

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

Datum: 9 april 2017

Contactpersoon: mevr. L. Vermeulen

Betreft: Huurbeleid 2017

E-mail: laurette@huurdersraadvestia.nl

Geachte heer Schakenbos,

Middels deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag dd. 7 maart 2017. Deze brief is ons sluitstuk, want wij hebben al gesproken en daarvoor al uitgangspunten ingediend over en ten aanzien van het Vestia huurbeleid.

### **Hoogste prioriteit**

Uit onze diverse huurdersraadplegingen blijkt telkens weer: huurders maken zich het meeste zorgen over huurprijsontwikkeling. Die zorgen hebben in de eerste plaats betrekking op de eigen financiële situatie. Maar ook zijn huurprijsverschillen tussen burens steeds meer gaan opvallen en is merkzaam dat het huurbeleid in combinatie met huurregelgeving ertoe leidt dat in vrijgekomen goedkopere complexen relatief meer urgenten en speciale doelgroepen zijn komen wonen, wat in sommige gevallen het woongenot van reguliere huurders onder druk zet. Vorige jaren konden we een uitzondering bewerkstelligen voor de huurders met een inkomensval, zij konden de inkomensafhankelijke huurverhoging aanvechten. Wij betreuren dat onze invloed op de belangrijkste zorg van huurders niet meer kan inhouden.

### **Het proces**

Wij zijn dit jaar tijdig betrokken en volledig geïnformeerd over het huurbeleid in wording en uitgangspunten. Ook heeft u ons in het overleg dd. 20 maart 2017 in staat gesteld over gedachten te wisselen over de huurprijsontwikkelingen.

### **Nog niet op orde: servicekostenvoorstel voor afrekening**

Voordat de servicekostenafrekening gereed is dienen de voorschotten niet te worden aangepast (Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 261 lid 1 sub b). Dit doet Vestia wel, de huuraanzegging bevat opnieuw een servicekostenvoorstel. Wij zijn nu reeds vijf jaar in kennis van dat Vestia door technische moeilijkheden als gevolg van de reorganisaties moeite heeft met het tijdig opleveren van servicekostenafrekeningen. De stijgende lijn in het aantal tijdig opgeleverde afrekeningen stelt enigszins gerust, wij hopen en verwachten dat u gedurende 2017 opnieuw stappen zet om dit proces te verbeteren om daarmee aan geldende wetgeving te voldoen.

### **Huurprijsontwikkeling**

Vestia wil de 1,3% maximale huurstijging voor de helft verdelen over zittende huurders en voor de andere helft over nieuwe verhuringen. We kunnen per definitie niet positief zijn over een maximale huurverhoging. Ons gedane tegenvoorstel betreft aldus de verdeling en niet de hoogte van de huurstijging:

De zittende huurders zijn sinds 2012 steeds maximaal belast en kunnen dit niet tegenhouden op een andere wijze dan door te verhuizen naar een nieuwe woning die niet door Vestia wordt verhuurd. Sommige huurders hebben hun huren in totaal met 15% zien stijgen, tegen het wettelijk maximum aan. De nieuwe huurder daarentegen, staat voor een keuze: de woning wel of niet aanvaarden tegen de prijs die er voor staat. Daarnaast dalen nieuwe huren van wetswege in 2017 al. Daarom stelden wij voor dat Vestia de huurverhoging relatief meer zal beleggen bij nieuwe huurders, dan bij zittende huurders.

U kon zich in dit voorstel vinden en heeft aangegeven het voorgestelde huurbeleid hier op aan te passen, uiteraard met de beperking dat dit niet leidt tot meer of snellere liberalisering. We zijn benieuwd op welke verhouding Vestia uiteindelijk uitkomt.

Daarnaast hebben wij onze interesse uitgesproken over het lokale maatwerk. Wij zijn benieuwd hoe de asset managers invulling hebben en gaan geven aan hun rol en welke uitgangspunten zij samen hanteren. Wij hopen hierover geïnformeerd te worden.

### **Organisatorische dimensie**

De complexiteit van de huurprijswetgeving maakt dat wij zorgen uitspraken over de implementatie van deze wetgeving.

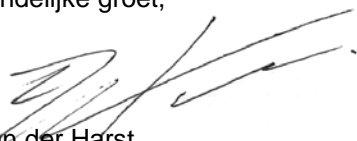
Allereerst zijn de diverse huurverhogingen moeilijk te begrijpen en is het daarom voor Vestia een enorme uitdaging om de huurder(s) duidelijk – ook op verzoek – de grondslag van zijn/haar huurverhoging te verstrekken. Daarnaast vragen we aan Vestia om overige inhoudelijke vragen van huurders over de hoogte van de huur(verhoging) daadwerkelijk te beantwoorden. Huurders direct doorverwijzen naar de Huurcommissie of de website van de Rijksoverheid, tenzij zij aannemelijk maken hun huurprijs te willen betwisten bij eerstgenoemde instantie, wat vorige jaren is voorgekomen, lijkt ons negatief bijdragen aan de klanttevredenheid.

Ten tweede hebben we al met u besproken dat u de huurstand doorlopend monitort, om te voorkomen dat er tussentijds geen aanpassingen zouden moeten worden gedaan. Als voorbeeld droegen wij aan dat verhuizen aan het eind van het jaar, als Vestia te snel het maximum benadert, voordeliger kan worden en dat dit in een oneerlijke behandeling van huurders zou resulteren.

### **Maatwerk en huurverlaging**

Negatieve scheefheid wordt op dit moment door Vestia niet tegengegaan. Dit baart ons grote zorgen en wordt elders in het land juist actief bestreden door woningcorporaties. Vestia topt weliswaar bij nieuwe verhuringen of ter bestrijding van leegstand af, maar waar het echt nodig is, moet Vestia uitzonderingen maken en dat moet zowel op nieuwe als zittende huurders betrekking kunnen hebben. Wij zien dit als een essentiële invulling van de volkshuisvestelijke taak. Wij zouden gedurende 2017 graag het gesprek aangaan over situaties waar een (tijdelijke) huurverlaging denkbaar is.

Met vriendelijke groet,



Cees van der Harst,  
voorzitter LHV