

**behandeld door**

Wonen

Huurdersalliantie De Brug  
T.a.v. het bestuur

[info@shadebrug.nl](mailto:info@shadebrug.nl)

**onderwerp**

Reactie advies huuraanpassing 2024

Rotterdam, 4 april 2024

Geachte SHA De Brug, geachte gebiedshuurdersorganisaties,

Om te beginnen willen wij u bedanken voor het tijdig aanleveren van dit advies. We zijn blij met de samenwerking die u laat zien tussen De Brug en de gebiedshuurdersorganisaties.

Conform de overlegwet hebben we u de adviesaanvraag toegestuurd op 9 februari, waarna u binnen zes weken uw advies heeft uitgebracht. Met deze brief reageren wij schriftelijk op uw advies. Hierin lichten wij toe op welke punten wij afwijken van uw advies en waarom wij dit doen.

Wij beginnen deze brief met een samenvatting van uw advies voordat wij op de inhoud reageren.

Uw advies:

- Verhoog de huur van sociale huurwoningen bij voorkeur niet, maar maximaal 3,2%
- Geef huurders die in 2023 in aanmerking kwamen voor de eenmalige huurverlaging een huurverhoging van maximaal 0,5%
- Informeer huurders goed en in begrijpelijke taal over de mogelijkheden tot (eenmalige)huurverlaging, maatwerk, huurtoeslag, het huurbeleid en hun recht om bezwaar in te dienen
- Verhoog de huur van woningen met een E, F, of G label met maximaal 0,5%
- Voer geen inkomensafhankelijke huurverhoging door
- Verhoog woningen in de vrije sector met 3,2%

Naast dit advies op het huurbeleid uit u uw zorgen over de overige afspraken in de nationale prestatieafspraken, het afhandelen van klachten over onderhoudsbezwaren en het streefhurenbeleid.

**Reactie op uw advies**

Om te beginnen zien wij in uw advies een rode lijn waarin u kanttekeningen plaatst bij de financiële positie van Havensteder en de keuzes die wij maken. Graag stellen wij voor om een verdiepende sessie te organiseren samen met De Brug en de gebiedshuurdersorganisaties waarin wij een

**Stichting Havensteder**

Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam / T 010 890 25 25

[www.havensteder.nl](http://www.havensteder.nl)



verdere toelichting geven over de financiële positie van Havensteder. Wij zullen dit organiseren en u ontvangt hier vanuit ons een uitnodiging voor.

Daarnaast kunnen wij ons vinden in uw oproep om voor de huurverhoging van 2025 eerder met elkaar om tafel te gaan. Graag bespreken we met u hoe we dit traject kunnen gaan doorlopen.

1. Uw advies: Verhoog de huur van sociale huurwoningen bij voorkeur niet, maar maximaal 3,2%

In uw advies schrijft u dat in uw ogen een klein deel van de vrijgekomen middelen door het afschaffen van de verhuurdersheffing naar de lastenvermindering voor huurders kan gaan, waarbij genoeg middelen overblijven voor de broodnodige investeringen.

In 2022 is De Brug betrokken geweest bij het traject van de actualisatie van de portefeuillestrategie. Daarmee hebben we als Havensteder laten zien hoe we invulling geven aan de ruimte die vrijkwam door het wegvallen van de verhuurdersheffing. Met het afschaffen van de verhuurdersheffing zijn de nationale prestatieafspraken opgesteld en ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot beschikbaarheid (nieuwbouw), verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Deze afspraken gelden niet alleen voor Havensteder, maar voor alle corporaties in Nederland. Bij het maken van deze afspraken is uitgegaan van de extra financiële ruimte die ontstond door het afschaffen van de verhuurderheffing.

Onderdeel van de nationale prestatieafspraken is ook de lastenverlaging voor huurders door de eenmalige huurverlaging. In 2023 hebben wij van ruim 13.000 huurwoningen de huur verlaagd. Huurders die vorig jaar niet in aanmerking kwamen maar een structurele daling van inkomen hebben, komen dit jaar mogelijk alsnog in aanmerking. Naast de inzet van de woningcorporaties heeft het Rijk per 1 januari 2024 de huurtoeslag verhoogd. Daarnaast hebben wij de afgelopen jaren een gematigd huurbeleid gevoerd waarbij huurders met een laag inkomen in aanmerking kwamen voor een huurverlaging of een huurbevriezing.

Zoals aangegeven in onze presentatie van 8 februari 2024 aan De Brug en de gebiedshuurdersorganisaties, hebben we de inkomsten vanuit de huur nodig om ons aan de nationale prestatieafspraken te kunnen houden en daarnaast financieel gezond te blijven. Dit is in het belang van onze huidige en toekomstige huurders. Een beperkte huurverhoging van 3,2% zorgt ervoor dat onze financiële zekerheid in gevaar komt (de ICR dan onder de kritische grens).

Samenvattend nemen wij dit advies niet van u over. Wij verhogen de huur van de sociale huurwoningen met 5,3%.

2. Uw advies: Geef huurders die in 2023 in aanmerking kwamen voor de eenmalige huurverlaging een huurverhoging van maximaal 0,5%

Zoals eerder genoemd hebben wij in 2023 van ruim 13.000 huishoudens de huur verlaagd in het kader van de eenmalige huurverlaging. Het gaat hier echt om een 'eenmalige' huurverlaging. De huur stijgt in 2024, maar zal vanaf deze lagere huurprijs stijgen.

Wij hebben overwogen om de huur voor deze groep huurders beperkt te verhogen of niet te verhogen. Hier zien wij dit jaar niet de financiële ruimte voor. Daarnaast blijven de woningen die in 2023 een huurverlaging hebben gehad en in 2024 (en 2025) een reguliere huurverhoging krijgen, óók meetellen voor het aandeel goedkope woningen.<sup>1</sup> Wij nemen dit advies niet van u over.

