stijgt dus nog steeds sneller dan het inkomen!*

Wij hebben daarom de inkomenscijfers bekeken die voor de meeste van uw huurders gelden:

- Zo krijgen uw gepensioneerde oud-werknemers die een huis bij u huren een voorgestelde huurverhoging voorgeschoteld van 5,3% terwijl Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties de pensioenen in 2024 verhoogt met 2,42%. In deze gevallen is uw procentuele huurverhoging meer dan 2 maal de pensioenverhoging.
- ABP verhoogt de pensioenen per 1 januari 2024 met 3%. Het bestuur van Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PFZW) heeft besloten om, met ingang van 1 januari 2024, de pensioenen met 4,8% te verhogen.

- De AOW-uitkeringen zijn tussen de 5,6% en 6,3% gestegen ten opzichte van de bedragen van 2023

Nagenoeg nergens blijkt dat met uw voorgestelde huurverhoging van 5,3% het inkomen van uw huurders harder stijgt dan deze huurverhoging. Uit uw gepresenteerde cijfers blijkt dat in 2023 voor 12.126 huurders de huren zijn verlaagd. Dit betreffen dus vooral huurders die aan de onderkant van de inkomenspiramide zitten met 120% van het sociaal minimum of minder. Als we kijken naar de koopkracht 2024, berekend door het Nibud, voor de overgrote meerderheid van de doelgroep huurders van Havensteder zien we dat de koopkracht veelal omlaaggaat en als die al omhooggaat in ieder geval niet de 5,3% die Havensteder voornemens is de huur te verhogen.



	koopkracht	bedrag per maand
<b>BIJSTAND</b>		
Alleenstaand bijstand	↓ -3,6%	-€ 61
Eenouder 1 kind bijstand	↓ -1,8%	-€ 43
Eenouder 2 kinderen bijstand	↑ 2,5%	€ 66
Paar 2 kinderen bijstand	↑ 3,1%	€ 90
<b>UITKERING</b>		
Alleenstaand uitkering, € 20.000	↓ -3,8%	-€ 67
Alleenstaand uitkering, € 25.000	↓ -3,2%	-€ 60
Alleenstaand uitkering, € 30.000	↑ 2,9%	€ 57
<b>PENSIOEN</b>		
Alleenstaand AOW + € 0	↓ -2,6%	-€ 52
Alleenstaand AOW + € 2.500	↑ 3,1%	€ 64
Alleenstaand AOW + € 5.000	↑ 3,4%	€ 74
Alleenstaand AOW + € 7.500	↑ 3,6%	€ 82
Alleenstaand AOW + € 10.000	↑ 3,8%	€ 89
Alleenstaand AOW + € 15.000	↔ 1,0%	€ 24
Alleenstaand AOW + € 25.000	↔ 2,2%	€ 65
Alleenstaand AOW + € 40.000	↔ 0,7%	€ 24
<b>Paar AOW + C 0 &amp; AOW + € 0</b>		
Paar AOW + € 5.000 & AOW + € 2.500	↓ -1,3%	-€ 35
Paar AOW + € 7.500 & AOW + € 2.500	↑ 2,8%	€ 83
Paar AOW + € 7.500 & AOW + € 5.000	↑ 2,9%	€ 88
Paar AOW + € 7.500 & AOW + € 5.000	↔ 1,6%	€ 49
Paar AOW + € 15.000 & AOW + € 0	↔ 1,6%	€ 50
Paar AOW + € 15.000 & AOW + € 2.500	↔ 1,5%	€ 49
Paar AOW + € 15.000 & AOW + € 5.000	↔ 1,1%	€ 33
Paar AOW + € 17.500 & AOW + € 7.500	↔ 2,3%	€ 84
Paar AOW + € 20.000 & AOW + € 10.000	↔ 2,0%	€ 81
Paar AOW + € 30.000 & AOW + € 10.000	↔ 1,8%	€ 81
Paar AOW + € 35.000 & AOW + € 2.500	↔ 2,3%	€ 97
Paar AOW + € 35.000 & AOW + € 10.000	↔ 2,0%	€ 94
Paar AOW + € 50.000 & AOW + € 10.000	↔ 0,9%	€ 49
Paar AOW + € 60.000 & AOW + € 30.000	↔ 0,5%	€ 36

Kortom met uw voorgestelde huurverhoging maakt u inbreuk op de Nationale prestatieafspraken (NPA) dat het inkomen van huurders sneller moet stijgen dan de huur.

