

Huurdersvereniging Poort6
Willem de Vries Robbéweg 118
4206 AN Gorinchem

Datum: 13-3-2025
Onderwerp: Reactie op advies betreffende de
huurverhoging 2025

Beste bestuursleden van HP6,

Op 28 februari ontving Poort6 het advies van HP6 op het huurverhogingsvoorstel 2025. U adviseert hierin negatief over de voorgestelde huurverhoging voor 2025. In deze brief geven wij een reactie op uw advies, bezwaren en alternatieve voorstellen.

Wij waarderen uw zorgvuldige advies en snappen de zorgen die u heeft over de voorgestelde verhoging

Poort6 heeft uw bezwaren en alternatieve voorstellen gelezen en zorgvuldig in overweging genomen en gewogen. We snappen uw punt dat de huurverhoging voor veel huurders een impact kan hebben. Tegelijkertijd zijn er vanuit de opgave voor de sociale woningbouw in Gorinchem voor nu en voor de toekomst ook overwegingen die de noodzaak van deze verhoging onderstrepen. In deze brief zullen we onze afwegingen en overwegingen toelichten.

Poort6 neemt uw advies om de huurverhoging te beperken tot 3,1% niet over

HP6 uit zorgen over de hoogte van de huurverhoging omdat het percentage van 4,5% de inflatie overstijgt. Uw voorstel is om de huurverhoging in lijn te brengen met de inflatie: maximaal 3,1%. We begrijpen dat een huurverhoging van maximaal 4,25% een zware belasting kan vormen. Toch hebben we (ook in het belang van de zittende huurders) met een aantal zaken rekening te houden:

- De huurverhoging wordt voor een belangrijk deel gecompenseerd met huurtoeslag. Tot aan de aftoppingsgrenzen (de streefhuren) wordt de huur met huurtoeslag tot 40%, 60% of 100% vergoed. Zowel Poort6 als huurders hebben er het meeste baat bij dat elke euro zo slim en zo efficiënt mogelijk wordt besteed. In het minst efficiënte geval is dus een investering van Poort6 (en dus van de huidige huurder) van 1,- lagere huurverhoging, rechtstreeks een winst van 1,- voor de overheid, en niet voor de huurder. Die ene euro kunnen we wat Poort6 betreft beter investeren in andere manieren van betaalbaarheid, beschikbaarheid (bouwen), duurzaamheid (wat tevens de betaalbaarheid ten goede komt) en leefbaarheid.

- Poort6 speelt een belangrijke rol in het aanbieden van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting, maar is niet verantwoordelijk voor de bredere bestaanszekerheid van huurders. Bestaanszekerheid gaat verder dan alleen wonen en omvat zaken zoals inkomen, werk, zorg, prijs voor warmte en andere sociaal-maatschappelijke voorzieningen. De verantwoordelijkheid voor het waarborgen van deze aspecten ligt primair bij de overheid. Poort6 speelt geen rol in het direct beïnvloeden van het inkomen of de financiële situatie van huurders buiten de huursituatie om.
- Betaalbaarheid van het huren is wél een verantwoordelijkheid van Poort6. Daarom investeren we hier ook in. Dit is soms heel zichtbaar (zoals de eenmalige huurverlaging in 2021 en 2023), maar soms ook minder zichtbaar (zoals de gemiddelde korting van 25% die we geven op de maximale huur). Daarnaast blijven we ons inzetten voor ruimhartig maatwerk als huurders in de financiële problemen (dreigen) te komen.
- Poort6 voelt de noodzaak om te blijven investeren in de bouw van betaalbare huisvesting én te investeren in de kwaliteit, het onderhoud en de verduurzaming van bestaande woningen. Dat doen we voor onze huidige huurders en voor de huurders van de toekomst. Ook zij moeten kunnen rekenen op een financieel gezonde corporatie die goede huizen biedt tegen een redelijke prijs. Poort6 heeft een verantwoordelijkheid voor beide perspectieven, vanuit het gegeven dat we géén winstoogmerk hebben.
- Om te zorgen voor de kwaliteit van de huidige woningen en woningen toe te voegen leent Poort6 geld. Veel geld. Onze totale leningenportefeuille is nu zo'n € 234 miljoen. Daarbij moeten we rekening houden met strenge normen vanuit de overheid. Zo moeten we de jaarlijkse rente minimaal 1,4 keer kunnen betalen en mogen we maximaal 85% van de waarde van onze woningen lenen. Deze 'financiële ratio's' zijn er niet voor niets: het zorgt er voor dat Poort6 ook op de lange termijn financieel gezond blijft.
- We begrijpen dat het huishoudboekje van huurders ook op orde moet blijven. Een individueel belang versus het collectief belang. Maar zonder huurverhoging kan Poort6 haar maatschappelijke taak niet blijvend vervullen.

