

Huurverhoging 2025

Wat is er allemaal aan de hand.

Veel eerder dan andere jaren komen er allerlei berichten in de ether over wat ons huurders te wachten staat in 2025.

Voordat de hoogte van het percentage huurverhoging in 2025 een feit wordt, vinden er vooraf heel wat besprekingen plaats met de Overheid, Aedes (het overkoepelende orgaan van woningcorporaties), de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de Woonbond als vertegenwoordiger van de huurders en waarvan het Huurdersplatform lid is. Een van de belangrijkste uitgangspunten van alle beraadslagingen over het percentage huurverhoging zijn de Nationale Prestatieafspraken, die een aantal jaren geleden tussen de partijen gemaakt zijn. Prestatieafspraken zijn nodig om goed te kunnen plannen en begrotingen te maken. Individuele huurdersorganisaties hebben daarbij geen inspraak. De huidige prestatieafspraken zijn op 30 juni 2022 ondertekend en gelden t/m 2025.

In tegenstelling tot de nationale prestatieafspraken, hebben de huurdersvertegenwoordigers wel inspraak bij de prestatieafspraken met de gemeenten. Zoals u zult begrijpen ligt er dan al een nationale afspraak over de huurverhoging.

Het HPF ontvangt wel ieder jaar een adviesaanvraag voor de voorgestelde huurverhoging, maar aangezien de woningcorporaties in onze regio niet de rijksten zijn, en daarom de landelijke afspraken volgen, worden we ieder jaar geconfronteerd met een feit, waar wij als HPF weinig of geen invloed op hebben. Wij steken er heel veel tijd in om – met gegronde redenen - te proberen SOR op andere gedachten te brengen, omdat onze groep ouderen geen vooruitzichten heeft op een aanzienlijk hoge loonsverhoging.

Het HPF acht het ook van belang dat SOR een gezonde corporatie blijft, waar wij met zijn allen in een fijne woning 'oud' kunnen worden, daarom moet het HPF ook kijken of de redenen van SOR om niet af te wijken van het voorgestelde percentage, juist zijn.

Het beoogde percentage voor 2025 dreigt meer dan 6% te worden.

Waarom zo hoog? Dat komt voort uit de Nationale Prestatie Afspraken. Tot vorig jaar werd het percentage huurverhoging bepaald aan de hand van het inflatiecijfer.

Omdat de inflatie vorig jaar zo hoog was en dit zou leiden tot grote problemen bij de huurders van sociale woningen, is door de partners van de nationale afspraken in 2024 besloten om voortaan het gemiddelde percentage salarisverhoging te gebruiken. Nu dreigt voor de huurders bijna hetzelfde probleem als het vorig jaar, nu komt 6% of meer uit de bus. Helaas gelden de Nationale Afspraken van 2024 nog.

Actie en reactie

Afgelopen september kwamen er al berichten onze kant op over het hoge percentage huurverhoging voor 2025. Het HPF zag de bui al hangen en was van mening direct al aan de bel te moeten trekken bij de directie van SOR. Door de situatie van verscherpt toezicht van SOR hebben wij als huurders immers al jarenlang onze bijdrage geleverd aan een maximale huurverhoging. Vorig jaar was het percentage voor ons als huurders al bijna onverteerbaar. Een hoog percentage is voor velen van ons een schrikbeeld, een aanslag op onze portemonnee, die velen van ons in de financiële problemen kan brengen.

Dit beeld heeft het HPF geprobeerd over te brengen naar de directie van SOR. De HPF Brandbrief, waarin wij gewaarschuwd hebben voor de gevolgen voor de huurders en gevraagd hebben om naar andere – verzachtende – mogelijkheden te zoeken is op 3 oktober naar de directie gestuurd. De brief is te lezen op onze website.

Dick Mol, onze directeur-bestuurder van SOR, heeft ons daarna uitgenodigd voor een gesprek.

Een korte samenvatting:

Uiteraard heeft SOR begrip voor onze standpunten. SOR wijst ons erop dat de gestegen inflatie van de afgelopen jaren ook heeft geleid tot torenhoge prijsstijgingen in de normale operationele kosten. Omdat bij de huurverhoging van 2024 de inflatiecorrectie niet is meegenomen, kwam SOR voor het feit te staan dat de kostenstijging niet volledig gedekt werd. Onvoorziene problemen voor SOR dus. Bovendien moet SOR zich ook houden aan de andere Nationale Prestatieafspraken. Dat heeft onder andere te maken met afspraken over Verduurzaming en Beschikbaarheid (toevoegen van woningen).

Daarnaast zijn er andere verplichtingen, waar SOR niet onderuit kan. Dat zijn overheidsmaatregelen zoals een winstbelasting die betaald moet worden.

Wat ons en velen met ons irriteert is dat woningcorporaties in de sociale sector geen winst mogen maken en dat ook niet doen, maar wel de belasting moeten betalen.

Dit laatste heeft er mede toe geleid dat het HPF samen met andere Rotterdamse huurdersorganisaties een gezamenlijke brief naar de 2^e kamer heeft gestuurd (ook op onze website). In dezelfde brief hebben wij de 2^e Kamer erop gewezen dat een hoog percentage huurstijging tot grote weerstand gaat leiden en niet als sociaal gezien kan worden.

De Woonbond

Als lid van de Woonbond heeft het HPF, net als andere Huurdersvertegenwoordigingen, laten weten absoluut niet akkoord te kunnen gaan met het dreigend hoge percentage. Op dat moment was de Woonbond aan het onderhandelen met de andere partijen. U heeft het inmiddels kunnen lezen: de Woonbond is uit het overleg gestapt.

Enkele citaten uit het persbericht van de Woonbond:

“ Kabinet blijft koersen op torenhoge huurstijging!

Maandenlang heeft de Woonbond onderhandeld met het kabinet, woningcorporaties en gemeenten om te komen tot nieuwe Nationale Prestatie Afspraken over o.a. de jaarlijkse huurverhoging. Het finale voorstel betekent dat huurders de rekening betalen van de wooncrisis. Omdat het kabinet weigert om voor een lagere huurverhoging dan 4,5% te gaan, hebben we geconcludeerd dat het geen zin heeft om dit voorstel voor te leggen aan de leden. “

Zie verder onze website: brief aan de leden van de Woonbond.

Waar blijft de Overheid

Het HPF vraagt zich af, waar blijft de overheid. De sociale huurders dreigen de – financiële - oplossing te worden voor de wooncrisis. Hoe kan de overheid van sociale huurders verlangen om op te draven voor het betalen van een verbetering van de Volkshuisvesting.

Tot slot

Het HPF heeft geprobeerd u inzicht te geven wat er op dit moment allemaal speelt rond de Huurverhoging van 2025. We blijven proberen het tij te keren, maar dreigen daarin vast te lopen. Daarom hoopt het HPF dat er toch iets beter uit de bus komt dan de verwachtingen van nu. Leuker kunnen we het niet maken.

Rotterdam, 22 november 2024