

Stedelink

Memo

Van: Bestuur Stedelink
Aan: Bestuur Huurdersraad Stedelink
T.a.v. de heer B. Simon
Datum: 8 april 2024
Betreft: Reactie op advies huurverhoging 2024

Geachte heer Simon,

Allereerst dank voor het advies op het huurverhogingsbeleid 2024. Hierna geven wij een reactie op de door u aangegeven punten.

Uitgangspunten van de Huurdersraad en het proces

U benoemt de door de Huurdersraad Vestia aangegeven uitgangspunten, vastgelegd in de zienswijze op de splitsing, over huurverhogingen. Deze uitgangspunten zijn door de Huurdersraad Stedelink overgenomen.

U geeft aan dat u het proces, de participatie rond het huurverhogingsbeleid in de vorm van bijeenkomsten over de huurverhoging, waardeert maar het als teleurstellend ervaart dat de uitgangspunten van de Huurdersraad niet terugkomen in het beleid.

U vindt zowel de gemaakte afspraak over de huurverhoging in SVH-verband als het op voorhand aangeven van het niet onderhandelbaar zijn van 5,3% voor de sociale huurovereenkomsten niet prettig en jammer. U onderschrijft het advies van Aedes niet.

Wij hebben de bijeenkomsten over de huurverhoging eveneens als prettig ervaren: er is over en weer op een goede manier uitgewisseld over de standpunten en invalshoeken. Daarnaast hebben wij, in het kader van het huurbeleid, het als zinvol ervaren dat er is stilgestaan bij het onderzoek naar de prijs/kwaliteit verhouding van het bezit van Stedelink. De uitkomst is dat Stedelink in de verhouding WWS-punten versus huidige huur niet duurder is dan de andere corporaties in Delft en Zoetermeer. Ook zijn we ingegaan op de financiële kaders van corporaties. De opgaven vanuit de Nationale Prestatieafspraken en de financiële kaders zijn belangrijk als het gaat om de marges waarbinnen keuzes over de huurverhoging kunnen plaatsvinden. We benadrukken dat de huurverhoging noodzakelijk is voor het kunnen realiseren van al onze opgaven.

Wij sluiten met de huurverhoging aan bij de kaders van de overheid. Corporaties mogen van de minister dit jaar de huurprijzen, gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling, maximaal met 5,8% laten stijgen. De corporaties hebben in SVH-verband besloten dat de stijging 5,3% bedraagt.

U ontvangt van ons zoals afgesproken een integrale notitie waarin de aanpassing op de IAH is verwerkt. In deze notitie zijn de adviesaanvraag en de oplegmemo d.d. 7 maart samengevoegd en zijn de cijfers geactualiseerd o.b.v. de doorrekening op 31 maart jl.

De huurverhoging op hoofdlijnen

U geeft aan dat Stedelink zich terughoudend moet opstellen als het gaat om nieuwbouw zolang er sprake is van achterstand in onderhoud in het bestaande bezit. U geeft aan dat er een scheve verhouding is tussen kwaliteit en de huur van de woning. En u vindt dat daarnaast verduurzaming van de woningen met E,F,G labels voorrang heeft en dat huurders waar voor hun geld krijgen.

Wij zien het als een maatschappelijke taak om in de huidige krappe woningmarkt als corporatie ons in te zetten voor beschikbaarheid, het toevoegen van woningen door middel van nieuwbouw. Dat laat onverlet dat wij naast beschikbaarheid ook de komende jaren onze opgaven voor planmatig onderhoud en verduurzaming oppakken. De EFG-aanpak staat tot 2029 ingepland en de uitvoering is gestart.

Wij onderschrijven niet dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Dat geldt ook voor de opmerking dat er sprake zou zijn van een scheve verhouding tussen de kwaliteit en de huurprijs van de woningen. Wij verwijzen naar het onderzoek naar de verhouding WWS-punten en de streefhuur van Stedelink ten opzichte van andere corporaties.

U maakt zich zorgen over de financiële situatie van huurders van Stedelink.

Wij begrijpen uw zorg en ook wij vinden het belangrijk dat hier aandacht voor is. Voor de laagste inkomens compenseert de overheid de huurverhoging met een stijging van de huurtoeslag met gemiddeld 34 euro. Recent is deze zelfs nog extra verhoogd om de koopkracht voor de laagste inkomensgroepen op peil te houden..

In de brief die onze huurders ontvangen over de huurverhoging is een alinea 'zorgen over betalen huur' opgenomen met een link naar onze website met meer informatie over dit onderwerp. De afdeling incasso zet in op vroegtijdig in contact treden met huurders met een betalingsachterstand om na te gaan waar hulp nodig is. Ook is in de brief een link opgenomen naar de toeslagenpagina op de website van de overheid.

Verder is een alinea opgenomen over huurverlaging met een link naar de website. We zijn transparant over de mogelijkheden die er zijn om huurverlaging aan te vragen.

