

# MEMO



aan Klantenraad Woonstad Rotterdam  
van Maria Molenaar, Mohamed el Achkar  
datum 26 maart 2021  
betreft Reactie op zienswijze Klantenraad over huuraanpassing 2021

---

Op 17 maart 2021 ontvingen we de zienswijze van de Klantenraad (d.d. 16 maart jl.). Jullie gaven een zienswijze op ons bijgewerkt voorstel (n.a.v. de motie Beckerman c.s.) voor de huuraanpassing 2021.

Allereerst onze dank voor de zienswijze. We waarderen het zeer dat jullie in korte tijd, en in de hectiek van gewijzigde wet- en regelgeving rondom huurbeleid, deze positieve en constructieve zienswijze afgaven.

Naast de zienswijze benoemde jullie ook een aantal aandachtspunten waarvan een aantal door ons direct is opgepakt. Denk hierbij aan huurkorting voor ondernemers en het delen van onze conceptteksten in het kader van (proactieve) communicatie. Hieronder staan we langer stil bij de door jullie genoemde aandachtspunten.

## *Inkomensdaling 2020 en 2021*

De Klantenraad benadrukt het belang om huurders met inkomensdaling in 2020 of 2021 duidelijk op te nemen in de huuraanpassing.

Woonstad Rotterdam kent huurders van een sociale woning een huurverlaging toe tot aan de aftoppingsgrens wanneer het inkomen is gedaald tot onder de inkomensgrenzen van het passend toewijzen ('huurverlaging dure scheefhuur') en doet dit conform de wettelijke voorwaarden en looptijd. Voor huurders in de vrije sector wordt, zoals beschreven in ons voorstel, maatwerk ingezet. Woonstad Rotterdam volgt de wettelijke ontwikkelingen zeer nauwgezet. Mochten deze ontwikkelingen zorgen voor een wijziging dan zal dit onderwerp van gesprek zijn in het doorlopende dialoog hierover tussen de Klantenraad en Woonstad Rotterdam.

## *Ondernemers*

De Klantenraad roept Woonstad Rotterdam op dezelfde wijze als de Gemeente de ondernemers tegemoet te komen.

Strikt genomen valt deze oproep buiten de scope van de adviesaanvraag van de jaarlijkse huuraanpassing maar het is zeer te waarderen dat de Klantenraad hiervoor aandacht vraagt bij Woonstad Rotterdam. Er was inmiddels contact tussen de verantwoordelijk voor bedrijfshuisvesting bij Woonstad Rotterdam en de voorzitter van de Klantenraad. In het gesprek gaven we een toelichting op onze maatwerkregeling voor ondernemers. Zo passen we tijdelijke huurkorting (in lijn met jullie oproep) toe: <https://www.woonstadrotterdam.nl/landing-paginas/huurkorting-ondernemers>

## *De vrije sector*

Wij maken bij de jaarlijkse huuraanpassing nadrukkelijk onderscheid tussen VSH en VSH basis en voldoen hiermee aan de oproep van de Klantenraad ten aanzien van middenhuur.

Voor VSH gelden hogere, markthuren waarbij wij -bij inhuur- passende inkomenseisen hanteren.

Voor VSH basis gelden vooraf vastgestelde huurprijzen (max. € 900 of max. € 1.025 per maand) specifiek gericht op (lage) middeninkomens (€ 40.000 - € 70.000).

VSH basis ('middenhuur') ontvangt daarom een huurverhoging van niet meer dan inflatie (1,4%) en de VSH een verhoging van inflatie plus 1%. Beide categorieën VSH komen natuurlijk in aanmerking voor maatwerk zoals eerder beschreven onder 'Inkomensdaling 2020 en 2021'.

### *Betaalbaarheidsbudget*

De Klantenraad deelde met Woonstad Rotterdam de volgende inzichten met betrekking tot het Betaalbaarheidsbudget welke, volgens de Klantenraad, vooral bedoeld zou zijn voor betaalbaarheidsproblemen. Structurele huurverlaging bij inkomensval en beperking van de huurverhoging kamers en VSH basis zou algemeen beleid zijn en geen onderdeel meer zijn van het budget.

De huurbevrozing bij E, F en G label evenals geen huurverhoging bij verduurzamen van de woning moeten gehandhaafd blijven. Verder vragen jullie aandacht voor doorstroming waarbij het budget ingezet kan worden voor permanente huurkorting. Maar ook kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het aanbrengen van een lift wanneer huurders minder mobiel worden.

Het betaalbaarheidsbudget wordt door Woonstad Rotterdam ingezet om voor huurders, welke (tijdelijk) onevenredig worden getroffen door (netto) woonlasten, de lasten(stijging) te beperken. Bestaande wet- en regelgeving evenals staand huurbeleid zijn het uitgangspunt.

