

ADVIES HUURDERSRAAD WONEN LIMBURG – HUURANPASSING 2022

Aan : Bestuur stichting Wonen Limburg
Van : Huurdersraad Wonen Limburg
Datum : 17 -03 -2022
Betreft : Positief advies huuraanpassing 2022

Geachte heer Peeters,

Hierbij ontvangt u het advies van de Huurdersraad over huuraanpassing 2022

De adviesaanvraag is door de Huurdersraad ontvangen op 28 januari 2022. Het voorstel werd gedaan terwijl het wettelijke kader voor DAEB-huurders nog niet bekend was. Met de kennis van toen deed Wonen Limburg het volgende voorstel voor de huuraanpassing 2022:

- Vast bedrag van 12,70 euro huurverhoging voor alle DAEB-huurders.
- Inflatievolgende huurverhoging van 2,3% voor alle niet-DAEB huurders.

Omdat het wettelijk kader langer op zich liet wachten dan gewenst en mogelijk toch zou afwijken van de uitgangspunten van de adviesaanvraag, heeft Lianne van Stratum een extra overleg gehad met de Huurdersraad op 14 februari, waarbij deze factoren zijn besproken. Gelukkig werd een dag later de wettelijke huurprijsstijging voor 2022 bekend. Op de site van de rijksoverheid lezen we hierover¹:

“De meeste huurders van een sociale huurwoning kunnen vanaf juli 2022 een huurverhoging krijgen van maximaal 2,3%. De huurverhoging is beperkt tot het gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021. Tot 1 juli 2022 mogen de huren van sociale huurwoningen niet verhoogd worden. Huurders worden zo beschermd tegen al te hoge huurprijsstijgingen, en tegelijkertijd krijgen verhuurders de mogelijkheid om de kosten die ook voor hen stijgen door onder meer de ontwikkeling van de inflatie, alsmede noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, te kunnen dekken. Zo kunnen zij hun volkshuisvestelijke taken goed blijven uitvoeren”.

In de daaropvolgende wijziging op de adviesaanvraag van 17 februari geeft Wonen Limburg vervolgens aan dat dit concreet betekent dat paragraaf 3.1 betreft de reguliere huuraanpassing DAEB-woningen niet meer van toepassing is en komt te vervallen. Differentiatie is immers wettelijk niet mogelijk, waarmee de huurverhoging in de adviesaanvraag, conform wettelijk kader 2,3% wordt. Het voorstel m.b.t. de niet-DAEB woningen blijft hierdoor onveranderd van kracht.

Het advies:

De Huurdersraad is vertegenwoordigd in de werkgroep betaalbaarheid. De adviezen van deze werkgroep staan verwerkt in de initiële adviesaanvraag² en worden hier niet herhaalt. De Huurdersraad is zeer tevreden over de manier waarop Wonen Limburg om is gegaan met de adviezen van de werkgroep bij de bepaling van haar huurprijsbeleid voor de DAEB-woningen, welke volledig conform advies van de werkgroep waren. Helaas zijn de adviezen van de werkgroep ingehaald door de vaststelling van het wettelijk kader, waar Huurdersraad noch Wonen Limburg invloed op hebben. Uiteraard is het een goede zaak dat de prijsstijging niet méér kan bedragen dan de inflatie. Echter, het uitgangspunt van de werkgroep was om de verhoging *eerlijker* vorm te

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/02/15/huurverhoging-sociale-huurwoningen-2022-bekend>

² Pagina 3-5 adviesaanvraag jaarlijkse huuraanpassing 2022, 28 januari 2022

gevendoor middel van een vast bedrag aan huurverhoging. Een procentuele stijging had daarom niet de voorkeur.

Met betrekking tot de niet-DAEB woningen had de werkgroep eenzelfde redenatie en dus advies gegeven. Wonen Limburg volgt dit advies niet. Hoewel de Huurdersraad achter het initiële advies van de werkgroep blijft staan, kan zij zich vinden in de argumentatie die Wonen Limburg geeft, om dit in de voorgestelde gevallen, voor Wonen Limburg Accent niet te doen³. Bovendien is de keuze om ook voor niet-DAEB woningen een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging toe te passen van 2,3%, wel in lijn met de gedachtegang van de werkgroep en wordt in dit geval als de meest eerlijke keuze beschouwd.

In tegenstelling tot de wens van de werkgroep geeft Wonen Limburg aan niet af te toppen voor niet-DAEB woningen op markthuur. Wonen Limburg geeft wel aan dat de afdeling Assetmanagement toetst of voor alle woningen, op basis van verhuurgegevens en verhouding tot markthuur, er woningen zijn die geen of een beperktere huurverhoging krijgen. Een algehele aftopping wordt door Wonen Limburg echter niet wenselijk geacht i.r.t het marktconform moeten presteren van Wonen Limburg Accent. Met de huidige ontwikkelingen in de markt (stijgende energieprijzen, inflatie en prijsstijgingen van grondstoffen) heeft de Huurdersraad begrip voor deze keuze. Echter, het meeste zorgen maakt de huurdersraad zich om de invloed die deze ontwikkelingen hebben op de huurders van Wonen Limburg, vooral de mensen met de laagste inkomens. Een huurverhoging in deze tijd waarin alles duurder wordt maakt deze huuraanpassing extra pijnlijk. De werkgroep heeft zich ingespannen om ervoor te zorgen dat de huuraanpassing op de meest eerlijke manier vorm zou krijgen. De huurdersraad is van mening dat dit binnen de gestelde kaders en onder de huidige omstandigheden is gelukt. Dat maakt de huuraanpassing legitiem, maar voor de Huurdersraad is dit desalniettemin een pijnlijk besluit.

Alles overwegende, en met de oproep om onze kwetsbare huurders zoveel mogelijk te ondersteunen, kan de huurdersraad positief adviseren over de voorgestelde Huuraanpassing voor 2022.

Namens de Huurdersraad,

Maurice Sijben



Voorzitter

Mara de Graaf



Secretaris

³ Blz. 5 adviesaanvraag huuraanpassing 2022, 28 januari 2022