

Wooninspraak
Marnixlaan 170
3552 HH Utrecht

Aan Woonin
Ter attentie van dhr. H.P. Kip
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Onderwerp: Advies inzake loslaten streefhuurbeleid

Utrecht, 24 november 2025

Geachte heer Kip,

Bij brief van 21 oktober jongstleden ontvingen we van u een brief met het verzoek om advies uit te brengen over uw voornemen om het streefhuurbeleid los te laten.

U verzoekt ons vriendelijk om binnen zes weken na verzending van de brief een advies uit te brengen. Tegelijkertijd bericht u ons in de brief dat u in het bestuurlijk overleg van 25 november een nadere toelichting zult geven. Dat maakt dat wij daarna nog maar weinig tijd hebben voor het opstellen van een afgewogen advies. We hebben er daarom voor gekozen om alvast een eerste advies uit te brengen, gekoppeld aan een verzoek om schriftelijke informatie over de zaken die ons nog niet duidelijk zijn. Zodra we de informatie ontvangen hebben, zullen we een tweede en ongevraagd advies uitbrengen. We schatten in dat we daarvoor vier weken nodig hebben.

Afschaffen streefhuurbeleid

Het valt ons op dat u met uw uitgangspunten voor het nieuwe huurprijsbeleid geen enkele relatie meer legt met wat van oudsher onder streefhuurbeleid wordt verstaan en wat de Woonbond in zijn Plan voor de volkshuisvesting 2.0 helder definieert als volgt:

De streefhuur is de gewenste huurprijs die een verhuurder een woning toekent op basis van eigenschappen zoals woningtype, kwaliteit, grootte en ligging. De streefhuur wordt gewoonlijk uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS).

Wij constateren dat Woonin wil overgaan op een stelsel waarbij de aanvangshuren primair bepaald worden door het inkomen van de huurder en het WWS enkel nog een rol vervult als de maximaal redelijke huurprijs op grond van het puntentotaal daartoe dwingt.

Het was bij het invoeren van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhogingen te vragen al dubieus dat verhuurders hiermee de kans kregen om inkomenspolitiek te bedrijven. Het (bijna volledig) buitenspel zetten van de relatie tussen prijs en WWS-kwaliteit van de woning en het in de plaats daarvan overgaan op inkomensafhankelijk prijsbeleid gaat nog een stap verder. Wij adviseren daarom negatief over dit voorstel. Het is niet aan corporaties om zich op die manier te bemoeien met de portemonnee van huurders.

Hoe dan?

U schrijft dat u zelfstandige woningen wilt indelen in categorieën: sociale huur en middenhuur. Voor sociale huur wilt u slechts drie aanvangshuurprijzen hanteren en voor middenhuur slechts één. Tegelijkertijd schrijft u dat u wilt sturen op de vraag van woningzoekenden. Hoe verhoudt zich dit tot elkaar? Wat heeft voorrang? Het inkomen van woningzoekenden of uw indeling in categorieën? Graag ontvangen we nadere schriftelijke informatie over hoe u dit in de uitvoering van het voorgenomen beleid gestalte wilt geven.

‘Betere’ buurten

U schrijft dat u ‘betere’ buurten wilt realiseren. “We sturen op gemengde wijken en bieden woningen aan in verschillende huurcategorieën. In wijken met veel woningen onder de aftoppingsgrenzen, labelen we een groter deel van de woningen met een streefhuur boven de aftoppingsgrens. Dit compenseren we door in andere wijken woningen te labelen met een streefhuur tot aan de aftoppingsgrens.”

Vooralsnog staan we sterk afwijzend tegenover deze manier om buurten te ‘verbeteren’. Aangezien u immers van plan bent om het streefhuurbeleid op grond van het WWS af te schaffen kan het bij de realisatie van betere buurten niet gaan om woningen met een betere kwaliteit dankzij renovatie of nieuwbouw. Onze conclusie is dat u huurders met een hoger inkomen aan wie u een hogere aanvangshuur kunt vragen blijkbaar betere huurders vindt dan huurders met een lager inkomen. Dat is een standpunt waar wij zo ver mogelijk vandaan willen blijven.

We adviseren u om uw voornemen tot aanpassing van uw huurprijsbeleid in te trekken. Mocht u dit advies naast zich neerleggen en willen doorgaan op de door u ingeslagen weg dan ontvangen we graag schriftelijke informatie over welke buurten u met dit beleid wilt ‘verbeteren’ en welke buurten u ter compensatie wilt ‘verslechteren’(?).

Daarnaast ontvangen we graag schriftelijke informatie hoe dit voornemen tot ‘verbetering’ van buurten zich verhoudt tot het voornemen om te sturen op de vraag van woningzoekenden.

We zien uw schriftelijke reactie graag binnen twee weken tegemoet,

Namens bestuur Wooninspraak,

Sebastiaan Meeuwsen

Voorzitter Stichting Wooninspraak