

**Datum** 10 april 2014  
**Ons kenmerk**  
**Onderwerp** Reactie op het advies huuraanpassing 2014

Geachte heer, mevrouw,

De afgelopen maand heeft u deelgenomen aan een BAG met als doel een advies aan Nijestee uit te brengen over de huuraanpassing 2014. In een tweetal bijeenkomst is dat advies tot stand gekomen en op donderdag 27 maart heeft de BAG het advies aangeboden aan de heer Euwema, directeur Woondiensten van Nijestee.

Wij zijn ingenomen met het advies waarin de BAG aangeeft de keuze van Nijestee te steunen met betrekking tot de huuraanpassing 2,5% inflatie + 1,5% en het niet doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De zorg die de BAG heeft uitgesproken over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen, delen wij met de BAG. Wij zijn van mening dat het verbeteren van de energieprestatie van de woning hiervoor de meest duurzame oplossingsrichting is. Daar zetten we het liefst onze middelen voor in.

Andere opties die landelijk in discussie zijn, zoals de goedkoopste woningen enkel toewijzen aan de laagste inkomens, de huren laten stijgen als je inkomen groeit of alle duurdere woningen (boven €596) verkopen en met de verkoopopbrengst de huren van goedkopere woningen beperken, kunnen ons weinig bekoren. Ze zijn zeer betuttelend voor huurders of onttrekken de kwalitatief beste woningen aan de sociale voorraad. Dit neemt niet weg dat wij in de komende jaren samen met huurders een uitweg in deze dilemma's moeten zien te vinden.

Naast de vragen over de huuraanpassing, heeft de BAG in het advies nog een tweetal onderwerpen toegevoegd. Deze hebben betrekking op energiebesparende maatregelen en de huuraanpassing van eerder voor sloop aangemerkte woningen. Deze aanvullingen vinden wij zeer waardevol en nemen wij zeer ter harte.

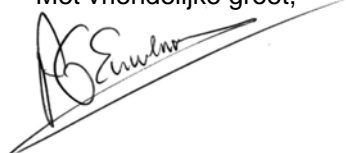
- Ondanks de beperking van de investeringsruimte, blijft Nijestee zoeken naar nieuwe kansen om haar woningen te verduurzamen die voor bewoners aantrekkelijk zijn. Dit jaar wordt onderzocht op welke wijze we de komende jaren dergelijke ingrepen slim kunnen uitvoeren, zodat dit leidt tot lagere woonlasten voor onze huurders. Dit advies wordt overgenomen evenals het advies om over dit thema een BAG te organiseren.

Datum 10 april 2014  
Ons kenmerk -  
Pagina 2

- U heeft terecht geconstateerd dat het bouwprogramma en daarmee het sloopprogramma drastisch is aangepast. Daardoor worden de eerder voor sloop aangemerkte woningen langer verhuurd. Zonder onderhoudsingrepen heeft dat zeker gevolgen voor de kwaliteit. Nijestee heeft deze woningen goed in beeld en het onderhoud aan deze woningen wordt dit jaar vastgesteld. Een en ander uiteraard afhankelijk van de verwachte levensduur. De aandacht is dus vooral gericht op onderhoud en de kwaliteit en niet op het bevriezen en verlagen van de huur. Maar daar wat dat onvoldoende soelaas biedt, zullen we in 2015 ook het instrument van huurbevriezing en/of huurverlaging overwegen. Bij complexen waar een Sociaal Plan van kracht is, zoals in de Grunobuurt-noord, is en blijft de huurbevriezing van kracht.
- De aandacht voor dit vraagstuk wordt door uw advies nog eens bevestigd en aangescherpt. Zodra er duidelijke keuzes zijn gemaakt ten aanzien van levensduur en onderhoud, zullen we daarover de huurders informeren.

Wij stellen het zeer op prijs dat u tijd en energie heeft willen steken in het tot stand komen van het advies en onze complimenten voor het resultaat dat in maar twee bijeenkomsten tot een afronding is gekomen. Namens Nijestee dank ik u voor de uitgebrachte adviezen.

Met vriendelijke groet,



G. Euwema  
directeur Woondiensten