



## Huurbeleid 2019

In december 2018 zijn de werkzaamheden van de Werkgroep Huurbeleid van start gegaan.

Zij hebben in Januari en Februari 2018 het voorstel van Talis besproken en beoordeeld en hierover een advies aan het bestuur van Accio uitgebracht.

Het bestuur van Accio heeft naar aanleiding van deze conclusie een advies uitgebracht aan het bestuur van Talis.

U heeft de voor u geldende huurverhoging reeds doorgekregen van Talis. De verhoging is afhankelijk van uw inkomen, gezinssamenstelling en/of leeftijd.

Kortom, de werkgroep is akkoord met de huurverhoging die Talis per 1 juli 2019 van plan is door te voeren. ACCIO vindt het prettig dat haar standpunten goed zijn meegewogen om te komen tot dit besluit.

### Advies over huurbeleid komende jaren

De werkgroep wil voor het huurbeleid in de komende jaren graag de volgende punten, met klem, aan Talis meegeven:

- **Inkomensafhankelijke huurverhoging in de prestatieafspraken:** ACCIO heeft de indruk dat Talis voldoende financiële mogelijkheden heeft om het woningaanbod van sociale huurwoningen aan te laten sluiten op de vraag in Nijmegen en Wijchen. En dat Talis tevens de ruimte heeft om te investeren in leefbaarheid en duurzaamheid. Kortom, ACCIO ziet in principe voor de komende jaren geen nood in huurverhoging bovenop inflatie + 1% (maxima zoals gesteld in de huursombenadering). Indien Talis, ACCIO en de gemeente Nijmegen/Wijchen de waarde inzien van een specifieke investering die alleen op deze manier mogelijk is, gaat ACCIO hier uiteraard graag het gesprek met Talis over aan.
- **Scheefgroei huren bij huurders met een inkomen boven € 42.436,00:** ACCIO spreekt nadrukkelijk de vrees uit dat bij huurders met een inkomen net boven € 42.436,00 de opeenvolgende, cumulerende, huurverhoging een te grote consequentie heeft op de betaalbaarheid. Een index van 126 ten opzichte van 2016 (= 26% meer huur) dreigt voor deze groep een groot probleem te worden. De stijging van de huursom is niet meer in lijn met de, natuurlijke, inkomensgroei. Hierbij moet ook nadrukkelijk rekening gehouden worden met huurders met een tussentijdse inkomensval a.g.v. scheiding en overlijden partner e.d.
- **Betaalbaarheid:** Gezien de voorziene stijging van de totale woonlasten verzoekt ACCIO Talis dringend in overweging te nemen haar huurlasten in de komende jaren beneden het inflatiepeil te laten stijgen. Dit mede gezien de zeer goede financiële resultaten welke Talis tot op heden uit de operatie realiseert. ACCIO beseft dat Talis deze resultaten gebruikt voor duurzaamheid en het vernieuwen van de woningvoorraad maar stelt zich van mening dat een deel van dit resultaat ten gunste van alle huurders gebruikt kan worden d.m.v. een lagere huurverhoging dan het inflatiepeil.
- **Transparantie Talis:** Gezien de consternatie welke telkenmale ontstaat door publicatie van de resultaten raad ACCIO Talis aan nog meer energie te steken in transparante communicatie richting de huurders te ontwikkelen omtrent de besteding van het behaalde resultaat.
- **Tijdelijke huurovereenkomsten:** Accio kan zich vinden in het beleid van Talis om in bepaalde complexen woonruimte aan te bieden met een tijdelijke huurovereenkomst van 5 jaar. Zoals nu in het Nimbuscomplex. De inzet van dergelijke overeenkomsten dient op beperkte schaal te geschieden. Accio denkt hier graag over mee.



- **Focus op DAEB-woningen (huur tot € 720,42 prijspeil 2019):** ACCIO behartigt graag het belang van zowel de DAEB als niet-DAEB-huurders van Talis. ACCIO begrijpt de beleidskeuze van Talis om zich te richten op sociale huurwoningen, gezien de vanuit Rijksoverheid gewenste focus op het betaalbaar huisvesting bieden aan lage inkomens in sociale huurwoningen. ACCIO wil zich samen met Talis sterk maken voor het realiseren van goedkope en passende huurwoningen.
- **Middeldure huurwoningen:** ACCIO ziet een groeiende vraag naar middeldure huurwoningen en zou zich kunnen voorstellen dat de taakopvatting van corporaties de komende jaren weer breder wordt. ACCIO zal de ontwikkelingen op dit gebied scherp volgen en zal haar geluid bij de diverse gremia duidelijk (blijven) ventileren. ACCIO blijft daarom, met het oog op het belang van de (potentiële) huurders met een iets bredere beurs (die op dit moment bijzonder beperkt, betaalbare, opties hebben op de woningmarkt), graag met Talis in gesprek over haar lange termijn koers als corporatie ten opzichte van “middenhuur”.

#### Advies over aan huurbeleid gerelateerde zaken

De werkgroep maakt wederom graag van de gelegenheid gebruik om Talis ten aanzien van het omgaan met (advies over) huurbeleid nog enkele suggesties te doen:

- **Duurzaamheid:** ACCIO prijst de inspanningen van Talis betreffende duurzaamheid en innovatie. Toch is duurzaamheid niet alleen maar investeren in “hardware” maar ook het beïnvloeden van gedrag moet hier cruciaal onderdeel van zijn. ACCIO neemt hier graag mede initiatief.
- **Zelf aangebrachte voorzieningen:** ACCIO krijgt, nog steeds, regelmatig signalen dat bij mutatie kwalitatief goede, door bewoners, aangebrachte voorzieningen uit een woning worden gesloopt. Dit gebeurt, terwijl het ook prima mogelijk zou zijn om deze voorzieningen tegen een beperkte prijs over te nemen van de vertrekkende huurder. Talis zou dit kunnen stimuleren. Een eenduidig beleid is hier op zijn plaats. Dit beleid heeft invloed op de kosten van Talis en het wooncomfort van de huurders, waarmee dit indirect effect heeft op het huurbeleid. ACCIO gaat over dit mutatieonderhoud en het beleid bij mutaties graag met Talis het gesprek aan.
- **Renovatie en verkoop:** Het is wenselijk dat bij voorgenomen verkoop van verkoopbare woningen een geplande renovatie meegenomen wordt in de verkoop en verkoopprijs. Dit om achterstallige externe en interne renovatie in een straat/wijk minder zichtbaar te laten zijn.