### *Investerings in relatie tot huurverhoging*

In de Nationale Prestatieafspraken zijn vanwege de wooncrisis afspraken gemaakt over forse investeringen door de corporaties. Die zijn ook volgens de huurdersorganisaties hard nodig. Maar de daarvoor benodigde investeringen mogen niet ten koste van de huurders worden gedaan. Los van onze reactie op het huurbeleid vernemen wij graag op korte termijn de stand van zaken van de investeringen. Bijvoorbeeld, hoeveel en/of wanneer kunnen er woningen toegevoegd worden aan de woningportefeuille bestemd voor de sociale sector. Hetzelfde geldt voor investeringen in de bestaande portefeuille zoals renovatie en woningisolatie. De huurdersorganisaties benadrukken hierbij het belang van het snel aanpakken van slecht geïsoleerde woningen. Daarbij zijn wij van mening dat woningen met label f of slechter überhaupt niet de maximale huurverhogingen moeten krijgen, alvorens zij uitzicht hebben, op maatregelen die de woonlasten binnen de perken houden.

## Vanuit de financiële positie van Havensteder

Het voorgenomen huurbeleid van Havensteder wordt voorgesteld omdat:

1. Er nationale prestatieafspraken zijn gemaakt, die dit beleid dekken;
2. Deze huurverhoging nodig is om financieel gezond te blijven;

Met betrekking tot het eerste punt:

In uw bijlage I Strategisch kader huurverhoging 2024 geeft u aan: "In de NPA is afgesproken dat de huursom in 2024 stijgt met de gemiddelde CAO-ontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023, minus 0,5%." Dit is onjuist:

Wat zegt een van de partijen van Nationale prestatieafspraken, de Woonbond hierover: "In de NPA is niet het realiseren van een huursomstijging van 5,3% afgesproken. In de NPA is afgesproken dat de huursomstijging niet hoger mag zijn dan de gemiddelde CAO-loonstijging min 0,5%. Door uit te gaan van CAO-loonstijging in plaats van inflatie werd in 2023 de huurverhoging gematigd van 10% naar 3,1% en gingen huurders er gemiddeld gezien ietsje op vooruit. De CAO-loonstijging ligt in 2024 echter hoger dan becijferd bij de NPA. Maar dat het maximum van de huursom in 2024 op 5,3% ligt, betekent niet dat is afgesproken dat dat maximum klakkeloos kan worden opgelegd."

Kortom het NPA noopt Havensteder helemaal niet tot een huurverhoging van 5,3%! Sterker nog U wijkt zelf al heel snel af van de andere "afspraken" in NPA zoals later blijkt in uw bijstelling van de Midob 2024.

Met betrekking tot het tweede punt:

U haalt met name de financiële positie, in relatie tot de nodige investeringen en kosten voor groot onderhoud/renovaties aan als reden, waarom de maximale huurverhoging noodzaak is. Wij zijn het hier absoluut niet mee eens en missen hier ook de open discussie over keuzes die gemaakt kunnen worden, om een lagere huurverhoging door te voeren. In bijlage 1 treft u een uitgebreide analyse van hoe wij uw financiële standpunten bekijken, inclusief een aantal detailragen waarop wij graag meer inzicht krijgen, ook in relatie met een vroegtijdige discussie over het huurbeleid voor 2025.

In volgende discussies zouden wij daarnaast niet alleen vanuit de operationele kasstroom gezien de analyses gedeeld willen zien, maar ook vanuit de financieringskasstroom (herfinancieringen en impact daarvan op de ICR – kort, middellang en lang).

