

Reactie gekwalificeerd advies Huurdersraad Maarn Maarsbergen

Donderdag 20 maart 2025

Beste Guy,

Bedankt voor jullie gekwalificeerd advies op het voorgenomen huurbeleid 2025 van NabijWonen. Wij realiseren ons dat dit elk jaar weer een behoorlijke belasting is voor jullie.

Naast jullie advies hebben we ook van HBV-HW en Prisma gekwalificeerd advies ontvangen. We hebben jullie samen met HBV-HW en Prisma uitgenodigd om onze reactie op 25 maart met jullie te bespreken. Dit doen wij omdat de materie complex is en de relatie met jullie ons veel waard is. Een 'warme' toelichting van onze reactie op jullie advies, hoort daarbij.

Inleiding

In oktober 2024 zijn we voor het eerst met elkaar in gesprek gegaan over de huurverhoging 2025. Dit om jullie in een vroeg stadium mee te nemen. We zijn daarna op verschillende momenten met elkaar in gesprek gegaan en hebben tevens het nodige uitgewisseld via de mail. Jullie tussentijds advies van 18 oktober 2024 hebben we meegenomen in de bespreking van ons voorstel op 6 november. Toen het beleid vanuit de overheid helder was, hebben we op 22 januari 2025 met elkaar de uitgangspunten van het huurbeleid 2025 besproken. De verschillen in opvattingen zijn benoemd, zowel vanuit de corporatie als de verschillen tussen de drie huurdersorganisaties HBV-HW, Prisma en de Huurdersraad Maarn Maarsbergen. De uitkomsten van dit gesprek hebben we uitgewerkt in het voorstel voor de huurverhoging voor 2025.

Uitkomsten overleg 22 januari

Tijdens dit open en transparante overleg is aangegeven dat een huurverhoging van 4,5% nodig is om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

NabijWonen heeft grote ambities: 7 beloftes, verwoord in de voor jullie bekende houtskoolschets en deze zijn in 2024 verder uitgewerkt in een portefeuillestrategie. Hier hebben we onze stakeholders, waaronder de huurdersorganisaties, nauw bij betrokken. Dit heeft geleid tot de volgende vier voornaamste doelen:

- Toevoegen van nieuwe woningen
- Verduurzamen van woningen met D, E, F en G-label
- Aanpak kwaliteit interieurs woningen (BKT's)
- Inzet op leefbaarheid (nabij)

In de open dialoog is aan de huurdersorganisaties is gevraagd of zij binnen de huursom willen differentiëren. We hebben de verschillende mogelijkheden van differentiatie die de wet biedt besproken; differentiatie op basis van inkomen (hoog en hoge middeninkomens), huurprijs tot €350 en kwaliteit van de woningen (bijvoorbeeld WWS of energielabel).

We hebben de sessie van 22 januari afgesloten met een aantal gedeelde conclusies:

- Geen differentiatie op basis van inkomensafhankelijke huurverhoging.
Bij beide fusies (HW/RK in 2024 en NW/WM in 2025) is dit uitonderhandeld door de huurdersorganisaties. Op 22 januari is dit bevestigd. We deelden de mening dat woningcorporaties niet aan inkomenspolitiek moeten doen.
- De drie huurdersorganisaties gaven aan niet te willen differentiëren op basis van de energieprestatie van de woning. We willen huurders die destijds gekozen hebben voor verduurzaming niet benadelen. Zij compenseren dan de lagere huurverhoging van huurders die geweigerd hebben mee te werken met de verduurzaming van hun woning. Ook na de energiecrisis hebben zij opnieuw een aanbod gekregen hun woning te verduurzamen.

Hierbij werd opgemerkt door de huurdersorganisaties dat versneld verduurzamen van de woningen met een slecht label gewenst is.

Een ander argument dat de Huurdersraad Maarn Maarsbergen inbracht is dat de energieprestatie slechts een onderdeel is van de kwaliteit van de woning.

