



Ymere
t.a.v. dhr. Erik Gerritsen
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam

Amsterdam, 17 maart 2025

Betreft: Advies huurverhoging 2025

Geachte heer Gerritsen,

Voor u ligt het advies van SHY op uw voorstel voor de huurverhogingsronde 2025. Dit advies is negatief. Hieronder geven we bondig onze overwegingen weer.

Het goede gesprek

Weliswaar hebben we in aanloop naar uw definitieve adviesaanvraag goede gesprekken met Ymere gevoerd, maar we moeten constateren dat de huurders die we vertegenwoordigen niks opgeschoten zijn met onze inspanningen.

De politiek van de huurverhoging

We begrijpen dat de huurverhoging omgeven is van politiek en politieke strategieën. Ook dit jaar wordt bij het doorvoeren van de maximaal toegestane huurverhoging, in een adem benoemd, dat wanneer niet het volle pond gevraagd wordt de corporaties geen argument hebben om het Rijk te vragen geld bij te leggen. We hopen dat u zich kunt voorstellen dat dit voor de achterban van SHY voelt alsof er politiek gegokt wordt met het geld van de huurders. U heeft onze uitnodiging naast uw huurders te gaan staan naast u neergelegd. Het is bij mooie woorden in brieven en interviews gebleven. Van dadendrang ten gunste van de huurders is geen sprake. Daar hebben onze huurders op dit moment helemaal niets aan.

Volkshuisvestelijke doelstellingen en de schouders van de huurder

Belangrijk daarbij is dat we constateren, dat Ymere jaar op jaar de doelstellingen en productie niet haalt maar wel de maximale huurverhoging blijft doorvoeren. De huren worden, vanuit dit perspectief, op basis van onrealistisch gebleken doelstellingen onnodig maximaal verhoogd. Dat is bezwaarlijk omdat dit onbetaalbaar is voor onze huurders en het afgebrokkelde draagvlak voor het huurbeleid bij onze achterban verder ondermijnt. Ymere heeft, anders dan haar huurders, de luxe van keuzemogelijkheden. Ymere kiest voor systeemdenken en verliest de realiteit uit het oog door zich blind te staren op modellen, waar de huurders van Ymere niet in voorkomen.

De positie van de huurder

De positie van de huurders is niet te benijden, ze kunnen nergens heen. Ze kunnen niet een andere woning kiezen, of een andere corporatie. Daarnaast is in de afgelopen jaren ook geen redelijk gesprek mogelijk geweest over het geld waarmee de huurders de ambities van Ymere overeind moeten

houden. En naar nu blijkt dit jaar ook niet. Kortom de huurders zitten klem. Ze hoeven daarbij niet op de landelijke overheid te rekenen en zo blijkt, ook niet op Ymere.

Toeslagafhankelijkheid

Het uitgangspunt dat de huurtoeslag de maximale huurverhoging dekt is een kwetsbare argumentatie. Niet alle huurders ontvangen huurtoeslag, daarnaast is de toekomst van de huurtoeslag overgeleverd aan de grillen van het politieke klimaat in Den Haag en daarmee ook de bestaans(on)zekerheid van de huurders. Het financiële risico van de volkshuisvestelijke opgave verschuift zo van Ymere naar de individuele huurder met de kleinste beurs. Dat vinden wij onverantwoord.

Het maatschappelijke en politieke debat

Het enige lichtpuntje wat we zien is dat SHY niet alleen staat en dat de politiek wel luistert naar de verhalen van de huurders. Zo is er het ingediende wetsvoorstel De Hoop voor huurbevriezing en heeft de gemeenteraad zich achter de oproep van de Woonbond geschaard om er bij de minister op aan te dringen de huurverhoging te matigen.

Met de bovenstaande overwegingen komt SHY tot de volgende adviezen:

- 1) Een negatief advies op het voorstel huurverhoging voor de sociale huur;
- 2) Een negatief advies op het voorstel huurverhoging voor de middenhuur en vrije sector;
- 3) Een negatief advies op het voorstel voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Over de verlaging van de huurgrens voor middenhuur hebben we u reeds geadviseerd in ons advies op het gewijzigde huurbeleid voor de middenhuur.

Verder adviseren we u ongevraagd:

Bij de brief voor de huurverhoging een apart blad toe te voegen met daarin helder de route uitgelegd hoe huurders die in de problemen zitten of komen contact kunnen leggen met Ymere voor een verzoek om maatwerk.

Tot slot verwijzen we u naar ons ongevraagd advies d.d. 28 februari 2025 voor een uitgebreidere uiteenzetting van onze overwegingen.

Met vriendelijke groet,



Peter Weppner,
voorzitter