

**Datum: 29 maart 2022**

**Betreft: zienswijze huuraanpassing 2022**

Beste Marvin en Melvin,

We hebben de drie scenario's voorgelegd aan de leden van de klantenraad. Pijnpunt bij de klantenraad is toch dat de grootste groep huurders de hoogste huurverhoging krijgen in alle scenario's. Tevens vindt de klantenraad dat de compensatie door de huurtoeslag niet voor iedereen geldt in deze huurcategorie. Met name kijkend naar de toegenomen inflatie en de daarmee gepaard gaande prijsverhogingen zorgt ervoor dat elke euro meer per maand een hele zware druk legt op een grote groep huurders. Onze mening over de inkomensafhankelijke huurverhoging is nu nog dat we van mening zijn dat je hiermee een grote groep middeninkomens onevenredig pakt, terwijl deze groep vast zit in hun eigen woning omdat er geen betaalbare vrije sectorwoningen zijn. Voor de hogere inkomens die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging zijn van mening dat je hier, mits nodig, wel kunt kijken naar een verhoging van de huur. Maar eigenlijk geldt voor deze categorie hetzelfde, het gebrek aan betaalbare vrije sectorwoningen.

Op basis van bovenstaande komen wij tot de volgende aanpassingen voor de huuraanpassing. De klantenraad vindt dat de grote groep huurders in een sociale huurwoningen maximaal 2.0% huurverhoging mag krijgen. Tevens vinden wij dat alle categorieën huurwoningen met een EFG label geen huurverhoging mogen krijgen.

De middeninkomens krijgen maximaal 1.3% huurverhoging. Huurders uit de categorie sociaal IAH midden-hoog 2.3% huurverhoging ipv de voorgestelde 30 euro. En voor de categorie sociaal IAH hoog kun je de verhoging zetten op 80 tot 100 euro om de voorgestelde aanpassingen betaalbaar te maken. Verder vinden wij dat de door ons voorgestelde verhoging van 1.3% voor de middeninkomens minimaal is en dat je hiermee de grote groep sociale huurders een beetje kunt ontzien. Deze 1.3% verhoging kun je laten gelden voor dezelfde groep midden inkomens als vorig jaar die in aanmerking kwamen voor de 1.4% verhoging ipv 2.4%. De categorie huurders in de vrije sector regulier/hoog kun je verhogen met de maximale huurverhoging van 3.3%.

Onze aanpassingen zorgen ervoor dat de huuraanpassing er als volgt uit ziet:

Maatregel/ groep	vhe	aanpassing
EFG - sociaal basis	2.603	0,00 %
EFG - sociaal plus	369	0,00%
EFG - vrije sector	26	0,00%
sloop-renovatie	2.245	0,00%
kamers > 300 geen huurtoeslag	231	1,30%
sociaal < 300 (huursprong)	239	€ 25
sociaal IAH midden-hoog	1.483	<b>2,3 %</b>
sociaal IAH hoog	1.486	<b>€ 80/100</b>
sociaal + ; matiging ivm huurquote	1.059	1,30%
sociaal regulier	38.803	2,00%
vrije sector icm lage middeninkomens	433	1,30%
vrije sector 'regulier' (dure huur)	2.321	3,30%
	<b>51.298</b>	

Het lijkt ons wenselijk om over de toekomst van het invoeren van de Inkomensafhankelijke huurverhoging een apart overleg te plannen met Woonstad.

Verder geven jullie aan dat de betaalbaarheidsmaatregelen zoals tijdelijke huurkorting en huurverlaging onderdeel gaan uitmaken van het beleid van Woonstad. Hier is de klantenraad zeer tevreden mee. Wij zullen dit ook communiceren naar onze achterban.

Verder blijven wij van mening dat woonstad, gezien de huidige ontwikkelingen rondom de inflatie, alles wordt duurder en duurder, de huurverhoging had moeten bevriezen. Tenminste voor een grote groep huurders.

Wij kijken uit naar jullie reactie op onze aangepaste scenario voor de huuraanpassing 2022.

Met vriendelijke groeten

namens de klantenraad

Fouad Akka en Mohammed Cadi