- Huurdersraad Maarn Maarsbergen adviseerde nadrukkelijk de huurverhoging te baseren op de prijs-kwaliteit van de woningen, aan de hand van de WWS-punten. HBV-HW en Prisma waren hier geen voorstander van. Deze aanpak vereist een zorgvuldige voorbereiding. We hebben afgesproken om dit idee mee te nemen bij de bespreken van het huurbeleid 2026 e.v.
- Uitzondering op geen-differentiatie binnen de huursom is de wens van de huurdersorganisaties om uit te zoeken of de huurprijs waar die lager is dan €350, extra verhoogd kan worden met €25 en niet met een percentage van maximaal 5%.

NabijWonen heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de voorstellen zoals hierboven geformuleerd.

Reactie op jullie advies

- Jullie geven aan de streefhuur aan de WWS-punten te willen koppelen.
We hanteren mede de WWS-punten bij het vaststellen van de streefhuren.
We hebben afgesproken dat we het huurbeleid en harmonisatiebeleid na de zomer onder de loep nemen en uitzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een huurbeleid gekoppeld aan de kwaliteit van de woning, waarbij we de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen ook meenemen. We nemen jullie advies graag mee in de bespreking over het huurbeleid vanaf 2026, in september 2025.
- Jullie adviseren een huursom van 3,16% (inflatie 2024).
NabijWonen heeft haar doelstellingen op het gebied van nieuwbouw, onderhoud en aanpak interieurs, leefbaarheid en duurzaamheid verwoord in haar portefeuillestrategie. Hiervoor is in de begroting een huurverhoging van 6% ingerekend. Echter heeft de rijksoverheid bepaald dat 6% te hoog is. Dit is aangepast naar een huursom van 4,5%. In de NPA staat: *"We matigen de maximale huursomstijging voor 2025 van cao-0,5% - naar verwachting circa 6,1%- naar 4,5%. We constateren dat niet alle huurders in sociale huurwoningen in dezelfde mate profiteren van de hoge loonontwikkeling van de afgelopen jaren. Ook voor deze groep is het belangrijk maatregelen te nemen die de betaalbaarheid verbeteren. Tegelijkertijd houden we wel oog voor de investeringsopgave waarvoor woningcorporaties staan."*
NabijWonen vindt de betaalbaarheid ook belangrijk. We nemen het wettelijk kader (NPA) als uitgangspunt en onze doelen en ambities uit de houtschoolschets en portefeuillestrategie als belangrijkste richting.
We nemen jullie advies niet over.
- In jullie gekwalificeerde advies verzoeken jullie de huren gedifferentieerd te verhogen. Jullie advies over differentiatie nemen we graag mee in het gesprek over het huurbeleid vanaf 2026, dat we na de zomer met elkaar voeren.
- Als laatste adviseren jullie om de woningen met een huur onder de €350 en niet-maximaal redelijke huurprijs te verhogen met €25. Over dit punt zijn we het eens en nemen wij uw advies over.

Aanvullend advies van jullie

Daarnaast vragen jullie om de woningen met label C ook te verduurzamen. Dit is geen onderdeel van het huurbeleid en daarom reageren we ook niet formeel op jullie opmerking als onderdeel van het gekwalificeerd advies op het huurbeleid. Zoals jullie weten moeten de woningen met een label E, F, of G wettelijk uiterlijk 2028 verduurzaamd zijn. We geven graag aan de D-labelwoningen hierin mee te nemen, zoals ook verwoord is in onze portefeuillestrategie. En, daar waar dit logischerwijs en eenvoudig kan, nemen we de verduurzaming van C-labelwoningen ook mee.

Tot slot

Samen met jullie realiseren wij ons dat de jaarlijkse huurverhoging een complexe taak is. Dat geldt voor jullie, maar zeker ook voor ons. Wij huisvesten mensen met een laag inkomen en toch vragen wij van hen een offer teneinde onze volkshuisvestelijke doelstellingen, waaronder nieuwbouw en verduurzaming te kunnen bekostigen. Dit is een lastig evenwicht. Graag blijven wij met jullie in gesprek en kijken wij uit naar september wanneer wij gezamenlijk een meerjarenhuurbeleid met jullie willen bespreken.

Met vriendelijke groet,



Camiel Schuurmans
Directeur-bestuurder NabijWonen