

Rijnhart Wonen
t.a.v. de heer R. Adema
Postbus 21
2350 AA Leiderdorp

Datum
6 maart 2019

Betreft: advies huurverhogingsbeleid 2019

Geachte heer Adema, beste Remko,

U heeft op 15 februari jl. de Huurderij advies gevraagd voor de huurverhoging van juli 2019. Wij willen u hier graag advies in geven.

Samenwerking

Ook dit jaar hebben wij het zeer op prijs gesteld dat voor de adviesaanvraag huurverhoging 2019 er twee bijeenkomsten zijn geweest. Ook de inspanningen van Paul Paassen om onze vragen zo goed mogelijk te beantwoorden waarderen we enorm. Dit staat buiten het feit dat we ernstige twijfels hebben over het uitgangspunt van Rijnhart Wonen om de begroting, koste wat kost leidend te houden. In ieder overleg is dit uitgangspunt 'heilig' verklaard, waardoor het met een open vizier bekijken van een huurverhogingsbeleid ondoenlijk is. Immers, links om of rechts om, een bepaald bedrag van huuropbrengsten is per sé noodzakelijk, omdat dit als ijkpunt in de begroting staat.

In de tijd tussen het afspreken van de begroting, lees beleidsplan 2018-2022, en nu is de wereld alweer veranderd. De woningmarkt zit verder op slot. De prijzen om nieuwbouw te realiseren stijgen nog steeds. Overheidsbeleid maakt de investeringsruimte voor corporaties niet ruimer, eerder krapper. Daarnaast is ook krapte op de arbeidsmarkt ontstaan, hetgeen de arbeidskosten opdrijft. Zo zullen er vast nog meer factoren te benoemen zijn, maar die laten we even rusten. Waar het ons om gaat is dat het zeer wenselijk is dat de ambities, zoals geformuleerd in het beleidsplan 2018-2022 tegen het nieuwe licht worden aangehouden, en daar passende consequenties aan worden verbonden. Het kan niet zo zijn dat de consequenties alleen gedragen moeten worden door de huurders, middels de huursombenadering.

Het voorstel om de streefhuur van 75% naar 80% van maximaal toegestane huur te verhogen is een duidelijk voorbeeld van eenzijdig bekijken van oplossingen. Als u de streefhuur wilt veranderen zal hier een apart adviestraject voor gevolgd moeten worden. Het is namelijk een verandering van bestaand huurbeleid.

Nergens lezen of horen wij een voorstel om te overwegen in te teren op het vermogen, gezien het feit dat de financiële normen die de WSW oplegt ruimschoots worden behaald (bron: Jaarverslag Rijnhart Wonen 2017, blz. 19).

Tot slot nog onze overweging met betrekking tot de onzekerheid over het geplande overheidsbeleid: het wel of niet volgen van het Sociaal Huurakkoord van Aedes en De Woonbond. Het Sociaal Huurakkoord komt niet uit de lucht vallen. Het is er om de huurders te beschermen tegen te hoge huren. Het bevreemd ons dat u 'Betaalbaarheid staat bij ons voorop' (bron: Beleidsplan 2018-2022) opschrijft en vervolgens er niet voor kiest om op voorhand (voordat er een

wetswijziging heeft plaatsgevonden) mee te gaan in het Sociaal Huurakkoord. Nee, u schrijft, als het een wet wordt, dan gaan we het komende jaar ons huurbeleid en harmonisatiebeleid tegen het licht houden. Wij lezen dit als volgt: "Pakken wat je pakken kan, en dan zien we dan wel weer verder..." Wij vragen ons af wat de waarde van de geschreven tekst is als de uitvoering niet in overeenstemming hiermee is.

Ons advies is gestoeld op bovenstaande overwegingen.