Een inkomensafhankelijke huurverhoging voor een eerlijke verdeling

Poort6 begrijpt de kritische kanttekeningen die HP6 maakt bij de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hoogste inkomensgroep. HP6 geeft aan dat middeninkomens niet profiteren van huurtoeslagen en het meeste last ondervinden van de verhoging. Ook wordt aangegeven dat met een inkomensafhankelijke huurverhoging de beoogde doelen (bevordering doorstroming, extra investeringsruimte) niet worden bereikt. Onder andere omdat doorstroming (naar de koopmarkt) niet realistisch is. Daarom stelt u voor de inkomensafhankelijke huurverhoging af te schaffen of deze fors aan te passen.

Poort6 beoogt echter andere doelen dan HP6 aangeeft. De belangrijkste overweging voor een inkomensafhankelijke huurverhoging is dat dit ervoor zorgt dat de standaard huurverhoging voor lagere inkomens lager blijft. Zo komen we sneller uit op het gewenste gemiddelde van 4,5%. Uit de eerste berekeningen blijkt dat de maximale huurverhoging per persoon in dat geval niet 5% hoeft te zijn, maar 4,25%. Zonder inkomensafhankelijke huurverhoging zou een huurverhoging van 5% wel nodig zijn.

Doorstroming is bij de inkomensafhankelijke huurverhoging geen beoogd doel van Poort6. Poort6 vindt het juist belangrijk dat er een mix van inkomens in de verschillende wijken wonen. Het is daarbij wel reëel dat huurders met een hoog inkomen minder korting krijgen op de woning dan huurders met een laag inkomen. Daarom laten we de hoge inkomens toegroeien naar een huur die beter past bij hun inkomen én de kwaliteit van de woning. Het gaat om inkomens die (zeer) ruim boven de sociale inkomensgrenzen zitten. Deze hoge inkomens zitten óók boven de grens voor middeninkomens, waaraan wij 15% van ons bezit toewijzen. We willen ervoor zorgen dat kortingen alleen terecht komen bij de inkomens die dit echt nodig hebben. De inkomensafhankelijke huurverhoging is relatief fors (50 of 100 euro), maar de uiteindelijke huur die men betaalt is redelijk, in verhouding met de kwaliteit van de woning én altijd binnen de wettelijke maximale huur.

Tot slot is het goed om aan te geven dat we de inkomensafhankelijke huurverhoging extra begrenzen op de grens voor middenhuur (€1.184,82 euro (prijsspeil 2025)). Wettelijk mogen we meer vragen (indien de WWS-punten dit toelaten), maar hier kiezen we bewust niet voor in verband met de betaalbaarheid, óók voor deze doelgroep.

Risico op financiële problemen en huisuitzettingen

De regeling voor eenmalige huurverlaging vervalft in 2025. HP6 stelt voor extra ondersteuning te creëren voor kwetsbare huurders en een maatwerkregeling op te stellen voor huurders met financiële problemen. Dit advies neemt Poort6 graag ter harte. Wij kunnen alleen maar beamen dat het belangrijk is om maatwerk te bieden en kwetsbare huurders met dreigende financiële problemen passende hulp te bieden. Concreet kunnen we toezeggen dat als de rekenhuur te hoog is voor het aanvragen van huurtoeslag, wij een huurverlaging toepassen. Ook zullen we ons blijven inspannen om per situatie te kijken naar een passende oplossing, bij dreigende betalingsproblemen. Onze inzet is erop gericht om huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen te voorkomen. Huisuitzettingen vanwege financiële problemen zijn dan ook zeer gering (0 in 2024, 1 in 2023). Uitzettingen komen niet of nauwelijks voor omdat wij samen met partners inzetten op goede hulp en ondersteuning voor huurders met financiële problemen.