## Standpunten

### Bij voorkeur geen huurverhoging sociale huurwoningen

De noodzaak voor de liggende voorstellen voor de huurverhoging ontbreekt wat ons betreft c.q. is onvoldoende aangetoond. Er zou gezien moeten worden of er gebruik kan worden gemaakt van de financiële ruimte die beschikbaar komt door de afschaffing van de verhuurdersheffing. In 2022 en 2023 is daar ook om gevraagd. Daar heeft u toen geen gevolg aan gegeven.

Door een klein deel van de middelen die vrij zijn gekomen door afschaffing van de verhuurdersheffing te besteden aan een lastenverlichting voor de huurders blijft er in onze ogen nog genoeg ruimte voor de broodnodige investeringen. Ons is bekend dat woningcorporaties nog altijd vennootschapsbelasting moeten betalen. Havensteder zou initiatieven kunnen ondernemen richting Aedes en minister om die belasting voor corporaties af te schaffen. Wij verwachten dat Havensteder niet bereid zal zijn op bovengenoemde voorstellen in te gaan. Daarom kiezen wij voor een verlaging van de maximale huurverhoging

### Verlaging maximale huurverhoging van 5,3% naar inflatie van 3,2%.

De Brug en de vijf gebiedsorganisaties ondersteunen de recent gestarte landelijke actie om de maximale huurverhoging te verlagen. De gebieden hebben bovendien aan deze actie deelgenomen. In het kader van die actie is onder andere een advertentie in het Algemeen Dagblad van 23 februari geplaatst.

Wij vragen van de kant van Havensteder ook een toelichting waarom gekozen is voor een maximale huurverhoging. In overlegvergaderingen afgelopen jaar met Havensteder is ons nooit gebleken dat er sprake was van een benarde financiële positie, ook als rekening wordt gehouden met de in de nationale prestatieafspraken gemaakte afspraken over investeringen. In de voorbereiding van de in de december 2023 ondertekende prestatieafspraken Rotterdam heeft Havensteder haar ambities overigens naar beneden bijgesteld.

Daarnaast hebben wij onze twijfel bij het betrekken van investeringen in het huidige huurniveau. Daarmee zegt Havensteder feitelijk dat de zittende huurder moet meebetalen aan uitbreidingsinvesteringen in de toekomst. Wat ons betreft roept dat ook een vraag op, of de voorgenomen investeringen onder de juiste condities worden genomen. Wij willen graag begrijpen hoe deze een hefboom (en daarmee hypotheek) vormen op het huidige huurniveau en waarom er dus investeringen moeten worden toegevoegd die de facto en te lage ICR hebben.

### Huurverlaging lage inkomens met huren boven €577,91

Wij zouden het gezien de afspraken in de NPA het alleszins redelijk vinden de huurders die op het minimum zitten en in 2023 een huurverlaging hebben gekregen op basis van de afspraken van de NPA een huurverhoging te geven die beperkt is tot

de genoemde 0,5%. Dat betekent dat ze een gelijke huur krijgen van € 577,91 als de huurders die een verlaging krijgen in 2024.

### **Slecht geïsoleerde woningen (energiearmoede)**

In de Midob 2024 geeft u aan dat in de Nationale prestatieafspraken een concreet meetbaar programma is geformuleerd. Dit betreft voor Havensteder o.a. dat alle EFG-labels voor 2028 moeten zijn uit gefaseerd. Ondertussen hebben de huurders van deze woningen al meerdere jaren te hoge energiekosten gehad omdat Havensteder de woningen niet tijdig naar een acceptabel energielabel heeft gebracht. Deze huurders mee te laten lopen met uw voorgestelde huurverhoging 2024 vinden wij niet acceptabel. Daarom adviseren wij Havensteder de huurders in een woning met geen label of een EFG-label de huurverhoging 2024 eveneens tot maximaal 0,5% te beperken.

