

Bestuur Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere  
t.a.v. de heer J. van der Roest  
Nieuwezijds Voorburgwal 21-1  
1012 RC AMSTERDAM

Jollemanhof 8  
Postbus 2412  
1000 CK Amsterdam  
T 088 000 89 00  
F 020 362 88 12  
KvK nr. 41212857  
[www.ymere.nl](http://www.ymere.nl)

Datum 9 april 2014  
Afdeling Directiestaf  
Contactpersoon Anja Wiegman  
Telefoon 02-5559863  
E-mail [a.wiegman@ymere.nl](mailto:a.wiegman@ymere.nl)

Geachte bestuurders SHY,

Dank voor uw brief van 14 maart 2014 met advies over de huurverhoging 2014. Het is een uitgebreid advies geworden en het bestrijkt verschillende terreinen die soms (bijna) buiten de huurverhoging vallen. Wij zullen hier punt voor punt op reageren. Onze reactie op uw belangrijkste punt wil ik u echter al in het begin geven. Ymere neemt uw advies om de huurverhoging te beperken tot inflatie, niet over. De reden is – kortgezegd - dat de financiële situatie van Ymere dit niet toelaat. Wel onderkennen wij dat er groepen zijn die door deze huurverhoging mogelijk in betaalbaarheidsproblemen komen of al zitten. In samenspraak met u zijn daarvoor voorstellen ontwikkeld die we verder gaan uitwerken.

Ik zal uw adviezen puntsgewijs per advies behandelen

**Advies 1: SHY adviseert Ymere om bij het generieke huurverhogingsbeleid rekening te houden met de reeds jaren dalende of stagnerend inkomens van de meeste huurders van Ymere en daarom de huurverhoging te beperken tot inflatie.** Ymere herkent de hier geschetste (landelijke) trend: veel van onze huurders hebben te maken met dalende en stagnerende inkomens. Onderzoek van Rigo wijst ook in die richting. De vraag is dan of het beperken van de huurverhoging tot inflatie voor alle huurders de juiste oplossing is. Wij denken van niet: met een generieke (lagere) huurverhoging krijgen alle huishoudens deze lagere huurverhoging. Dan schieten wij het doel voorbij. Ook huishoudens die geen problemen met de betaalbaarheid hebben krijgen dan een lagere huurverhoging. Hiermee wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging dan ontkend. Dit is een vorm van ongerichte steun aan iedereen, die hoe sympathiek ook, Ymere zich niet kan permitteren. Ymere kiest er wel voor om specifieke groepen te ontzien bij betaalbaarheidsproblemen. Daarbij sluiten we aan bij het Nibud.

In oktober 2013 heeft u al een concreet voorstel gedaan over de huurverhoging 2014. In onze adviesaanvraag hebben we hier een reactie op gegeven. In uw advies van 14

maart geeft u dat het niet past om binnen de allerlaagste inkomensgroepen een “hiërarchie van ellende te maken en alleen voor die huishoudens die aan de top van de ellende zitten oplossingen te zoeken.” U stelt daarom voor om de allerlaagste inkomens geen huurverhoging op te leggen van 4%.

Hier willen we graag nader op reageren. Het is juist onze inzet om waar het echt klem loopt in de combinatie van inkomen en huur, aanvullende maatregelen te nemen. Dit jaar doen we dat in ieder geval in Amsterdam voor gezinnen die meerjarig in de bijstand zitten en een huur tussen € 596-€ 699 (prijsspeil 2014) hebben. Dit is een uitvloeisel van een compromis tussen de gemeente Amsterdam, de Huurdersvereniging Amsterdam en de corporaties. We gaan dit in samenspraak met u uitrollen in de andere gemeenten waar we actief zijn. We hebben de gemeenten ook hard nodig bij het vinden van deze doelgroep: zelf hebben we onvoldoende (in)zicht waar precies deze groep in ons bezit woont. En dat probleem speelt bij alle groepen die het zwaar hebben. Gegeven het feit dat wij niet kiezen voor generieke maatregelen (iedereen een lagere huurverhoging), maar ons richten op groepen waar de combinatie van inkomen en huurhoogte niet goed uitpakt, is een intensieve samenwerking met gemeenten die wel weten waar deze groepen zich in ons bezit bevinden, hard nodig. We zien dit jaar dan ook een eerste aanzet voor verdere samenwerking op het terrein van het bepalen welke groepen (extra) zetjes/hulp nodig hebben en ze vervolgens daadwerkelijk vinden.

