

De Huurdersraad
t.a.v. de heer Cees van der Harst
via email voorzitterlhv@huurdersraadvestia.nl

Contactgegevens
Watermanweg 44-88
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Datum 12 maart 2019
Betreft Reactie advies jaarlijkse huurverhoging 2019

telefoon: (088) 124 3613
internet: www.vestia.nl

Geachte heer Van der Harst,

Op 8 maart 2019 heeft u ons uw advies omtrent de jaarlijkse huurverhoging 2019 doen toekomen. Wij danken u voor uw advies.

Begrijpelijk en uitlegbaar

Het huurverhogingsbeleid is een lastig onderwerp. U ziet graag dat u in de aankomende jaren een adviesaanvraag krijgt voorgelegd die beter leesbaar is, voorzien is van onderbouwingen van keuzes en uitlegbaar is aan uw achterban. Bij het huidige voorgestelde beleid verwacht u dat deze onderbouwing alsnog beschikbaar komt voor u en voor uw huurders.

Reactie

Vestia is een saneringscorporatie en is eraan gehouden om de wettelijke ruimte die het huurbeleid biedt te benutten. Dit doen wij al sinds de start van de saneringsperiode. De huursomstijging richten wij zo in, in overleg met u, dat er voor een specifiek aantal doelgroepen en in bijzondere situaties een gematigd huurbeleid gevolgd wordt. Ook vullen wij in overleg met u de huursombenadering zo in, dat de minste last komt liggen bij de huurders die al relatief hogere huren betalen.

Minder huurverhoging en betere beschikbaarheid van woningen

U wijst 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. U verwacht 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. U adviseert Vestia zich alvast te houden aan het Sociaal Huurakkoord.

Reactie

Wij hebben kennis genomen van uw opvatting dat de huren niet bijna maximaal moeten worden verhoogd, het laag scoren op de Aedes Benchmark als het gaat om betaal- en beschikbaarheid en het gestelde over de doorstroming. Uw pleidooi voor een integraal huurbeleid waardoor de betaal- en beschikbaarheid van betaalbare woningen aanzienlijk verbetert en uw advies om ons

alvast te houden aan het Sociaal Huurakkoord, kunnen wij lopende het huidige verbeterplan helaas niet overnemen. Wel zijn wij voornemens om voor komende jaren dit mee te nemen in de herijking van het verbeterplan. Wij zijn voor de uitvoering daarvan echter afhankelijk van de goedkeuring van de externe toezichthouders. In de loop van het jaar hopen wij u daarover nader te kunnen informeren.

Huurprijzen voor nieuwe huurders

De verwachte opbrengst uit huurharmonisatie van 0,5% is gelijk aan vorig jaar. U dringt er wederom op aan onze zittende huurders zoveel mogelijk te ontzien en de huurharmonisatie verder omhoog te brengen. In die lijn vraagt u 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.

Reactie

Wij hebben op basis van ons huidige streefhuurbeleid ingeschat welk deel van de huursomstijging haalbaar is bij huurharmonisatie en daarmee vastgesteld wat de opbrengst uit de jaarlijkse huurverhoging moet zijn om aan onze financiële doelstelling te voldoen. Omdat wij de huurharmonisatie beperken o.a. met het oog op huurders, die door investeringen van Vestia gedwongen zijn hun woning te verlaten, zoals u adviseert, achten wij de 0,5% het maximaal haalbare.

Staffels en percentages

Opvallend in het voorstel is de ruim hogere percentages huurstijging per staffel ten opzichte van vorig jaar. Hierover kreeg u 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 u betreft in orde.

Reactie

Wij zijn verheugd dat u zich, ondanks dat u bezwaar heeft tegen de hoogte ervan, kunt vinden in de voorgestelde staffels.

Met vriendelijke groet,



A.J.M. Schakenbos
voorzitter raad van bestuur