

Aan de heer Ch. Klap,
directeur – bestuurder
Woningstichting Ons Doel
Postbus 569
2300 AN Leiden

Betreft: Diverse adviesaanvragen

Leiden, 26 oktober 2015

Geachte heer Klap,

HOOD ontving onlangs een groot aantal adviesaanvragen van Ons Doel dat in hoge mate onderlinge samenhang vertoont. Volgens afspraak brengen wij over al deze aanvragen gelijktijdig advies uit. Het betreft het Strategisch Voorraadbeleid, het huurbeleid, het beleid met betrekking tot het passend toewijzen, het beleid t.a.v. het huurdersonderhoud en het serviceabonnement en het beleid over de glas- en riolservice. In deze volgorde gaan we op de adviesaanvragen in:

Het bestuur van HOOD waardeert de wijze waarop zij werd betrokken bij de totstandkoming van de meeste van de voorliggende adviesaanvragen en het feit dat u bereid was onze actieve leden ten behoeve van de ledenraadpleging voor te lichten.

A. Strategisch Voorraadbeleid (SVB)

Het bestuur van HOOD waardeert de wijze waarop zij werd betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende concept.

Onderhoudsniveaus

Het bestuur voelt zich enigszins op het verkeerde been gebracht, aangezien er in het Plan van Aanpak (PvA) met betrekking tot het SVB beleidswijzigingen werden aangekondigd waarvan nu deels wordt afgeweken. Dat geldt met name voor de differentiatie van het onderhoudsbeleid in drie kwaliteitsniveaus, te weten sober, basis en plus. In het PvA werd deze differentiatie aangekondigd en in verband gebracht met een mogelijk gedifferentieerd huurbeleid in het kader van de betaalbaarheid. In het voorliggende SVB is de betaalbaarheid als onderscheidend criterium verlaten, terwijl de onderhoudsniveaus wel gehandhaafd blijven. Zij worden nu in verband gebracht met mogelijke toekomstplannen voor complexen en de vraag of woningen wel of niet zijn geliberaliseerd. Hiervoor worden nog geen nadere criteria aangevoerd. Dit leidt ons tot de volgende stelling:

1. HOOD is er op voorhand geen voorstander van om drie onderhoudsniveaus te onderscheiden, omdat dit huurders mogelijk kan benadelen of stigmatiseren. Vooralsnog kunnen we door gebrek aan concretisering geen advies over dit onderwerp uitbrengen, maar we behouden ons het recht voor om het op een later tijdstip alsnog te doen. We gaan er vanuit dat het huidige onderhoudsbeleid tot dat moment

gehandhaafd blijft.

Verkoopbeleid

U stelt voor het beleid om jaarlijks twintig eengezinswoningen te verkopen te beperken en doet de aanbeveling vrijkomende eengezinswoningen ook bereikbaar te maken voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Daarnaast kondigt u aan te zullen onderzoeken of de geliberaliseerde woningen in Het Gebouw kunnen worden afgestoten, omdat de verhuur hiervan niet meer bij uw primaire taak behoort. Dit leidt tot de volgende adviezen:

2. HOOD adviseert positief over het beperken van de verkoop van eengezinswoningen en het voornemen om vrijkomende eengezinswoningen zoveel mogelijk met een betaalbare huurprijs aan te bieden, waardoor ze ook bereikbaar zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag.

3. HOOD adviseert Ons Doel de huurders van het niet-DAEB-bezit in Het Gebouw overeenkomstig Art. 3, lid 2, sub b WOHV op korte termijn te informeren over en te betrekken bij het aangekondigde onderzoek. Indien van toepassing, zal HOOD de bewoners t.z.t. betrekken bij een advies over de voorgenomen verkoop van de woningen.

Onderzoek seniorenlabel

U constateert dat woningen met een seniorenlabel moeizaam aftrek vinden bij de beoogde doelgroep en kondigt daarom een onderzoek aan naar de voorwaarden waaraan een gelabelde woning moet voldoen (woninguitrusting, zorgaanbod en andere diensten). Wanneer blijkt dat u niet aan de voorwaarden kunt voldoen wilt u de labels schrappen. HOOD is van mening dat er bij de (oudere) huurders van de seniorencomplexen verwachtingen zijn gewekt omtrent het leefklimaat. Bovendien speelt naar de mening van HOOD de betaalbaarheid van de seniorenwoningen ook een belangrijke rol bij de verhuurbaarheid. Tenslotte is er in de werkagenda bij de prestatieafspraken met de gemeente bij 4i een onderzoek aangekondigd naar de vraag of ouderen die naar een meer geschikte woning willen verhuizen effectief kunnen worden ondersteund. Hierbij wordt als voorbeeld het instellen van de functie van een seniorenmakelaar genoemd. Ons Doel wordt als trekker van dit onderzoek aangemerkt (prestatieafspraken 7.2). Dit leidt tot het volgende advies:

4. HOOD adviseert dat bij het onderzoek naar de seniorenlabels ook de betaalbaarheid wordt meegenomen. Daarnaast moet de uitkomst van het onderzoek naar de mogelijke ondersteuning van ouderen met een verhuishwens (senioren-makelaar) worden afgewacht. HOOD behoudt zich het recht voor om te adviseren over de maatregelen die voortvloeien uit de onderzoeken.

