



Mail van de voorzitter

Huurbeleid 2024



Beste heer, mevrouw,

De voorbereidingen op het huurbeleid van volgend jaar roept dilemma's op. Een aantal van jullie heeft gevraagd de overwegingen die daarbij een rol spelen op een rij te zetten, dat doen we in deze mail. Het Aedesbestuur adviseert jullie met deze overwegingen rekening te houden. Tijdens de consultatiebijeenkomsten van vorige week gingen we ook in op de overwegingen en hebben we steun ervaren voor de oproep. Uiteraard blijft de uiteindelijke keuze aan u.

NPA afspraken en huurontwikkeling

In de NPA spraken we onze prestaties voor de komende jaren af op het gebied van zowel nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid als betaalbaarheid. We maakten afspraken over het huurbeleid voor de komende drie jaren.

Uitgangspunten waren enerzijds het betaalbaar houden van onze woningen en anderzijds het verkrijgen van voldoende huurinkomsten om de NPA-afspraken waar te kunnen maken.

Zodoende koppelden we de huurstijging aan de CAO-ontwikkeling en niet langer aan de inflatie die op dat moment heel hoog was. Doordat het inkomen van huurders meer stijgt dan de huur daalt de huurquote. Ook veel uitkeringen en het minimumloon zijn gekoppeld aan de cao-ontwikkeling. Het CPB raamt de CAO-loonstijging over dit jaar voorlopig op 5,8%. Conform de afspraken in de NPA mag de huursom dan maximaal met 5,3% stijgen (CAO – 0,5%). De maximale huurverhoging voor een individuele woning wordt dan 5,8%.

Politieke discussies

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op het evenwicht tussen onze inkomsten (op basis van het huurbeleid) en onze prestaties. Ingrepen in het huurbeleid op basis van politieke korte termijn-doelstellingen kunnen dat evenwicht bedreigen. Een lagere huurverhoging leidt onvermijdelijk direct tot minder nieuwe en verduurzaamde woningen. We voerden tijdens de zomer veel

gesprekken om dat te voorkomen. Gelukkig heeft dat er onder andere toe geleid dat de minister onze 'vierkantstelling', zoals we het genoemd hebben, stevig heeft verdedigd. En debatten in de Tweede Kamer hebben zich vooral gericht op verbetering van de inkomenspositie van huurders (huurtoeslag en verhoging minimumloon) in plaats van op de huren. So far, so good, maar het is niet meer dan garantie tot aan de deur: er volgen nog veel debatten.

Huurontwikkeling en betaalbaarheid

Bestaanszekerheid staat centraal en huurverhoging ligt gevoelig. En wij hechten veel belang aan betaalbare huren, daar zijn we immers van. Met de afgesproken huurverhoging beogen we juist om het realiseren van prestaties, waaronder betaalbaarheid, mogelijk te blijven maken. Toch kregen we veel vragen van jullie hoe we om moeten gaan met de afgesproken huurverhoging, die toch hoger is dan we een aantal jaren gewend zijn.

- Allereerst: de huurontwikkeling blijft een bijdrage leveren aan betaalbare huren. We kozen juist voor een huurontwikkeling iets onder de loonontwikkeling omdat de huurquote dan voor de meeste huurders daalt. Dat blijft zo, onafhankelijk van de percentages. Het inkomen van huurders (met werk of een uitkering) stijgt gemiddeld met 5,8%, terwijl hun huur met 5,3% stijgt. En de huurtoeslag gaat omhoog, zoals aangekondigd, waardoor huurders met huurtoeslag in vrijwel alle gevallen netto minder huur gaan betalen. Ook als deze met 5,8% stijgt. Inmiddels is de inflatie weer lager (ook ten opzichte van de loonontwikkeling), wat mensen weer wat financiële lucht geeft. En in de afgelopen jaren staken corporaties ook al veel geld in betaalbaarheid, waardoor de huren afgelopen jaar gemiddeld nauwelijks stegen. Ten opzichte van een inflatievolgend huurbeleid, zal er – ook als corporaties volgend jaar een huursom van 5,3% zouden realiseren – op basis van de NPA jaarlijks zo'n 1,4 miljard in betaalbaarheid worden gestoken. Tot slot kunnen corporaties natuurlijk altijd maatwerk toepassen bij huishoudens met specifieke situaties.

