

HUURDERSRAAD VESTIA

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

Advies Huurverhogingsbeleid 2020

Datum 21 februari 2020
Opsteller Petra van der Burg
Ontvanger Vestia

Geachte heer Schakenbos,

In antwoord op uw Adviesaanvraag Huurverhogingsbeleid 2020 d.d. 7 februari 2020, met inachtneming van het vooroverleg dat daaraan voorafging, geven we onderstaande reactie, waarin we adviseren het voorgestelde beleid aan te passen.

Begrijpelijk en uitlegbaar

Het huurverhogingsbeleid is een lastig onderwerp. We zien dat u een leesbaarder voorstel heeft gestuurd, op ons advies van vorig jaar, waarin we aangaven: "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." Nog steeds vinden we dat een betere onderbouwing mogelijk en wenselijk is in toekomstige adviesaanvragen.

De toezichthouder bepaalt

Een voorbeeld van een betere uitleg is het volgende belangrijke onderwerp. We missen de toelichting over het ons bekende kader waarbinnen Vestia tot haar huurverhogingsbeleid kan komen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat streng toezicht houdt op Vestia geeft het kader aan dat Vestia de gemiddelde huurprijs maximaal moet verhogen. De enige variabele waar Vestia invloed op heeft zijn de onderlinge percentages tussen de verschillende groepen huurders. De Huurdersraad heeft hiermee ook alleen op dat punt maar invloed.

We adviseren dat dit mede in de jaarlijkse brief over de huurprijs wordt vermeld.

Minder huurverhoging, huurbevrozing en -verlaging

Bovenstaande belet ons niet om u nogmaals erop te wijzen dat de Huurdersraad vindt dat de huren niet bijna maximaal moeten worden verhoogd, omdat de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen steeds slechter wordt.

Het Sociaal Huurakkoord, dat de vereniging van woningcorporaties Aedes en de Woonbond namens de huurders heeft ondertekend is gedeeltelijk in wetgeving gekomen. Onder meer de wettelijk toegestane maximale huurverhoging van gemiddeld 2,6% (=maximale huursomstijging). Lager mag van de wet dus wèl.

Andere afspraken zijn nog niet in een wet verankerd. We adviseren dat Vestia erop aandringt zich te mogen houden aan alle afspraken uit het Sociaal Huurakkoord. Zoals ook de door u genoemde belangrijke afspraken over huurverlaging en huurbevrozing bij inkomensdaling.

Staffels en percentages

Elke groep huurders in de door u gehanteerde staffels bevat huurders in zeer verschillende omstandigheden in woningen die ook zeer veel van elkaar kunnen verschillen. Rekening houdend met kwetsbare huurders en een eerlijke verdeling heeft de Huurdersraad vooraf aangegeven dat een huurverhogingspercentage niet te ver af moet liggen van de gemiddelde huurstijging en dat daarmee de huurverhoging beter over de staffels verdeeld moet worden. U heeft dit in uw voorstel bijgesteld.

Dat u toch een staffel blijft hanteren om de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen evenwichtiger te maken is verdedigbaar. U gaf in het vooroverleg aan dat u per vestiging de mogelijkheid gaat geven om in te selecteren complexen/woongebouwen af te wijken van de staffels, als een ongunstige prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen daartoe aanleiding geeft. Het verbaast ons dat dit in het voorgelegde beleid niet is opgenomen en we adviseren dit alsnog toe te voegen, omdat dit meer recht doet aan de reden waarom de staffels worden gehanteerd. Dit doet recht aan huurders waarvan de woning eigenlijk al lang aan groot-onderhoud of isolatie toe is, maar die tot nu toe nog in de kou staan.

Huurprijzen voor nieuwe huurders

De huurharmonisatie telt in de nieuwe wetgeving niet meer mee in de cijfers van de huurverhoging. We begrijpen dat daarom de huurprijzen voor nieuwe huurders of huurders die verhuizen naar een ander huurhuis niet langer deel uitmaken van het huurverhogingsbeleid. We gaan ervanuit dat er aanvullend huurbeleid komt waarin dit onderwerp verder wordt uitgewerkt en waarop we adviseren.

Meedenken over de huurverhogingsbrief

We missen in uw beleidsvoorstel dat de Huurdersraad zoals elk jaar graag meedenkt met de brief die uitgaat naar de huurders als uw beleid is vastgesteld. We bevestigen deze afspraak hiermee.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Huurdersraad Vestia



Cees van der Harst
interim-voorzitter