Prijs en omvang van de woningvoorraad

U constateert dat de prijsstelling van de sociale huurwoningen van Ons Doel over het algemeen lager is dan die van de Leidse collega-corporaties en zou graag zien dat hier het fair share principe zou worden toegepast, maar dan wel vanuit het perspectief van de totale Leidse woningvoorraad.

5. HOOD adviseert positief over het maken van nieuwe stedelijke afspraken over de ontwikkeling van de omvang en prijs van de sociale woningvoorraad en zal Ons Doel daarin ondersteunen. Uitgangspunten

voor HOOD daarbij zijn dat de omvang van de voorraad minder snel afneemt en de prijs minder snel stijgt dan nu in de prestatieafspraken is opgenomen.

Energielabels

Ons Doel streefde er naar om het gemiddelde energieniveau van het woningbezit op label C te brengen. Dit is niet geheel in lijn met het convenant dat Aedes en een aantal andere partijen in 2012 met de landelijke overheid sloten en ook niet met hetgeen werd afgesproken in de vorige versie van de Leidse prestatieafspraken. Nu geeft u aan hier wel aan te willen voldoen.

6. HOOD adviseert positief over uw voornemen het woningbezit in 2020 gemiddeld op label B te brengen, maar stelt daarbij wel de voorwaarde dat de benodigde maatregelen voor de huurders kostenneutraal zullen worden uitgevoerd (woonlastenwaarborg).

B. Huurbeleid

Het huurbeleid maakt onderdeel uit van het SVB, maar in de voorbereiding is hiervoor een apart adviestraject afgelegd. Dat is reden om hierover ook apart advies uit te brengen. Samengevat komt het voorgestelde beleid er op neer dat u per 1 juli 2016 alle zittende huurders, inclusief de huurders van het geliberaliseerde bezit, een huurhoging zult geven gelijk aan de inflatie over 2015. Vrijkomende woningen worden in principe geharmoniseerd naar 80 % van de maximaal toegestane huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS). Voor 2016 ziet u af van een inkomensafhankelijke huurverhoging. U monitort of dit beleid niet leidt tot een overschrijding van de toegestane huursomstijging van inflatie + 1%.

7. HOOD adviseert positief over het door u voorgestelde huurbeleid voor 2016.

8. HOOD adviseert om zittende huurders met huurtoeslag en een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens volgend jaar geen huurverhoging te geven.

Een aspect dat in het overleg niet aan de orde is gekomen is de verandering van het WWS per 1 oktober jl., door het betrekken van de WOZ-waarde bij de puntentelling. Uit de pers hebben wij vernomen dat Ons Doel meent dat de wijziging van het WWS in haar bezit niet leidt tot overschrijding van de maximaal toegestane huurprijs. Wij hebben echter aanleiding te veronderstellen dat dit zich in een aantal gevallen wel voordoet.

9. HOOD adviseert Ons Doel de effecten van het WWS nogmaals goed door te rekenen en, voor zover van toepassing, huren die de maximaal toegestane huurprijs overschrijden met terugwerkende kracht tot 1 oktober jl. te verlagen.

C. Passend toewijzen

Wij hebben van u een adviesaanvraag ontvangen over de wijze waarop Ons Doel per 1 januari a.s. wil omgaan met het passend toewijzen aan huishoudens die op grond van het inkomen recht hebben op huurtoeslag. Uit het door u verstrekte RIGO onderzoek over dit onderwerp van 16 september jl. blijkt dat Ons Doel met 77% passend toewijzen over de periode april 2014 – juli 2015 absolute koploper is in de

regio Holland Rijnland. Dat hangt samen met de prijsstelling van de nieuw door u verhuurde woningen, welke over de hele linie lager is dan die van de andere woningcorporaties uit de regio.

Uit de adviesaanvraag blijkt dat u kiest voor variant 4A van het voorstel van het bestuur van Holland-Rijnland. Kort gezegd komt het er op neer dat woningen met een prijs boven de aftoppingsgrens met een tweede prijs worden aangeboden. Dat zal dan de aftoppingsgrens zijn. Hiermee wilt u tegemoet komen aan een belangrijke voorwaarde van het rijksbeleid, namelijk dat de slaagkans van huishoudens met recht op huurtoeslag niet afneemt. Voor huishoudens met een inkomen tot €34.911 zonder recht op huurtoeslag zijn alle aangeboden woningen bereikbaar.

