

**Postadres**

Postbus 160, 1620 AD Hoorn (NH)

Aan de SHO

**Datum**

16 maart 2022

**Behandeld door**

Edith Abbring/cve

(0229) 75 11 86

E.Abbring@wooncompagnie.nl

www.wooncompagnie.nl

**Betreft**

Reactie advies huuraanpassing 2022

**Bijlage(n)**

Geen

Geachte leden van de SHO,

Hartelijk dank voor uw reactie van 8 maart jl. op de adviesaanvraag voor de huuraanpassing per 1 juli 2022. We waarderen het zeer dat u zowel het streven om de huren zo laag mogelijk te houden als ook onze argumenten om de huren per 1 juli te verhogen, heeft meegewogen in uw uiteindelijke reactie.

Wij beseffen ons terdege dat de inkomens voor een aanzienlijk deel van onze huurders ook dit jaar niet zullen worden verhoogd of worden gecorrigeerd met de inflatie. Ook de nadelige effecten van de coronacrisis en de onzekerheden naar de toekomst toe, zijn zaken waar wij ons zeer van bewust zijn. Toch zullen wij vast moeten houden aan ons voorstel van een huuraanpassing van 2,1 procent per 1 juli 2022 voor alle huurders. In lijn met de landelijke discussie over slecht geïsoleerde huurwoningen hebben wij wel besloten om de huur niet aan te passen bij huurders die in een huurwoning wonen met een berekend energielabel van E, F of G. Dit betreft ruim 400 huurders.

**Huuraanpassing per 1 juli 2023**

In het Regeerakkoord wordt in relatie met het afschaffen van de verhuurdersheffing gesproken over een huurstop in 2024. De nadere uitwerking moet nog volgen maar het impliceert dat in 2024 de huren niet zullen worden verhoogd. Wij delen uw zorgen over de zekerheid die deze passage in het Regeerakkoord de huurders biedt: de wereld is drastisch veranderd na vaststelling van het Regeerakkoord, en minister Hoekstra heeft al aangekondigd dat het Regeerakkoord niet meer heilig is.

Tegelijkertijd zegt het Regeerakkoord niets over een bij Rijksoverheid opgelegde matiging van de huuraanpassing per 1 juli 2023. En dat terwijl wij met elkaar constateren dat de inflatie momenteel erg hoog is. De inflatie is in de maanden december 2022, januari 2023 en februari 2023 al dermate hoog, dat het uiteindelijke gemiddelde van 1 december 2022 tot 1 december 2023 zeer hoog uit zal vallen. Onacceptabel hoog wat ons betreft, om zonder aanvullende maatregelen als basis voor de huuraanpassing 2023 te gebruiken. We zullen dan ook alle zeilen moeten bijzetten om daar een oplossing voor te vinden.

Wij streven naar een meerjarige gelijkmatige en gematigde ontwikkeling van de huurprijs. Graag zoeken we samen met u daarvoor naar oplossingen.

**Betreft**  
Reactie advies huuraanpassing 2022

**Datum**  
16 maart 2022

### **Investeren in de woningvoorraad**

Naast een hoge en almaar oplopende inflatie zien we dat de woonlasten momenteel schrikbarend oplopen. De stijgende energieprijzen zijn daar vooral debet aan. De komende jaren zetten wij daarom versneld in op het verduurzamen van ons woningvoorraad. Dat doen we door woningen te isoleren, door het plaatsen van zonnepanelen, door woningen gasloos te maken of door het gasverbruik te beperken door het verwijderen van het kookgas en het plaatsen van warmtepompen.

Het beperken van de woonlasten lukt niet alleen door de huur te matigen. Daarvoor stijgen de energielasten veel te snel wat niet te compenseren valt door het matigen van de huur. We zullen fors moeten investeren in verduurzaming van onze woningen om de bron van de oplopende woonlasten aan te pakken en de energielasten te kunnen matigen.

Daarnaast blijft investeringsruimte nodig voor het regulier onderhoud van onze woningen en voor de uitbreiding van onze woningvoorraad.

### **Resumerend**

Om bovengenoemde redenen zijn wij genoodzaakt uw advies niet op te volgen en de huren per 1 juli 2022 aan te passen met 2,1 procent. De huurprijs van woningen met een berekend label E, F of G wordt niet aangepast.

Wij gaan daarbij graag op korte termijn met u in gesprek om te bezien hoe we de huurontwikkeling ook de komende jaren beperkt kunnen houden. Een mooie onderlegger daarvoor zou een herhaling kunnen zijn van het Woonlastenonderzoek, zoals u tweemaal eerder onder de huurders van Wooncompagnie heeft uitgevoerd. Ook wij gaan de mogelijkheden onderzoeken om meer zicht te krijgen welke huurders te maken hebben met een hoog energieverbruik zodat wij onze duurzaamheidsmaatregelen wellicht gericht in kunnen zetten en/of anders kunnen inplannen.

Uiteraard blijven wij maatwerkoplossingen aan huurders bieden die niet meer in staat zijn om de volledige huurprijs te betalen. Wij passen dit maatwerk, zéker gezien de huidige situatie, heel ruimhartig toe. Het leveren van maatwerk is daarbij een continu proces en staat daarmee los van het moment van de jaarlijkse huuraanpassing.

Met vriendelijke groet,



Stefan van Schaik  
directeur-bestuurder