

Woningstichting Helpt Elkander
T.a.v. de heer S. Putters
Vincent van Goghstraat 78
5670 GZ Nuenen

Nuenen, 28 februari 2025

Betreft: Advies inzake huurverhoging 2025

Geachte heer Putters, beste Sylvester,

Wij hebben uw voorstel tot huurverhoging per 1 juli 2025 zorgvuldig bestudeerd. U geeft onder meer aan de 'primaire doelgroep' te kunnen ontlasten door de inkomensafhankelijke huurverhoging mee te tellen in de totale huursomstijging. Wij staan daarachter, mits de huursomstijging zodanig is, dat de **individuele huurstijging** uitkomt op maximaal **3%** voor de 'primaire doelgroep', alsook voor de groep huurders die net boven de huurtoeslaggrens valt en ook financieel kwetsbaar is.

In onze brief d.d. 14 december jl. hebben wij al aangegeven waar wij voor staan: betaalbare en toegankelijke huisvesting voor alle Nuenenaren. Een hoge sociale huurstijging is niet in het belang van kwetsbare sociale huurders en een doorbelasting van de maatschappelijke opgave is onaanvaardbaar.

Betaalbaarheid van wonen onder druk

De financiële situatie van veel huurders is kwetsbaar. Door de voorgestelde huurverhoging worden juist deze groepen extra hard getroffen, zoals bijv. huurders met een laag inkomen, huurders met wisselende inkomsten (zoals zelfstandigen en zieken/arbeidsongeschikten), alleenstaanden, gepensioneerden (pensioenen stijgen niet evenredig mee met de huren), huurders van woningen met een slecht energielabel/hoge energiekosten en huurders net boven de huurtoeslaggrens.

Voor deze groepen is een extra lastenverzwaring onverantwoord, en dit vergroot het risico op sociale en financiële problemen, zoals betalingsachterstanden, stress en sociaal isolement.

Huurtoeslag biedt onvoldoende compensatie

Veel van deze huurders ontvangen geen huurtoeslag, wat onvoldoende bescherming biedt tegen de gevolgen van de huurverhoging, en voor degenen die dat wel krijgen, is de compensatie vaak onvoldoende om de huurverhoging op te vangen. Daarnaast blijft de koopkracht van huishoudens achter bij de stijgende woonlasten, mede door de **stijgende** energie- en levensonderhoudskosten.

Ons advies aan Helpt Elkander

Gezien bovenstaande argumenten adviseren wij Helpt Elkander om:

- De **individuele** huurverhoging voor de 'primaire doelgroep' en voor de groep huurders net boven de huurtoeslaggrens **te beperken tot maximaal 3%**;
- Actief samen met huurders, gemeente Nuenen en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te pleiten voor structurele oplossingen voor betaalbaarheid.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet en zijn graag bereid ons advies nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Tina Klep (voorzitter)
Huurdersplatform Helpt Elkander