

Platform HBV
t.a.v. de heer F. de Bruin
Prins Hendrikkade 44
8601 CB SNEEK

Accolade

Bezoekadres
Thorbeckestraat 2a
8442 CZ Heerenveen

T (0513) 43 36 33
E contact@accolade.nl
I www.accolade.nl

Postadres
Postbus 341
8440 AH Heerenveen

KVK nr. 01031591
BTW nr. 0010.231.60.B.01

Heerenveen, 4 april 2014

Onderwerp: reactie op advies huurverhoging 2014
Kenmerk: FHK/srm

Geachte heer Posthumus,

Allereerst willen wij u bedanken voor uw reactie op onze adviesaanvraag huurverhoging 2014 van 14 februari 2014. In deze brief lichten wij ons besluit toe en geven we aan wat wij doen om onze financiële continuïteit te waarborgen.

Besluit Huurverhoging 2014

Gezien de hoogte van de saneringsheffing en de verhuurdersheffing, voor ons tot en met 2017 € 64,5 miljoen, zien wij ons genoodzaakt om per 1 juli 2014 een huurverhoging door te voeren conform ons voorgenomen besluit zoals verwoord in de brief van 14 februari.

Wij begrijpen uw standpunt

In uw brief van 24 maart verwijst u naar de gevoeligheid van deze huurverhoging. Vooral voor onze doelgroep, die het door de recessie steeds moeilijker krijgt. Hiervoor hebben wij begrip. Ook voor ons was de huurverhoging dit jaar een dilemma en hebben wij onze keuze als een spagaat ervaren. Ondanks de gevoeligheid zien wij helaas geen andere mogelijkheid. Wij zijn van mening dat wij op deze manier een redelijk compromis hebben gevonden tussen enerzijds het belang van de huurders, in de vorm van betaalbaarheid, en anderzijds onze financiële continuïteit.

Inflatievolgend huurbeleid

Uw advies is een maximaal inflatievolgend huurbeleid te volgen voor de lage inkomensgroepen. Wij komen gedeeltelijk tegemoet aan uw advies en dit geldt dan voor ongeveer 2/3 deel van de huurders uit de lage inkomensgroep. Zij ervaren een netto huurstijging van 2,5%. De huurders die een netto huurverhoging van 4% krijgen is in onze ogen een groep die een inkomen heeft dat voldoende is om de huur zonder subsidiëring zelf te kunnen betalen.

Daarnaast doet u een aantal voorstellen over flankerende maatregelen.

Huurverhoging na mutatie

U stelt voor de bestaande afspraak van huurverhoging na mutatie te laten vervallen. Voor ons is de huurverhoging bij mutatie essentieel. Hierover gaan we graag met u in gesprek.

Verlagen bijdragen Glasfonds en Fonds Klein Onderhoud

U stelt voor een overschot te reserveren en in een keer te verrekenen met de huurders. Onze reactie is dat we daartoe bereid zijn. Komende zomer volgt meer duidelijkheid over de nieuwe tarieven. Wij wijzen u alvast op

een tweetal kanttekeningen: a) niet alle huurders zijn lid van een fonds en b) wij verwachten dat de voordelen voor de huurders zeer minimaal zijn (ongeveer € 0,10 per maand).

Blijvende aandacht voor energiebesparende maatregelen

U stelt voor om a) te investeren in bouwkundige maatregelen, b) te investeren in voorlichting aan huurders over energiebesparing en c) een onderzoek uit te laten voeren naar woonlasten. Dit zijn allemaal zaken die wij ook belangrijk vinden. We blijven investeren in bouwkundige maatregelen en voorlichting aan huurders. Over de wijze waarop we eventueel een onderzoek naar woonlasten kunnen doen gaan we graag met u in gesprek. Er ligt namelijk ook al veel onderzoeksmateriaal.

Sociaal statuut sloop en renovatie

U vraagt om een overzicht van wooncomplexen die onder het genoemde statuut vallen. Dit overzicht zullen wij u doen toekomen.

En/en keuze

Nogmaals wil ik benadrukken dat het voor ons om een en/en keuze gaat. We willen vanzelfsprekend onze doelgroep nu en in de toekomst kwalitatief goed blijven bedienen. Dat kan in onze ogen alleen door èn de huurverhoging door te voeren èn kritisch naar onze bedrijfskosten te kijken. Dat wordt voor ons meer en meer belangrijk omdat het effect van de verhuurdersheffing inmiddels is doorgerekend in onze bedrijfswaarde. De impact daarvan is enorm. Onze solvabiliteit is in 2013 met maar liefst 10% gedaald (van 43 naar 33%). Dit nemen wij serieus, temeer omdat de minimale solvabiliteitseis vanuit het ministerie is verhoogd van 20 naar 22,5%.

Verlaging bedrijfskosten

Zoals u weet zetten wij stevig in op een verlaging van onze bedrijfskosten. Ik noem enkele voorbeelden:

- t/m 2017 besparen we jaarlijks 2% op de beïnvloedbare bedrijfslasten;
- Onze huisvestingslasten zijn in het 1^e kwartaal 2015 teruggebracht met min. 20% (t.o.v. 2012). Hiervoor zitten wij op koers. Zo hebben we ons kantoor in Joure gesloten en zijn of worden de drie woonwinkels in Drachten, Franeker en Sneek vervangen door plekken met een baliefunctie.
- Het aantal fte's is inmiddels, sneller dan gepland, teruggebracht naar 160;
- Ons management is gehalveerd;
- We leveren meer inspanning op de verkoop van woningen;
- We onderzoeken samen met bouwend Nederland hoe we komen tot lagere bouwkosten;
- We kijken kritisch naar onze lijst met projecten om te kijken daar waar we kunnen schuiven met behoud van kwaliteit;
- Wij zetten in op samenwerking, daar waar kosten te besparen zijn tegen minimaal dezelfde kwaliteit.

Afsluitend

Ik realiseer me dat deze uitkomst voor u teleurstellend is. De gesprekken die wij met u voerden over dit onderwerp heb ik als constructief ervaren. Daar waar wij eerst van plan waren om voor de lage inkomensgroep 4% huurverhoging in te voeren, hebben wij op basis van de gesprekken gemeend naar uw bezwaren te luisteren met voorliggend besluit als resultaat. In de toekomst wens ik dan ook gevoelige onderwerpen met u te blijven bespreken. Daarnaast blijven we u informeren wij u over de wijze waarop wij onze bedrijfskosten verlagen. Wij beschouwen deze adviesaanvraag hiermee als afgerond.

Met vriendelijke groet,


Rein Swart
Raad van Bestuur