

AAN

Bestuur De Brug

11-2-2021

Ref.nr M 211102-1

Geachte heer Fok/Beste Steve,

Zoals afgesproken hebben wij een rondgang gemaakt bij onze leden/achterban, om daarmee reacties te verzamelen op het huurbeleid zoals dit door Havensteder is voorgesteld.

Het gros van de achterban geeft aan zich te kunnen vinden in het voorstel dat is voorgelegd door Havensteder. Er zijn twee reacties, die wij nog wel willen uitlichten:

1. Een inflatievolgend huurbeleid is passend voor een woningcorporatie. Wel wordt aangegeven dat het bij huurbeleid zowel moet gaan om de zittende huurder als de toekomstige huurder. Het huurbeleid moet dus te allen tijde zo zijn ingericht dat voor de één een aanvaardbare en passende huurverhoging wordt gevolgd, maar daarmee niet de toegang voor toekomstige huurders moet worden afgesloten.
2. Één groep heeft aangegeven op dit moment een huurverhoging helemaal niet passend te vinden, gezien de crisis waarin de wereld verkeert. Zij zijn van mening dat het op dit moment past om de huren te bevriezen voor maximaal 2 jaar en daarna weer huurverhogingen door te voeren.

Wij hebben deze en alle andere reacties meegenomen in ons voorstel adviesteksten voor De Brug.

Naar aanleiding van hetgeen wij hebben opgehaald, is onze inbreng voor de advisering als volgt:

Huurbeleid 2021:

Het huurbeleid 2021, waarbij een inflatievolgend huurbeleid wordt gevolgd is passend. Wij begrijpen dat het huurbeleid in sterke mate samenhangt met de

financiële flexibiliteit van de corporatie, maar de vraag daarbij is wel of daarmee dus ook het jaarlijkse huurbeleid meebeweegt met de financiële toestand van Havensteder, inclusief financiële risico's die voortkomen uit andere beleid dat Havensteder moet voeren (wij begrijpen dat ook woningvoorraad en dergelijke vernieuwd moet blijven worden, onderhouden moet worden enz.).

Wij zijn derhalve van mening dat het huurbeleid voor 2021 niet ter discussie hoeft te staan, maar wel dat het verstandig is om projecties te maken voor de komende 5 jaren, op basis van verschillende economische en beleidsvarianten, om inzichtelijk te kunnen maken in hoeverre ook voor de middellange termijn een gematigd huurbeleid kan worden gevolgd. Daarmee wordt het mogelijk een beeld te geven binnen welke bandbreedte de huurverhogingen in komende jaren zich (ceteris paribus voor wet- en regelgeving) zal bewegen. Daarmee kan het palet aan beleidsvarianten en de consequenties voor de zittende huurder beter worden gezien en kunnen ook piketpalen worden geslagen voor de toekomst.

Huurbeleid is enkelvoudig:

Het voorgelegde huurbeleid is enkelvoudig. Er wordt nu alleen gekeken naar de zittende huurder. Niet naar de bereikbaarheid van huren bij mutatie van een woning. Naar onze mening, behoort in het huurbeleid, ook het streefhuurbeleid te zijn betrokken. Sinds de fusie van CW en PWS zijn de huren, conform plan, reeds behoorlijk opgetrokken naar het streefhuurniveau en veel woningen moeten nog steeds worden opgetrokken. In de huidige situatie (crisis en tekort aan woningen voor starters op de woningmarkt), willen wij ook graag verder kijken dan de huurder van vandaag, maar zeker ook naar de huurder van morgen. Terecht kregen wij in de raadpleging van onze achterban terug, dat het beleid van de huurverhogingen nu, geen hypotheek mag leggen op de huur van de huurder van morgen moet betalen. Wij zijn daarom van mening dat in toekomstige adviesaanvragen, naast de eerder genoemde meerjarenprojectie, ook het streefhurenbeleid onderdeel van de informatie die in de advisering wordt betrokken moet zijn. Door naar de middellange termijn te kijken en zowel de huurverhogingscomponent alsook de streefhuurcomponent te betrekken, wordt het huurbeleid pas echt volledig besproken.

Maatwerk:

In deze crisistijd is maatwerk inmiddels tot toverwoord geworden. Wij zijn van mening dat er een net huurbeleid ligt voor het komende jaar, maar roepen op om blijvend maatwerk te leveren, voor hen die door deze crisis onevenredig hard in de portemonnee worden getroffen. Wij weten dat Havensteder dit nu doet, maar ook als straks het land weer een beetje opengaat, zullen problemen nog voortsliepen. Wij adviseren daarom ook tenminste nog 2 jaar hier actief op te monitoren.

Tot slot:

Over de lat genomen zijn wij positief over het voorstel wat Havensteder heeft neergelegd. Voor de komende jaren zijn wij van mening dat hier in een meer integraal perspectief moet worden gekeken naar huurbeleid.

Wij hopen dat je onze teksten kunt gebruiken, of daaraan informatie voor jullie advies kunt ontlenen.

Wijsheid gewenst in de finale advisering.

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur

Margriet
Schouten-Sliep

Secretaris