



Aan : Directeur Beveland Wonen, Livingstoneweg 11, 4462 GL Goes
Datum : 14-03-2025
Betreft : **Negatief advies op voorgestelde huurprijsaanpassing per 1 juli 2025**
Ref.nr. : 2025/0000

Geachte heer van der Wel,

Wij hebben uw voorstel tot huurverhoging per 1 juli 2025, d.d. 28-01-2025, zorgvuldig bestudeerd. Wij komen tot de conclusie dat de voorgestelde huurverhoging niet in het belang van de huurders is en maatschappelijk onwenselijk is. Daarom brengen wij hierbij een negatief advies uit.

Onderstaand lichten wij de gronden voor ons negatieve advies gedetailleerd toe.

1. Betaalbaarheid van wonen verder onder druk

De betaalbaarheid van wonen staat al lange tijd onder druk. Veel huurders zagen in 2024 al de hoogste huurverhoging in 30 jaar op hun huurprijs doorgevoerd worden. De voorgestelde verhoging van maximaal 4,5% en gemiddeld 4,38% betekent dat huurders opnieuw met fors hogere lasten geconfronteerd worden.

Voor wie is deze huurverhoging extra problematisch?

- **Huurders met lage inkomens:** Ondanks de verhoging van de huurtoeslag biedt dit geen volledige compensatie.
- **Huurders net boven de toeslaggrens:** Zij ontvangen geen huurtoeslag en dragen de volledige stijging zelf.
- **Gepensioneerden en mensen zonder een vast inkomen:** Pensioenen stijgen niet mee met de huurverhoging.
- **Huurders van energie-onzuinige woningen:** Deze huurders betalen al relatief hoge energiekosten, waardoor de totale woonlasten verder oplopen.

Conclusie:

De betaalbaarheid van wonen komt door deze huurverhoging verder in gevaar. Het is niet verantwoord om opnieuw een verhoging boven inflatieniveau door te voeren. In de Nibud rapportage "*Geldzaken in de praktijk, het leven betaalbaar*" uit 2024 is geconcludeerd dat bijna de helft van de huurders moeite heeft met rondkomen. In het in opdracht van Aedes opgestelde rapport staat dat een deel van de huurders, welke groepen zijn die vaker zijn aangewezen op sociale huurwoningen, met de voorgenomen huurverhogingen hun woonlasten harder zullen zien stijgen dan hun inkomen.

2. Oneerlijke lastenverdeling: huurders betalen de rekening voor maatschappelijke opgaven

Woningcorporaties staan voor de opgaven van verduurzaming en nieuwbouw. Dit zijn echter collectieve, maatschappelijke uitdagingen die primair met publieke middelen moeten worden opgelost, niet door de rekening grotendeels bij huurders te leggen.

Waarom is dit onrechtvaardig?

- **Corporaties betalen winstbelasting:** Terwijl zij als maatschappelijke organisaties juist geen winstoogmerk hebben. Dit beperkt hun investeringsmogelijkheden.
- **Corporaties krijgen in de toekomst meer huurinkomsten:** Door het passend toewijzen en de verhoging van aftoppingsgrenzen. De extra huurverhoging is daardoor niet noodzakelijk.
- **De politiek zou moeten investeren in volkshuisvesting:** Bijvoorbeeld door de winstbelasting voor corporaties af te schaffen of het leenplafond te verhogen.

Conclusie:

Het oplossen van het woningtekort en verduurzaming moet niet eenzijdig op de schouders van huurders terechtkomen. Dit is een taak van de overheid en corporaties moeten zich hiervoor sterk maken zonder de huurlasten disproportioneel te verhogen.

3. Maximale huurverhoging boven inflatie is onnodig en disproportioneel

De inflatie over 2024 bedroeg 3,1%. Toch wordt nu een huurverhoging tot 4,5% voorgesteld, wat fors hoger ligt. Dit is om meerdere redenen niet gerechtvaardigd:

- **Investeringscapaciteit van corporaties:** Wordt nauwelijks aangetast bij een gematigder huurbeleid. Volgens de Woonbond kunnen corporaties de meeste plannen ook uitvoeren als ze de huurverhoging beperken tot 3,1%.
- **Alternatieven voor financiering:** Er zijn voldoende alternatieven om financiering te waarborgen zonder huurders verder te belasten.

