

Aan: Stichting Vestia
t.a.v. Raad van Bestuur
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Datum: 14 april 2016

Contactpersoon: mevr. L. Vermeulen

Betreft: Reactie op uw advies huurbeleid

E-mail: laurette@huurdersraadvestia.nl

Geachte heer Schakenbos,

We hebben kennis genomen van de toegezonden stukken over het huurbeleid voor 2016.

Context

Dat u een saneringscorporatie bent en om die reden beknot bent in uw mogelijkheden begrijpen we, de wet is de wet. De werkelijkheid is helaas dat de Vestia huurders betalen voor het financieel herstel van Vestia. Dit is een politieke keus. We gaan deze vaker onder de aandacht brengen, want mettertijd worden de gevolgen steeds zichtbaarder, met vermoedelijk veel lokale verschillen in het gemiddeld percentage huur op basis van wat maximaal redelijk is dat Vestia huurders vraagt.

U gaf aan een zekere mate van ruimte voor gematigd huurbeleid te hebben bewerkstelligd bij de toezichthouders, desalniettemin komt u nog op de maximaal toegestane huurverhoging uit. Het benutten van alle ruimte die u kunt vinden, vinden wij uw plicht als volkshuisvester. We vragen u hier nog een extra stap in te zetten voor het aftoppen van huurprijzen van woningen, eventueel in prestatieafspraken.

Positief

Positief aan uw huurbeleid is dat een deel huursombenadering overeind blijft. U belooft 1 op de 7 huishoudens te ontzien van huurverhoging, waaronder voornamelijk nieuwe verhuringen, omdat de huishoudens met een streefhuur van 95% en hoger 0% huurverhoging krijgen.

Het is passend dat u ons verzoek honoreert om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor woningen die ooit sociaal verhuurd zijn, waarvan de huurprijs inmiddels boven de €710 is gestegen. Immers, deze woningen worden (nu en na mutatie) niet meer sociaal verhuurd en er is geen sprake van scheefwonen. De inkomensafhankelijke huurverhogingswetgeving is dus niet voor deze huurders bedoeld.

Kritisch punt: inkomensdaling

Aan inkomensdaling moet expliciet aandacht worden besteed in de brief huurverhoging. Immers, u heeft ons toegezegd dat u vanaf medio 2015 coulant bent in het reageren op huurders die kunnen aantonen dat zij met een inkomensdaling geconfronteerd worden waardoor hen – op basis van het huidige inkomen – niet de extra inkomensafhankelijke huurverhoging zou moeten toekomen. Deze toezegging wordt in de uitvoering en in de concept brief huurverhoging (nog) niet waargemaakt en in gesprek noemde u diverse casussen waaronder inkomensdaling geen reden zou zijn tot herstel van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Uiteraard willen wij tijdig duidelijkheid. We vinden het uw plicht om afspraken met ons, die huurders ten goede komen, ook helder te communiceren. Uiteraard is het uw plicht om in uw brief huurverhoging huurders duidelijk te informeren over hun rechten en plichten.

Daar voegen we ook aan toe, dat de brief huurverhoging een van de weinige en meest kritische contactmomenten is die u op eigen beweging met huurders heeft. In het kader van uw voornemen om uw reputatie te verbeteren (conform jaarplan 2016) is deze brief dus van groot belang. We zullen separaat met een aantal wijzigingsvoorstellen op de brief komen.

Tegenvoorstel

We adviseren niet positief over uw huurbeleid. Op een tweetal cruciale punten geven we specifieke feedback en doen we een concreet tegenvoorstel:

Wij zouden het onacceptabel vinden als er opnieuw een surplus ontstaat. Een surplus is letterlijk het genereren van meer inkomsten uit huren dan afgesproken. Bovendien herverdeelde u de afgelopen jaren het surplus onder een select aantal huishoudens. U begrijpt dat dit niet alleen sigaar uit eigen doos is, maar het is ook amoreel om zo invulling te geven aan uw volkshuisvestelijke verplichtingen. Om te voorkomen dat een dergelijke ongewenste situatie opnieuw ontstaat, stellen we voor dat u de streefhuur na mutatie verlaagt tot 94%, zoals oorspronkelijk overeengekomen (totdat u geruisloos uw steefhuurbeleid bijstelde naar 100%-tenzij).

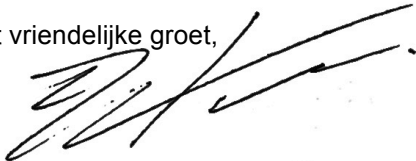
Het uitsluiten van 1 op de 7 huurders bij de huurverhoging dit jaar is natuurlijk positief. Echter, u baseert dit op het gemiddelde percentage van sociale huishoudens die meer dan 95% streefhuur betalen. Wat ontbreekt binnen het huurbeleid is een (volkshuisvestelijke) benadering waarbij wordt uitgegaan van de al zichtbare en verwachte lokale gevolgen van huurstijgingen. Het is u en ons immers bekend dat, vanwege de verschillende woningbouw per voormalig Woonbedrijf, de huurstijgingen lokaal een wisselende invloed hebben gehad. U kunt bij deze afweging putten uit de beschikbare data in bijvoorbeeld uw eigen systeem of uit WoOn 2015. Kortom: we hebben liever dat u dit instrument gericht inzet en baseert op de lokale situatie. De uitwerking zien we gaarne tegemoet.

Resumerend

We verzoeken u op alle expliciete vragen en verzoeken van dit advies in te gaan. Zoals opgemerkt, sturen we u nog apart feedback op de brief huurverhoging.

Met het oog op de toekomst vragen we u in oktober met ons in overleg te treden over de huursombenadering (het huurbeleid) voor 2017.

Met vriendelijke groet,



Cees van der Hars