Het Nibud onderzocht welke effecten de huurverhoging in 2025 zal hebben in verschillende situaties. In de meeste gevallen die het Nibud onderzocht, daalt de huurquote als de huren per 1 juli 2025 worden verhoogd met 4,5 procent. De huren zullen dus minder hard stijgen dan de inkomens. Dat komt doordat de cao-lonen over de 12 maanden daarvoor naar verwachting harder stijgen dan deze huurverhoging, namelijk met 5,2 procent. In 2024 is de huurquote ook gedaald, vergeleken met 2023. Natuurlijk zijn er altijd uitzonderingsgevallen. Voor de uitzonderlijke situaties zullen we altijd kijken naar maatwerk.

Transparantie over besteding van extra huurinkomsten

HP6 stelt onvoldoende inzicht te hebben in hoe de extra middelen worden ingezet. U stelt voor verplicht transparant te zijn over de besteding van extra huurinkomsten, door jaarlijkse rapportages. Poort6 herkent zich niet in het beeld dat er geen transparantie zou zijn over besteding van huurinkomsten. Het is een misverstand dat we met de huurverhoging extra huurinkomsten zouden genereren. De wet biedt wel de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen, boven op de huursomstijging (mits daar afspraken over zijn gemaakt in de prestatieafspraken). Maar dat is niet wat Poort6 beoogt. We vragen een inkomensafhankelijke huurverhoging, binnen de huursomstijging. De inkomensafhankelijke huurverhoging genereert geen extra inkomsten, maar zorgt voor een lagere standaard huurverhoging. De besteding van huurinkomsten wordt elk jaar gedeeld met HP6 via de jaarrekening en het jaarverslag. Daarnaast bespreken we in de begroting de voorgenomen bestedingen. In beide documenten staat zeer specifiek waar alle inkomsten vandaan komen en aan worden besteed. Ook dit jaar is Poort6 graag bereid middels een verdiepende sessie met de manager bedrijfsvoering een en ander in alle rust te bespreken met HP6.

Lobby bij de overheid

Ten slotte stelt HP6 voor te lobbyen bij de overheid voor structurele investeringen in sociale woningbouw. Dat advies neemt Poort6 ter harte. Lokaal is Poort6 continu in gesprek met de gemeente over bijvoorbeeld sociale grondprijzen. Maar ook zijn we in gesprek over de zorgen die wij delen met de HP6 over stijgende woonlasten. De stijging van kosten voor warmte en elektriciteit, met name ook de stijging van het vastrecht is daarbij een belangrijk gespreksonderwerp. Doel is te komen tot extra steun vanuit de overheid op dit vlak. Poort6 is daarnaast constant op zoek, soms samen met de gemeente, naar subsidiemogelijkheden bij de provincie voor sociale woningbouw. En bovendien zijn we betrokken bij verschillende gesprekstafels van Aedes om via die weg ook landelijk invloed uit te oefenen.

Een negatief advies van HP6 naast me neer leggen is niet iets dat ik makkelijk doe

Het huishoudboekje van huurders gaat mij bovendien ook aan het hart. Financiële zorgen gun ik niemand. Als bestuur moet ik belangen wegen, de lange termijn overzien en moet ik constant beschouwen wat de slimste manier is om de middelen van Poort6, die eigenlijk van

en voor de huurders zijn, te besteden. Een lagere huurverhoging dan wettelijk toegestaan is in mijn ogen geen goede bestedingsrichting.

Tot slot

Hopelijk is het ons gelukt in deze brief toe te lichten hoe we een en ander hebben gewogen. Maar het is en blijft lastige materie met veel perspectieven. Ook nu geldt: we gaan graag met u in gesprek hierover. Dus als er behoefte is aan verdere toelichting of dialoog: weet ons te vinden.

Hartelijke groet,

M. Buursink

Directeur bestuurder Poort6