### **Inkomensafhankelijke huurverhoging**

Er is sinds 2022 sprake van een nieuwe systematiek, waardoor de inkomensgrenzen hoger liggen en er onderscheid wordt gemaakt tussen één- en meerpersoonshuishoudens. Wel moeten vanaf 2022 AOW'ers en grote huishoudens alsnog een inkomensafhankelijke huurverhoging betalen. Wij zijn van mening dat de groep die in aanmerking komt voor inkomensafhankelijke huurverhoging jaar op jaar hard wordt geraakt.

In tegenstelling tot voorgaande jaren hanteert Havensteder de maximaal per maand toegestane bedragen (respectievelijk €50 en €100 in plaats van €30 en €60). En hoewel het officiële beleid niet langer is om met een inkomensafhankelijke huurverhoging "scheefhuurders" te verleiden te verhuizen, voelt het nog wel steeds zo. De desastreuze situatie op de woningmarkt maakt dat alternatieven niet voorhanden zijn. De huurders met een wat hoger inkomen worden dan ook hard aangepakt, dat vinden wij niet langer te rechtvaardigden.

U geeft aan de inkomsten vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten voor investeringen, zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Wij vragen ons af of het is toegestaan één categorie huurders daarvoor te belasten. Ook willen wij graag weten welke opbrengst u ongeveer verwacht vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat kan worden bepaald aan de hand van de opbrengst in 2023. Samenvattend doen wij de oproep om geen inkomensafhankelijk huurverhoging door te voeren.

### **Maximale huur: verlaag de streefhuren**

Wij maken ons grote zorgen over uw voornemen om het streefhuurbeleid van Havensteder te herijken zoals u aangeeft in uw schrijven van 29 november 2023. De gemiddelde streefhuur zal hierdoor fors stijgen. Wij zien overigens uw adviesaanvraag hieromtrent alsnog graag tegemoet.

Door de indexatie met inflatie (10%!) van de puntprijs in het woningwaarderingstelsel, zijn ook de streefhuren met 10% gestegen. De maximale huurprijs en de streefhuren zijn daardoor veel harder gestegen dan de inkomens. Houdt u daar ook rekening mee in uw voorliggende huurverhogingsvoorstellen?

### **Vrije sector**

Wij stellen voor bij deze categorie de huren op dezelfde wijze aan te passen als bij de sociale sector (3,2% stijging in ons advies als de landelijke actie tot verlaging van de maximale huur wordt overgenomen).

### **Andere afspraken in het NPA**

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550,- (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment moet de huurprijs van (minimaal) 46% van de totale voorraad € 575,03 of minder zijn. De NPA partijen hebben afgesproken dat dit tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft. Nergens blijkt uit uw voorstellen hoe deze afspraken zich verhouden tot de voorgestelde huurverhoging. Graag krijgen wij daar inzicht in.

### **WIN WIN WIN**

De totale onderhoudslasten blijken uit de jaarcijfers 2022 € 127 miljoen te zijn. In uw Midob geeft u de prognose voor 2024 € 121.906 en 2025 € 129.644.

Een punt van zorg is al lang de wijze van het behandelen van huurdersklachten door Havensteder. De wijze van afhandelen van de onderhoudssignalen geeft veel klachten bij onze huurders, die veelvuldig contact proberen op te nemen met Havensteder.

Daardoor raken de communicatiekanalen bij Havensteder overbelast en zijn daardoor deels gesloten. Ook veroorzaakt en resulteert mede in veel bezoeken van verschillende aannemers die de klacht half of helemaal niet verhelpen.

Havensteder kan in hun bedrijfsvoering best veel geld verdienen als men efficiënter gaat werken met goede diagnoses en vervolgens met de juiste aannemers. Een en ander is vele malen gecommuniceerd en gelardeerd met voorbeelden, aan het bestuur, de desbetreffende directies en in de vele participatiecontacten op wijkniveau.

Hier beter op sturen en acteren kan naar onze inschatting tenminste 15% van het niet planmatige onderhoudsbudget gaan schelen zo'n slordige 15 miljoen per jaar.