**Advies 2: uitgangspunt voor het vaststellen van de huurverhoging voor inkomens tot € 34.085 is een geschoond inflatiepercentage van 1% aangevuld met de 1,5% basishuurverhoging. De huurverhoging wordt 2,5%.**

Ik kan uw redenering volgen rond het geschoonde inflatiepercentage. Echter, het inflatiepercentage en de daarbij behorende definitie is een al jaren maatschappelijk geaccepteerd fenomeen, waar veel (beleid)beslissingen nauw aan verbonden zijn. Zo ook de huurverhoging. Een aangepast inflatiepercentage voor (alleen) de huurverhoging wijst Ymere dan ook af. Daarnaast wil ik aangeven dat de huur weliswaar niet BTW belast is, maar dat het hogere BTW percentage in veel zaken waar een verhuurder mee te maken heeft in doorwerkt. Denk bijvoorbeeld aan de kosten voor planmatig- en dagelijks onderhoud en alle renovaties en nieuwbouw.

**Advies 3 : Ymere zoekt ruimte om de huurverhoging van 2,5% voor de inkomensgroep € 34.085 te financieren door het afstoten van commercieel en niet commercieel onroerend goed.**

**Advies 4: SHY wil een notitie van Ymere waarin de strategische kaders, uitgangspunten en financiële randvoorwaarden staan van haar beleid ten aanzien van commercieel en niet-commercieel onroerend goed.**

**Advies 5: SHY adviseert Ymere om het komende jaar tussen 4% en 8% van haar grond te verkopen. Hierdoor schat SHY komt er 4 tot 8 miljoen aan incidentele inkomsten vrij.**

**Advies 6: SHY wil evenals voor het commercieel en niet commercieel onroerend goed een beleidsvisie van Ymere hoe zij met haar grondbezit wil omgaan.**

**Advies 7: SHY adviseert Ymere om de bedrijfskosten in het komend jaar op zijn minst met € 50 per vhe te verlagen ten opzichte van de norm zoals die in de begroting staat.**

In deze adviezen geeft u aan op welke terreinen Ymere opbrengsten zou kunnen

vinden om het door u voorgestelde lagere huurverhogingspercentage te dekken. Dit meedenken kan ik zeker waarderen. Echter, Ymere heeft deze opbrengsten grotendeels al ingerekend en ze worden ingezet om het gat dat de verhuurdersheffing slaat, te kunnen dekken. En om de rest van dat gat te kunnen dekken, heeft Ymere de voorgestelde huurverhoging nodig. Verder wilt u een notitie over het afstoten van onroerend goed. Ymere is voornemens te starten met een herijking van het verkoopbeleid. Dit onderwerp zullen we daarin meenemen en met u ter advisering bespreken.

**Voorstel: SHY verwacht van Ymere een transparant reken/verdienmodel waaruit duidelijk wordt welke keuze Ymere gemaakt heeft, maar ook welke andere keuzes gemaakt kunnen worden. SHY wil alternatieven zien die leiden tot een voor de huurders gunstige keuze zonder dat dit ten koste gaat van de financiële continuïteit.**

Binnenkort gaan wij met u het gesprek aan over de strategiebrieven voor komend jaar. Daarbij wordt het verdienmodel van Ymere toegankelijker neergezet. We zullen dit zodanig presenteren, dat u kunt zien welke keuzes er gemaakt zijn en welke alternatieven er eventueel zijn om de financiële continuïteit van Ymere te waarborgen. Daarnaast gaan we met het DrieKamerModel aan de slag (zie ook 'beleid op langere termijn').

**Advies 8: Ymere stelt haar bezit toegankelijk voor inkomens tot € 38.000, zoals dat door de Tweede Kamer is aangenomen in 2013 (geïndexeerd voor 2014).**

In de Stadsregio Amsterdam is dit voor gezinnen met een inkomen tussen € 34.000-€ 38.000 al mogelijk. In onze andere regio's gaan we hiermee aan de slag. Daarbij gaat onze aandacht vooral uit naar de gezinnen met kinderen: uit ons gezamenlijke Nibud onderzoek komt naar voren dat juist zij vanuit betaalbaarheid zijn aangewezen op een sociale huurwoning boven de tweede aftoppingsgrens. De 10% ruimte die Ymere heeft, gaan we daar nadrukkelijker voor aanwenden.

