



Per email:

Huurdersraad Vestia  
Cees van der Harst

**Contactgegevens**

Postadres  
Postbus 29013  
3001 GA ROTTERDAM

Telefoon: 088 124 3766  
e-mail: paul.steinmann@Vestia.nl  
internet:www.vestia.nl

**Datum** 30 maart 2022  
**Ons kenmerk** AS/PS  
**Betreft** Besluit huurverhogingsbeleid 2022

Geachte bestuur,

Met deze brief informeer ik u over het definitieve besluit aangaande het huurverhogingsbeleid dat Vestia per 1 juli 2022 zal toepassen.

In de eerste plaats dank voor het advies dat ik 21 maart 2022 ontving op mijn voorgenomen besluit. Hieronder ga ik in op uw adviezen.

*Huurverhoging sociale contracten 2,3%*

Bij de huurverhogingsronde krijgen sociale contracten van zelfstandige woonruimten een huurverhoging van 2,3%. De woningen worden afgetopt op de liberalisatiegrens (€ 763,47). We laten deze huren dus niet verder stijgen dan de nieuwe liberalisatiegrens, behalve in geval van een inkomensafhankelijke huurverhoging en als de maximale huurprijs dit toelaat. Als de huur al boven de liberalisatiegrens ligt wordt deze bevroren (0% huurverhoging). Ook de huurders bij renovatie- of slooprojecten krijgen geen huurverhoging.

In uw advies over deze huurverhoging geeft u aan dat u maximaal inflatie een verbetering vindt ten opzichte van eerder beleid. U adviseert echter om geheel geen huurverhoging toe te passen, omdat u de prijs-kwaliteitverhouding nog niet in orde vindt. Wij achten een beleid waarbij wij sociale huren met maximaal 2,3% verhogen goed verdedigbaar.

We hebben ons beleid aangepast. We zetten meer middelen in voor het onderhoud, we hebben een fors investeringsprogramma en we voeren een inflatievolgend huurbeleid. Daarnaast ligt de door ons voorgestelde huurverhoging een stuk lager dan de eigenlijke inflatie en de sterke kostenstijgingen waar wij dit jaar mee geconfronteerd worden. Daarnaast hebben onze collega-corporaties ons geholpen met het ruilen van leningen. Wij zijn van mening dat het niet uitlegbaar is dat we een aanzienlijk lagere huurverhoging doorvoeren dan onze collega-corporaties.

*Huurverhoging labels EFG ook 2,3%*

Ook woningen met energielabel E, F of G krijgen een inflatievolgende huurverhoging. U adviseert Vestia om de huren voor deze woningen te bevroren. Wij hebben naar aanleiding van uw advies onderzocht of we hiertoe mogelijkheden zien. Uiteindelijk zijn we tot de conclusie

gekomen om geen uitzondering te maken van woningen met een EFG label en wel op basis van de volgende overwegingen.

- Uit een inventarisatieronde onder de corporaties in ons werkgebied blijkt dat de vrijwel alle corporaties de regeling in 2023 afwachten en in 2022 niet een afwijkend, gematigder huurbeleid toepassen bij EFG-labels. Vestia wordt financieel gesteund door de overige corporaties en we vinden het dan ook niet gepast om op de landelijke regelgeving vooruit lopen.
- Het doel van de gematigde huurverhoging voor de EFG-labels is lage inkomens tegemoet te komen die betalingsproblemen krijgen door de sterk stijgende energielasten. We weten de inkomens echter niet van onze huurders, ook niet van huurders in de EFG-woningen. Er is geen rechtstreekse relatie tussen de energielabels en de (stijging van de) stookkosten, die van veel meer factoren afhangen. We kunnen dus niet goed bepalen in welke mate huurders vanwege het EFG-label daadwerkelijk een probleem ervaren door de stijgende energielasten.
- Geen huurverhoging doorvoeren voor de EFG-labels resulteert in een huursomstijging van ongeveer 1,8%. Dat is fors lager dan de inflatie van het afgelopen jaar van 2,3 %. Met een huurverhoging van 2,3% vraagt Vestia al minder dan de echte inflatie, terwijl uitgaven voor Vestia veel harder stijgen.
- De uitvoering van de huurverhoging moet per 1 april worden geëffectueerd, om voor 1 mei alle aanzegingsbrieven te kunnen versturen aan de huurders. Minder huurverhoging voor de EFG-labels nog voor 1 april invoeren is uitvoeringstechnisch niet meer haalbaar, dus zou pas later in kunnen gaan. Het vergt extra capaciteitsinzet, omdat er dan twee uitvoeringsrondes zijn, terwijl de capaciteit al onder druk staat vanwege de extra werkzaamheden ter voorbereiding op de splitsing.

Vestia zal in 2022 maatwerk (blijven) bieden aan huurders die problemen krijgen met het betalen van de huur. We zullen actief en helder communiceren over deze mogelijkheden naar onze huurders, zoals u verzoekt in uw advies.

Met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging en de huurverhoging van overige verhuureenheden heeft u geen verbetervoorstellen in uw advies opgenomen. U heeft aangegeven dat u deze beleidsuitgangspunten redelijk vindt. In de bijlage is een overzicht opgenomen van alle huurverhogingspercentages en van de uitzonderingen die Vestia per 1 juli 2022 hanteert.

Ik reken erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Arjan Schakenbos

Voorzitter raad van bestuur