

Geachte mevr. Barnard,

Voorafgaand aan het advies wil HuurdersBIJ1 waardering uitspreken over de manier waarop het woonbedrijf HuurdersBIJ1 heeft betrokken bij de totstandkoming van het huurbeleid.

De werkgroep Huurbeleid van HuurdersBIJ1 heeft deelgenomen aan 2 sessies waarbij in de eerste sessie ook leden van de Raad van Commissarissen aanwezig waren.

Na het ontvangen van de verslagen van alle sessies heeft HuurdersBIJ1 schriftelijk hierop gereageerd. Deze reactie is op 16 december besproken met het woonbedrijf.

Al op 11 december ontving HuurdersBIJ1 de adviesaanvraag, waardoor de einddatum voor het uit te brengen advies 17 januari 2025 werd.

Op dat moment was er nog geen voorgenomen besluit van het MT, het concept Huurbeleid werd pas 14 januari 2025 besproken op het MT.

E.e.a. is dus qua procedure niet volgens de afspraken in de Overlegwet.

Dit is besproken op het overleg van 16 december.

Op dat overleg heeft de werkgroep Huurbeleid van HuurdersBIJ1 bij hoge uitzondering ingestemd met deze afwijkende procedure.

Daarom baseren we ons advies dan ook op het document van 24 december.

## **Advies van HuurdersBIJ1 m.b.t. Huurbeleid van woonbedrijf ieder1**

### **Inleiding**

HuurdersBIJ1 heeft kennisgenomen van het herziene huurbeleid, zoals opgenomen in het document van 24 december 2024. Wij hebben deze versie vergeleken met het eerdere document van 3 december 2024 waarin onze opmerkingen en suggesties waren opgenomen. Dit document bevat een beoordeling van hoe onze inbreng is verwerkt; onze aanbevelingen + conclusie en advies.

### **1. Beoordeling van de verwerking van opmerkingen en suggesties**

Wij constateren dat er positieve stappen zijn gezet om onze opmerkingen te verwerken, met name op de volgende punten:

- **Betaalbaarheid:** Het beleid benadrukt sterker dat betaalbaarheid een kernwaarde is. Wij waarderen dat maatwerkoplossingen voor huurders met betalingsproblemen explicieter zijn opgenomen, en dat er gebruik wordt gemaakt van de Nibud-normen als referentie.
- **Uitlegbaarheid:** De terminologie is verbeterd. Het gebruik van de term 'mutatiehuur' in plaats van 'streefhuur' verduidelijkt dat het beleid geen directe impact heeft op zittende huurders. Ook zijn er verduidelijkingen toegevoegd over toewijzingen aan inkomensgroepen.
- **Energieprestatievergoeding (EPV):** De toepassing van EPV is concreter uitgewerkt, inclusief de voorwaarden en de wijze van communicatie naar huurders. Dit vergroot de transparantie en het draagvlak.

**Nog niet volledig of onvoldoende verwerkt:**

- **Inkomensafhankelijke huurverhoging:** Hoewel het beleid vermeldt dat inkomensafhankelijke huurverhogingen worden toegepast, blijft onduidelijk hoe huurders hierover worden geïnformeerd en welke toetsingscriteria worden gehanteerd. Ook ontbreekt een plan om mogelijke bezwaarprocedures toegankelijk te maken.
- **Langetermijnvisie en portefeuillestrategie:** De plannen om in 2025 de portefeuillestrategie te herzien blijven summier beschreven. Wij missen een concrete toelichting op hoe deze herziening zal bijdragen aan het middenhuursegment en hoe dit segment zich zal ontwikkelen.
- **Kwaliteitsverschillen:** Het uitgangspunt dat kwaliteit bepalend is voor huurverschillen wordt benoemd, maar de praktische toepassing blijft vaag. Specifiek ontbreekt uitleg over hoe woningen met vergelijkbare kwaliteit maar verschillende huurprijzen in de praktijk worden gerechtvaardigd.
- **Differentiatie in buurten:** Het streven naar gemengde buurten is opgenomen, maar het blijft onduidelijk hoe de uitruil van woningen tussen prijsklassen concreet wordt gerealiseerd en gemonitord.
- **Monitoring en terugkoppeling:** Het beleid bevat geen duidelijke afspraken over hoe de effecten van de maatregelen worden geëvalueerd en teruggekoppeld naar HuurdersBIJ1.

## 2. Aanbevelingen

Om de kwaliteit en uitvoerbaarheid van het beleid verder te verbeteren, doen wij de volgende aanbevelingen:

### 1. Duidelijkheid over inkomensafhankelijke huurverhoging:

- Formuleer een gedetailleerd plan waarin wordt uitgelegd hoe inkomensafhankelijke huurverhogingen worden toegepast.
- Zorg voor heldere communicatie naar huurders over de criteria, procedures en bezwaaropties en zorg dat deze laatste laagdrempelig is voor huurders.

### 2. Toelichting op de portefeuillestrategie:

- Verstrek een uitgebreider inzicht in de geplande herziening van de portefeuillestrategie in 2025, inclusief kwantitatieve en kwalitatieve doelen voor het middenhuursegment.
- Plan overlegmomenten met HuurdersBIJ1 om onze input te betrekken bij deze strategische keuzes.

### 3. Kwaliteitsverschillen en rechtvaardigheid:

- Werk een transparante methode uit om kwaliteitsverschillen en bijbehorende huurprijzen te verantwoorden.
- Zorg voor een duidelijke uitleg naar huurders over hoe kwaliteit en huurprijs zich tot elkaar verhouden.

### 4. Differentiatie en gemengde buurten:

- Maak concreet hoe de uitruil tussen prijsklassen in buurten wordt gemonitord en hoe ongewenste scheefgroei wordt tegengegaan.
- Stel een meetbare doelstelling op voor de diversiteit in buurten.

### 5. Monitoring en terugkoppeling:

- Voer een structureel evaluatieproces in, waarin jaarlijks wordt gemeten wat de effecten van het huurbeleid zijn op betaalbaarheid, toewijzing, en buurtdiversiteit.
- Geef HuurdersBIJ1 periodiek inzicht in de resultaten en betrek ons actief bij eventuele bijstellingen.

### 6. Energieprestatievergoeding (EPV):

- Zorg voor een bredere voorlichting naar huurders over de voordelen en voorwaarden van EPV.
- Monitor en evalueer de tevredenheid van huurders die hiermee te maken krijgen.

### **3. Conclusie en advies**

HuurdersBIJ1 waardeert de verbeteringen in het herziene huurbeleid en de inspanningen om onze opmerkingen te verwerken. Wij zien echter nog ruimte voor verbetering op het gebied van transparantie, uitlegbaarheid en monitoring. Wij verzoeken de directeur-bestuurder om onze aanbevelingen in overweging te nemen en met ons in gesprek te gaan over de verdere uitwerking van het beleid.

Met vriendelijke groet,

Eeuwe Kuiper  
Voorzitter HuurdersBIJ1