

Leden van Huurders Platform Zandvoort

Geachte leden van Huurders Platform Zandvoort,

Hartelijk dank voor het toesturen van uw reactie op het voorstel huuraanpassing 2022. Onderstaand ga ik in op de kanttekeningen die u plaatst bij dit voorstel.

Toepassen van de wettelijke maximale percentages huurverhoging

Pré Wonen kiest ervoor om gebruik te maken van de ruimte die de regelgeving ons biedt. U mist de onderbouwing hiervoor. Het klopt dat dit niet benoemd wordt in de betreffende adviesaanvraag. Tijdens de eerdere toelichting hebben we aangegeven dat we voor het uitvoeren van onze werkzaamheden en het bijdragen aan de ambities uit ons ondernemingsplan een huursomstijging nodig hebben.

De hoogte van de huursomstijging leggen we vast in de meerjarige prestatieafspraken. Deze huursomstijging is maximaal 1% boven inflatie (2,3%). Of we uiteindelijk de huursomstijging die we mogen vragen ook realiseren, wordt mede bepaald door andere keuzes die we maken. Keuzes die wij van belang vinden voor een rechtvaardig huurbeleid. Zo kiezen we ervoor om de huurprijs van woningen boven een bepaalde streefhuur te bevroren (volgens een staffel) en de huren waar nodig af te toppen. Op advies van HPZ en de BK IJmond / Zuid Kennemerland, krijgen alle woningen met label E-F-G een huurbevroering. Dit alles maakt dat de huursomstijging die we mógen vragen, niet wordt gerealiseerd. Ook heeft de minister medio februari 2022 de huursomstijging gemaximeerd op inflatie. Ik stel voor om dit jaar tijdig de begroting met u te bespreken hoe de huren zich verhouden tot de opgaven die we hebben, zodat u meer inzicht heeft in de afwegingen die wij maken. De opzet was om dit ook dit jaar te doen, maar vanwege wijzigingen in regelgeving was de begroting pas heel laat gereed en is de gemaakte afspraak hierover geannuleerd.

Stijgende woonlasten

Wij erkennen dat de woonlasten de afgelopen periode explosief gestegen zijn. Met name de energielasten spelen hierbij een rol. Helaas kunnen wij dit nauwelijks beïnvloeden. Het contract dat wij hebben voor collectieve energie is nog in de gunstige periode afgesloten. Individuele contracten die huurders hebben afgesloten, kunnen wij niet beïnvloeden.

De huren van de woningen met een E, F of G label hebben we, mede uw initiatief bevroren om deze huurders enigszins tegemoet te komen in hun totale woonlasten..

Verhuurderheffing

In 2022 komt er een korting op de verhuurderheffing, vanaf 2023 wordt deze afgeschaft. Momenteel werken Aedes en BZK de randvoorwaarden uit waaraan de corporaties moeten voldoen, anders gezegd aan welke opgaven de extra investeringsruimte moet worden besteed. Voor de korting is dit specifiek het toevoegen van woningen en duurzaamheidsmaatregelen. Voor de afschaffing van de verhuurderheffing komt daar nog bij betaalbaarheid en leefbaarheid/veiligheid. De randvoorwaarden zijn nog niet

bekend, wat voor ons reden is om de wijziging in de heffing nog niet te vertalen in gewijzigd huurbeleid c.q. andere huuraanpassing. Er zijn nog te veel onduidelijkheden. Tijdens het gesprek dat wij hadden op 29 maart jl. hebben we afgesproken dat de huurdersorganisaties betrokken worden bij de aanpassing van het huurbeleid. Wij verwachten dat we dit najaar hier samen mee aan de slag kunnen.

Uw advies om alle huren te bevriezen

Wij begrijpen de onderbouwing van uw advies om alle huren te bevriezen. Wij nemen dit advies echter niet over. De opgaven waar wij voor staan gaan verder dan alleen huurprijzen. Voor het uitvoeren van onderhoud en verduurzaming en het zorgen voor prettig wonen in brede zin is geld nodig. Ook de huurinkomsten zijn hiervoor nodig. Wij zijn ons ervan bewust dat betaalbaarheid van het wonen een belangrijk onderwerp is. Dat geldt voor de huidige én voor de toekomstige huurders. Dit gesprek zal zeker terugkomen als we het huurbeleid gaan bespreken.

Rest mij u te bedanken voor uw inzet om onder tijdsdruk uw advies te formuleren.

Met vriendelijke groet,



Anke Huntjens
bestuurder