---

<sup>1</sup> De huurprijsgrens voor het aandeel goedkoop wordt met de maximale huurverhoging op woningniveau geïndexeerd. Zie voor toelichting: [Regelgeving huurgrenzen anno 2024 | Ortec Finance](#)



3. Uw advies: Informeer huurders goed en in begrijpelijke taal over de mogelijkheden tot (eenmalige)huurverlaging, maatwerk, huurtoeslag, het huurbeleid en hun recht om bezwaar in te dienen

Dit advies noemt u niet expliciet op deze wijze in uw brief, maar de verschillende onderdelen komen terug in uw advies.

Zoals elk jaar ontvangen de huurders van ons de huurverhogingsbrief waarin wij uitleg geven over de huurverhoging en de huurder wijzen op de mogelijkheden om bezwaar in te dienen.

Naast de brief hebben wij dit jaar wederom een team huurbezwaren. Dit team bestaat uit 9 medewerkers die vragen over de huurverhoging beantwoorden en huurbezwaren behandelen. Zij geven ook uitleg en bieden hulp bij vragen over de eenmalige huurverlaging en maatwerk. Dit team heeft een eigen telefoonnummer zodat bewoners die bellen niet in de reguliere wachtrij van K&S hoeven te wachten, maar sneller geholpen kunnen worden.

Naast dit team worden onze collega's in de wijken extra geïnstrueerd over de huurverhoging. Zij worden op de hoogte gebracht van de mogelijkheden tot huurverlaging en maatwerk en kunnen bewoners naar het team huurbezwaren doorverwijzen op het moment dat een huurder mogelijk in aanmerking komt voor een huurverlaging of overige maatwerk.

Op deze manier proberen wij ook bewoners die laaggeletterd zijn te bereiken en te informeren. Wij zetten ons dus ook dit jaar in om onze huurders zo goed mogelijk te informeren.

4. Uw advies: Verhoog de huur van woningen met een E-, F-, of G-label met maximaal 0,5%

Havensteder werkt hard aan het verbeteren van woningen met een E-, F- en G-label. In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat in 2028 alle woningen met dit label zijn verbeterd. Daarnaast is in de nationale prestatieafspraken afgesproken dat we geen huurverhoging mogen vragen voor het isoleren van deze woningen.

Doordat het energielabel meeweegt in de maximale huur, hebben woningen met een E-, F-, of G-label veelal een lagere huurprijs. Dit in combinatie met dat het isoleren van de woning niet leidt tot het verhogen van de huur, kiezen wij ervoor deze woningen bij de reguliere huurverhoging te verhogen met 5,3%. Wij gaan dus niet mee in uw advies.

5. Uw advies: Voer geen inkomensafhankelijke huurverhoging door

Op het moment dat iemand bij Havensteder komt wonen, wijzen wij passend toe. Hierdoor past de huurprijs van de woning, bij het inkomen van de huurder. Als het inkomen van de huurders daarna stijgt en hierdoor eigenlijk niet meer bij de huurprijs past, kan de huurder gewoon in de woning blijven wonen. Een huis is namelijk ook een thuis. Wel vinden wij dat deze huurders naar ratio mee moeten betalen.

Wij kiezen ervoor om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huishouden met een huur onder de liberalisatiegrens. In deze gevallen kunnen we namelijk zeggen dat de huurders niet passend woont. Ligt de huurprijs boven de liberalisatiegrens, dan krijgt de huurder een reguliere huurverhoging.

Zoals eerder genoemd heeft Havensteder de inkomsten nodig om financieel gezond te blijven en zich aan haar afspraken te houden. Alle huurders betalen hier naar rato aan mee, zo ook de huurders met een middenhoog en hoog inkomen. Wij gaan dus niet mee in uw advies.



## 6. Uw advies: Verhoog woningen in de vrije sector met 3,2%

U geeft in het begin van uw advies aan dat uit de reacties van individuele huurders extra aandacht wordt gevraagd voor woningen in de vrije sector. Ook wij zien dat dit een groep huurders is die voor de meeste tegemoetkomingen van de overheid niet in aanmerking komt, maar in sommige gevallen wel met financiële problemen kampt.

Dit is een groep waar wij als Havensteder ook extra aandacht aan willen geven, mogelijk door een lobby richting het Rijk.

In de lijn van ons huurbeleid waarbij wij aangeven de inkomsten vanuit de huur nodig te hebben, kiezen we ervoor om de huren in de vrije sector te verhogen met 5,5%. Wij gaan dus niet mee in uw advies.

### **Afsluitend**

Wij hebben begrip voor uw reactie op onze adviesaanvraag. Ook wij zien de zorgen en volgen het maatschappelijke debat dat er is omtrent betaalbaarheid en we begrijpen waar de oproep vanuit de huurdersorganisaties in Nederland om de huurverhoging te beperken vandaan komt.

Wij zien net zoals u meerdere aanknopingspunten om hierover met elkaar in gesprek te gaan: de financiële positie van Havensteder en het huurbeleid van 2025. Zoals eerder genoemd gaan wij hier voorstellen voor doen. Ook ontvangt u van ons een adviesaanvraag voor het streefhurenbeleid.

Daarnaast zien wij voor onszelf een rol weggelegd om uw geluid te delen met het Rijk. Deze rol pakken wij nu al en hier gaan wij mee door. Niet alleen wij, maar alle corporaties in Rotterdam kiezen ervoor zich in te zetten om de nationale prestatieafspraken te behalen, waarvoor ook de huurinkomsten hard nodig zijn. Wij zien een rol voor het Rijk om ervoor te zorgen dat dit aan de inkomenskant van de huurder wordt gecompenseerd.