

Advies Huurverhogingsbeleid 2024

Datum 29 maart 2024
Opsteller Bestuur Huurdersraad
Ontvanger Raad van bestuur Stedelink

Geachte mevrouw Timmermans en heer El-Khetabi,

Bedankt voor uw adviesaanvraag van 7 maart 2024 met bijbehorende memo. U vraagt ons advies op uw voorgenomen besluit voor het aanpassen van de huren per 1 juli 2024.

Uitgangspunten Huurdersraad Stedelink

De visie van Huurdersraad Stedelink op huurverhogingen is overgenomen van Huurdersraad Vestia en is vastgelegd in de splitsingsplannen van Vestia en onze zienswijze daarop. Wij hebben ook in 2023 daarnaar verwezen bij de onderhandelingen over de jaarlijkse huurverhoging. De Huurdersraad is en blijft van mening dat

- Er een gematigd huurverhogingsbeleid moet worden gevoerd;
- De Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) niet moet worden ingezet;
- De huur voor middeninkomens in niet-DAEB-woningen moet worden afgetopt op €1.000.

Proces

Wij waarderen de overleggen met uw bestuurders en beleidsmedewerkers waarin we goed zijn geïnformeerd over uw voorbereidingen om te komen tot uw voorgenomen beleid. Helaas herkennen wij onze uitgangspunten onvoldoende terug in uw plannen en hebben daarin tijdens ons overleg geen verandering in kunnen brengen. Dat is teleurstellend.

Dat u afspraken maakt in de regio over de huurverhoging voordat u ons advies vraagt vinden wij niet prettig en dat u op voorhand aangeeft dat de reguliere huurverhoging voor de sociale huurwoningen van 5,3% niet onderhandelbaar is ronduit jammer. Wij onderschrijven niet het advies van Aedes.

U heeft aanvullend ons een memo gezonden met een correctie op uw adviesaanvraag inzake de hoogte van de IAH. Zoals gebruikelijk communiceren wij aan onze achterban uw voorgenomen beleid en ons advies daarop.

Graag ontvangen wij een aangepaste, integrale versie van uw voornemen zodat we uw verzoek samen met ons advies via de gebruikelijke kanalen kunnen delen met de andere huurders.

Advies Huurdersraad op hoofdlijnen

Wij delen uw visie dat het landelijke woningtekort mede door woningcorporaties moet worden bestreden door nieuwbouw en verbouw en dat verduurzaming belangrijk is. Ook begrijpen wij dat uw inkomsten de huidige bedrijfsvoering moeten dekken.

De Huurdersraad is van mening dat Stedelink zich inzake nieuwbouw terughoudend moet opstellen zolang er sprake is van achterstanden in het onderhoud van het bestaande bezit. Besteedbare middelen dienen eerst en vooral te worden gebruikt om de scheve verhouding tussen kwaliteit en huur van een woning recht te trekken, de verduurzaming van de woningen met E, F of G labels te regelen en in algemene zin de zittende huurders waar voor hun geld te geven.

Gezien de landelijke ontwikkelingen maakt de Huurdersraad zich zorgen over de financiële situatie waarin veel huishoudens, binnen het Stedelink-bezit, zich bevinden.

Wij adviseren daarom een lagere huurverhoging voor alle woningen dan u nu voorstelt.

Sociale huurwoningen (gereguleerde contracten cq DAEB-woningen)

Voor sociale huurwoningen wilt u de huur met 5,3% verhogen per woning. Door verplichte aftoppingen lijkt u uit te komen op een gemiddelde stijging van 5,21%. U benadert daarmee de maximaal toegestane verhoging. Dat vinden wij gezien het achterstallig onderhoud en de maximale verhogingen in het verleden niet wenselijk.

De Huurdersraad adviseert u om hier ruim onder te blijven.

Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

De Huurdersraad is tegen het toepassen van IAH voor hogere inkomens in sociale huurwoningen. Gezien de landelijke woningnood kunt u geen vervangende woningen met een passende huur beschikbaar stellen en kunnen de betreffende huurders niet doorstromen. Juist de doorstroming is een beoogd effect van IAH maar dat kan niet worden waargemaakt. Er komen door IAH geen extra sociale woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. Daarnaast groeit de prijs/kwaliteitverhouding verder scheef. Bovendien is dat inkomenspolitiek die bij de overheid thuishoort en niet bij een woningcorporatie.

De Huurdersraad adviseert u om alle sociale huurcontracten dezelfde procentuele huurverhoging te geven.

Huurverhoging zelfstandige sociale huurwoning met een huurprijs op of onder €300

U stelt voor deze huren met €25 te verhogen.

De Huurdersraad vindt dit een redelijk voorstel.

Geliberaliseerde huurwoningen (vrije sector cq niet-DAEB)

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft ook voor de vrije sector huurwoningen regels gesteld waaraan corporaties zich moeten houden.

Middenhuurgrens tot 189 woningwaarderingpunten

U houdt een maximaal redelijke huur aan van €1.141,96 voor deze groep huurders. Omdat dat geen maximale verhoging is, stellen wij dat op prijs. Desondanks vragen wij u de redelijke huur op maximaal €1.000,00 te stellen.

De hoogte van de procentuele verhoging van 5,5% is echter te hoog gezien de prijs/kwaliteitverhouding op dit moment.

De Huurdersraad adviseert u om deze contracten dezelfde procentuele huurverhoging te geven als de sociale huurcontracten.

Hoge huurgrens boven de 189 woningwaarderingpunten

De hoogte van de procentuele verhoging van 5,5% is te hoog gezien de prijs/kwaliteitverhouding op dit moment.

De Huurdersraad adviseert u om deze contracten dezelfde procentuele huurverhoging te geven als de sociale huurcontracten.

Overige woongelegenheden/Niet-woongelegenheden/Intermediaire verhuur aan de sociale doelgroep (bijvoorbeeld zorginstellingen)

De Huurdersraad adviseert u om deze contracten dezelfde procentuele huurverhoging te geven als de sociale huurcontracten en daarmee dus ook minder dan de nu voorgestelde 5,3%.

Betaalbaarheid voor woningen met een EFG-label

Het betreft, voor zover wij weten, ca. 350 woningen en gezien uw inspanningen om de energielabels aan te passen zal dit aantal de komende tijd snel afnemen. U geeft een aantal redenen om de huren van woningen met EFG-labels niet te bevriezen. Wij kunnen u daarin niet volgen. De huurders die het betreft worden de komende tijd geconfronteerd met ingrijpende renovatiewerkzaamheden, betalen veel meer aan energiekosten dan nodig is en hebben in het verleden van Vestia al het nodige te verduren gekregen.

Wij adviseren u met klem deze huren NIET te verhogen in 2024.

Communicatie over en informeren van huurders met betrekking tot inkomensondersteunende maatregelen

Huurdersraad Stedelink adviseert dat u de huurders zo goed mogelijk informeert over de redenen van de eventuele huurverhoging. Wij verzoeken u daarnaast de huurders te informeren over mogelijkheden voor huurverlaging, toeslagen en inkomensondersteunende maatregelen vanuit de diverse overheden.

We kijken zoals altijd graag mee met de brieven over de huurverhoging en de teksten die u op uw website wilt gaan plaatsen over dit onderwerp.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

Namens bestuur Huurdersraad Stedelink,



Bart Simon
voorzitter Huurdersraad Stedelink