

Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom
Holleweg 101
4623 XC Bergen op Zoom

IBAN: NL08INGB0655.5114.23
BIC: INGBNL2A

KvK: 20038082
Btw: NL 8063 81 309 B01

plaats: Bergen op Zoom
datum: 27 maart 2026
onderwerp: Reactie op advies huurverhoging

Geachte bestuursleden van HBV Bergen op Zoom,

Op 11 maart jl. ontvingen wij uw negatief advies over het voorgenomen huurverhogingsbeleid 2026. U verzoekt om huurmatiging en legt ons een aantal vragen en aandachtspunten voor. Onderstaand gaan wij hier op in.

1. Onderbouwing huurverhogingspercentage

U vraagt om een nadere onderbouwing van het voorgestelde huurverhogingspercentage van 3,6%.

Woningcorporaties staan momenteel voor grote en urgente opgaven: het versnellen van de nieuwbouwproductie en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Deze ambities brengen hoge kosten met zich mee, terwijl ook bouw-, onderhouds- beheer en financieringskosten blijven stijgen.

Om onze woningen goed te kunnen blijven onderhouden én om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming, zijn voldoende inkomsten noodzakelijk. Om die reden achten wij het noodzakelijk om de volledige wettelijke ruimte voor de huursomstijging te benutten.

2. Matiging van het huurverhogingspercentage

a. Algemene matiging voor alle huurders

Zoals hierboven toegelicht, is de maximale huursomstijging nodig om onze volkshuisvestelijke opgaven, waarmee we ook een belangrijke bijdrage leveren aan betaalbaar wonen, te kunnen blijven uitvoeren. Ter illustratie: in het geval wij het huurverhogingspercentage matigen naar bijvoorbeeld 3%, betekent dat alleen al voor het eerste jaar dat wij 50 woningen minder kunnen bouwen of 120 woningen minder kunnen renoveren. Om die reden kunnen wij niet ingaan op uw verzoek om een algemene matiging van het huurverhogingspercentage.

Dat neemt niet weg dat wij begrijpen dat het hanteren van 'het maximum' de indruk kan wekken dat wij het uiterste van huurders vragen. Om die reden is het belangrijk dit 'maximum' in de juiste context te blijven zien. Dit percentage is namelijk het resultaat van gesprekken tussen overheid, corporaties (Aedes) en huurdersorganisaties (Woonbond), waarin zorgvuldig is

gezocht naar een balans tussen betaalbaarheid op korte termijn en investeringsruimte voor corporaties op lange termijn. Daar komt bij dat in diezelfde gesprekken afspraken zijn gemaakt over aanpassingen van de huurtoeslag om de betaalbaarheid voor meer inkomensgroepen te verbeteren. Huurders blijven zo beschermd tegen de huurstijgingen die nodig zijn om de investeringen mogelijk te maken.

b. Matiging voor huurders met een woning met energielabel D, E, F of G

Tijdens het gesprek van 19 februari jl. hebben wij toegelicht dat Stadlander deze optie eerder heeft onderzocht. Dat heeft geleid tot de volgende inzichten:

1. De huidige wetgeving zorgt er al voor dat huurders van woningen met een lager energielabel gemiddeld minder huur betalen dan huurders van vergelijkbare woningen met een beter label.
2. Eventuele betaalbaarheidsrisico's door gestegen kosten voor levensonderhoud worden het effectiefst bestreden via gerichte overheidsmaatregelen, zoals huur- of energietoeslag.

Wij blijven daarom van mening dat een extra matiging voor deze groep niet effectief en niet goed uitlegbaar is. Om die reden nemen wij uw advies op dit punt niet over.

c. Matiging voor huurders die vanwege sloop zijn verhuisd naar nieuwbouw

U stelt voor om voor huurders die door sloop zijn verhuisd naar een nieuwe, vaak duurdere woning, een lagere huurverhoging toe te passen.

Wij begrijpen dat de stap in huur voor deze groep groot kan zijn. In sommige gevallen wordt dit deels gecompenseerd door huurtoeslag of lagere energielasten. Wij zijn bereid nader te onderzoeken of aanvullende maatregelen nodig zijn voor huurders bij wie deze compensatie uitblijft. Hiervoor hebben wij echter meer tijd nodig. Wij komen hier voor 1 oktober bij u op terug.

d. Matiging voor middenhuur- en vrijesectorhuur

Graag benadrukken wij dat uw formele adviesrecht op grond van de Overlegwet enkel betrekking heeft op het beleid voor sociale huurwoningen. Wij waarderen uiteraard uw opmerkingen over de middenhuur- en vrijesectorwoningen.

Zoals eerder aangegeven staan corporaties voor grote investeringsopgaven. Daarom maken wij gebruik van de maximale wettelijke ruimte voor de huurverhoging van vrijesectorwoningen. Hierbij is relevant dat de wet zelf al een matigende werking heeft, omdat het toegestane percentage wordt bepaald door het laagste van twee indicatoren: inflatie of gemiddelde loonontwikkeling.

Voor de middenhuur geldt dat wij wettelijk een hoger percentage zouden mogen hanteren, maar wij kiezen er bewust voor aan te sluiten bij dezelfde (lagere) verhoging als voor de vrijesector. Daarmee passen wij al een vorm van matiging toe.

3. Vragen over gereserveerde gelden

U vraagt wat er gebeurt met middelen die zijn gereserveerd voor nieuwbouw- of renovatieprojecten die vertraagd zijn en waarom desondanks een hoge huurverhoging wordt voorgesteld.

Wanneer projecten vertraging oplopen, kunnen budgetten soms niet in het geplande jaar worden uitgegeven. Dit betekent echter niet dat deze middelen niet meer nodig zijn. De investeringen worden doorgeschoven naar de jaren waarin het project wel wordt uitgevoerd. Een incidentele onderbesteding verandert de structurele financiële opgaven niet. Daarom blijft een huurverhoging noodzakelijk om onze volkshuisvestelijke ambities te kunnen blijven realiseren.

Conclusie

Wij nemen uw signalen en zorgen serieus. De betaalbaarheid van wonen heeft ook voor Stadlander hoge prioriteit en wij waarderen uw rol als gesprekspartner en belangenbehartiger van huurders zeer.

Tegelijkertijd achten wij het, gezien:

- de omvangrijke investeringsopgaven op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud;
- de zorgvuldige belangenafwegingen die hebben geleid tot het vaststellen van de maximale huursomstijging;
- en de beschikbare overheidsmaatregelen ter bescherming van kwetsbare huurders (o.a. verhoogde huurtoeslag);

noodzakelijk en verantwoord om vast te houden aan het voorgenomen huurverhogingsbeleid 2026 zoals beschreven in de adviesaanvraag.

Binnen de beperkte ruimte van deze brief hebben we hopelijk uw vragen op hoofdlijnen kunnen beantwoorden. Wij kunnen ons voorstellen dat het wellicht ook weer nieuwe vragen oproept en zouden hierover graag met u verder in gesprek gaan. Binnenkort ontvangt u daarvoor van ons een uitnodiging.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,



Paul Huijsdens
Bestuurder