HOOD is van mening dat er een aantal aspecten zijn waarmee rekening moet worden gehouden. De eerste betreft de geldende prestatieafspraken, waarin in afspraak 2.2 het volgende is opgenomen: "De corporaties wijzen maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan middengroepen (huurders met inkomens boven de geldende inkomensgrens tot maximaal €38.000). De huren van deze woningen vallen altijd in het segment "duur-sociaal" (van €587 tot €697; prijspeil 2014)." Hierover zal in WoningNet ook iets moeten worden opgenomen.

Voorts zijn er, afhankelijk van leeftijd of gezinssamenstelling drie aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Ook hiermee zal rekening moeten worden gehouden, omdat bij slechts één alternatieve huurprijs voor jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens alsnog niet passend kan worden toegewezen.

10. HOOD adviseert, op voorwaarde van nadere uitwerking van bovenstaande nuanceringen, positief over het door u voorgestelde beleid m.b.t. het passend toewijzen.

D. Huurdersonderhoud en serviceabonnement

U bent van mening dat u een ruimhartig beleid voert en veel kleine herstellingen voor uw rekening neemt, terwijl die eigenlijk voor rekening van de huurder zouden moeten zijn. Tegelijkertijd worden via het serviceabonnement, waarmee de huurder het huurdersonderhoud kan afkopen, te weinig diensten aangeboden. Deze praktijk is er mede oorzaak van dat de beheerkosten van Ons Doel in de landelijke benchmark van Aedes als hoog is aan te merken.

U stelt nu voor om het huidige serviceabonnement op te zeggen en een nieuw abonnement aan te bieden, waarin alle onderdelen van het wettelijk vastgestelde huurdersonderhoud zitten. De prijs wordt verhoogd van €2,27 naar €6,00.

HOOD is van mening dat de kosten van de door Ons Doel geleverde dienstverlening m.b.t. het huurdersonderhoud op dit moment ook voor rekening van huurders komen, maar dan via de kale huurprijs en niet, of althans niet volledig, via het bestaande serviceabonnement. Daarmee leidt het voorstel van Ons Doel tot een lastenverzwaring, die vanuit het oogpunt van een verlaging van de beheerkosten niet noodzakelijk is.

11. HOOD adviseert negatief over het voorstel voor het serviceabonnement en stelt voor om de kale huurprijs van zittende huurders met het verschil tussen de kosten van het huidige serviceabonnement en het nieuwe serviceabonnement te verlagen (dat is €6,00 – 2,27 = €3,73). Wanneer dat is toegezegd, kan HOOD wel instemmen met een nieuw serviceabonnement met de prijs van €6,00, maar

wil wel jaarlijks inzage krijgen in de uitgaven en inkomsten die met het huurdersonderhoud zijn gemoeid. Wanneer de uitgaven structureel lager zijn dan de inkomsten, moet het tarief van het serviceabonnement worden verlaagd naar bijvoorbeeld het voortschrijdend gemiddelde van de uitgaven over de afgelopen drie jaar.

12. HOOD adviseert positief over het nieuwe onderhouds-ABC, inclusief de werkzaamheden die in aanmerking komen voor het serviceabonnement.

E. Servicekostenposten glasschade en rioolontstopping

13. HOOD adviseert positief over wijziging van de servicekostenposten voor glasschade en rioolontstopping, maar wil wel jaarlijks inzage krijgen in de werkelijk gemaakt kosten, met daarbij de mogelijkheid de tarieven te verlagen naar kostendekkend niveau als de uitgaven daar aanleiding toe geven. Voor de glasservice beveelt HOOD aan om deze niet onder te brengen bij een verzekeraar, maar om deze voor eigen rekening te laten uitvoeren.

Samenvattend

HOOD adviseert, na raadpleging van haar actieve leden, op hoofdlijnen positief over het SVB (A.), het huurbeleid (B.), het beleid passend toewijzen (C.), het onderhouds-ABC (D.) en de servicekostenposten glasschade en rioolontstopping (E.). De hierboven genoemde voorbehouden en aanvullende voorstellen maken onderdeel uit van dit deze positieve adviezen.

HOOD adviseert negatief over het voorstel voor het serviceabonnement (D.), maar doet daarvoor een alternatief voorstel.

Over alle beleidswijzigingen, maar met name de onderdelen C., D. en E., zal goed en helder naar de huurders moeten worden gecommuniceerd.

Wij hopen u met deze adviezen van dienst te zijn en zien uw reactie tegemoet.

Hoogachtend namens het bestuur van HOOD,

J. Cambier-Rijnhout
Secretaris