Het Nibud werkt op dit moment de effecten van de huurontwikkeling uit aan de hand van een aantal voorbeeldsituaties. Uiteraard kunnen we als sector nooit garanderen dat niemand er op achteruit gaat. Dat is ook afhankelijk van de inkomenspolitiek. Maar de cijfers kunnen de gesprekken met huurdersorganisaties mogelijk vergemakkelijken. We verwachten het rapport hierover binnen twee weken. We zijn in gesprek met de Woonbond of gezamenlijke communicatie mogelijk is indien het Nibudonderzoek onze verwachtingen bevestigt.

- Dan de andere kant: maatregelen op het gebied van huurbeleid zijn goed besteed, maar kostbaar. Onze huurinkomsten moeten de komende jaren in balans blijven met de uitgaven voor alle opgaven. We moeten er alles aan doen om de afspraken uit de NPA waar te maken. Onder de huidige omstandigheden is dat al moeilijk genoeg. Feit is dat we alle huurruimte nodig hebben om al onze opgaven waar te kunnen maken. Veel kosten voor corporaties – denk aan de bouwkosten – stijgen juist wél met inflatie of zelfs nog harder.

We praten niet voor niets over de noodzaak van een duurzaam prestatie­model. Als op de langere termijn onze inkomsten en uitgaven in disbalans zijn, kunnen we onze maatschappelijke prestaties niet volhouden. Deze ontwikkeling is voor veel corporaties al voelbaar.

- We realiseren ons natuurlijk dat er verschillen zijn tussen corporaties. Sommigen onder u hebben wellicht op de korte termijn meer financiële ruimte. Juist daarom adviseren we jullie allen de huurontwikkeling in de regio te bespreken. Er zijn wellicht collega's die op korte of langere termijn hun opgave niet meer aankunnen. Dat kan betekenen dat op dat moment andere corporaties voor een grotere opgave komen te staan. Een beperktere huurverhoging bij een corporatie nu, kan leiden tot minder ruimte om later een extra opgave op te pakken.

Indexatie eenmalige huurverlaging

600.000 huurders kregen op 1 juli een huurverlaging naar € 575 euro. Tot en met eind volgend jaar kunnen mensen nog een huurverlaging aanvragen. Onduidelijk is of dit ook geldt voor huurders die eerder een huurverlaging hadden aangevraagd. Hier kregen we afgelopen tijd vragen over. Begrijpelijk: het is natuurlijk van invloed op het huurbeleid in 2024. Zonder alle techniek uit te leggen: de € 575 wordt geïndexeerd naar ongeveer € 578. Het effect kan dan zijn dat huurders die een eenmalige huurverlaging kregen het opnieuw kunnen aanvragen na een reguliere huurverhoging. We zijn hierover met BZK in gesprek, want dit is niet hoe de wet is bedoeld. We houden u op de hoogte.

Tenslotte

Op basis van deze argumenten meent het Aedesbestuur dat het belangrijk is om vast te houden aan de afspraken die we met alle betrokken partijen maakten en volgend jaar de cao-ontwikkeling – 0,5% als huursomontwikkeling te hanteren. Wij hopen dat u bovengenoemde overwegingen over het huurbeleid kunt gebruiken in het overleg met huurders, gemeenten en andere stakeholders en met collega-corporaties in de regio.

Met vriendelijke groet,

Martin van Rijn

Voorzitter

Via de Mail van de voorzitter ontvangen directeur-bestuurders van de leden van Aedes informatie over actuele ontwikkelingen binnen de branche en de vereniging.

Waar staat Aedes voor?



**Betaalbare
woningen**



**Voldoende
huurwoningen**



**Duurzame
woningen**



**Leefbare
wijken**



**Effectieve
corporaties**

vereniging van
woningcorporaties