**Advies 9: SHY neemt het aanbod aan om in een co-creatie een goede oplossing te vinden voor 1- en 2-oudergezinnen.**

**Advies 10: SHY vindt het positief dat Ymere een regeling wil maken voor al de gemeenten waar Ymere bezit heeft. Het is belangrijk om zo snel mogelijk procesafspraken hierover te maken.**

De groep waar het hier om gaat zijn de gezinnen met minderjarige kinderen die zijn aangewezen op een inkomen op bijstandsniveau en een huur boven de tweede aftoppingsgrens hebben. In Amsterdam ligt deze afspraak er al vanuit de aanpassing van Bouwen aan de Stad II. Voor de verdere uitwerking daarvan in de andere gemeenten willen we gebruik maken van de in Amsterdam toegepaste methode en technieken en dan vooral op het gebied van het vinden van doelgroepen op adresniveau. Daarbij is de gemeente een onmisbare schakel. Hierover gaan we op korte termijn in co-creatie met u aan de slag.

In uw brief stelt u ook een paar vragen over deze groep. Het klopt dat volgens ons gezamenlijk Nibud onderzoek deze (bijstand) groep al bij een huur van meer dan € 380 door de betaalbaarheidsdefinitie van het Nibud zakt. Waarom dan alleen als de huur boven de tweede aftoppingsgrens? Daar zijn verschillende redenen voor:

- Deze groep is in samenspraak met de gemeente, HA en corporaties bepaald. Dat is altijd een compromis. De gekozen groep is er een die echt in zwaar weer zit en die door de gemeente vindbaar is en te koppelen is aan het corporatie bezit.
- De corporaties zijn vrij in de wijze waarop de huurverhoging wordt gecompenseerd: dit kan via een lagere huurverhoging of via een betaling ineens (insteek Ymere). Door te kiezen voor het niet verhogen van de huur die boven de tweede aftoppingsgrens ligt, heeft de huurder maximaal profijt: de volledige lagere huurverhoging komt ten goede aan de huurder, en niet aan de belastingdienst. Tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens komt er namelijk geen huurtoeslag bij.
- Dat het om gezinnen gaat die meerjarig in de bijstand zitten, heeft veel te maken met het vindbaar zijn van die groep door de gemeente en het feit dat een deel van de huishoudens (gelukkig) maar tijdelijk in de bijstand zit. Elk jaar stroomt een derde van deze groep uit. Meerjarig in de bijstand zitten betekent dat je het al heel lang heel zwaar hebt en juist die doelgroep (zo vonden de drie partijen) kunnen een steun in de rug gebruiken.

**Advies 11: SHY adviseert om voor de huurverhoging per 1 juli 2014 de adressen te gebruiken van de huurders die in november de huurtoeslag lieten verlopen om de huurverhoging af te toppen op de relevante grenzen van de huurtoeslag.**

Voor het aftoppen hebben we dit jaar –mede doordat de huurtoeslag niet meer via de corporatie kan lopen- een aansluitende maar ook bredere oplossing gevonden. Ligt de huidige huur van een huurder op of boven de streefhuur van de woning, dan is de huurverhoging maximaal inflatie (2,5%). De streefhuur ligt vaak op relevante huurtoeslaggrenzen. Daarnaast gaan inkomens onder € 34.085 niet over de liberalisatiegrens heen. Ook daar topt Ymere af.

### **Flankerend beleid**

Rond het flankerend beleid geeft u een twaalfstal adviezen. Eerst behandelen we het advies blokje met de adviezen 12 t/m 14.

