

Bussum, 13 februari 2020

Geachte wethouder, gemeenteraadslid, directeur/bestuurder, collega,

Op 27 januari jl. heeft de HBVA-GV in goede sfeer uitgebreid van gedachten gewisseld met onder meer Anne Oosterbaan en Bert Nauta van de Alliantie over de inmiddels beruchte afspraak tussen Aedes en de Woonbond die de Alliantie de ruimte zou geven om, na instemming van de HBVA-GV, de huursom met 1% extra te verhogen. Dit om de Alliantie budgettaire ruimte te verschaffen om aan haar maatschappelijke taken w.o. bouwen in de sociale sector, duurzaamheid, enz. te voldoen.

Deze verhelderende gedachtewisseling vond plaats n.a.v. de brief 2020-01-14 (zie bijlage) die de HBVA-GV heeft geschreven aan betrokkenen bij de prestatieafspraken in haar werkgebied waarin zij, kort gezegd, aangaf zich niet te kunnen vinden in de toepassing van deze afspraak.

Er is in de afgelopen weken discussie ontstaan over deze "1% extra huursom verhoging" door onder meer het verschijnen van het rapport "Staat van de corporatiesector 2019", waaruit blijkt dat corporaties beschikken over voldoende middelen maar door diverse andere oorzaken hun doelen niet realiseren. Dit rapport is ook aanleiding geweest voor diverse artikelen in de pers.

Ook de recente uitzendingen van Radar over de situatie van de volkshuisvesting in Nederland laten zien dat de problematiek aanzienlijk complexer is en dat de huurder daarvoor al een forse rekening betaalt. Dit als je al een huis kunt krijgen.

Het lijkt vooral te ontbreken aan politieke wil om daadwerkelijk door te pakken en aan ingrijpende oplossingen te werken om de woningnood achter ons te laten. Het belasten van corporaties en vasthouden aan wat de markt ons brengt helpen daarbij klaarblijkelijk niet.

Naast het feit dat wij van mening zijn dat, indien de Alliantie meent over onvoldoende middelen te beschikken, zij daarvoor bij haar opdrachtgever/financier (de Rijksoverheid) moet zijn en het ongepast is deze rekening bij de huurder te leggen, is dit voor ons voldoende reden om in de prestatieafspraken die nu worden voorbereid in ons werkgebied niets over de toepassing van de "1% extra huursom verhoging" op te nemen.

Wij doen een beroep op de betrokken gemeenten en andere huurdersbelangen organisaties om ons hierin te ondersteunen en daarmee een signaal af te geven dat de steeds verder onder druk staande betaalbaarheid in de huursector serieus genomen wordt. Betaalbaarheid die inmiddels niet alleen voor de te beschermen lage inkomensgroepen een probleem is maar een steeds breder knelpunt wordt.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van HBVA-GV
Jacques Jongerden
Voorzitter

Bussum, 14 januari 2020

Geachte wethouder, gemeenteraadslid, directeur/bestuurder, collega,

Als Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi & Vechtstreek nemen wij deel aan de prestatieafspraken in meerdere gemeenten, waaronder Hilversum, Gooise Meren, Huizen, Blaricum en Wijdmeren. Wij maken ons grote zorgen over de ontwikkeling van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van het aantal sociale huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek.

Onder aanvoering van de Alliantie willen de woningcorporaties in onze regio een passage opnemen uit het sociaal akkoord van Aedes met de Woonbond, die het mogelijk maakt de huursom extra te verhogen met 1%. In het sociaal akkoord staat: *'Aedes en de Woonbond hechten groot belang aan het adresseren van zowel de betaalbaarheid én de beschikbaarheid. Om die reden vinden zij het verdedigbaar dat, waar de toegestane huursomontwikkeling leidt tot een te impactvolle beperking van de investeringscapaciteit voor de benodigde investeringen in beschikbaarheid of herstructurering, er een bandbreedte van 1 procent boven de maximale huursomontwikkeling wordt toegestaan. Dit doet zich vooral voor in enkele stedelijke regio's en waar corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. Het eventueel benutten van deze extra bandbreedte zal gemotiveerd moeten worden en – na een afweging van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) die lokaal wordt gemaakt - worden vastgelegd in de gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en - als nodig/relevant - gemeenten.'*

Om van deze regel gebruik te kunnen maken, zal het verzoek moeten worden onderbouwd en zal er een afweging gemaakt moeten worden tussen de belangen van, betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Deze afweging wordt gezamenlijk besproken en als partijen akkoord zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. De HBVA G&V is tegen het gebruiken van de mogelijkheid. De redenen daarvoor zijn dat:

Beschikbaarheid

- Er geen heldere onderbouwing is over wat er met de extra inkomsten wordt gerealiseerd.
- In de periode 2015 - 2019 – ondanks alle inspanningen – het aantal sociale huurwoningen is afgenomen in onze regio, als gevolg van o.a. verkoop van sociale huurwoningen en liberalisatie.
- Er wel ambities zijn voor het bouwen van sociale huurwoningen maar er weinig concrete plannen bestaan.
- De gezamenlijke woningcorporaties beschikken over voldoende middelen om de extra investeringen te doen als wij naar de indicatieve bestedingsruimte kijken van het ministerie van BZK. Voor 2019 in Hilversum circa € 140 miljoen en Gooise Meren circa € 66 miljoen.

Betaalbaarheid

- Het voorstel is in strijd met de algemene uitgangspunten van het Sociaal Akkoord:
 - De betaalbaarheid voor huurders dient te verbeteren; de trend dat de huren harder stijgen dan de inflatie en de inkomensontwikkeling van het grootste deel van de doelgroep is ongewenst.
- Voor 2020 geldt een maximale huursomstijging van 2,6% en zou met de extra 1% stijgen naar 3,6%. Eén procent meer dan de inflatie. Meer huurders zullen hierdoor een extra huurverhoging krijgen die kan oplopen tot 5,1% of 6,6% afhankelijk van het inkomen.
- De afgelopen jaren zijn de huurders van sociale huurwoningen al geconfronteerd met extra huurverhogingen als gevolg van de invoering van de verhuurdersheffing. Een heffing waar we vanaf moeten en waarvoor een meerderheid in de Tweede Kamer zich lijkt af te tekenen.
- De gemiddelde huurprijzen (Deab) van de corporaties in onze regio zijn nagenoeg gelijk en begeven zich allemaal net iets boven de € 550,- per maand. Voor de hele sector is dit € 533,- per maand.

Duurzaamheid

Ook voor de investeringen in de duurzaamheid is een extra stijging van de huursom met 1% niet nodig. In het sociaal akkoord zijn afspraken gemaakt over vergoedingen die huurders gaan betalen voor investeringen in de duurzaamheid. Deze vergoeding, is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die huurders realiseren na een energieverbetering aan hun woning.

Verhuurdersheffing

De HBVA G&V is het principieel niet eens met de gedachten dat als er te weinig investeringsruimte is bij corporaties dat dit enkel opgevangen en betaald moet worden door de mensen met de laagste inkomens. Beter is het om ons gezamenlijk in te zetten om de verhuurdersheffing zo snel mogelijk te beëindigen.

De Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi & Vechtstreek kan dus niet instemmen met het voorstel van de Alliantie om de huursom met 1% extra te verhogen en dit in de prestatieafspraken vast te leggen. Wij roepen de gemeenten op eenzelfde standpunt in te nemen om de mensen met de laagste inkomens te beschermen.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van HBVA G&V
Jacques Jongerden
Voorzitter