

De Klantenraad en de huuraanpassing 2022

In februari kreeg de Klantenraad van Woonstad de eerste contouren voor de huuraanpassing 2022. Zoals elk jaar krijgen huurders in juli te maken met een huurverhoging. Hoe hoog deze wordt is in de eerste plaats afhankelijk van de wettelijke ruimte die de overheid aan woningcorporaties geeft. Ten tweede is de hoogte afhankelijk van de speelruimte die de corporaties zelf hanteren en welke aanpassingen en wensen de huurdersorganisaties hebben. De Klantenraad pleit altijd voor een huurbevrozing voor de huurders met een minimuminkomen. Met name in deze moeilijke tijden met een hoge inflatie vinden wij het niet gepast om een huurverhoging door te voeren. Echter verwachten we wel dat corporaties nieuwe betaalbare woningen bouwen en oude woningen renoveren. Het geld hiervoor komt met name van de huurverhogingen. Gelukkig gaat vanaf 2023 de Verhuurdersheffing eraf en hebben corporaties meer financiële armslag om te gaan bouwen en renoveren. Wij hopen dat dit ook gevolgen zal hebben voor jaarlijkse huurverhoging in positieve zin.

Als we kijken naar de wettelijke ruimte die de overheid dit jaar biedt aan corporaties dan mogen deze de huren van woningen in de Vrije Sector met maximaal 3,3% verhogen. Voor de woningen in de sociale sector mag de huur verhoogd worden met maximaal 2,3%. Voor woningen onder de 300 euro huur geldt een verhoging van maximaal 25 euro. Voor mensen met een hoog inkomen in een sociale huurwoning geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze is 50 euro voor de middeninkomens tot 75.000 euro en 100 euro voor inkomens vanaf 75.000 euro. Hier geldt nog een onderscheid tussen 1 persoonshuishoudens en meerdere persoonshuishoudens. Onze mening over deze 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. Vanuit de Klantenraad blijven we in gesprek met Woonstad over deze inkomensafhankelijke huurverhoging en het gebrek aan betaalbare woningen voor de middeninkomens.

Rondom de huurverhoging 2022 hebben wij als Klantenraad meerdere gesprekken gevoerd met Woonstad. Deze gesprekken hebben gelukkig geleid tot een wijziging op de voorgenomen huuraanpassing: Woonstad bevriest (in plaats van 2,3% verhoging) namelijk de huur van alle sociale huurwoningen met een E, F of G label. Het betreft hier dus woningen met een onzuinig energielabel (oa. verouderde woningen, woningen met gebreken en slechte isolatie).

De inkomensafhankelijke huurverhoging in een sociale huurwoning wordt verlaagd voor een grote groep huurders. De middeninkomens krijgen 2,4% verhoging i.p.v. 50 euro en de hoge inkomens 80 i.p.v. 100 euro. Voor de andere sociale huurders wordt de voorgestelde huurverhoging verlaagd van 2,3% naar 2,0%. Ook hebben we bereikt met Woonstad dat de lage middeninkomens in een Vrije huursectorwoning een maximale huurverhoging krijgen van 1,3% ipv 2,3%.

Als Klantenraad hebben we verder met Woonstad voor elkaar gekregen dat maatwerkregelingen dit jaar onderdeel worden van het vaste beleid. Als huurders, bijvoorbeeld door inkomensverlies, de maandelijkse huur niet meer kunnen betalen, kunnen zij in aanmerking komen voor tijdelijke huurkorting of structurele huurverlaging. Al met al kunnen we concluderen dat Woonstad goed naar ons heeft geluisterd en onze zorgen over betaalbaarheid serieus heeft genomen. Bijna al onze aanpassingen zijn overgenomen in het nieuwe voorstel voor de huuraanpassing.