

Geachte heer Sevenheck en heer Hensbergen, beste Felix en Rutger,

Naar aanleiding van jullie voorstel voor de huurverhoging van 2025 willen wij als BoKS graag reageren op de voorgestelde percentages en onze standpunten delen.

Allereerst willen we aangeven dat we het op prijs stellen dat in het initiële voorstel niet overal de maximale toegestane huurverhoging is gevraagd, waar dat vorig jaar bijvoorbeeld wel het geval was. We gaan dan ook graag het gesprek aan over onze in deze brief geformuleerde voorstellen.

We hebben begrip voor de context waarbinnen corporaties op het moment moeten opereren. Er zijn wijzigingen nodig in de landelijke financiering van woningcorporaties, zoals bijvoorbeeld de afschaffing van de vennootschapsbelasting voor corporaties, om tot een duurzame financiële situatie te komen. Waarbij corporaties minder afhankelijk zijn van jaarlijkse huurverhogingen om hun plannen te financieren. Echter zijn het ook huurders die te maken hebben met een moeilijke financiële situatie, met grote prijsstijgingen en een groeiende ongelijkheid tussen huurders en mensen met een koophuis, waarop we ook reflecteren in de brief die we eerder deze maand samen met de andere Utrechtse woningcorporaties naar de gemeente Utrecht en de plaatselijke corporaties hadden gestuurd.

Daarnaast zijn er ook omstandigheden die de SSH van grotere financiële slagkracht voorzien, zoals de introductie van het nieuwe Woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige eenheden, wat een grote stijging in de huuropbrengsten uit onzelfstandige kamers oplevert. Hoewel deze huurstijging pas ingaat bij een wisseling van huurder, zal dit de komende jaren significante extra inkomsten opleveren.

De huurstijgingen

In de komende alinea's zullen we de verschillende tarieven aan huurstijgingen doorlopen en daar ons licht op laten schijnen. Wij kunnen instemmen met de voorgestelde huurverhoging van 5,0% voor onzelfstandige woningen die zijn aangewezen voor huurtoeslag. Deze verhoging wordt immers volledig gecompenseerd via de huurtoeslag, waardoor er geen extra financiële last ontstaat voor de huurders van deze woningen.

Echter, wij kunnen niet instemmen met de voorgestelde huurverhoging van 3,3% voor onzelfstandige niet-aangewezen woningen. Deze woningen komen namelijk niet in aanmerking voor huurtoeslag, waardoor de huurverhoging wél direct voelbaar is in de portemonnee van de huurder. Dit zorgt voor een onwenselijke en scheve verdeling: terwijl huurders in voor huurtoeslag aangewezen woningen geen netto lastenstijging ervaren, worden juist de huurders zonder compensatiemogelijkheid financieel zwaarder getroffen. Terwijl deze groep — vaak studenten met een laag of onregelmatig inkomen, of internationale studenten zonder toegang tot toeslagen — financieel kwetsbaar is. Een huurverhoging bij deze groep komt bovenop de ongebruikelijk hoge huurverhoging van vorig jaar en zorgt ervoor dat deze groep er extra op

achteruit gaat. Om die reden pleiten wij voor een huurverhoging van 0,0% voor onzelfstandige niet-aangewezen woningen. Hiermee wordt een eerlijkere lastenverdeling gerealiseerd tussen huurders mét en zonder toegang tot huurtoeslag en wordt voorkomen dat juist een groep met weinig financiële buffer de hoogste lastenstijging moet dragen. Daarbij is het goed om te benoemen dat deze huurverhoging een structureel effect heeft: iedere verhoging vandaag verhoogt hun lasten en vergroot het betaalprobleem van morgen, omdat de huurtoeslag ook in de toekomst niet beschikbaar is voor deze groep.

Voor de overige woningtypen – sociale zelfstandige woningen, middenhuurwoningen en vrije sectorwoningen – pleiten wij ervoor om de huurverhoging te beperken tot maximaal 3,3%. Hierbij erkennen we dat dit een erg diffuse groep huurders betreft, van studenten die net op zichzelf zijn gaan wonen in hun studio, tot starters die een nieuwe stap in hun leven zetten met een appartement of studio. Omdat het echter scheef zou zijn om hier binnen een corporatie voor vergelijkbare woningen andere huurverhogingen door te voeren, gaan we hiervoor uit van een percentage. Wij baseren dit op de volgende argumenten:

- De inflatie over het afgelopen jaar bedroeg 3,3%, en werd daarom ook door de Woonbond aangevoerd als basis voor een verantwoorde huurverhoging.
- Veel huurders in deze categorieën, waaronder studenten en jongvolwassenen, beschikken over een beperkt inkomen en krijgen géén volledige compensatie via toeslagen, waardoor deze wel zelf de lasten van de huurstijging moeten dragen.
- Uit beantwoording van Kamervragen eerder dit jaar blijkt dat nationaal de woningcorporaties ook zonder huurverhoging 93% van hun ambities kunnen realiseren. Met huurverhoging stijgt dit slechts naar 95%. Hoewel dit niks zegt over de individuele financiële capaciteit van corporaties, is het de vraag of deze 2 procentpunt méér opweegt tegen de extra financiële druk voor huurders.

Verder maken wij ons zorgen over de impact van prijsverschillen tussen onzelfstandige en zelfstandige woningen op de doorstroming. Indien zelfstandige woningen fors duurder worden dan onzelfstandige, wordt de stap naar zelfstandigheid ontmoedigd. Juist deze doorstroming is essentieel voor het beschikbaar houden van onzelfstandige woonruimte voor nieuwe studenten. Een betaalbare overgang naar zelfstandige huisvesting dient dan ook als uitgangspunt te blijven binnen het studentenhuusvestingsbeleid.

Samengevat stellen wij het volgende voor:

- Onzelfstandige aangewezen woning: maximaal +5,0% (volledig gecompenseerd via huurtoeslag)
- Onzelfstandige niet-aangewezen woning: 0,0% (om scheve lastenverdeling te voorkomen)
- Sociale zelfstandige woning: maximaal +3,3%
- Middenhuurwoning: maximaal +3,3%
- Vrije sectorwoning: maximaal +3,3%

Wij verzoeken jullie vriendelijk om deze overwegingen en voorstellen mee te nemen in de definitieve besluitvorming en staan uiteraard open voor een gesprek of toelichting.

Laten we samen blijven werken aan een eerlijk, voorspelbaar en sociaal huurbeleid — waarin de lasten niet onevenredig terechtkomen bij de meest kwetsbare groepen.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van BoKS