3x Win, in een keer goed scheelt de huurder tijd en ergernis, de dienstverlenings- en klachtenkanalen van Havensteder raken niet verstopt, het scheelt bergen (huur)geld.

## **BIJLAGE 1: Standpuntvorming argument financiële positie en vragen inzake financiële positie**

Waarom stelt Havensteder dit huurbeleid voor?

1. Nationale prestatieafspraken
2. Nodig om financieel gezond te blijven

Ad 1

In uw bijlage I Strategisch kader huurverhoging 2024 geeft u aan: "In de NPA is afgesproken dat de huursom in 2024 stijgt met de gemiddelde CAO-ontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023, minus 0,5%." Dit is onjuist.

Wat zegt een van de partijen van Nationale prestatieafspraken, de Woonbond hierover: "In de NPA is niet het realiseren van een huursomstijging van 5,3% afgesproken. In de NPA is afgesproken dat de huursomstijging niet hoger mag zijn dan de gemiddelde CAO-loonstijging min 0,5%. Door uit te gaan van CAO-loonstijging in plaats van inflatie werd in 2023 de huurverhoging gematigd van 10% naar 3,1% en gingen huurders er gemiddeld gezien ietsje op vooruit. De CAO-loonstijging ligt in 2024 echter hoger dan becijferd bij de NPA. Maar dat het maximum van de huursom in 2024 op 5,3% ligt, betekent niet dat is afgesproken dat dat maximum klakkeloos kan worden opgelegd."

Kortom het NPA noopt Havensteder helemaal niet tot een huurverhoging van 5,3%!

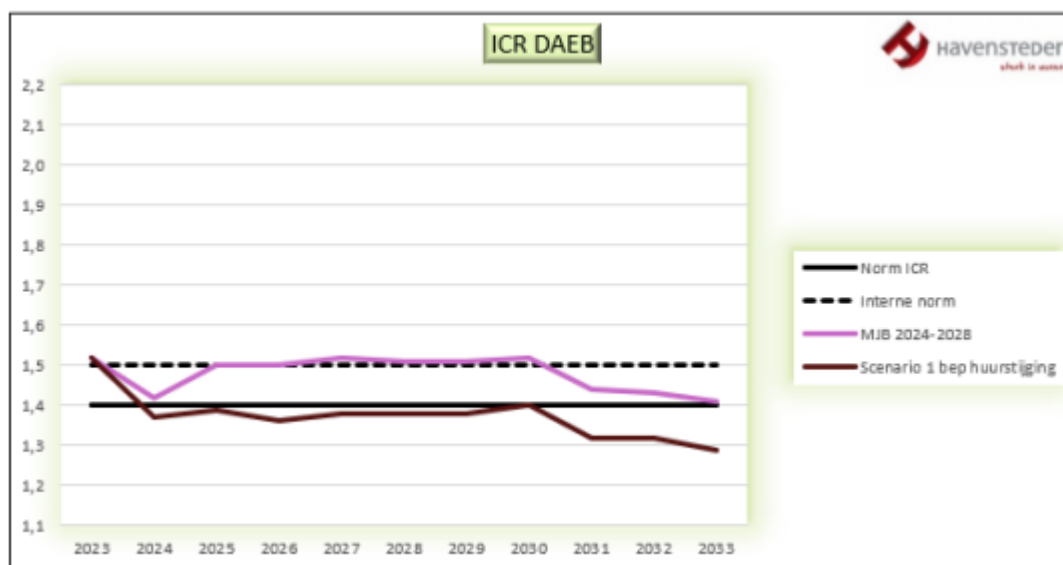
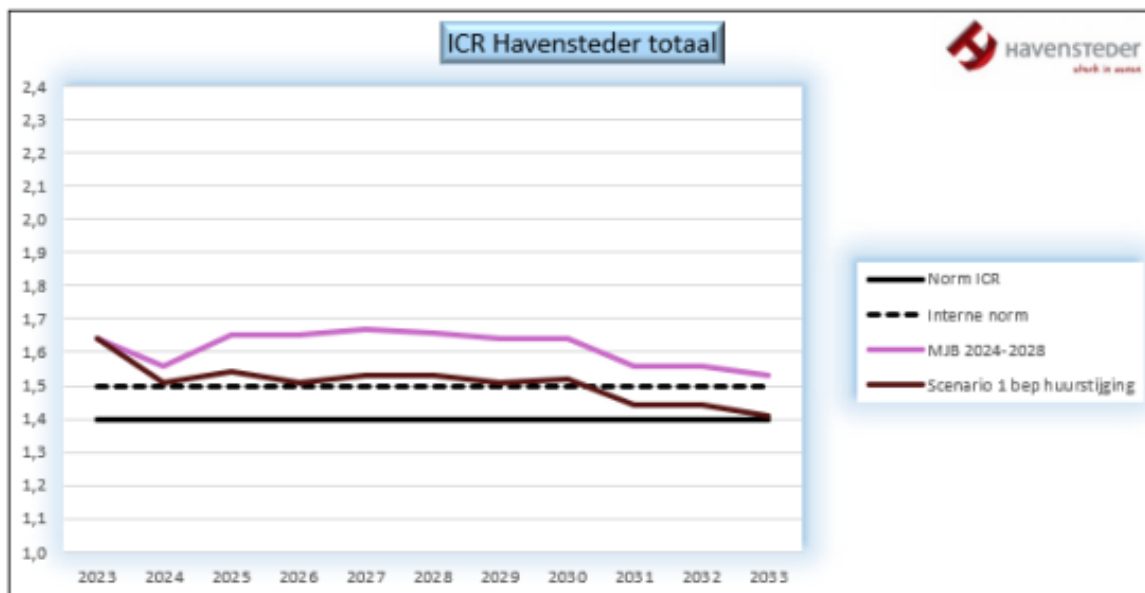
Sterker nog U wijkt zelf al heel snel af van de andere "afspraken" in NPA zoals later blijkt in uw bijstelling van de Midob 2024.

