

**Aan: Directeur/Bestuurder Woningcorporatie Maasvallei**

Postbus 5537

6202 XA Maastricht

Datum: 10/03/2025

Onderwerp: Advies huurprijsverhoging 2025

Geachte mevr. Klein Haneveld,

Bij schrijven d.d. 15 februari 2025 ontvingen wij de adviesaanvraag inzake de huurverhoging 2025.

#### Vooraf

Op donderdag 20 februari 2025 is de circulaire MG2025-01 gepubliceerd inzake het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2025 t/m 30 juni 2026. Wij mogen ervan uitgaan dat jullie het aan ons voorgelegde huurprijsbeleid getoetst hebben (of nog gaan toetsen) aan de ministeriële kaders in deze circulaire.

#### Ons advies t.a.v. de voorgenomen huurverhogingsvoorstellen 2025

We splitsen ons advies op in een 'algemeen' advies en een paar meer specifieke opmerkingen/vragen.

##### *1. Algemeen advies*

Laten we maar meteen met de deur in huis vallen: wij geven een **negatief advies** af t.a.v. jullie voorstel.

Onderlegger hiervoor is gelegen in het feit dat Maasvallei weliswaar uitdraagt (en vaker schrijft) dat zij óók hoeder is van de 'betaalbaarheid van het wonen' maar dat dit niet expliciet en ons inziens onvoldoende in het huurbeleid tot uitdrukking komt. Meermaals stelde Maasvallei dat de kern blijft dat corporaties, binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit, zorgen voor voldoende en betaalbare woningen.

En natuurlijk: Maasvallei investeert in duurzaamheid hetgeen ook -daar waar van toepassing- de betaalbaarheid van het wonen verbetert. En wij waarderen dit.

En natuurlijk hadden huurmatiging en-verlagingen en meer huurtoeslag (overigens alle door Den Haag opgelegd) een positief effect op de betaalbaarheid van het wonen. En die hadden/hebben natuurlijk ook een negatieve invloed op de investeringscapaciteit. Dat beseffen wij.

Maar daar tegenover stond ook een afschaffing van de verhuurderheffing (vanaf 1 januari 2023) hetgeen een positief effect heeft (gehad) op dat investeringsvermogen. En via het 'oude' Nationaal Akkoord is ook (veel) meer huur 'opgehaald' dan in het verleden waar de inflatie basis van de huurverhogingen was. En wat die 'noodzakelijke' en 'gewenste' investeringen betreft constateren wij dat in algemeenheid in corporatiebegrotingen ingerekende ambities niet altijd voldoende behaald worden. Voorgenomen investeringen blijven om diverse redenen vaker achter bij de realisaties. En dat terwijl juist vanwege die voorgenomen investeringen corporaties de daarvoor 'benodigde' huurverhogingen motiveren. We komen hier nog later op terug (zie ad E.)

De gezamenlijke huurdersorganisaties in Limburg hebben zich -vanuit de grote zorg voor die betaalbaarheid van het wonen- via bijgevoegde 'noodkreet' (zie bijlage) rechtstreeks tot Mona Keijzer gewend (de brief aan de minister ook bijgevoegd).

Aanleiding is de dreiging van opnieuw een forse huurverhoging van gemiddeld 4,5 % (en op woningniveau 5 %). En de inhoud van de adviesaanvraag bevestigt (tot op hoogte) die dreiging.

En dat is hoger dan inflatie. Over heel 2024 bedroeg de inflatie 3,3 % (waarin ook de hoge huurverhogingen in verdisconteerd waren). En nu ook in januari 2025 was de inflatie 3,3 %.

In 2024 kregen de huurders al de hoogste huurverhoging in 30 jaar voor de kiezen, (gemiddeld bijna 5,5 %). Oorzaak was dat de huurverhoging gekoppeld was aan de cao-loonontwikkeling en niet zoals eerder aan de inflatie. De corporaties en ook de politiek als hoeders van de volkshuisvesting moeten er gewoonweg voor zorgen dat huurders niet nogmaals tegen zo'n enorme huurstijging aanlopen. Vele huurders kunnen het gewoonweg niet betalen omdat de boodschappen en het dagelijks leven simpelweg te duur zijn geworden en energieprijzen fors gestegen zijn. En bovendien geniet lang niet iedereen van de gestegen CAO-lonen. Gelukkig wordt weer afgestapt van de koppeling cao-ontwikkeling en huurverhogingen.

Voor een verdere onderbouwing van ons negatief advies verwijzen wij dus o.a. naar de brief aan Mona Keijzer en de noodkreet van huurdersorganisaties in Limburg: 'niet alweer een forse huurverhoging in 2025'.

En via die lijn spreken wij niet alleen Maasvallei als corporatie aan maar ook bijvoorbeeld de lokale politiek. In vele prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties worden mooie woorden besteed aan de 'betaalbaarheid'. Vaak is geformuleerd: "Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken". Maar vervolgens -zo bleek in 2024 en dreigt nu weer te gebeuren in 2025- steken de corporaties mede op advies van Aedes in algemeenheid gewoon in op de maximaal toelaatbare huurverhoging.

