

HuurdersAdviesRaad Houten
Dorpsstraat 134
3991 BZ Houten

Huurders Belangen Vereniging Kromme Rijn
Dr. Janssenstraat 86 A
3962 BH Wijk bij Duurstede

Datum: 6 april 2020
Onderwerp: Reactie op advies jaarlijkse huurverhoging 2020 HAR en HBV

Geacht bestuur HuurdersAdviesRaad Houten en bestuur Huurders Belangen Vereniging Kromme Rijn,

Op 26 maart jl. ontvingen wij uw gekwalificeerd advies ten aanzien van de Huurverhoging 2020. Wij danken u voor uw uitgebreide inhoudelijke reactie. Alles overwegende heeft Viveste besloten om het gekwalificeerd advies over de jaarlijkse huurverhoging van de HuurdersAdviesRaad (HAR) en Huurders Belangenvereniging Kromme Rijn (HBV) niet over te nemen. In deze brief lichten wij ons besluit toe.

Noodzaak huurverhoging

U adviseert om voor huurders met een inkomen tot € 43.574 geheel af te zien van huurverhoging en om voor huurders met een inkomen daarboven een inflatievolgende huurverhoging van 2,6% te hanteren. Ingeval van een inkomensafhankelijke huurverhoging adviseert u deze op 4% te stellen. Naar aanleiding van uw advies, en uw overwegingen daarbij, hebben bestuur en management van Viveste het huurverhogingsbeleid nogmaals beoordeeld.

Een inflatievolgende huurverhoging is nodig vanwege de stijging van het algemeen prijspeil, dus ook van de kosten voor Viveste. Inflatie beïnvloedt alle kosten en inkomsten in onze samenleving, zoals onderhoudskosten, lonen, bijstandsuitkeringen. Daarmee vinden wij een inflatievolgende stijging ook passend voor de huurverhoging. In onze adviesaanvraag – en eerder bij de communicatie over de begroting 2020 – hebben wij dit benoemd.

Naast het gebruik van de leencapaciteit en de opbrengsten uit verkoop van niet passende woningen, heeft Viveste de huurinkomsten nodig voor investeringen die de komende 20 jaar gedaan moeten worden. Dit betreft grootschalig onderhoud en renovatie, verduurzaming en nieuwbouw. Wachttijden lopen steeds verder op en Viveste heeft de opgave om woningen bij te bouwen voor (toekomstige) woningzoekenden in het Kromme Rijngebied.

Zo starten in Wijk bij Duurstede volgend jaar nieuwe renovatieprojecten en een nieuwbouw project op de Wijkhuislocatie van ca. 45 woningen. Groot onderhoudsprojecten vinden momenteel al plaats in Houten. En in het najaar starten twee nieuwbouwprojecten in Houten van ca. 120 woningen (Eikenhout en Hofstad 3).

U geeft aan behoefte te hebben aan nader inzicht in Vivestes investeringsopgave en de financiële impact ervan. Wij begrijpen die behoefte. Viveste werkt aan een meerjaren-bedrijfsplan en een portefeuillestrategie, waarin onze ambities – als antwoord op de opgaven in ons werkgebied – en de financiële haalbaarheid ervan worden uitgewerkt. Graag gaan we hierover in de komende weken met u in gesprek.

Huurbeleid

U vraagt zich af welk uitgangspunt wij hanteren voor ons huurbeleid. De basis is de prijs/kwaliteitsverhouding van het vastgoed. Hoe meer punten (WWS) een woning heeft, hoe hoger de huurprijs. De Woningwet stelt dat woningcorporaties er zijn voor de primaire doelgroep, de lage inkomens. De maximale huurprijs is voor lage inkomens te hoog, daarom krijgen zij een korting op de huurprijs. Hoge inkomens krijgen deze korting ook, maar hebben het niet nodig. Met de inkomensafhankelijke huurverhoging betalen zij een huurprijs op basis van de prijs/kwaliteitsverhouding van de woning zonder korting. Vastgoed blijft hiermee het uitgangspunt in ons huurbeleid.

Inkomenspolitiek wordt bepaald door de overheid. Viveste kiest ervoor de wettelijke richtlijnen, zoals bij passend toewijzen, te volgen en geen eigen inkomenspolitiek te bedrijven. In dat kader past ook het niet toepassen van het specifiek maatwerk uit het Sociaal Huurakkoord.

Maatwerk


U vraagt ons om huurbevriezing of –verlaging - specifieke maatwerk maatregelen uit het Sociaal Huurakkoord - generiek in te zetten. Los van ons algemene standpunt met betrekking tot inkomenspolitiek, vinden wij huurbevriezing of –verlaging geen passende structurele oplossing voor een huurder die te duur woont. Na een huurbevriezing woont de huurder nog steeds te duur. Daarom gaan wij liever het gesprek met de huurder aan over een manier om wel tot een structurele oplossing te komen. 'Van Groot naar Beter' is een van de voorbeelden die wij in onze adviesaanvraag benoemden.

Tenslotte

Bij de bepaling van ons huurbeleid moeten wij afwegingen maken tussen de belangen van onze huurders op korte termijn (huidige huurprijzen) en hun belangen op langere termijn (beschikbaarheid van voldoende, betaalbare, passende en duurzame woningen). Deze afweging is in onze ogen op een zorgvuldige wijze gemaakt en vertaald in een passend huurbeleid voor 2020. Daarbij benadrukken wij dat Viveste indien situaties daar echt om vragen open staat voor individuele maatwerkoplossingen. In de brief aan de huurders zullen wij vermelden dat de huurdersvertegenwoordigingen een negatief advies hebben gegeven op de huurverhoging 2020.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijken uit naar een constructieve samenwerking in de opgaven die voor ons liggen.

Met vriendelijke groet,
Mede namens Batian Nieuwerth


Wouter Gerritse
Locatiemanager Wijk bij Duurstede


Matthijs Aalders
Locatiemanager Houten