

HuurdersNetwerkMitros
Marnixlaan 170-172
3552 HH Utrecht

Correspondentieadres
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Bezoekadres
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA Utrecht

Contact
www.mitros.nl/contact

24 maart 2022

Onderwerp: Reactie op advies huurverhoging 2022
Kenmerk:
Contactpersoon: R.A. Loos

Geacht bestuur,

Wij bedanken u voor uw advies over de huurverhoging 2022. In uw reactie geeft u aan dat uw achterban u heeft gevraagd niet positief te reageren op onze uitgangspunten voor de huurverhoging.

U adviseert ons om dit jaar een huurmatiging toe te passen en het liefst, net als vorig jaar, geen huurverhoging door te voeren. Ook bent u het niet eens met de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge inkomens. Hiernaast adviseert u ons voor de woningen met een energielabel D, E, F en G een maximale huur op de kwaliteitskortingsgrens te hanteren.

Wij begrijpen dat u zich zorgen maakt over de hoge prijsstijgingen en de gevolgen daarvan voor uw achterban. Ook wij zien dat de prijzen als gevolg van de politieke spanningen en oorlog in Oekraïne, sterk zijn gestegen. Vooral de huishoudens met een laag inkomen zullen hiervan de gevolgen ondervinden. Daarom worden er maatregelen genomen om juist deze huishoudens tegemoet te komen:

- Naast een verlaging van de energiebelasting en de accijnzen op benzine en diesel, komt er een extra energietoeslag voor huishoudens met een laag inkomen.
- Op landelijk niveau zijn tussen Aedes en de minister afspraken gemaakt over de aanpak van woningen met een E, F en G label. De afspraak is dat de corporaties in 2028 geen woningen meer hebben met deze labels.
- Hiernaast werken Aedes en het ministerie van BZK aan een landelijke regeling om huurders in een woning met een E, F en G label een compensatie te geven in de huur, voor de periode dat de woning nog niet is aangepakt.

Omdat gewerkt wordt aan deze maatregelen, kunnen we met de jaarlijkse huurverhoging het landelijke beleid volgen, zoals vastgesteld door de minister. Ook zien wij geen aanleiding om de uitgangspunten over de huurverhoging aan te passen vanwege het verlagen van de verhuurderheffing. Momenteel worden de afspraken over de inzet van de middelen, die Aedes en de minister in december 2021 over de verlaging van de verhuurderheffing hebben gemaakt, verder uitgewerkt. Zodra deze landelijke afspraken definitief zijn, zullen wij hieraan uitvoering geven. In het onderstaande gaan we puntsgewijs en uitgebreider in op uw reactie.

Huurmatiging en verhuurderheffing

De huurprijzen van sociale huurwoningen stijgen elk jaar gemiddeld met inflatie. Hiermee vangen we de prijsstijgingen op, waarmee wij te maken krijgen als we investeringen doen om onze woningen te onderhouden, te verduurzamen en nieuwe woningen te bouwen. Het inflatiepercentage, en daarmee het huurverhogingspercentage voor 2022, is door de minister vastgesteld op 2,3%. Hiermee kunnen we de

forse prijsstijgingen van de afgelopen maanden slechts beperkt opvangen, terwijl de opgaves waar Mitros de komende jaren voor staat groot zijn. Het verduurzamen van onze woningen heeft een hoge prioriteit, net als het toevoegen van nieuwe woningen. Dit kost geld en met een hoge inflatie, stijgen de kosten voor de uitvoering van onderhouds-, nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Het klopt dat de minister de verhuurderheffing heeft verlaagd. In eerste instantie was dit een eenmalig bedrag ter compensatie voor het niet doorvoeren van de huurverhoging in 2021. Op Prinsjesdag is besloten een extra bedrag ter beschikking te stellen en de verhuurderheffing verder te verlagen. Dit onder de voorwaarde dat dit bedrag door de corporaties wordt ingezet voor nieuwbouw en het versneld verduurzamen van de woningen. Hierover zijn op landelijk niveau bestuurlijke afspraken gemaakt. Deze afspraken worden momenteel verder uitgewerkt en vormen straks de basis voor de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurders.

In uw reactie doet u een oproep om ook dit jaar de huren te bevriezen. Dit heeft echter tot gevolg dat de opgaves op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw, gezien de forse prijsstijgingen, nog lastiger te behalen zijn. We kunnen onze middelen maar één keer uitgeven. Ondanks de verlaging van de verhuurderheffing, betekent het laten vervallen van de huurverhoging in 2022, dat de uitvoering van projecten, die ook van groot belang zijn, onder druk komt te staan.

Woningen met E, F en G label

Onze aanpak van de woningen met een slecht energielabel willen wij graag in één van de komende bestuurlijke overleggen met u bespreken. Zoals al eerder in deze brief is aangegeven, zijn hierover tussen Aedes en de minister afspraken gemaakt en wordt gewerkt aan een compensatieregeling voor huurders in een woning met een slecht energielabel. Wij wachten deze uitwerking af en nemen daarom uw voorstel om de huren van de woningen met een slecht energielabel te verlagen naar de kwaliteitskortingsgrens, niet over.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De reden dat wij een inkomensafhankelijke huurverhoging vragen is dat huurders met een hoog inkomen in staat zijn om een hogere huur te betalen die meer passend is bij het inkomen van de huurder. Ons doel met de inkomensafhankelijke huurverhoging is niet dat huurders met een hoog inkomen in een sociale huurwoning moeten verhuizen naar een andere woning.

Dit jaar maken wij voor de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging geen gebruik van de maximale mogelijkheden die de wet biedt. De inkomensafhankelijke huurverhoging is alleen van toepassing op huurders die een huur betalen tot aan de liberalisatiegrens (€763,47). Huurders met een hoog inkomen die een huur betalen boven deze grens krijgen, net als de andere huurders, een huurverhoging van 2,3%. Ook is het bedrag dat huurders aan inkomensafhankelijke huurverhoging betalen lager dan wat wettelijk door de minister is vastgesteld (€50 of €100, afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de huurder).

In het eerstkomende bestuurlijke overleg geven wij, indien gewenst, een nadere toelichting op deze brief.

Met vriendelijke groet,



Henk Peter Kip
Directievoorzitter