Hoezo 'corporaties zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken'?

En de gemeenten komen in die discussies nauwelijks op voor het belang van een groot deel van haar burgers.

En bijkomend: gemeenten bereiden zich nu al via forse lastenverzwaringen voor haar burgers voor op het 'rampjaar 2026'.

**Omdat opnieuw een hoge huurverhoging voor vele huurders onbetaalbaar is, omdat opnieuw een hoge huurverhoging oneerlijk is en omdat huurders vaak betalen voor ambities die niet of op tijd gerealiseerd worden, hebben wij mede Maasvallei aangesproken op haar verantwoordelijkheid t.a.v. de 'betaalbaarheid van het wonen'. Wij vinden voor 2025 dat het uitgangspunt een inflatievolgende huurverhoging dient te zijn met als ijkpunt de inflatie 2024 zijnde 3,3 %.**

**Omdat jullie voorstel hier niet voor gekozen heeft (maar uitgaat van het maximeren van de huurverhoging binnen de wettelijk geboden ruimte) adviseren wij *negatief* over de huurverhogingsvoorstellen 2025.**

Voor de jaren daarna geldt voor ons steeds de toets of het huurbeleid gebaseerd wordt op een gemiddelde inflatie over meerdere jaren *met een bovengrens van 3,5 %* om grote huurpieken te voorkomen.

En in het kader van jullie voorgenomen 'doorvoering van de wettelijk geboden ruimte' (zie kopje 'de huurverhoging in 2025') willen wij graag een meer concrete onderbouwing van uw constatering bij eerste doorrekening van de financiële consequenties en in relatie tot uw MJB 2025-2030 dat de huursomstijging voor de woningen binnen de definitie van de huursom uiteindelijk 'maar' uitkomt op 3,53% (dus onder het toegestane maximum van 4,5 %). Met die 3,53 % zou Maasvallei een aardig stuk in de richting komen van de door ons gevraagde 3,3 % maximaal. Maar de onderbouwing -mede in relatie tot een meer concrete invulling van het differentiatiebeleid van Maasvallei- ontbreekt hier. Kan dit via de differentiatiepercentages op complexniveau onderbouwd worden?

In uw MJB 2025-2030 is overigens het volgende ingerekend (reguliere huurverhoging):

- 2025: 4,86 %
- 2026: 3,00 %
- 2027: 2,53%
- 2028: 2,47 %
- 2029: 2,46 %
- 2030: 2,40 %

Onze inschatting is dat op basis van de huurafspraken in het nieuwe Nationaal Akkoord Maasvallei in komende jaren meer huurinkomsten kan ontvangen dan ingerekend. Dat zou een extra stimulans moeten zijn om in 2025 (na de forse huurverhoging 2024) de huurverhoging te beperken en in latere jaren 'enigszins' te compenseren.

## *2. Een aantal specifieke opmerkingen/vragen.*

A.

Mede in het kader van vele mogelijkheden om op prijs-/kwaliteit te differentiëren hebben wij afgelopen jaren steeds gepleit om voor de DAEB-woningen met E, F, G-label een beperkte huurverhoging voor te stellen (vorig jaar maximaal 2 % en de jaren daarvoor tussen 0 % en 1 %). Maasvallei heeft hier vorig jaar geen gehoor aan gegeven (het jaar daarvoor wel tot op hoogte).

**Wij adviseren Maasvallei dit jaar wederom met klem om betreffende woningen een maximale huurverhoging van 2 % voor te stellen.**

Nogmaals onze overwegingen: betreffende huurders kunnen er niets aan doen dat er door Maasvallei nog niet geïnvesteerd is (kunnen worden) in hun woningen (en zij pas later aan de beurt zijn voor duurzaamheidsmaatregelen in hun woning). Zij betalen nu echter wel de hoge energierekening.

Ons advies blijft dat er gematigd huurbeleid t.a.v. deze categorie woningen gevoerd moet worden zolang Maasvallei niet geïnvesteerd heeft in duurzaamheidsmaatregelen. Wij vinden dit meer dan te verdedigen (ook richting onze achterban die uit een soort 'solidariteitsprincipe' hiervoor via de huurdifferentiatie (enigszins) 'meebetaalt'). Immers, de feitelijke huurverhogingsreductie (geen 5 % maximaal maar 2 % maximaal) wordt door andere huurders opgebracht in het kader van de huursombenadering. Het betekent dat dit voor Maasvallei geen huurinkomsten-derving hoeft te betekenen mits verstandig gebruik gemaakt wordt van de toegestane huursomruimte op basis differentiatie van huurverhogingen.

Tot slot in dit kader: in de adviesaanvraag stelt Maasvallei dat op portefeuilleniveau de effectieve huurverhoging uitkomt op 3,53 %. (woningen binnen de definitie van de huursom). Dan is er o.i. altijd (los van onze insteek van onze gevraagde max van 3,3 %) nog ruimte om ons voorstel t.a.v. de DAEB-woningen met E, F, G-label over te nemen.

Het gaat overigens om 'slechts' ongeveer 230 woningen (2025). Dit moet via de differentiatie -met weinig consequenties voor veel andere woningen/huurders- mogelijk zijn.

