



Aan

**Huurdersvereniging De Koepel Hellevoetsluis
Stichting Huurdersraad Spijkenisse
Vereniging Bewoners Belangen Maassluis**

Maasdelta Groep
t.a.v.
Frank van Velzen
Karin Vulink

Datum 21-2-2024

Behandeld door

Uw kenmerk

Telefoonnummer:

Ons kenmerk

Bijlage(n)

Onderwerp: Huurverhoging 2024

Op 7 februari jl. werd aan de bestuursleden van de SHS, VBBM en de Koepel de presentatie getoond m.b.t. de huurverhoging 2024 voor alle huurders van de Maasdelta Groep in Nissewaard (Spijkenisse) Voorne aan Zee (Hellevoetsluis, Brielle, Rockanje) en Maassluis. Uit de presentatie probeerde Frank van Velzen (directeur wonen) aan de aanwezige bestuurders duidelijk te maken dat de door de minister van wonen voorgestelde maximale huurverhoging van 5,3 % noodzakelijk zou zijn om Maasdelta de komende jaren gezond te houden.

Als argument geeft Maasdelta aan dat de huurverlaging in 2023 ervoor gezorgd heeft dat de begroting voor 2024 bijgesteld moet worden, mede ook dat de energetische maatregelen, materialen, loonkosten, onderhoudskosten, rente vennootschapsbelasting etc. gestegen zijn. Frank van Velzen gaf ook aan dat er afstemming is geweest met andere woningcorporaties in de regio die volgens hem ook allemaal 5,3 % huurverhoging gaan toepassen. Door deze opmerkingen en de getoonde presentatie (allemaal kille cijfers) waren alle aanwezig een beetje overdonderd.

Ook werd toen aangegeven dat de tweede bijeenkomst op 28 februari eventueel niet nodig zou zijn. Hierop willen wij echter terugkomen en wel om de reden dat er door de woningcorporaties ingevolge de overleg wet hier altijd onder handelt moet worden met de huurdersvertegenwoordiging.

Op 7 februari was het geen onderhandeling maar een definitieve vaststelling door Maasdelta. Om toch te onderhandelen hebben wij enkele punten op een rijtje gezet en hopen dat dit meehelpt om Maasdelta te overwegen om een ander milder besluit te nemen.

Hiervoor hebben wij geraadpleegd:

- Het in 2020/2021 opgemaakte visitatierapport door visitatiebureau Raeflex.
- Het ondernemersplan 2021-2025.
- De prestatieafspraken van o.a. de gemeente Hellevoetsluis (later de gemeente Voorne aan Zee).
- Nationale prestatieafspraken.

Visitatie 2021-2025. rapport opgemaakt door visitatiebureau Raeflex.

Hierin werd aangegeven dat Maasdelta in de periode 2016-2020 zich een degelijke en betrouwbare woningcorporatie toonde. Dat Maasdelta zich inzet om "GOED WONEN BETAALBAAR TE HOUDEN". Dit wordt gedaan middels de kerntaken bouwen, beheren en verhuren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens.

Ondernemersplan 2021-2025.

Op bladzijde 19 wordt aangegeven dat Maasdelta het wonen betaalbaar wil houden. Op bladzijde 24 onder het kopje huur- en streefhuurbeleid geeft Maasdelta aan uit te gaan van een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging.

Prestatieafspraken tot 2025.

Ook in de prestatieafspraken afgesloten met diverse gemeente en huurdersvertegenwoordigers staat dat Maasdelta een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging wil toepassen.

Eind 2020 of begin 2021 heeft er ook een visitatie plaats gevonden dat betrekking had op het ondernemersplan periode 2016-2021 en werd uitgevoerd door het onafhankelijke visitatiebureau Raeflex. Het resultaat hiervan vinden wij terug onder hoofdstuk 2 van het "ondernemersplan 2021-2025" met als titel "terugblik 2016-2020". Enkele bijzondere punten hieruit willen wij dan ook niet onvermeld laten omdat deze zeker van toepassing zijn op de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad van Maasdelta en dus ook van belang bij het vaststellen van de huurverhoging 2024. Deze punten zijn:

Nationale prestatieafspraken.

Hierin wordt afgesproken dat de maximale huursomstijging maximaal 5,3 % mag zijn. Deze is afgeleid van de gemiddelde CAO-loonstijging.

Onze argumentatie en voorstel aan Maasdelta om te komen tot een mogelijk lagere huurverhoging voor alle huurders.

In 2023 heeft er voor veel huurders een herstel van hun inkomen plaats gevonden (loonontwikkeling voor werkende via de CAO, verhoging lagere inkomens, pensioenen en uitkeringen) waardoor deze minder snel in de problemen zouden komen. In 2023 kregen echter veel mensen te maken met duurdere lasten op het gebied van energiekosten en de dagelijkse boodschappen. Op 1 januari 2024 hebben sommige inkomens nogmaals een kleine verhoging gekregen, gemiddeld 3,1 % doch het herstel zet zich maar matig voort. Daarnaast worden er nog

wel enkele tegenvallers verwacht voor de huurders van sociale huurwoningen o.a. energiekosten (belastingen), gemeentelijke heffingen, zorgkosten, verzekeringen, boodschappen, etc.

Voorstel huurverhoging 2024.

Gezien bovenstaande argumentatie willen wij voorstellen aan Maasdelta een huurverhoging toe te passen die gekoppeld wordt aan de gemiddelde inkomensverhoging die een deel van de huurders heeft ontvangen (niet iedereen heeft een verhoging gekregen in januari 2024) zoals hierboven aangegeven

De huurverhoging van alle huurwoningen dus aan te passen aan het gemiddelde van 3,3% maximaal 4% i.p.v. 5,3%. Dit lijkt ons een meer realistische verhoging dan deze van 5,3%.

Om een en ander voor ons nog duidelijker te maken verzoeken wij u een berekening te maken van wat Maasdelta echt kan met een verhoging van 3,3% of 4%

In afwachting van uw antwoord,

Met vriendelijke groet,

SHS:

Marianne van Dalen,

Jan Molenaar,

José van der Velde.

VBBM:

Albert Kropff,

Gerda Verzijden,

Thom Brik Ternbach.

De Koepel:

Kees Vos,

Lex Stok,

Veronica Kleijburg-Linkers,

Robert-Jan Scholten,

Rob Kleijburg.