**Advies 12: Het is jammer dat de korting voor huishoudens met huurtoeslag op het serviceabonnement om technische redenen niet meer uitgevoerd kan worden. Als de suggestie die wij gegeven hebben bij het aftoppen van de huurverhoging hout snijdt, dan kan dat ook voor dit onderdeel van het flankerend beleid uitgevoerd worden**

**Advies 13: Het is een zeer positief voorstel na een lang gehouden bede van SHY, dat het huishouden dat verhuist van Groot naar Beter of van Hoog naar Laag maximaal dezelfde huurprijs betaalt voor de nieuwe woning als voor de oude woning. Ook is het positief dat de Trouwe klantenregeling geïndexeerd wordt.**

**Advies 14: Het is een goed voornemen dat het Woonloket zich er meer op gaat richten op het mogelijk te maken dat huishoudens met een inkomen net boven € 34.085 in een sociaal segment € 596-€ 699 te komen.**

**Wij stellen voor:**

- **Om 'net boven' in te vullen tot € 38.000 (de Tweede Kamernorm)**
- **Hoe gaat het Woonloket communiceren/voorlichten over deze taak?**

Ook Ymere vindt het jammer dat de huurtoeslag niet meer via de corporatie mag lopen, al is het alleen maar omdat daardoor deze mooie regeling niet meer kan . Wij willen niet met een verouderd bestand werken. Dat zorgt er namelijk voor, dat huishoudens die

geen recht meer hebben op huurtoeslag toch voor deze korting in aanmerking komen. En, alle nieuwe huurders die wel huurtoeslag ontvangen (maar wat we niet weten) zouden niet voor de korting in aanmerking komen.

Daarnaast lost het niets op: in 2015 is het bestand nog verder verouderd en geeft meer kans op onrechtvaardigheid. Beter om er dan nu mee te stoppen. Mocht het zo zijn dat de huurtoeslag wel weer via de corporatie kan lopen, dan gaan we natuurlijk direct met u in de slag om te kijken of deze regeling weer kan worden toegepast.

Bij Groot naar Beter en Hoog naar Laag wil ik wat nuanceringen plaatsen. Deze afspraken kunnen we nu in Amsterdam gaan toepassen (nieuw is het behoud van de oude huur als de verhuizing van en naar Ymere is), in de andere regio's zal een en ander (net als de tegemoetkoming voor de gezinnen in de bijstand bij advies 9 en 10 ) nog wel geregeld moeten worden. En, daarbij zijn we ook afhankelijk van de medewerking van andere partijen die bij de woonruimteverdeling betrokken zijn. Maar dit gaan we samen waar maken!

Over het toelaten van inkomens tot € 38.000 in de sociale voorraad hebben we bij uw advies 8 uitgebreid besproken. Ik wil daaraan toevoegen dat het Woonloket hier goed over gaat communiceren.

**Advies 15: SHY stelt voor om bij woningruil binnen het bezit van Ymere 'in de plaats stelling' te hanteren.**

**Advies 16: SHY adviseert Ymere zich binnen de Federatie hard in te zetten om deze afspraak corporatie breed te maken.**

**Advies 17: SHY zal zich hiervoor binnen de HA inzetten.**

**Advies 18: Of Ymere zegt gemotiveerd dat zij dit (= mantelzorgers en kinderen op huurcontract) niet wil, of Ymere vindt in een co-creatie met SHY goede invulling voor deze twee vraagstukken.**

Ymere blijft bij haar standpunt over woningruil uit de adviesaanvraag. Het gaat hier om het leveren van maatwerk, ook op gebied van de geharmoniseerde huur. Maar u stelt terecht dat een en ander wel wat scherper en operationeler mag worden ingevuld. Dat willen wij rond de zomer ter hand nemen. Ook dan zullen we een helder licht laten schijnen op mantelzorgers en kinderen op het huurcontract. Bij mantelzorgers lijkt het er overigens op dat hun positie door de nieuwe Huisvestingswet (nu bij Eerste Kamer) al verbetert.

**AOW'ers (met klein pensioen met hoge zorgkosten)**

**Advies 19: Deze groep toevoegen als doelgroep voor het flankerend huurbeleid**

**Advies 20: Deze groep uit te zonderen van het inkomensafhankelijke huurbeleid. Zij kunnen bezwaar maken en Ymere neemt met een oudere door wat het inkomen en de zorgkosten zijn.**

**Als Ymere dit voorstel overneemt dan zullen SHY en Ymere overleggen over de uitvoering hiervan.**

Vanuit ons Nibud onderzoek komen AOW'ers (verrassend) in het algemeen niet naar voren als een groep met betaalbaarheidsproblemen rond het wonen. Alleen bij alleenstaande ouderen met een inkomen net boven de huurtoeslag en een huur van meer dan € 597 kan dit wel spelen. Dat wil niet zeggen dat ouderen dat ook zo ervaren: juist daar heerst een gevoel van extra de pineut zijn en van pensioenen die maar dalen.

