

Aan: Bestuur Poort6

Van: Huurdersvereniging Poort6 (HP6)

Datum: 28 februari 2025

Onderwerp: Advies inzake voorgestelde huurverhoging 2025-2026

Inleiding

HP6 heeft het voorgestelde beleid voor de huurverhoging 2025-2026 grondig geanalyseerd en komt unaniem tot de conclusie dat wij niet akkoord kunnen gaan met de voorgestelde verhoging. De huurverhoging van gemiddeld 4,5% legt een onevenredig grote last op huurders, met name op midden- en lagere inkomensgroepen. Hoewel wij de noodzaak van investeringen in duurzaamheid en woningbouw erkennen, kan dit niet ten koste gaan van de betaalbaarheid van wonen. In dit document lichten wij onze bezwaren en alternatieve voorstellen toe.

Belangrijkste bezwaren

1. Te hoge huurverhoging:

De voorgestelde stijging van 4,5% overstijgt de inflatie (3,1%) en wordt door huurdersorganisaties, zoals de Woonbond, als buitensporig beschouwd. Dit vergroot de financiële druk op huurders.

2. Onevenredige last voor middeninkomens:

Middeninkomens profiteren niet van huurtoeslagen en ondervinden de meeste last van de verhoging. In de huidige markt, waarin koopwoningen onbereikbaar zijn en hypotheekrentes hoog, is doorstroming niet realistisch.

3. **Inkomensafhankelijke huurverhoging is ineffectief:**

Onderzoek van RIGO ¹ toont aan dat de beoogde doelen, zoals bevordering van doorstroming en extra investeringsruimte voor corporaties, niet zijn bereikt.

4. **Risico op financiële problemen en huisuitzettingen:**

Vanaf 2025 vervalt de mogelijkheid om bij inkomensdaling een huurverlaging te krijgen, waardoor kwetsbare huurders sneller in de problemen komen.

5. **Gebrek aan transparantie over besteding van extra huurinkomsten:**

Huurders hebben onvoldoende inzicht in hoe de extra middelen worden ingezet voor duurzaamheid en leefbaarheid.

Alternatieve voorstellen

HP6 stelt de volgende aanpassingen voor om een eerlijker en meer gebalanceerd huurbeleid te waarborgen:

1. **Beperk de huurverhoging tot maximaal 3,1%:**

Dit is in lijn met de inflatie en voorkomt buitensporige lasten voor huurders.

2. **Schaf de inkomensafhankelijke huurverhoging af of pas deze fors aan:**

Indien deze blijft bestaan, pleiten wij voor een lagere verhoging:

- Middeninkomens: maximaal €25 per maand in plaats van €50.
- Hogere inkomens: maximaal €50 per maand in plaats van €100.

3. **Creëer extra ondersteuning voor kwetsbare huurders:**

Poort6 dient een maatwerkregeling op te stellen voor huurders met financiële problemen.

¹. Link naar rapport: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/04/11/evaluatie-inkomensafhankelijke-huurverhoging>

4. **Verplicht transparantie over besteding van extra huurinkomsten:**
Jaarlijkse rapportages moeten inzichtelijk maken welke duurzame en leefbaarheidsbevorderend maatregelen worden gefinancierd.
 5. **Lobby bij de overheid voor structurele investeringen in sociale woningbouw:**
De wooncrisis kan niet uitsluitend op huurders worden afgewenteld.
-

Conclusie

HP6 kan niet positief adviseren met de voorgestelde huurverhoging en dringt aan op herziening van het beleid. Wij verzoeken Poort6 dringend om de huurverhoging te beperken en de inkomensafhankelijke verhoging te heroverwegen. Daarnaast vragen wij om een verbeterde ondersteuning van kwetsbare huurders en transparantie over de besteding van extra huurinkomsten.

Wij staan open voor overleg en zien graag een constructief gesprek tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens Huurdersvereniging Poort6,

Plaatsvervangend voorzitter / secretaris,

Robert Vroegop.

Penningmeester,

Arie Maat.