Huurstijging in begroting 2019

- De Huurderij adviseert om het extra opslagpercentage van 0,5% niet toe te passen. Op deze wijze geven wij uitdrukking aan het Sociaal Huurakkoord.
- De Huurderij adviseert om geen staffel toe te passen, maar een gelijk percentage voor iedereen, waarbij rekening gehouden wordt met de liberalisatiegrens en de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag.
- De Huurderij adviseert om de streefhuur te handhaven op 75% van maximaal toegestaan.
- De Huurderij adviseert als u besluit wél een staffel toe te passen hier een 'demping' op toe te passen; te weten een maximale verhoging per maand van € 20,-.
- De treden van de staffel hetzelfde te behouden als in 2018; te weten <60 , $\geq 60 < 70$, ≥ 70 van de maximale huur. Als namelijk de nieuwe staffel van toepassing wordt, zullen de mensen met de laagste huren wederom versneld geconfronteerd worden met een fikse huurverhoging.

Uitkomst huursomstijging 2019

Volgens uw berekening is dit conform de wet. Wij sluiten ons hierbij aan.

Overige huurverhogingen

De Huurderij is akkoord met de bepalingen onder dit kopje.

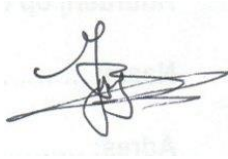
Huurverlaging

- De Huurderij adviseert de door u opgesomde uitzonderingen voor huurverlaging toe te passen.
- Tevens adviseren wij u behalve het 'piepsysteem' door de huurders te hanteren, ook uw medewerkers te instrueren actief en alert te zijn op signalen van huurders die moeite hebben om de huur te betalen. Signalen van huurders kunnen bijvoorbeeld zijn: huurders die vragen komen stellen over huurbetalingen; wijzigingen doorgeven in gezinssamenstelling (denk aan scheiding); wijzigingen in inkomen doorgeven (denk aan met pensioen gaan, arbeidsongeschikt raken, langdurige werkloosheid -> bijstand); huurders die te kampen hebben met betalingsachterstanden. Wij adviseren actief het gesprek met deze huurders aan te gaan, omdat schaamte een grote rol speelt in het niet durven vragen voor huurverlaging.
- Tot slot een herhaalde opmerking die we ook gemaakt hebben in het advies voor het beleid in 2019: Er zijn mensen die passend wonen qua huisvesting, maar een veel te hoge huur betalen. Wij hebben u al eerder gevraagd om te kijken wat deze woning gaat doen na mutatie, als deze woning gewoon naar de aftoppingsgrens gaat, geef die mensen dan huurverlaging zodat er geen extra kosten komen voor de huurders. Wilt u deze huurders toch liever verhuizen naar een meer passende woning, beloon dit dan door de kosten van de verhuizing te betalen zodat de doorstroming daardoor ook op gang kan komen, En ook deze huur maximeert u op de aftoppingsgrens. Wij adviseren u ook om een overleg met de gemeente te plannen over het te beheren potje voor verhuizingen en of mensen daar gebruik van mogen maken.

Wij realiseren ons dat bovenstaande adviezen gevolgen hebben voor het ambitieniveau van Rijnhart Wonen. Het bedrag van de huuropbrengsten dat u voor ogen heeft zal niet gerealiseerd kunnen worden door onze voorstellen. Welke consequenties hieraan verbonden zijn, kunnen we niet becijferen. Wel dient volgens ons telkens de meetlat gebruikt te worden: "Welke gevolgen heeft het voor de huidige huurders en in tweede instantie: wat betekent dit voor de toekomstige huurders." Voor de corporatie zelf is het van belang om trouw te blijven aan hun eigen missie: "We zijn er voor mensen die dit het meest nodig hebben."

Wij vertrouwen er op dat u beseft dat het belang van de huurders voorop staat, en wij ons best hebben gedaan om een goed advies te schrijven.

Met vriendelijk groeten namens de Huurderij,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jacinta Boere', written over a light blue grid background.

Jacinta Boere,
voorzitter