

Van: Daan de Jongh <D.deJongh@wvhwonen.nl>

Verstuurd: donderdag 17 maart 2022 15:28

Aan: Xander van de Scheur <voorzitter@houdtzicht.nl>

Onderwerp: Reactie op advies huurverhoging 2022

Beste Xander,

Dank voor jullie advies op ons voorgenomen huurverhogingsbeleid 2022. Met dit bericht laat ik weten hoe we met het advies omgaan.

Wij nemen jullie advies niet één op één over

Wel voeren we een aanpassing door. Ik licht dit hieronder verder toe.

Besproken met bewoners

Goed dat jullie voorafgaand aan het advies ons voorgenomen huurbeleid breder met huurders hebben besproken. En fijn dat ik daar ook een avond bij aanwezig mocht zijn. De manier waarop de oproep is gedaan "Géén huurverhoging? Kom dan meepraten" maakt de uitkomst natuurlijk wel voorspelbaar. Maar we zijn blij met de energie en aandacht die jullie besteed hebben aan de totstandkoming van dit advies. Dank daarvoor.

Inhoudelijke nuancering/correctie

Een aantal zaken viel mij op tijdens de bewonersbijeenkomst en in het advies:

- We kunnen bij onderhoudswerkzaamheden onze dienstverlening nog verder verbeteren. Zeker ook in de complexen waar we innovatieve installaties en isolerende maatregelen hebben toegepast. We zijn het nadrukkelijk niet eens met de argumentatie dat daarmee de kwaliteit niet zou matchen met de huur van de woning. Iets specifieker:

wij vinden een huurprijs van € 500 à € 600 voor een ruime eengezinswoning met verwaarloosbare energielasten in complex 020 zeer acceptabel (laag zelfs).

- Jullie stellen dat WVH gemiddeld de hoogste huren rekent. Dit kun je niet zo stellen. Je moet daarbij wel appels met appels vergelijken. Omdat WVH relatief gezien veel eengezinswoningen heeft valt de absolute huur in euro's hoog uit. Een eengezinswoning heeft nu eenmaal meer kwaliteit, een hogere puntenwaardering en daardoor een hogere huurprijs dan bijvoorbeeld een appartement. Een beter, zuiverder vergelijk (appels met appels) is om te kijken wat het streefhuurpercentage is ten opzichte van collega corporaties. Daarmee vergelijk je de huurprijs ten opzichte van de kwaliteit van de woning. Daarin scoren wij landelijk gemiddeld en voor de regio lager dan gemiddeld. Ik stel het op prijs als deze toelichting door jullie wordt meegenomen in de communicatie met de achterban.

Huurverhoging

De huurverhoging volgens inflatie is noodzakelijk. De kosten voor WVH stijgen ook met inflatie. De bouwkosten stijgen zelfs harder dan inflatie. We bevinden ons in een serieuze wooncrisis, waarin wij alle middelen inzetten voor het toevoegen en energetisch verbeteren van onze woningen. Deze forse ambitie om woningen energetisch te verbeteren is onderdeel van ons Portefeuilleplan. Deze verbeteringen beïnvloeden de totale woonlasten van de huurders positief, doordat het energieverbruik lager wordt. Daar hebben we middelen voor nodig. Voor deze gecombineerde ambitie benutten we overigens ook onze leencapaciteit. Maar om ons financiële huishoudboekje op de langere termijn op orde te houden, zetten we leningen vooral in voor nieuwbouw en betalen we de verduurzaming grotendeels uit onze jaarlijkse (huur)inkomsten. We blijven met de huurverhoging betaalbaar voor onze doelgroepen en kunnen we passend blijven toewijzen!

Aanpassing op basis van jullie eerdere advies

Op jullie eerdere advies hebben we de stappen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging verlaagd van 100-50 euro naar 60-30 euro. We beseffen dat dit nog altijd forse stappen zijn. Maar die vragen

we alleen aan de huurders met een hoger inkomen. En door het aftoppen van de huren op 100 euro boven de liberalisatiegrens blijven de huren ook voor deze doelgroepen betaalbaar.

Initiatieven

Jullie geven een aantal tips en suggesties om de wooncrisis aan te pakken. Zoals maatjeswoningen en een doorstroomregeling voor senioren. Dit zijn initiatieven die zeker kunnen helpen en waar we dan ook graag met jullie over verder praten. Hebben jullie hier concrete voorbeelden/ideeën voor? Ik stel voor dat we een aparte afspraak maken om deze ideeën te bespreken. Laten we hier samen een vervolg aan geven.

Energieprijzen

Jullie vragen aandacht voor de mensen met een laag inkomen voor wie alles duurder wordt. Vooral door de snel stijgende energieprijzen.

Momenteel wordt voor iedereen alles duurder. Niet alleen voor huurders van WVH. De overheid pakt dit inmiddels breder op en neemt maatregelen om de lage inkomens te ondersteunen. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om woonlasten betaalbaar te houden en ons in te zetten voor het isoleren/energetisch verbeteren van onze woningen. Twee complexen springen er negatief uit. De complexen 010 (met de platte daken) en 310 (met de oranje daken). Deze woningen zijn relatief slecht geïsoleerd. Wij passen daarom, op basis van jullie advies, ons huurvoorstel voor 2022 hierop aan. Voor deze complexen vragen we dit jaar géén huurverhoging. Zoals jullie weten zijn er voor beide complexen vergevorderde plannen om deze energetisch te verbeteren. In complex 010 zijn we al gestart met het vervangen van de ramen voor HR++ glas. En in complex 310 is de participatie voor de plannen opgestart. De maatregel om hier de huur niet te verhogen is voor één jaar.

Tot slot

Nogmaals dank voor het zorgvuldig tot stand gekomen advies. Wij volgen dit advies gedeeltelijk op. Ons huurvoorstel wijzigt alleen voor de huurders in de complexen 010 en 310: zij krijgen dit jaar geen huurverhoging. We voeren voor de overige woningen 2,3% huurverhoging door. Per saldo komt de huursom dan ruim onder de 2,2% uit die we ons hadden voorgenomen.

Wij starten binnenkort het huurverhogingsproces. Dat betekent onder andere dat wij bij de belastingdienst inkomensgegevens opvragen van huurders van sociale huurwoningen waarvan wij de huur inkomensafhankelijk willen verhogen. Deze huurders ontvangen hierover na 28 maart een bericht van de belastingdienst. We besteden hier op onze website ook aandacht aan. Als jullie hierover nog vragen hebben dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

Daan de Jongh
Manager Wonen