Maatregelen als huurverlaging bij inkomensval, maatwerk bij betaalbaarheidsproblemen en VSH basis wijken af van het vigerend uitgangspunt en worden derhalve door Woonstad bekostigd uit het Betaalbaarheidsbudget. De beperking van de huurverhoging van kamers valt dit jaar door de huurbevrozing niet onder de maatregelen van betaalbaarheidsbudget. Normaal gesproken biedt de wetgever hier meer ruimte voor huurverhoging (o.a. door uitsluiting van huursombenadering en meer ruimte voor verhoging boven inflatie). Door deze ruimte niet te benutten wijken wij af van het uitgangspunt en wordt de maatregel dan ook bekostigd uit het Betaalbaarheidsfonds.

Zaken als huurbevrozing bij E-F-G en geen huuraanpassing bij verduurzaming zijn dit jaar geen onderdelen van het budget. Additioneel beleid is dit jaar niet nodig. De huurbevrozing sluit de E-F-G labels uit van de huuraanpassing. We voeren nu geen huuraanpassing door bij duurzaamheidsmaatregelen. Dit geldt voor zittende huurders. Een dergelijke maatregel is en blijft onderdeel van ons integraal verduurzamingsbeleid en valt wat ons betreft daarom niet onder het betaalbaarheidsbudget. Onderdeel van het sociaal huurakkoord zijn afspraken over het doorbelasten van een energetische verbetering aan de huurder. Woonbond en Aedes stelden hiervoor een vergoedingentabel op. Deze tabel regelt de vergoeding die de huurder betaalt voor het verlagen van zijn woonlasten als gevolg van een energetische verbetering. Woonbond gaf een positief advies als een corporatie de huur op basis van de vergoedingentabel aanpast. We stellen voor dat dit onderdeel binnenkort wordt besproken in de dialoog tussen Klantenraad en Woonstad Rotterdam over ons gehele verduurzamingsbeleid.

Om de doorstroming te bevorderen kunnen verschillende middelen ingezet worden. Onderzoek wijst uit dat de overweging van de financiële consequenties niet het leidend motief is in een verhuisbeslissing. De bewoners zien meer op tegen het 'gedoe' van een verhuizing. Een permanente huurkorting (ten behoeve doorstroming) neem relatief een grote 'hap' uit het beschikbare betaalbaarheidsbudget waardoor het

budget kan inboeten aan bereik en/of effectiviteit. Wel volgen we met interesse de wettelijke mogelijkheden tot het geven van een huurkorting. De Eerste Kamer behandelde zeer recent een wetsvoorstel met deze strekking ('huurgewenning'). Deze werken wij de komende periode uit en nemen we mee in de lopende dialoog tussen Klantenraad en Woonstad Rotterdam. Zie ook:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/03/23/eerste-kamer-stemt-in-met-drie-wetten-die-wonen-betaalbaar-houden-voor-huurders>

Inzet op bijvoorbeeld het aanbrengen van een lift raakt o.i. meer de kwaliteit van de woning en niet zozeer woonlasten. Naast het feit dat het (resterende) betaalbaarheidsbudget ontoereikend is voor dergelijke ingrepen leidt in dit geval de ingreep ook tot hogere woonlasten (denk bijvoorbeeld aan de stijging van het elektraverbruik).

Graag blijven we met de Klantenraad in gesprek over de (verdere) invulling van het betaalbaarheidsbudget.

#### *Proactieve communicatie*

Tenslotte vragen jullie extra aandacht van Woonstad voor een proactieve benadering van de huurders met een inkomensval in 2020 en 2021 en voor huurders die niet of minder vaardig zijn met digitale communicatiemiddelen.

Woonstad heeft oog voor de verschillen tussen onze huurders. De menselijke maat staat bij ons centraal. We nodigen de Klantenraad uit om mee te denken met de communicatiemiddelen. Zijn de huidige teksten duidelijk en inclusief genoeg? Jullie ontvingen 20 maart jl. reeds de conceptteksten van de brieven, website en folder. Graag vernemen we jullie feedback en inzichten voor 5 april a.s. Voor de huurders met beperkte of geen toegang tot digitale communicatiemiddelen geldt dat -bij het ontbreken van een (geldig) mailadres- alle communicatie rondom de huuraanpassing (inclusief folder) per post zal plaatsvinden.

#### *Samenvattend*

Woonstad Rotterdam bedankt de Klantenraad voor de aandachtspunten. Zij deelt de achterliggende zorgen van de Klantenraad. Het merendeel van deze zorgen worden middels ons voorstel en/of beleid al voldoende ondervangen. Voor nadere invulling van het betaalbaarheidsbudget evenals de recente wetsontwikkeling rondom huurkorting/-gewenning blijven wij in gesprek. De huidige dossierhouder (Marvin Siemensma) is hiervoor jullie contactpersoon.