B.

Wij zijn verheugd dat Maasvallei geen gebruik gaat maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de wettelijke mogelijkheid om zelfstandige DAEB-woningen met een huurprijs onder € 350 een extra huurverhoging te geven.

C.

In 2024 heeft Maasvallei de huren niet afgetopt op de huurprijsgrenzen (streefhuurbeleid). Nu (2025) stelt Maasvallei: 'in beginsel zouden alle verhuurobjecten verhuurd moeten worden aan de streefhuur'. En verder: 'bepaald is dat Maasvallei haar streefhuren met een gereguleerd contract aftopt op de huurprijsklassegrenzen'.

Woonvallei is hierbij enigszins de draad kwijt.

Kunnen wij (nogmaals) exact inzicht krijgen in het streefhuurbeleid? Wel of niet aftoppen? Wanneer wel/wanneer niet? En hoe staat dit in relatie tot het huurdifferentiatiebeleid (zie ook ad A.)?

Wij willen in dit kader nogmaals graag wijzen op onze insteek vorig jaar:

'Streefhuren (o.i. dus op basis van de aftoppingsgrenzen maar sterker nog op basis van voormalige uitgangspunten en portefeuillestrategie en -overwegingen) moeten o.i. leidend zijn, gerelateerd aan prijs-/kwaliteitsverhoudingen en aan de gewenste omvang van de verschillende huursegmenten/doelgroepen, volkshuisvestelijk ingegeven en mede in relatie tot afspraken in prestatieafspraken (samen met collega-corporaties) in de diverse deelmarkten'.

Dit principe is voor 2024 o.i. losgelaten maar nu weer geïntroduceerd. Of klopt onze veronderstelling niet? Nogmaals: we zijn enigszins de draad kwijt.

D.

## Twee-huren-beleid

Sturen op de woningmarkt blijft een dynamisch gegeven met vele instrumenten. Het is afhankelijk van voortdurende veranderende 'vraag-/aanbodverhoudingen' en afgewogen doelgroepenbeleid.

Een 'twee-huren-beleid' kan hier een goed instrument voor zijn in de balans tussen woonruimteverdeling/doelgroepenbeleid/huurbeleid maar ook vanuit leefbaarheidsoverwegingen. Wij blijven Maasvallei oproepen om hier een serieuze afweging in te gaan maken (Wonen Limburg past dit toe en Servatius wil hier toe overgaan). Een twee-hurenbeleid kan ook een bijdrage leveren aan de 'betaalbaarheid van het wonen' voor grote doelgroepen. En ..... zoals in ambtelijk/bestuurlijk overleg geconstateerd kan het positief werken op de doorstromingsbeleid op de woningmarkt (het wegnemen van financiële drempels voor ouderen om door te stromen).

E.

(Nogmaals) willen wij graag 'standaard' afspreken dat wij tijdig (voor behandeling RvC) de Meerjaren-Begroting jaarlijks ter advisering voorgelegd krijgen. Immers hierin zitten o.a. de portefeuillestrategie en-plan, de streefportefeuille, diverse beleidsmatige uitdagingen én toekomstige huurverhogingen verdisconteerd. En dit zijn thema's/onderwerpen die via onze samenwerkingsovereenkomst (en de Overlegwet) adviesplichtig zijn. Een voorbeeld: onze advisering over het (huur)beleid ieder jaar. In de MJB worden huurverhogingen voor meerdere jaren ingerekend (in relatie tot de opgaven). Hier willen we eigenlijk iets op dat moment van vinden want anders heeft ons advies volgend jaar (op de hoogte van de huursom) weinig waarde.

Een MJB is 'vooruitkijken' maar wij willen ook graag 'terugkijken'. Een zogenaamde 'realisatie-index' (realisatiegraad) is belangrijk voor onze advisering bij het 'vooruitkijken' (ook in relatie tot huurbeleid).

En waarom is een 'realisatie-index' voor huurdersorganisaties van belang?

Omdat 'benodigde huurinkomsten' (lees huurverhogingen) vaak gemotiveerd worden vanuit 'de ambities' om te investeren in de opgaven. Maar als 'ambities' en 'realisaties' uit de pas lopen' dan vervalt o.i. ook - minimaal voor een deel- de argumentatie voor het om die reden maximaliseren van de huurinkomsten.

Richting toekomst zouden wij graag 'standaard' de dPi (MJB) en dVi (jaarrekening)-gegevens willen ontvangen bij jullie adviesaanvraag m.b.t. de MJB.

## Tot slot

Wij begrijpen dat e.e.a. nog voorgelegd wordt aan de RvC. Wij gaan ervan uit dat -vanuit alle transparantie- ons advies ook integraal meegenomen wordt richting RvC-behandeling, los van de eigen bestuurlijk inhoudelijke afwegingen t.a.v. ons advies.

Woonvallei is overigens altijd bereid om een toelichting te geven op dit advies. Ook een toelichting vanuit Maasvallei is uiteraard welkom teneinde in onderlinge discussie beider invalshoeken te bespreken.

Met vriendelijk groeten,

Namens

HV Woonvallei : Riny Jalhay