Conclusie:

Een huurverhoging boven inflatie is onnodig en onredelijk. Wij adviseren een maximale huurverhoging van 3,1% of lager.

4. Huurtoeslag biedt onvoldoende compensatie en is geen rechtvaardiging voor hogere huren

Beveland Wonen stelt dat de extra huurverhoging gecompenseerd wordt door de verhoogde huurtoeslag. Dit argument is echter om de volgende redenen onjuist:

- **Niet alle huurders ontvangen huurtoeslag:** Veel huurders die net boven de toeslaggrens zitten, moeten de volledige verhoging zelf betalen. Ouders die recht hebben op huurtoeslag op basis van hun inkomen maar volwassen kinderen hebben inwonen (steeds vaker en steeds langer) krijgen geen of minder huurtoeslag.
- **Huurtoeslag dekt slechts een deel van de huurstijging:** Huurders blijven per saldo meer kwijt.
- **Stijgende huurprijs leidt tot hogere overheidsuitgaven:** Dit betekent dat belastinggeld wordt gebruikt om huurverhogingen te subsidiëren, terwijl structurele oplossingen voor de volkshuisvesting uitblijven.

Conclusie:

De huurtoeslag biedt geen afdoende bescherming tegen de gevolgen van huurverhogingen.

5. Alternatieven voor huurverhoging zijn mogelijk en noodzakelijk

In plaats van de rekening bij huurders te leggen, zijn er andere manieren om de financiële positie van woningcorporaties te versterken:

- **Efficiëntere bedrijfsvoering:** Corporaties kunnen kosten besparen door kritisch te kijken naar uitgaven en bedrijfsprocessen.
- **Verhoging van het leenplafond:** Het kabinet kan het leenplafond verhogen, waardoor corporaties extra kunnen investeren zonder huurders extra te belasten.

- **Afschaffing van de winstbelasting (VPB) voor woningcorporaties:** Dit zou direct financiële ruimte scheppen voor investeringen.
- **Gerichte subsidies voor nieuwbouw en verduurzaming:** In plaats van huurders te belasten, zou de overheid meer middelen beschikbaar moeten stellen.

Conclusie:

Er zijn voldoende alternatieven beschikbaar die corporaties in staat stellen te investeren zonder huurders onnodig extra te belasten.

Advies:

Dat Beveland Wonen kiest geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren vindt de huurdersvereniging positief. Het middensegment geen 7,7% huurverhoging geven maar eenzelfde maximale percentage als de sociale huur ook. Voor woningen met een EFG-label vinden we dat geen huurverhoging gevraagd mag worden.

Dat als de streefhuurprijs wordt overschreden de huur niet wordt afgetopt vindt de huurdersvereniging iets waar eerst verder over in gesprek moet worden gegaan. Het is een ingrijpende aanpassing van de afspraak dat de huren op de streefhuurprijs worden afgetopt. De huurdersvereniging pleit om conform het huidige huurbeleid van Beveland Wonen een maximaal inflatievolgende huurverhoging toe te passen.

Dat sloopwoningen en wisselwoningen geen huurverhoging krijgen ziet het bestuur van de HVDB als vanzelfsprekend en we hopen dat plannen om woningen te slopen steeds zeer kritisch worden bekeken en dat men bewoners betreft bij het nadenken over de toekomst van hun woningen en buurten.

Gebaseerd op de argumenten die we in ons advies hebben beschreven adviseren wij om:

- De huurverhoging te beperken tot inflatie of lager.
- Alternatieve financieringsmogelijkheden te onderzoeken.
- Transparantie te bieden over de besteding van de extra inkomsten.
- Actief samen met huurders en gemeenten te pleiten voor structurele oplossingen.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet en zijn bereid dit advies nader toe te lichten in een persoonlijk overleg.

Met vriendelijke groet,

[Naam contactpersoon]
[Naam huurdersorganisatie]
[Contactgegevens]