



Datum: 23 maart 2023

Betreft: Gekwalificeerd advies Huurbeleid 2023

Geachte mevrouw Timmermans, beste Marion,  
Geachte heer El-Khetabi, beste Zakaria,

#### INLEIDING

Huurders van het voormalige Vestia hebben vele jaren de negatieve gevolgen van de zogenoemde 'Vestia-affaire' uit 2012 moeten ondergaan. Maximale huurverhogingen, minimale uitgaven aan onderhoud en minimale zorg voor specifieke doelgroepen zorgden er voor dat huurders van Vestia-woningen een woonkwaliteitsachterstand hebben opgelopen ten opzichte van huurders van woningen van andere corporaties. De splitsing betekent een keerpunt. De verwachting van de Huurdersraad is dat Stedelink volkshuisvestelijk vanaf het eerste jaar beter kan gaan presteren. De Huurdersraad ziet de Huurdersraad als een redelijke inzet.

Betreffende het huurbeleid betekent dit dat:

- een gematigd huurbeleid wordt gevoerd;
- de Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH) dit jaar niet wordt ingezet;
- voor middeninkomens in niet-DAEB-woningen wordt de huur afgetopt op 1.000 euro.

Deze inzet komt niet als een verrassing. Hij is al aangekondigd in de bijlage bij de Zienswijze Huurdersraad Vestia op de splitsing van Vestia 'Inbreng voor paragraaf Volkshuisvestelijke speerpunten Huurdersraad in de splitsingsplannen'.

Het zal ook geen verrassing zijn dat de Huurdersraad zich steeds grotere zorgen maakt over de instabiele financiële situatie waarin veel huishoudens in Nederland zich bevinden. Het is algemeen geaccepteerd dat vrijwel iedere inkomensgroep lijdt onder de inflatie en hoge kosten van de energie.

Er wordt veel ondernomen om de effecten van de alsmaar stijgende prijzen te dempen. Het Rijk pakt een rol met inkomensondersteunende maatregelen, energiemaatschappijen organiseren samen met maatschappelijke organisatie een Tijdelijk Noodfonds Energie, corporaties versnellen hun verduurzamingsactiviteiten. Kortom: de problematiek is geen vergeten probleem, wordt zeer serieus genomen en leeft bij iedere overheid en organisatie.

HET ADVIES

***Uitgangspunt van Huurdersraad Stedelink***

De Huurdersraad vertegenwoordigt de belangen van huurders in DAEB- en niet-DAEB-woningen.

***Reguliere huurverhoging sociale huurwoningen***

U stelt een reguliere huurverhoging voor van 0,5% onder de gemiddelde CAO-ontwikkeling (gemiddeld 2,6% , nooit meer dan 3,1% met toepassing van een staffel). U volgt daarmee de regels die in 2023 gelden voor de maximale huurverhoging.

Dit jaar worden uitgesloten van de reguliere huurverhoging:

- 1- De huishoudens die wonen in een huurwoning met een inkomen tot 120% van het minimum inkomensniveau. De huur van de woningen worden eenmaal verlaagd naar 575 euro (voor zover de huur daar nu boven zit). Dat is een wettelijke eenmalige huurverlaging;
- 2- De huishoudens met een hoog inkomen die wettelijk in aanmerking mogen komen voor een huurverhoging van 50 of 100 euro.

U past een huurverhogingspercentage toe op basis van de afstand tussen de huur van de woning en de streefhuur. En topt de huurverhoging af op de liberalisatiegrens. U komt daarna uit op een huursom van 2,42%.

De Huurdersraad vindt de reguliere huurverhoging voor sociale huurwoningen redelijk.

***Inkomens Afhankelijke Huurverhoging sociale huurwoningen***

Zoals in de inleiding al aangegeven, adviseert de Huurdersraad tegen het toepassen van IAH van hoge inkomens in sociale huurwoningen.

Deze inkomensgroepen hebben vanaf 2012 steeds het maximaal mogelijke aan huurverhoging moeten betalen. Zij zijn daarom niet vergelijkbaar met huurders met eenzelfde inkomen bij andere corporaties. Andere corporaties hebben vaak minder dan het maximaal mogelijke aan IAH toegepast en in 2022 was er zelfs sprake van dat landelijk slechts 4 op de 10 corporaties de inkomens afhankelijke huurverhoging toepasten<sup>1</sup>. Van de corporaties die geen IAH doorvoeren geeft 43% aan dat zij principieel tegen een huurverhoging op basis van inkomen zijn.

Zeker bij deze groep speelt dat vertrouwen in Stedelink terug gewonnen moet worden. Het wederom toepassen van IAH is niet uitlegbaar.

U stelt voor om de IAH gematigd toe te passen door niet 50 en 100 euro als maximum aan te houden, maar 30 en 60 euro. Het is fijn dat u van uw oorspronkelijk plan om 50 en 100 euro van toepassing te laten zijn bent afgeweken. Toch vindt de Huurdersraad dit nog niet voldoende en adviseert de huurverhoging van deze woningen onder hetzelfde regime te laten vallen als de andere huurwoningen in de sociale huursector met toepassing van de staffel die u ook daar hanteert.

