

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** 3 april 2020  
**Betreft** Reactie advies beleid huurverlaging en huurbevrozing

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

Geachte heer Van der Harst,

Dank voor uw advies van 1 april 2020 op het beleid aangaande de huurverlaging en huurbevrozing. Hieronder ga ik in op uw opmerkingen ten aanzien van het proces en ons voorstel.

### **Proces**

U geeft aan dat de adviestertermijn erg kort was, in verband met de implementatie van de jaarlijkse huurverhoging. Dit klopt en wij stellen het dan ook zeer op prijs dat u zo snel heeft weten te reageren. Uiteraard streven wij er naar om u bij toekomstige adviesaanvragen de volledig adviestertermijn van 6 weken te bieden, of anders tijdig een aangepaste adviestertermijn met u te bespreken.

### *Afspraken Sociaal Huurakkoord*

In onze reactie op uw advies op de reguliere huurverhoging van 12 maart jongstleden kondigden wij al aan dat wij niet alle afspraken uit het Sociaal Huurakkoord zouden kunnen opvolgen, maar de adviesaanvraag zelf ontving u pas op 18 maart. De reden dat deze adviesaanvraag pas kwam na de adviesaanvraag over de reguliere huurverhoging, is dat wij pas in december 2019 op de hoogte zijn gesteld van de nadere afspraken tussen Aedes en de Woonbond. Aedes heeft haar achterban in dit proces onvoldoende meegenomen, waardoor wij er tot eind 2019 vanuit gingen dat de afspraken over huurverlaging en huurbevrozing zouden worden verwerkt in nieuwe wetgeving. In afwachting van de nieuwe wettelijke kaders ontwikkelden wij nog geen specifieke eigen beleidslijn over huurbevrozing of huurverlaging. Nadat de afspraken in december bekend werden en de minister vervolgens aan gaf dat nieuwe wetgeving op deze punten verder zou uitblijven, hebben wij alsnog een standpunt ingenomen met betrekking tot de huurverlaging en huurbevrozing.

### *Herijkt Verbeterplan*

U geeft aan dat in het herijkt Verbeterplan afspraken zijn vastgelegd over de huurverhoging, waarbij uw advies niet is gevraagd. Het proces omtrent de totstandkoming en de goedkeuring van het herijkt Verbeterplan was langdurig en complex. Hierin heeft de Huurdersraad geen formele adviesrol. Wel is de Huurdersraad tussentijds geïnformeerd over voortgang en inhoud van het herijkt Verbeterplan. Wij hebben u toen ook verteld dat onze inzet in de besprekingen was om niet meer het wettelijk maximum inflatie + 1% te hoeven vragen. Die inzet is in die zin gelukt dat wij gedurende 8 jaar van ons Herijkt Verbeterplan een inflatievolgend huurbeleid mogen volgen en in 2021 en 2022 slechts 0,5% meer dan inflatie hoeven te vragen (voor

Rotterdam, Den Haag en Delft). Conform het Herijkt Verbeterplan is een inflatievolgende huurverhoging het uitgangspunt voor 2020. Door onze positie als saneringscorporatie moeten wij ons aan strikte regels houden, waardoor er soms minder beleidsvrijheid en financiële ruimte is. Dit is zeker het geval bij het huurbeleid. Wij kunnen ons voorstellen dat het vanuit het perspectief van de Huurdersraad soms frustrerend is om binnen deze realiteit adviezen uit te brengen. Hoewel wij er niet altijd opvolging aan kunnen geven, wordt uw advisering wel altijd serieus genomen en gewaardeerd.

#### *Wettelijke verplichtingen*

U stelt dat Vestia slechts de wettelijke verplichtingen nakomt die volgen uit het Sociaal Huurakkoord. Dit is niet het geval, Vestia doet aan meer dan het wettelijk minimum. Naast de huren bevrozen van DAEB-woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bieden wij ook maatwerkoplossingen. Bij maatwerkoplossingen kijken wij samen met huurders die betalingsproblemen dreigen te krijgen, bijvoorbeeld door een structurele inkomensachteruitgang, naar een geschikte oplossing. Aanvragen voor maatwerkoplossingen kunnen het gehele jaar bij Vestia worden gedaan en staan los van de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord. Momenteel zien wij een toename van aanvragen van huurders die in de problemen dreigen te komen door de Coronacrisis.

#### **Advies**

##### *Inkomenspolitiek*

Het niet halen van de huursomstijging van 2,6% is niet de enige reden waarom wij niet aan alle afspraken uit het Sociaal Huurakkoord opvolging geven. Inkomensondersteuning voor de laagste inkomensgroepen moet naar onze mening niet door woningcorporaties via het huurbeleid worden uitgevoerd, maar door de overheid, via uitkeringen, subsidies of toeslagen. Wij zijn verheugd te lezen dat de Huurdersraad deze mening deelt.

##### *Afspraak is afspraak*

U constateert dat ons beleid op gespannen voet staat met het principe van “afspraak is afspraak” omdat Aedes immers namens de woningcorporaties de afspraken over huurbevrozing en huurverlaging met de Woonbond maakte. Aedes heeft sinds 31 maart jongstleden, mede naar aanleiding van de vele vragen vanuit de achterban, op haar website de teksten over de opvolging van de afspraken genuanceerd. In de toelichting vanuit Aedes wordt nu duidelijk aangegeven dat de afspraken niet wettelijk verplicht zijn, dat woningcorporaties hier op hun eigen manier invulling aan kunnen geven en dat woningcorporaties hierover idealiter afspraken maken met de huurdersorganisatie.

Vestia wil zich graag aan haar afspraken houden, ook met onze toezichthouder, en wij zien ons mede daarom genoodzaakt om hier een eigen invulling aan te geven. Wij hopen op uw begrip hiervoor.

### **Huurderscommunicatie**

Wij stellen uw inbreng bij de communicatie richting onze huurders zeer op prijs. U bent reeds betrokken bij het opstellen van de huurverhogingsbrief en u wordt informeel ook betrokken bij de informatie die wij willen gaan publiceren op onze website.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.J.M. Schakenbos', written over a horizontal line.

A.J.M. Schakenbos  
Voorzitter raad van bestuur Vestia