

Huurdersbelangenvereniging Halsteren/Lepelstraat
Lindenlaantje 5
4661 JK Halsteren

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 Halsteren Lepelstraat,

Op 15 maart jl. ontvingen wij uw 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. Matiging van het huurverhogingspercentage

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, waarmee we ook een belangrijke bijdrage leveren aan betaalbaar wonen, zijn voldoende inkomsten noodzakelijk. Om die reden achten wij het noodzakelijk om de volledige wettelijke ruimte voor de huursomstijging te benutten. 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.

2. 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, zoals bijvoorbeeld huurgewenning, nodig zijn voor huurders bij wie deze compensatie uitblijft. Hiervoor hebben wij echter meer tijd nodig. Dat zelfde geldt voor uw vraag met betrekking tot huurgewenning bij doorstroming. Wij komen hier voor 1 oktober bij u op terug.

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