



Aan: Directie SSH
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 3

Utrecht, 12 april 2022

Betreft: Advies Huurbeleid 2022 en verder

Geachte heer Donninger, beste Rob,

Jaarlijks legt de SSH haar huurbeleid ter overweging bij BoKS voor een advies. De adviesaanvraag huurbeleid 2022 hebben wij tijdig ontvangen op 4-3-2022. Wij begrijpen het beroep dat de SSH op ons heeft gedaan om bijtijds het advies aan te leveren en snappen het feit dat de SSH graag zo lang mogelijk de tijd wilt nemen om zo zorgvuldig mogelijk de voorbereidingen te kunnen nemen.

Tegelijkertijd hebben grote internationale ontwikkelingen ons tot een uitgebreidere reflectie gedwongen, waar geruime tijd voor input en overweging nodig was. De onzekere financiële situatie voor onze huurders en haar duidelijke signalen, zowel landelijk als uit onze directe achterban, dienden uitgebreid in overweging genomen te worden. Ongeacht tijdsdruk dient zorgvuldigheid en een duidelijke reflectie van onze huurders altijd op de eerste plaats te komen.

Wij hopen dat dit advies de SSH goed bereikt en door de bijzondere situatie waarin haar huurders zich bevinden in serieuze overweging zal worden genomen.

Opzet advies

Dit advies is door BoKS met een zo breed mogelijke input opgesteld op de volgende wijze:

- Er is input opgehaald bij de verschillende woonbesturen van de SSH;
- Er is rekening gehouden met de eerdere mails over zorgen van verschillende huurders. Deze berichten gaan bijvoorbeeld over financiële zorgen en kostenstijgingen door de energieprijzen;
- Er is gesproken met andere Huurdersorganisaties en met het LOS, waarbij de signalen uit hun achterban en hun eigen kijk op het huurbeleid 2022 in overweging zijn meegenomen om een zo breed mogelijk beeld te krijgen;
- Er is rekening gehouden met de internationale situatie en de duidelijke landelijke geluiden over grote financiële druk die staat op (studenten)huurders.

Belangrijkste uitgangspunten BoKS

BoKS kijkt met groeiende zorgen naar de financiële positie van de huurders van de SSH. Grote maatschappelijke ontwikkelingen en de hierdoor ontstane prijsstijgingen vormen een serieuze financiële strop om de nek van vele Nederlanders.

De (studenten)huurders van de SSH zijn extra kwetsbaar. Het is een spijtig feit dat de financiële positie van deze groep is verslechterd en in de aankomende periode alleen maar verder zal verslechteren door nationale en internationale ontwikkelingen buiten de controle van de SSH en haar huurders.

Het overduidelijke beeld bij BoKS is dat de huurders van de SSH op dit moment al onder zware financiële druk staan door factoren buiten hun controle. De SSH, zeker nu zij er zelf zeer goed voor staan op financieel gebied, dient in haar huurbeleid voor 2022 rekening te houden met deze zeer zorgelijke externe factoren.

Constateringen

- De SSH geeft aan dat zij onderzoek heeft gedaan naar het effect van het generiek niet verhogen van de huurprijzen. Hieruit kwam dat de huishoudens die dat nodig hebben, niet waren geholpen bij de huurbevrozing. Hierbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat niemand had verwacht dat met een huurbevrozing, huurders met geldproblemen opeens uit de problemen zouden komen. Het zou echter wel een positief effect hebben op de koopkracht van alle huurders, iets wat een welkom gegeven zou zijn gezien de huidige internationale ontwikkelingen en exorbitante stijging van de energiekosten.
- In het coalitieakkoord van december 2021 is opgenomen dat de verhuurderheffing zal worden afgeschaft. Dit zal een positief effect hebben op de investeringscapaciteit van de SSH.
- In maart 2022 bereikte de inflatie een (voorlopig)hoogtepunt van 9,7 procent ten opzichte van een jaar eerder. Deze inflatie werd vooral veroorzaakt door de prijsontwikkeling van energie. In maart was energie 157 procent duurder dan in dezelfde

maand een jaar eerder. Voor SSH-huurders zal dit percentage vermoedelijk lager liggen, echter gaat het nog steeds om een significante prijsstijging.

- De financiële positie van de SSH is zeer goed.
- De SSH is voornemens om, ondanks bovenstaande feiten, per 1 juli 2022 de maximaal toegestane huurstijging van 2,3 procent door te voeren voor alle huurders.

Conclusies

BoKS adviseert negatief over een generieke huurverhoging van 2,3% voor kamers en sociale huurwoningen en die van 3,3% voor vrije sectorwoningen. Kijkend naar zowel de goede financiële positie van de SSH als de onder zware druk staande financiële positie van haar (studenten)huurders, adviseren wij de SSH in deze ongebruikelijke tijden te kiezen voor een algehele huurbevriezing.

Door de stijging van de warmtekosten wordt voor de huurders de totale huur al verhoogd met een percentage dat veel groter is dan 2,3% en 3,3%. Om daar nog een extra verhoging bovenop door te voeren is niet verantwoord. Daarbij komt het feit dat de SSH momenteel een sterke financiële positie heeft, die bovendien verder versterkt zal worden door de extra investeringsruimte die de afschaffing van de verhuurderheffing gaat bieden. Wij zien daarom ook vanuit het oogpunt van de SSH geen noodzaak om de huren te verhogen.

Het advies voor een algehele huurbevriezing voor het jaar 2022 zien wij ook vanuit onze kant als een ongebruikelijk verzoek. De uitzonderlijke situatie vraagt van ons echter ook een uitzonderlijk advies. We bedanken de SSH voor het in overweging nemen van dit advies en kijken uit naar de reactie van de SSH.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Pieter Roos
Secretaris

Tino van Rossum
Commissaris Belangenbehartiging