



Woonstichting Etten-Leur
t.a.v. K.M.A. van Dongen, directeur/bestuurder
R. van Son, directeur wonen

Bredaseweg 1
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Onderwerp: **conceptadvies huurverhoging 2017**

Etten-Leur, 11 april 2017

Geachte heren van Dongen en van Son,

De HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) heeft van Woonstichting Etten-Leur (WEL) een adviesaanvraag ontvangen, die is gedateerd op 30 maart 2017. Het betreft de voorgenomen huurverhoging in 2017.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid (beschikbaarheid) voor de doelgroepen is een permanent aandachtspunt voor de HBV. Door de scheiding DAEB/niet-DAEB was het onderwerp in 2016 mogelijk nog prominenter, dan in andere jaren. De HBV heeft enkele uitgangspunten:

- Het aantal beschikbare woningen mag per prijsklasse niet minder worden, volgens de feitelijke indeling per 1 januari 2017 (prijspeil 2016), behalve in de dure prijsklassen:

<i>Huurklasse zelfstandige woningen</i>		<i>Aantal woningen o.b.v. huurprijs</i>
Goedkoop	€ 0,00 - < 300,00	92
Goedkoop	€ 300,00 - < 350,00	149
Goedkoop	€ 350,00 - < 409,92	367
Betaalbaar	€ 409,92 - < 450,00	91
Betaalbaar	€ 450,00 - < 500,00	717
Betaalbaar tot aftoppingsgrens laag	€ 500,00 - < 586,65	1550
Betaalbaar tot aftoppingsgrens hoog	€ 586,65 - < 628,76	647
Bereikbaar	€ 628,76 - < 675,00	547
Bereikbaar tot liberalisatiegrens	€ 675,00 - < 710,68	451
Duur	€ 710,68 - < 875,00	392
Duur	€ > 875,00	167

- Huurstijgingen moeten zo laag mogelijk blijven, doch zeker niet boven inflatie.
- Inkomensafhankelijke huurverhogingen worden niet toegepast.
- De geliberaliseerde (niet-DAEB) huurwoningen tot € 875,-- kennen eenzelfde prijsontwikkeling

als de gereguleerde (DAEB) huurwoningen.

- Ook bij de huurwoningen boven € 875,- wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid voor de huurders.
- De 482 DAEB-woningen die in het scheidingsvoorstel overgeheveld worden naar niet-DAEB, worden tot 2021 behandeld als DAEB-woningen en blijven bij mutatie in de prijsklasse waarin ze zich op 1 januari 2017 bevinden volgens bovenstaande indeling.
- Voor de 48 niet-DAEB-woningen die in het scheidingsvoorstel overgeheveld worden naar DAEB geldt per 1 januari 2017 het DEAB-regiem.
- Gedifferentieerde huurverhoging, waardoor de relatief dure huurwoningen minder huurverhoging krijgen, dan de relatief goedkope huurwoningen (methodiek gebaseerd op het WWS-stelsel).

Tijdens de besprekingen over de huurverhoging per 1 juli 2017 was het prettig te merken dat u rekening wilt houden met de door de HBV naar voren gebrachte uitgangspunten. Dat betekent dat wij voor een belangrijk gedeelte kunnen meegaan met het voorstel in uw aanvraag, maar niet in alles.

In de adviesaanvraag geeft u voor het DEAB-huurwoningen een gemiddelde huurverhoging van 0,3% per 1 juli aan, waarbij u de volgende differentiatie aangeeft:

<i>Verskil tussen huidige huurprijs en streefhuur</i>	<i>huurverhoging 2017</i>	<i>Gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017</i>
Groter of gelijk aan 15%	0,6%	0,3%
Tussen 0 en 14%	0,3%	
0% of minder	0,0%	

De HBV kan zich vinden in de tabel aangegeven percentages, maar adviseert daarbij de volgende kaders in acht te nemen:

- Het aantal huurwoningen per prijsklasse volgens de bij de uitgangspunten aangegeven indeling blijft gelijk (prijspeil 2016 + 0,3%).
- De huren die stijgen boven de liberalisatiegrens, worden afgetopt op die grens.
- Voor de 482 DAEB-woningen die in het scheidingsvoorstel overgeheveld worden naar niet-DAEB gelden ook de in de tabel genoemde percentages.
- De 48 niet-DAEB-woningen die in het scheidingsvoorstel overgeheveld worden naar DAEB krijgen geen huurverhoging.

Voor de goede orde merken wij op dat de door u in de aanvraag genoemde aantallen huishoudens (DAEB) in onze ogen niet correct zijn, omdat niet alle woningen waarvoor het DAEB-regiem geldt in de aantallen zijn meegenomen.

In uw aanvraag noemt u een huursomstijging 0,6%, waarvan 0,3% gerealiseerd wordt middels de huurverhoging per 1 juli en 0,3% door verhogingen bij mutaties. Dat laatste is een inschatting van uw kant gebaseerd op uw streefhurenbeleid. De HBV heeft in de discussie over de scheiding DAEB/niet-DEAB meermaals aangegeven zich niet te kunnen vinden in de door u aangehouden streefhuren, omdat deze een te grote opwaartse druk op de huren geven. Het gevolg is dat woningzoekenden te weinig kans hebben op een voor hen betaalbare woning. Bij de besprekingen in de komende weken over een meerjarenhuurbeleid willen wij graag met u komen tot meer passende afspraken over de streefhuren.

Voor het geliberaliseerde segment hebben wij uitgangspunten geformuleerd die afwijken van het voorstel in uw aanvraag:

Verskil tussen ingangsdata huurcontract	huurverhoging 2017	Gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017
Huurcontract vóór 1-1-2015	Inflatie +0,7%=1%	1,5%
Huurcontract na 1-1-2015	Inflatie+ 2,7% = 3%	

Hoewel hoger als volgens ons uitgangspunt is het wel lager dan in voorgaande jaren en nemen wij ook in acht dat u naar aanleiding van ons overleg uw voorstel twee maal naar beneden heeft bijgesteld. Dat betekent dat wij uw voorstel voor de huurverhoging per 1 juli 2017 acceptabel vinden. Voor de gesprekken over het meerjarenhuurbeleid handhaven wij onze uitgangspunten.

Wij rekenen erop dat u zich kunt vinden in de door ons geadviseerde lichte bijstellingen van de door u voorgenomen huurverhoging.

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Jan van Baal,
voorzitter Huurdersraad

Piet Kas,
lid Huurdersraad