---

<sup>1</sup> Onderzoek Aedes op basis van de respons van 169 corporaties in Nederland, zie Corporatiemonitor Huurbeleid 2022 [www.aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/huurverhoging-woningcorporaties-gemiddeld-2](http://www.aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/huurverhoging-woningcorporaties-gemiddeld-2)

### **Huurverhoging sociale huurwoning met een huurprijs op of onder 300 euro met 25 euro**

De Huurdersraad gaat akkoord met uw voorstellen.

#### **Geliberaliseerde huurwoningen**

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft, geïnspireerd door het huidige tijdsbeeld, niet alleen normen voor de gereguleerde sector, maar ook voor de vrije sector opgenomen in de regels waaraan corporaties zich moeten houden. De financiële problematiek beperkt zich immers niet meer tot de lage inkomens, ook de middeninkomens moeten er aan geloven. Hun bestaanszekerheid staat inmiddels ook op het spel. U maakt gebruik van de maximaal mogelijke huurverhoging in dit huursegment.

De Huurdersraad adviseert het verhogingspercentage op 3,1% te stellen in plaats van 4,1%. Uw inkomsten zijn in concrete geldbedragen dan toch nog hoger dan een huurverhoging in een lager prijssegment. Omgekeerd betaalt het huishouden ook nog altijd meer dan een huurder in een sociale huurwoning. Ook hier geldt: bij deze groep huishoudens dient vertrouwen teruggewonnen te worden.

#### **Betaalbaarheid voor woningen met een EFG-label**

Ondanks uw uitgebreide uitleg waarom u geen huurbevriezing voor EFG-labels in uw voorstel hebt opgenomen, blijft het feit dat huishoudens met een inkomen boven 120% van het sociaal minimum in een sociale huurwoning met een EFG-label te maken hebben met stijgende energiekosten naast de algemene inflatie. De huishoudens met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum hebben dat uiteraard ook, zij kunnen echter vaker gebruik maken van inkomensondersteunende maatregelen en uiteraard in 2023 van de huurverlaging naar 575 euro.

#### **Communicatie over en informeren van huurders inkomensondersteunende maatregelen**

Mocht u het advies van de Huurdersraad niet overnemen, adviseert de Huurdersraad u expliciet in uw huurverhoging-aanzeggingsbrief de mogelijkheid tot maatwerk te benoemen waarop huishoudens een beroep kunnen doen als door de huurverhoging een risico op betalingsachterstand ontstaat of kan gaan ontstaan. U kunt mogelijk een hyperlink opnemen naar uw website waar over dit onderwerp 'Veelgestelde vragen' zijn opgenomen. De Huurdersraad verzoekt u laagdrempelige taal te gebruiken en uitnodigend te communiceren. Ook kunt u andere media inzetten om huurders actief te informeren.

Andere woonlasten zijn voor de betaalbaarheid van het wonen ook belangrijk, vooral de energiekosten. Stedelink zou moeite moeten doen om bewoners actief op inkomensondersteunende maatregelen te wijzen.

Aedes heeft op 22 december 2022 de 'Gezamenlijke afspraken van verhuurders, gemeenten en het Rijk over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de energiecrisis en hoge inflatie'<sup>2</sup> mede onderschreven. Daarmee beloven corporaties dat zij zich daarvoor inzetten.

---

<sup>2</sup> [www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/12/22/gezamenlijke-afspraken-van-verhuurders-gemeenten-en-het-rijk-over-maatwerk-bij-het-voorkomen-van-huisuitzettingen-tijdens-de-energiecrisis-en-hoge-inflatie](https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/12/22/gezamenlijke-afspraken-van-verhuurders-gemeenten-en-het-rijk-over-maatwerk-bij-het-voorkomen-van-huisuitzettingen-tijdens-de-energiecrisis-en-hoge-inflatie)

Twee zaken zijn vanuit huurdersperspectief daarbij belangrijk:

- De manier van communiceren (media die voor alle bewoners toegankelijk en begrijpbaar zijn).
- Het voorkomen van onderbenutting van inkomensondersteunende maatregelen en toeslagen door rekening te houden met schaamte, wantrouwen, angst, etc.

De Huurdersraad adviseert om bij de gemeentelijke prestatieafspraken samen op te trekken om hier samen met de gemeente blijvend extra op in te zetten.

De mogelijkheid van huurverlaging bij een sterk dalend inkomen moet meer en beter onder de aandacht gebracht worden bij huurders (Wet Tijdelijke Huurkorting).

TOT SLOT

De Huurdersraad vertrouwt er op dat u dit advies beschouwt als pleidooi vanuit het huurdersperspectief om uw huurders te laten zien dat u een andere periode in gaat. Een periode waarin huurders door u gezien worden als mensen die na jaren van 'minder', jaren van 'meer' mogen verwachten.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur van Huurdersraad Stedelink,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JBS', with a long horizontal stroke extending to the right.

Bart Simon  
Voorzitter