

Uw Huurdersraad
t.a.v. H. de Groot
Postbus 215
5120 AE RIJEN

Datum: 5 april 2016
Ons kenmerk: -
Onderwerp: Reactie Leystromen op advies streefhuur 2016
Bijlage(n): -

Geachte leden van de huurdersverenigingen,

Op 30 maart heb ik uw advies over het voorstel streefhuur 2016 ontvangen. Dit naar aanleiding van de op 4 februari aan u toegezonden adviesaanvraag.

U adviseert negatief op het voorstel om de streefhuur van onze DAEB woningen te baseren op een percentage van de maximale huur. U adviseert om een twee-hurenbeleid te gaan hanteren en u geeft aan problemen te hebben met de smalle insteek waarop aan u advies is gevraagd.

Adviestraject

In het ondernemingsplan van Leystromen is een huurprijs naar kwaliteit van de woning als doel opgenomen. Om hier invulling aan te geven is in 2015 een start gemaakt met een nieuw streefhuurbeleid. Leystromen vindt het bij dergelijke onderwerpen inderdaad belangrijk om transparanter en intensiever samen te werken met de huurdersorganisaties. Om die reden heeft er op 7 september een bijeenkomst plaatsgevonden waar met u is gesproken over wat de basis van een nieuw streefhuurbeleid zou moeten zijn. Met u is in dat overleg afgestemd dat het woningwaarderingstelsel de kwaliteit van de woning duidt en dat dit stelsel het vertrekpunt voor het nieuwe streefhuurbeleid gaat vormen.

Op basis van dit uitgangspunt is er vervolgens gewerkt aan mogelijke varianten om hier invulling aan te geven. Op 2 februari hebben we een bijeenkomst gehad waarin u hierin bent meegenomen. Vervolgens hebben wij u een adviesaanvraag gestuurd.

Reactie advies

Gezien bovenstaand adviestraject komt uw advies voor een twee-hurenbeleid als een verrassing. Het twee-hurenbeleid strookt immers niet met een huurprijs naar kwaliteit. De huurprijs bij een twee-hurenbeleid is afhankelijk van de woningzoekende die op de woning reageert. Het fundament van het nieuwe streefhuurbeleid laat u daarmee los. Iets waarvan wij dachten dat u, zowel bij het ondernemingsplan als bij aanvang van het streefhuurbeleid, deze zienswijze met ons deelde.

Bij 69% van maximaal redelijk is uitgegaan van een verdeling van 60-20-20 per huurcategorie. U geeft aan dat u het 60-20-20 model in eerste instantie een acceptabele gedachtegang vindt, maar zich zorgen maakt over de woonlasten van de woningen in de laagste huurcategorie. Dit omdat in deze categorie zich de slechtste energielabels bevinden. Zoals op 17 maart (een bijeenkomst ter beantwoording van uw vragen) nogmaals is toegelicht zegt het energielabel iets over de kwaliteit van de woning en weegt dit mee in het woningwaarderingssysteem en dus bij de hoogte van de maximale huur. Zodoende zal bij iedere methode met een huurprijs naar kwaliteit het inderdaad zo zijn dat de woningen met de slechtste energielabels ook een lagere streefhuur kennen. Een methode die er juist voor zorgt dat deze woningen betaalbaar blijven door te voorkomen dat zij hoge energielasten hebben én een hoge huur.

Zoals wij ook op 17 maart hebben laten zien geldt daarnaast dat het merendeel van de woningen in de laagste huurcategorie een groen energielabel (label A/B/C) hebben. Ook geldt dat de slechtste labels veelal een dusdanige lage streefhuur hebben (gemiddelde streefhuur ligt bij F/G woningen ruim 100 euro onder de laagste aftoppingsgrens), dat zij ook na eventuele verduurzamingsmaatregelen tot de laagste huurcategorie blijven behoren.

Tot slot geeft u aan dat de 60-20-20 verdeling in algemene zin voldoet maar in verschillende kernen afwijkt. Op 17 maart hebben wij u de verdeling op gemeente- en op kernniveau getoond. Zeker op kernniveau zijn er uitschieters. Gezamenlijk hebben we geconstateerd dat op kernniveau dit geen betrouwbaar beeld geeft in verband met het kleine aantal woningen die dit kan betreffen. Tevens hebben wij u aangegeven (en reeds eerder afgesproken) dat per kwartaal de toewijzingen gemonitord gaan worden. Mocht hieruit blijken dat ingrijpen noodzakelijk is, dan wil ik daar op inspringen. Om uit de monitoring conclusies te kunnen trekken moet eerst sprake zijn van een redelijke periode van monitoring.

Invoering streefhuurbeleid

Aangezien Leystromen het belangrijk vindt om betaalbare woningen aan te kunnen bieden aan de primaire doelgroep en het oude streefhuurbeleid hier onvoldoende in voldoet, vind ik het jammer dat u niet positief bent over ons voorstel. Uw advies om een twee-hurenbeleid te hanteren strookt niet met het door Leystromen en het in eerste instantie gedeelde uitgangspunt van huurprijs naar kwaliteit en daarom kan ik daar niet in meegaan. Ondanks uw negatieve advies zal ik het streefhuurbeleid van 69% van de maximale huur met ingang van 12 april 2016 invoeren.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht mijn reactie op het advies nog vragen oproepen, dan ben ik uiteraard bereid deze te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,
Leystromen

Roland Marx
Bestuurder

