

## Reactie Bestuur op advies huurverhogingsbeleid 2023 Huurdersraad

---

**Aan:** Bestuur Huurdersraad Stedelink  
T.a.v. de heer Bart Simon  
Via email [bart@huurdersraadstedelink.nl](mailto:bart@huurdersraadstedelink.nl);  
[petravanderburg@huurdersraadstedelink.nl](mailto:petravanderburg@huurdersraadstedelink.nl)

**Datum:** 17 mei 2023

**Betreft:** Reactie op Advies Huurdersraad huurverhogingsbeleid 2023

Geacht bestuur,

Hartelijk bedankt voor uw gekwalificeerd advies op ons Huurbeleid 2023. In deze brief geven wij onze reactie op uw advies.

### Proces

Op 28 februari jl. hebben wij de formele adviesaanvraag naar u gestuurd. Wij hebben in ons huurverhogingsbeleid zoveel mogelijk rekening hebben gehouden met de in eerdere overleggen besproken wensen en ideeën van de Huurdersraad. Uw advies hebben wij op 4 april jl. mondeling met u besproken en onze zienswijze toegelicht. In de overleggen hebben we elkaar goed meegenomen in elkaars standpunten rond het huurverhogingsbeleid. Wat ons betreft kunnen we terugkijken op een constructief proces waarbij er begrip was voor de standpunten over en weer.

### Reguliere huurverhoging sociale huurwoningen

In de adviesaanvraag zijn we uitgegaan van de staffel waarbij is rekening gehouden met de afstand tussen de huur en de streefhuur. Hiermee kwamen we tegemoet aan de wens van de Huurdersraad om de huurstijging beter aan te laten sluiten bij de kwaliteit (punten) van de woning. Op een te laat moment werd bij de effectuering van de huurverhoging duidelijk dat door de verhoging van de maximaal redelijke huur, vanwege de inflatie van 10% en de herijking van de WOZ-waarden, dit een onbedoelde uitwerking had. Hierdoor zou een aanzienlijk deel van de huurders 2,9% huurverhoging krijgen. Na overleg met u hebben wij de staffel van 2,9% laten vervallen en de huurverhoging voor deze groep omgezet naar 2,6%. Wij zijn blij dat u de reguliere huurverhoging voor sociale huurwoningen redelijk vindt.

### **Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH) sociale huurwoningen**

U adviseert tegen het toepassen van IAH van hoge inkomens in sociale huurwoningen. Als argumentatie geeft u onder andere aan dat deze inkomensgroepen vanaf 2012 steeds het maximaal mogelijke aan huurverhoging hebben moeten betalen. Zeker bij deze groep speelt dat het vertrouwen in Stedelink teruggewonnen moet worden. Het wederom toepassen van IAH vindt u niet uitlegbaar.

Wij hebben gekeken naar de huidige huurprijs die huurders met een midden hoog inkomen en hoge inkomens momenteel betalen. Met het toepassen van de IAH gaan deze huurders een huur betalen die beter past bij het inkomen. Wij vinden het verantwoord om voor deze groep de IAH toe te passen. Desondanks begrijpen wij uw argumenten heel goed en hebben hier rekening mee gehouden. We hebben de IAH verlaagd naar 30 en 60 euro (in plaats van 50 en 100 euro).

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

Wij zijn blij dat de Huurdersraad hiermee akkoord gaat.

### **Geliberaliseerde huurwoningen**

U geeft aan dat de financiële problematiek zich immers niet meer beperkt tot de lage inkomens, maar ook geldt voor de middeninkomens. Voor hen speelt betaalbaarheid en bestaanszekerheid inmiddels ook. U vindt het niet juist dat wij de maximaal mogelijke huurverhoging in dit huursegment toepassen.

Binnen onze mogelijkheden voor huurverhoging willen we voor deze groep het overheidsbeleid volgen. We hebben deze middelen hard nodig. Dit om onze ambities en de stevige opgave die er ligt vanuit de nationale prestatieafspraken waar te maken. Alle geliberaliseerde contracten krijgen volgens, in overeenstemming met het wettelijk kader in principe een huurverhoging van 4,1%, behalve de contracten die al op of boven de markthuur zitten. Deze krijgen een huurverhoging van 0%. De huurverhoging wordt ook afgetopt op de markthuur.

### **Eenmalige huurverlaging**

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. De huurprijs wordt verlaagd naar € 575,03. De huurverlaging heeft een drukkend effect op de huuropbrengst en de daarmee op de gemiddelde huursomstijging in 2023. Op basis van de laatste gegevens gaat het om (ongeveer) 2.850 huurders.

### **Preventie betalingsproblemen en huisuitzettingen**

U adviseert om in de huurverhoging-aaneggingsbrief expliciet 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.

Ook wij maken wij ons zorgen over de lastige financiële situatie waarin veel van onze huurders zich bevinden. Wij hebben in onze aaneggingsbrief een alinea opgenomen over de zorgen die huurders kunnen hebben over het betalen van de huur met concrete adviezen. Zoals het contact opnemen met ons KCC waarna de huurder wordt doorverbonden met het team incasso. Ook zijn er diverse links opgenomen naar onze website, waarbij we een

toelichting geven. Daarnaast hebben wij een overzicht opgenomen met veel gestelde vragen met antwoorden.

Vanzelfsprekend is ons beleid erop gericht zo min mogelijk huurders te ontruimen (met huurachterstand) en de resultaten van de afgelopen jaren bewijzen dat dit ook lukt. Hoewel er veel onzekerheden zijn vanwege de oplopende betalingsachterstand, blijft het onze inzet om ontruiming te voorkomen.

U geeft aan dat bij het voorkomen van huisuitzettingen vanuit huurdersperspectief 2 zaken belangrijk zijn: (1) de manier van communiceren (media die voor alle bewoners toegankelijk en begrijpelijk zijn) en (2) 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.

Bij betalingsproblemen en schulden blijven we investeren in de samenwerking met gemeenten (vroeg signalering, schuldhulpverlening) en ketenpartners (bijv. deurwaarder). In afstemming met elkaar zoeken we naar oplossingen voor huurders met betalingsproblemen. We treden vroegtijdig in contact met huurders met een betalingsachterstand om te kijken waar hulp nodig is.

We zijn zeker bereid om in de overleggen met de gemeenten samen op te trekken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Stedelink



Zakaria El-Khetabis  
Bestuursvoorzitter

