

Aan: verzonden op verzoek aan [REDACTED]

Betreft:
Advies huurverhoging 2025

plaats: datum:
Eindhoven 25.03.25

Geachte directie,

Vooraf:

Hierbij geeft *Stichting HvW*, mede op basis van de overlegwet haar advies uit over de voorgenomen huurverhoging per 1 juli 2025 van 4,76% op basis van de Overlegwet. De voorgestelde huurverhoging sluit aan bij de Nationale prestatieafspraken zoals overeengekomen op de Woontop. De dertien collega corporaties in de Metropoolregio Eindhoven hanteren een vergelijkbare huurverhoging.

Ondanks bovenstaande (landelijke) afspraken geeft het bestuur van onze stichting op voorhand een **negatief advies**. De huurverhoging staat in geen enkele verhouding tot de kostenstijgingen van de huurders van Woonbedrijf waarvan een groot deel afhankelijk is van een uitkering of minimum inkomen. Hieronder vindt u onze bezwaren en argumenten.

Onderbouwing negatief advies

- U geeft zelf aan dat een huurverhoging van 4,76% hoog is en u geeft tegelijkertijd aan dat er met de voorgestelde huurverhoging een balans te vinden is tussen betaalbaarheid voor bewoners. Niets is minder waar, daar de kosten in de volle breedte voor huurders enorm zijn toegenomen.
- U gebruikt de stijging van de CAO lonen van 6,6 % als deel voor uw onderbouwing, terwijl de meeste huurders geen CAO hebben, maar afhankelijk zijn van een laag inkomen met een minimale stijging.
- U misbruikt een onderzoek van het NIBUD door te veronderstellen dat de betaalbaarheid ongeveer gelijk blijft bij een huurverhoging van 4,5% op basis van de huurquote. Dat is huurders op een verkeerd been zetten en wij vinden dat u dit argument direct moet schrappen uit uw onderbouwing. De huurquote zegt iets over de huur, maar niets over de woonquote, die valt namelijk veel hoger uit door de toename van belastingen, energie, verwarming, openbaar vervoer, dagelijks levensonderhoud etc. Om alleen de huurquote te gebruiken is een oneerlijk argument.
- U maakt elk jaar een begroting om projecten uit te voeren die vaak worden uitgesteld of niet worden gerealiseerd en u houdt daarmee gelden beschikbaar voor een lagere huurverhoging.
- Huurders van woningen met een label E en lager betalen maandelijks te veel aan energielasten. Deze huurders van deze woningen die nog geen duurzaamheidsaanpak hebben ondergaan, zouden sowieso in aanmerking moeten komen voor een lagere huurverhoging.
- Wat zou Woonbedrijf dit jaar concreet niet kunnen realiseren als ze uitgaan van een inflatievolgende huurverhoging van 3,1%? Woonbond heeft ook geadviseerd aan corporaties om inflatievolgend te zijn, namelijk 3,1%.

Stichting huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

- Het zou u sieren om in samenwerking met de dertien collega corporaties in de Metropoolregio en (landelijke) huurdersorganisatie letterlijk op te staan tegen de jaarlijkse “winstbelasting” en Europese ATAG belastingen. Samen kunt u een vuist maken, maar u doet dit niet. Het zouden miljoenen euro’s zijn die beschikbaar gesteld kunnen worden voor sociale huisvesting of lagere huurverhogingen. Corporaties leunen te veel achterover en komen te weinig in actie voor haar huurders. Daarentegen zorgen huurders wel voor de opbouw van uw vermogen. Dienstbaarheid en denkend vanuit de (financiële) situatie van huurders zou, ons inziens, meer aandacht moeten krijgen.
- Het vermogen van Woonbedrijf is door de verhoogde huizenprijzen de laatste jaren aanzienlijk gestegen. We praten hier over miljarden euro’s. Natuurlijk kunnen we niet ver in de toekomst kijken, maar het geeft Woonbedrijf wel degelijk mogelijkheden om de huurverhoging lager vast te stellen. Waarom doet u dit niet? De huurverhoging mag volgens de huurdersvertegenwoordiger maximaal inflatievolgend zijn.

Met vriendelijke groet,

Namens Stichting HvW,



Eefje Bogmans
Voorzitter