

Stedelink

Memo

Van: Bestuur Stedelink
Aan: Bestuur Huurdersraad Stedelink
T.a.v. de heer B. Simon
Datum: 29 april 2024
Betreft: Reactie op advies huurverhoging 2024

Geachte heer Simon,

Dank voor uw advies op het nieuwe huurbeleid. Hierna geven wij onze reactie op het advies.

U geeft aan dat wij een betere organisatie van de verhuringen in het kader van de gemeentelijke prestatieafspraken als de aanleiding zien voor het huurbeleid. Maar u ziet geen verbetering voor de (toekomstige) huurder. Het huurbeleid bij Vestia was gericht op een hoge opbrengst, waarbij onvoldoende rekening kon worden gehouden met de woonlasten voor de huurders. U verwacht na de splitsing een aangepast huurbeleid dat niet langer is gericht op het ophalen van geld, maar op het betaalbaar houden van wonen. U vindt dat het nieuwe beleid op dat vlak ongewijzigd blijft. U vindt dat voor woningen een hoge aanvangshuur wordt gevraagd. En vindt dit niet terecht voor woningen met achterstallig planmatig onderhoud, een laag energielabel of wanneer voorlopig nog geen renovatie plaatsvindt. Uw advies is om de huuropbrengsten mede in te zetten op nieuwbouw maar niet ten koste van betaalbaarheid. Uw advies is om een lagere streefhuur toe te passen en de middenhuurgrens te verlagen naar € 1.000,-.

Wij zijn van mening dat er wel degelijk sprake is van een ander huurbeleid waarin volkshuisvestelijke doelen een prominente plek hebben gekregen. Wij hebben in ons huurbeleid betaalbaarheid vastgelegd in combinatie met aftopbeleid en het inrichten van productmarktcombinaties in de portefeuillestrategie om zo gegarandeerd 70% toewijzing aan de primaire doelgroep te kunnen realiseren. Deze beleidskeuze heeft tot gevolg dat er jaarlijks € 600.000,- minder inkomsten zijn – en dit telt in de toekomst ieder jaar verder op -. Voor nieuwbouw en renovatie gaat de streefhuur van 98% naar 93% wat ook van invloed is op de inkomsten en de

financiële parameters waaraan wij dienen te voldoen. We voeren deze maatregelen door terwijl de portefeuillestrategie nog niet is vastgesteld. Het verankeren van betaalbaarheid in het huurbeleid is een trendbreuk met het eerdere beleid. De kaders van de overheid, de volkshuisvestelijke doelen en de afstemming met andere corporaties en stakeholders vormen de context voor onze beleidsontwikkeling. De prijs/kwaliteit verhouding van het bezit en het huurbeleid zijn vergelijkbaar met andere corporaties in de gemeenten waar wij werken. De streefhuur wijzigt niet in het nieuwe huurbeleid en is lijn met de streefhuur van andere corporaties in ons werkgebied. Wat ons betreft is er dan ook geen sprake van achterstallig onderhoud en een te hoge aanvangshuur.

Richting de toekomst adviseert u bij invoering van het huurbeleid de genoemde bedragen te verlagen of minimaal te handhaven over meerdere jaren. U vindt dat er steeds de randen van mogelijkheden wordt opgezocht. U bedoelt concreet dat de middenhuur maximaal € 1.141,96 blijft en alle nieuwbouw mee blijft tellen bij 70% verhuur aan de primaire doelgroep. U pleit voor verbetering van de betaalbaarheid voor de huurder, in plaats van verslechtering, ten opzichte van de Vestia periode. Tot slot adviseert u wat betreft de communicatie huurders zo goed mogelijk te informeren over de redenen van het beleid en de keuzes. Verder vraagt u blijvende aandacht voor informatie over huurverlaging, toeslagen en inkomensondersteunende maatregelen vanuit diverse overheden.

Met de regulering van de middenhuur anticiperen we op de wet betaalbare huur. Als deze is vastgesteld volgen we de kaders van de overheid en dat geldt ook voor de middenhuurgrens. Het verlagen van de middenhuurgrens naar € 1.000,- sluit niet aan op de voorgestelde wet en is financieel ook niet realistisch. Voor corporaties is het in de huidige context een uitdaging om alle volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. Wij zien, net als andere corporaties, het als onze opgave om naast het borgen van betaalbaarheid eveneens te investeren in nieuwbouw zodat we kunnen bijdragen aan meer beschikbaarheid van woningen. Het gaat niet om beschikbaarheid of betaalbaarheid maar om het vinden van een evenwichtige balans tussen de volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige continuïteit. We zijn trots dat we als Stedelink een nieuwe start hebben kunnen maken en kunnen handelen als een volwaardige corporatie. De huurinkomsten zijn nodig om onze opgaven, zoals planmatig onderhoud en renovaties, te kunnen realiseren.

Communicatie over het huurbeleid is wat ons betreft niet aan de orde omdat het streefhuurpercentage en de koppeling tussen prijs en kwaliteit, het aantal punten, niet veranderd. Als er ontwikkelingen zijn op het gebied van wetgeving, dan besteden we hier op onze website aandacht aan. Wij hebben oog voor onze huurders en realiseren ons dat de huur een grote impact heeft op het besteedbaar inkomen en blijven aandacht houden voor communicatie over huurverlaging, toeslagen en inkomensondersteunende maatregelen.