Ad 2

U toont de door u aangegeven noodzakelijke huurverhoging kennelijk aan met uw twee plaatjes die het mogelijke verloop in jaren van de ICR schetst.

Allereerst wat wordt verstaan onder ICR: ICR betekent Interest Coverage Ratio, ofwel rentedekkingsverhouding. In de financiële wereld geldt dit als maatstaf voor de mate waarin een vastgoedbelegger in staat is rente te betalen over uitstaande schulden. De ICR geeft aan hoe vaak je de rente kunt betalen over de betreffende lening met het geld dat binnenkomt op je bankrekening. Met een ICR van 3 zijn de opbrengsten voldoende om 3 keer de verschuldigde rente te betalen. Als de ICR onder de 1 komt, kan een bedrijf de verschuldigde rente niet meer uit de kasstroom betalen en is de risicoscore onvoldoende.



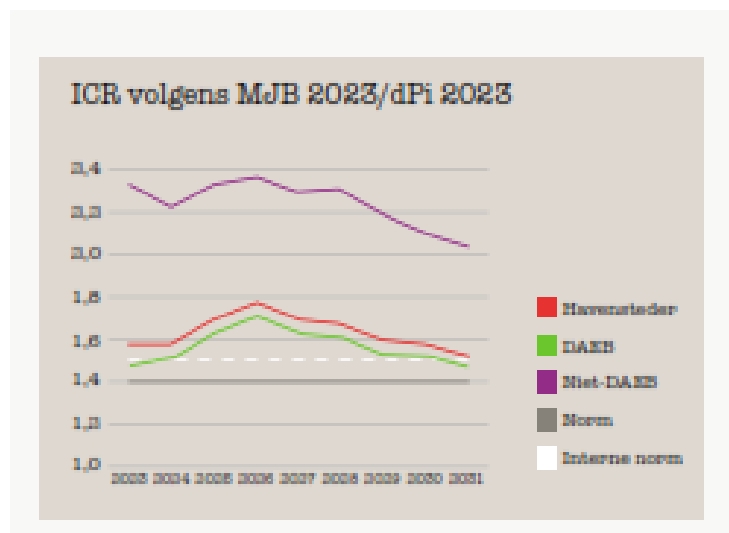


Een heel beperkt beeld van de huishouding van Havensteder. Hier schetst u een lang niet zeker verloop met alleen de focus op één knop (de huur) waaraan gedraaid kan worden op ook maar één element van de complexe ICR. Daarnaast is de ICR een eenzijdig kengetal, wat met name naar de financieringskant kijkt. Het kijkt op geen enkele manier naar:

- Kwaliteit van het bezit;
- Gemiddelde veroudering van het bezit;
- Kwaliteit van de dienstverlening;
- Het geheel aan keuze dat gemaakt kan worden in het nieuwbouwprogramma (de plannen behelzen een uitbreiding van het bezit met 7 - 10%. Dit heeft een significante impact op de ICR.;

In uw jaarverslag 2022 is Havensteder nog heel optimistisch: “ Door de toegenomen financiële ruimte in 2023 konden we een nieuwe portefeuillestrategie vaststellen met extra nieuwbouw,

meer isoleren, meer onderhoud, het plaatsen van zonnepanelen en minder verkoop en minder verhogen van huurprijzen tot boven de sociale huurgrens.”



Verder merkt u in dat jaarverslag op: “De ICR echter is maar net aan toereikend en biedt in de DAEB-tak naar onze interne maatstaf onvoldoende ruimte om eventuele tegenvallers in het operationele resultaat op te vangen. Deze ratio houden we daarom goed in de gaten. [...] De economische verwachtingen veranderen echter voortdurend. Het risico bestaat daarom dat we door verslechterende parameters, zoals een stijgende rente, het investeringsvolume moeten temperen om de financiële gezondheid en stabiliteit te waarborgen. De realiteit dwingt dan om opnieuw keuzes te maken in het programma van de portefeuillestrategie en bijvoorbeeld een deel van de extra nieuwbouw te schrappen, om de simpele reden dat we het ons niet kunnen veroorloven zonder nadere financiële steun.”

Op alle fronten binnen de ICR kunnen, zoals u zelf aan aangeeft, keuzes worden gemaakt, zoals minder bouwen, mutaties in de leningenportefeuille, personeelsbestand, het wel of niet uitnutten van het onderhoudsbudget, het kunnen aanbesteden van de isolatie en zonnepanelen inspanning en de snelheid daarvan.

Over de bijstellingen in de Midob 2024 en verder schrijft u: “Actualisatie van de portefeuillestrategie 2022-2030. Bovengenoemde ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat het investeringsprogramma vanuit de in 2022 geactualiseerde portefeuillestrategie 2022-2030 naar beneden bijgesteld moest worden. De belangrijkste bijstellingen zijn: De ambitie van sociale nieuwbouw t/m 2030 is teruggebracht van 4.000 naar 3.000 woningen. De ambitie van nieuwbouw middenhuur t/m 2030 is teruggebracht van 650 naar 300 woningen. Het programma aardgasrij is teruggebracht van 6.000 naar ca. 4.000 woningen t/m 2030. Dit leidt ertoe dat de doelstellingen uit de portefeuillestrategie niet of pas later haalbaar zijn. Begin 2024 maken we daarom een update van de huidige portefeuillestrategie.”

Verder vragen wij ons af wat er is gebeurd met de 40 miljoen per jaar die u niet hoeft te betalen i.v.m. met het afschaffen van de verhuurderheffing?

Uw cashflow en dus de ICR wordt ook beïnvloed zoals gezegd door wijzigingen in uw schuldenportefeuille, hoe zit het met deze knop?

Wij zijn daarom geheel niet overtuigd van uw stelling dat de voorgestelde huurverhoging op deze schaal nodig is om financieel gezond te blijven, de door u gepresenteerde twee knoppen binnen de ICR is daarvoor een veel te beperkte scope.