



Samenwerkende
Huurlersorganisaties
Ymere

Ymere
t.a.v. dhr. Erik Gerritsen
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam

Amsterdam, 12 april 2024

Betreeft: Reactie op advies huuraanpassing 2024

Geachte heer Gerritsen,

Op 21 maart jl. heeft SHY de reactie van Ymere ontvangen op het advies op de huurverhoging van dit jaar. Daarmee is het adviestraject formeel afgerond. Het bestuur van SHY wil middels deze brief toch nog reageren op de lijnen van argumentatie die Ymere formuleert als grond om de adviezen van SHY niet over te nemen.

Gereguleerde segment

Ymere argumenteert dat het verschil tussen de huursom en het advies van SHY voor de laagste inkomens beperkt is tot netto €5,- per maand. Indirect zit hierin het argument van de Belastingdienst als lachende derde. Ymere gebruikt dit argument regelmatig, daarmee wordt het doel van Ymere het uiterste aan indirecte subsidie binnenhalen, maar niet: gematigde woonlasten voor de huurders.

Vanuit puur de bedrijfsvoering en de opgave waar Ymere zich aan heeft geketend, is dit begrijpelijk, maar vanuit betaalbaarheid als maatschappelijke opgave niet. Ymere komt de huurders tegemoet door minder niet-verrekenbare servicekosten in rekening te brengen. Maar de kern is dat de huren tot onbetaalbare hoogte worden opgedreven. Want hoe zit het met de huurders die geen huurtoeslag ontvangen? En met een hogere huur zitten, voor hen is de netto opbrengst van de door SHY voorgestelde huursom natuurlijk hoger.

Wat we hebben geschreven in het advies: "zoals de huurverlaging voor Ymere cumulatief doorwerkt, werkt deze hoge huurverhoging voor de huurders ook cumulatief door". Daar doet een al dan niet tijdelijke korting op de servicekosten niets aan af.

Tot slot blijft de druk van de NPA-afspraken de basis voor alle argumenten. Wat SHY een gemiste kans vindt, is dat Ymere de mogelijkheid die de NPA biedt om de opgave te evalueren, wanneer deze (financieel) onhoudbaar is, niet gebruikt.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Deze vorm van huurverhoging is in het leven geroepen om de doorstroming te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit niet, maar levert het onzekerheid op. Argument van Ymere is dat 'hogere inkomens ook een faire prijs mogen betalen voor hun (sociale) huurwoning. In dit geval zal de huur stijgen tot de maximale huur wat mede door de rol van WOZ-punten opgestuwd wordt. Wat de marktprijzen betreft is in het publieke debat nagenoeg iedereen het eens dat de prijzen de pan uit zijn gerezen. Het is dan ook voor SHY een discussiepunt of (sociale) huurprijzen die stijgen naar markt niveau fair genoemd kunnen worden.

Vrije sector

Bij de onderbouwing voor de huurverhoging in de vrije sector lijkt Ymere verstrikt te raken in pogingen om recht te praten wat krom is. Bij hoge inflatie en een economische crisis zijn de mensen in de vrije sector toch echt de pineut, en afhankelijk van de goodwill van de politiek om een maximale huurverhoging wettelijk vast te leggen voor de vrije sector. Het argument van Ymere dat er wel degelijk een grens zit op de huurverhoging, namelijk inflatie + 1%, is gemakzuchtig.

Ook voor de vrije sector geldt dat het de tendens is dat de markt wonen onbetaalbaar heeft gemaakt. Ymere legt het advies om de vrije sector af te toppen naast zich neer en omarmt de mogelijkheid die de markt biedt om marktconforme huren te vragen.

Haalbaarheid en monitoring

SHY vindt de redenatie van Ymere hier echt wel problematisch worden. Feitelijk zegt Ymere, we geven toe dat we achterlopen maar we hadden deze huurverhoging al begroot dus voeren we deze door, want in de toekomst moeten we hoe dan ook deze opgave klaren. Dat laatste is waar, maar dan wel verspreid over een langere begrotingsperiode. Om dan op exact dezelfde begroting uit te komen waarbij deze huurverhoging past is ongeloofwaardig. In de bespreking van de FMP zou het dan dit jaar voor de hand liggen dat een minder hoge huurverhoging voldoet.

Zorgen rond de huurtoeslag

Op dit moment gaan de laagste inkomens niet volledig kopje onder aan woonlasten dankzij de huurtoeslag. Zoals in ons advies beschreven een kwetsbare situatie. U geeft in uw brief aan dat u 'denk[t] dat bij de (...) partijen (...) in de Tweede Kamer bestaanszekerheid voorop staat'. Ymere denkt dat het wel goed komt. Tegelijkertijd hebben de afgelopen tientallen jaren laten zien dat in geval van economische crisissen bezuinigingen op of hervormingen van huurtoeslag geen taboe is. SHY zal de zorgen over de kwetsbaarheid van het systeem blijven aankaarten, ons argument is dat voorkomen beter is dan genezen, 'alert blijven' zoals u voorstelt is voor SHY onvoldoende.

Rol Aedes

De afspraken die de corporaties onderling hebben gemaakt op initiatief van Aedes devalueren de waarde van de Overlegwet. Het idee van de overlegwet en participatie in het algemeen is dat een voornemen tot beleid in gesprek leidt tot een beter afgewogen voorstel met meer draagvlak en meer technisch begrip voor processen in de bedrijfsvoering – wat dan ook weer leidt tot nog betere inzichten betere adviezen en sterker beleid. SHY heeft het in het advies van 15 maart jl. niet benoemd maar naast de kartelafspraken vanuit solidariteit werd er ook een politieke motivatie benoemd. Namelijk, 'als we nu niet het volle pond vragen dan kunnen we bij toekomstige tekorten niet aankloppen bij Den Haag', dat is politiek bedrijven over de rug van de huurder. De huurverhoging is daarmee niet alleen maar opgave-gedreven (waarbij we kanttekeningen hebben geplaatst bij de haalbaarheid) maar ook nog eens politiek strategisch-gedreven.

Met vriendelijke groet,



Peter Weppner,
voorzitter