Huurverhoging sociale huurovereenkomsten

U geeft aan dat de te verwachten stijging van de huursom met 5,21% (31 maart 5,18%) te dicht bij de maximale huurverhoging ligt en niet wenselijk is gezien het achterstallig onderhoud en de maximale huurverhoging (van Vestia) in het verleden. U adviseert om ruim onder de maximale huursom van 5,3 % te blijven.

U geeft aan dat de Huurdersraad tegen het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is en benoemt de redenen hiervoor. Doorstroming naar een duurdere woning is niet mogelijk en daarmee wordt het beoogde doel niet gerealiseerd. Er komen geen woningen vrij voor de primaire doelgroep. U vindt dat hiermee inkomenspolitiek wordt bedreven en adviseert de IAH niet toe te passen.

Wij verwijzen voor de toepassing van 5,3% en de beoogde huursom naar onze eerdere toelichting.

Bij het toepassen van de IAH kijken wij naar de huidige huurprijs die huurders met een midden hoog inkomen en hoge inkomens momenteel betalen. Met het toepassen van de IAH

gaan deze huurders een huur betalen die in verhouding staat tot het inkomen. Wij vinden het verantwoord om voor deze groep de IAH toe te passen. Wel hebben wij de IAH voor de hoge inkomens verlaagd van 100,- naar 60,- (of minimaal 5,81%). Voor de midden hoog inkomens hebben wij in plaats van 5,3% het percentage 5,81% gehanteerd omdat de IAH wettelijk niet onder de reguliere huurverhoging van 5,8% uit mag komen.

Geliberaliseerde huurovereenkomsten middenhuur en dure huur

U stelt het op prijs dat wij een middenhuurgrens van € 1141,96 hanteren voor de huurverhoging. U vraagt ons een middenhuurgrens van € 1000,- aan te houden. Het percentage 5,5% vindt u te hoog gezien de prijs/kwaliteitverhouding en u adviseert dezelfde huurverhoging als de sociale huurovereenkomsten te hanteren. Dit geeft u ook aan voor de dure huur.

Het stellen van de middenhuurgrens voor de huurverhoging is een maatregel om te voorkomen dat nieuwe huurders die een woning passend bij het inkomen gaan huren, niet al direct huurverhoging krijgen. Wij hanteren hierbij de middenhuurgrens van de gemeente Zoetermeer en gebruiken deze ook voor Delft en Zuidplas. Wij denken hiermee de middeninkomens op een goede manier tegemoet te komen.

Voor de geliberaliseerde huurovereenkomsten volgen we het overheidsbeleid. We hebben deze middelen nodig om onze ambities en de stevige opgave die er ligt vanuit de nationale prestatieafspraken waar te maken. Alle geliberaliseerde contracten krijgen volgens, in overeenstemming met het wettelijk kader in principe een huurverhoging van 5,5%, behalve de contracten die al op of boven de markthuur zitten. Deze krijgen een huurverhoging van 0%. De huurverhoging wordt ook afgetopt op de markthuur. In de laatste berekeningen komen wij uit op een gemiddelde huursomstijging van 4,01%.

Wij verwijzen wat betreft de opmerking over de prijs/kwaliteitverhouding naar het onderzoek dat is uitgevoerd naar de verhouding WWS-punten en de streefhuur van Stedelink ten opzichte van andere corporaties.

Woningen met EFG-label

U geeft aan de woningen met een EFG-label de komende tijd geconfronteerd worden met ingrijpende renovatiemaatregelen, veel meer aan energiekosten betalen dan nodig is en in het verleden van Vestia al het nodige te verduren hebben gekregen. U adviseert met klem deze niet te verhogen in 2024.

Vorig jaar hebben de huurders met de laagste inkomens een huurverlaging ontvangen. Dit was een gerichte maatregel van de overheid om voor deze inkomensgroep de woonlasten te verlagen.

De aanpak van de woningen met een EFG-label staat voor de komende jaren tot 2029 gepland. Deze huurders kunnen uitzien naar verbetering van de woning binnen afzienbare tijd. Voor isolerende maatregelen kan geen extra huur in rekening worden gebracht. Woningen met een slecht energielabel hebben sowieso al een beperktere maximaal redelijke huur vanwege het woningwaarderingstelsel. Indien nu geen huurverhoging zou plaatsvinden, zou na isolatie van de woning een zeer scheve prijs-kwaliteitverhouding ontstaan. Op het moment dat er zorgen zijn over het betalen van de huur kunnen huurders van deze woningen, net als andere huurders, contact met ons opnemen en om hulp vragen.

Communicatie

U doet een oproep om huurders zo goed mogelijk te informeren over de argumenten voor de huurverhoging en daarnaast huurders te informeren over mogelijkheden voor huurverlaging, toeslagen en inkomensondersteunende maatregelen. De Huurdersraad kijkt graag mee met de brieven en de teksten op de website.

In de brief hebben wij de genoemde onderwerpen opgenomen en ook op de website wordt hier aandacht aan besteed. De Huurdersraad heeft de conceptbrieven ontvangen en de teksten voor de website volgen nog.