Huurdersvereniging De Koepel Hellevoetsluis

Stichting Huurdersraad Spijkenisse

Vereniging Bewoners Belangen Maassluis

Aan: Maasdelta Groep t.a.v.

De heer M. Beckerschmidt

Mevrouw K. Vulink

Maassluis, 13 maart 2026

Betreft: Advies Huurverhoging per 1 juli 2026

Geachte heer Beckerschmidt, mevrouw Vulink, beste Marco, beste Karin,

1. Inleiding

Naar aanleiding van het overleg van 16 februari 2026 en de daaropvolgende adviesaanvraag, brengen de gezamenlijke huurdersorganisaties, De Koepel, SHS en VBBM, hierbij hun advies uit over het voorgenomen huurbeleid voor het jaar 2026/2027.

Hoewel wij de noodzaak van een financieel gezonde corporatie onderschrijven om taken op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw uit te voeren, achten wij het voorstel van Maasdelta om de maximale huursomstijging van 3,6% toe te passen niet proportioneel in de huidige sociaal-economische context.

2. Tegenvoorstel: 3,1% huurverhoging

De huurdersorganisaties adviseren een gematigde huurverhoging van **3,1%** voor de sociale en middenhuurwoningen, in plaats van de door Maasdelta voorgestelde 3,6%.

Dit voorstel is gebaseerd op de volgende onderbouwing:

• **Inflatie-indexatie:** De huidige inflatie bedraagt circa 2,6%. Door hier een marge van 0,5% bij op te tellen, komen we uit op een reëel percentage van 3,1%. Dit sluit beter aan bij de economische realiteit van de huurders dan het maximale wettelijke percentage.

• **Financiële haalbaarheid:** Uit de verstrekte informatie blijkt dat een verlaging van 0,5% ten opzichte van het voorstel van Maasdelta een inkomstenderving van ongeveer **€500.000** per jaar betekent. Gezien de operationele winst van €44 miljoen in 2024, beschouwen wij dit bedrag als een verantwoorde investering in de betaalbaarheid voor de huurders.

• **Inzetten van buffers:** Maasdelta heeft in de afgelopen jaren aanzienlijke financiële buffers opgebouwd, mede door eerdere huurverhogingen. Wij achten het gerechtvaardigd om een klein deel van dit opgebouwde vermogen ("snoepen van de buffer") aan te wenden om de huurstijging voor de zittende huurders te matigen.

Noot:

In het nieuwe koersplan 2026-2030 wordt gestreefd naar een betaalbare huur voor alle huidige en toekomstige huurders. Hiermee kan dit voorstel tot matiging van de huurverhoging een bijdrage leveren.

3. Sociaal-economische argumentatie

Wij maken ons grote zorgen over de **betaalbaarheid** voor specifieke groepen huurders.

• **Kwetsbare groepen:** Veel huurders met een inkomen net boven de grens voor sociale huur, maar te laag voor de vrije sector, vallen tussen wal en schip en ervaren een hoge druk op hun besteedbaar inkomen.

• **Besteedbaar inkomen:** In plaats van alleen naar bruto inkomens te kijken, vragen wij Maasdelta nadrukkelijk rekening te houden met het werkelijke besteedbare inkomen van huurders, dat door stijgende kosten voor levensonderhoud onder druk staat.

4. Aanvullende voorwaarden: Energieprestaties

Naast het algemene percentage verzoeken wij Maasdelta om specifiek beleid te voeren voor woningen met een slecht energielabel (**E, F of G**).

• Voor deze woningen adviseren wij een **minimale of geen huurverhoging**. Huurders in deze woningen worden immers al geconfronteerd met hogere energiekosten, terwijl verduurzaming vaak wordt vertraagd door complexiteiten zoals VvE-besluitvorming.

• Dit dient als compensatie voor het feit dat de "woonlasten" (huur + energie) in deze woningen onevenredig hoog zijn.

5. Conclusie

Wij erkennen de uitdaging van Maasdelta om structureel naar een "nul-lijn" in de exploitatie te bewegen en de afhankelijkheid van leningen voor de dagelijkse bedrijfsvoering te verminderen. Echter, de huidige financiële positie en de keuze om de huurder centraal te stellen, rechtvaardigen een matiging tot **3,1%**.

Wij verwachten dat Maasdelta dit onderbouwde advies serieus meeweegt in het definitieve besluit en zien uw reactie graag voor 15 april 2026 tegemoet.

Namens de huurdersorganisaties,

De Koepel Hellevoetsluis

SHS Spijkenisse

VBBM Maassluis