

HUURDERSRAAD VESTIA

www.huurdersraadvestia.nl - - info@huurdersraadvestia.nl

Advies Huurverhogingsbeleid 2019

Datum 8 maart 2019
Opsteller Petra van der Burg
Ontvanger Vestia

Geachte heer Schakenbos,

In antwoord op uw Adviesaanvraag Huurverhogingsbeleid 2019 d.d. 6 februari 2019, bijbehorend addendum d.d. 5 maart 2019 en voorafgaande presentatie over de adviesaanvraag tijdens een vergadering van onze besturen geven we onderstaande reactie, waarin we adviseren het voorgestelde beleid aan te passen.

Begrijpelijk en uitlegbaar

Het huurverhogingsbeleid is een lastig onderwerp. We zien graag dat we in de aankomende jaren een adviesaanvraag krijgen voorgelegd die beter leesbaar is, voorzien is van onderbouwingen van keuzes en uitlegbaar is aan onze achterban. Bij het huidige voorgestelde beleid verwachten we dat deze onderbouwing alsnog beschikbaar komt voor ons en onze huurders.

Minder huurverhoging en betere beschikbaarheid van woningen

We wijzen er bij herhaling op dat de huren niet bijna maximaal moeten worden verhoogd, omdat de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen steeds slechter wordt. Door de geringe beschikbaarheid van sociale huurwoningen kunnen huurders niet verhuizen naar een woning met een betere prijs-kwaliteitverhouding.

In de Aedes Benchmark scoort Vestia nog steeds laag op betaal- en beschikbaarheid. De doorstroming zit muurvast. We verwachten van Vestia integraal huurbeleid waardoor de betaal- en beschikbaarheid aanzienlijk verbetert. Hierin is doorstromingsbeleid een belangrijk onderdeel.

Daarnaast onderschrijft Vestia het Sociaal Huurakkoord en geeft aan hier al zoveel mogelijk rekening mee te willen houden. Een huurverhoging gelijk aan inflatie zou 1,7% betekenen terwijl Vestia 2,02% voorstelt. Dit ligt te ver uiteen. We adviseren Vestia zich alvast te houden aan het Sociaal Huurakkoord.

Huurprijzen voor nieuwe huurders

De verwachte opbrengst uit huurharmonisatie van 0,5% is gelijk aan vorig jaar. We dringen er wederom op aan onze zittende huurders zoveel mogelijk te ontzien en de huurharmonisatie verder omhoog te brengen.

In die lijn vragen we voor zittende huurders die uit hun woning moeten verhuizen door investeringsprojecten van Vestia en die (al dan niet zelfstandig) een nieuwe woning van Vestia vinden, om bij die woningen geen huurharmonisatie toe te passen.

Staffels en percentages

Opvallend in het voorstel is de ruim hogere percentages huurstijging per staffel ten opzichte van vorig jaar. Hierover kregen we aanvullende uitleg; de woningen die huurstijging krijgen worden er minder. Bij 3.500 woningen met een huurprijs boven de €720,42 wordt geen huurverhoging toegepast, waardoor de huurverhoging over minder woningen kan worden verdeeld.

De procentuele verdeling over de staffels is afgezien van onze bezwaren tegen de hoogte ervan wat ons betreft in orde.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Huurdersraad Vestia



Cees van der Harst
interim-voorzitter