U wijst op een groep daarbinnen: AOW'ers met een klein pensioen en hoge zorgkosten. Ik denk dat het de moeite waard is hier nader onderzoek naar te doen. Hierbij komen dan vragen aan de orde als: wat zijn dan hoge zorgkosten en wat is een klein pensioen en hoe verhoudt zich dat dan ten opzichte van wat zij aan het wonen betalen met de Nibud norm. Op basis daarvan kan een toevoeging aan het flankerend beleid mogelijk zijn, maar dat zal dan niet eerder dan bij huurverhoging 2015 een rol kunnen spelen.

## **Uitzonderingen op het huurbeleid**

**Advies 21: Huurders in uit- of afgestelde NIW – of renovatieprojecten krijgen geen huurverhoging.**

**Advies 22: SHY vindt het positief dat woningen met een sociale huurprijs afgetopt worden op de bovengrens van de sociale sector.**

**Advies 23: ook vinden wij het positief dat Ymere nu vanuit zichzelf voor het bezit in Noord-Kennemerland een inflatievolgende huurverhoging vraagt.**

Uit- of afgestelde sloop/renovatie projecten: dat is niet goed, maar helaas een bittere werkelijkheid voor een klein deel van onze huurders. Voor een groot deel is dit ook weer aan de verhuurdersheffing toe te rekenen. Wij gaan bij deze (oud) projecten 0% of 2,5% huurverhoging vragen. De 2,5 % huurverhoging geldt voor complexen waar de peildatum is ingetrokken en/of de onderhoudstoestand nog redelijk is en er binnen afzienbare tijd een NIW ingreep voor in de plaats komt. De 0% huurverhoging geldt voor complexen die echt een hele flinke onderhoudsachterstand hebben (bijvoorbeeld veel huurcommissiezaken op basis van artikel 18) en waar de peildatum is ingetrokken. De aftopping van de huurprijs doen we inderdaad bij inkomens onder € 34.085 en wij hebben die ook meegenomen bij het antwoord op uw advies 11.

## **Uitvoering Inkomens afhankelijke huurverhoging**

**Advies 24: Wij vinden het positief dat de ruime bezwaarprocedure rond de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor 2014 gehandhaafd blijft en dat Ymere de procedure zal verbeteren door de zes aanbevelingen over te nemen uit de rapportage van het Stedelijk Bureau Wijksteunpunt Wonen.**

Dank voor dit advies. Niet alleen nemen wij de zes aanbevelingen van het Stedelijk Bureau Wijksteunpunt Wonen over, wij zullen ook uw opmerkingen/tips over de communicatie bij de huurverhoging ter harte nemen.

**Vraag: In de MG over de huurverhoging noemt de minister de mogelijkheid dat de huurtoeslag toch via de verhuurder kan worden geregeld. Waarom maakt Ymere hier geen gebruik van?**

De regeling die de Belastingdienst alsnog in de aanbieding had, was te ingewikkeld om een praktisch werkbaar systeem op te leveren voor de corporatie en is daardoor door Aedes afgewezen. Het zou een soort totaalbetaling worden, waarbij nagenoeg handmatig door de corporatie de huurder en woning bij het bedrag zouden moeten worden gezocht: tijdrovend en onwerkbaar.

## **Beleid op langere termijn**

In uw advies snijdt u ook het beleid op langere termijn aan en u wilt los van de hectiek doorpraten over het huurbeleid en huurverhogingsbeleid. Dat is een goed idee. Zeker rond de betaalbaarheid en de uitwerking en doorwerking daarvan op het huurverhogingsbeleid moeten we nog slagen maken. In uw brief doet u verschillende

voorstellen om dat vorm te geven. Mondeling hebben we reeds afgesproken dat we samen het gesprek aangaan over het DrieKamerModel om zo de nodige transparantie rond keuzes scherper te krijgen. Het lijkt mij goed om daar nadere afspraken met u over te maken in een komend overleg.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. D. de Jong', written over the typed name.

Ir. R. D. de Jong  
Lid Raad van Bestuur