

Woonstichting Etten-Leur

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR
Website www.woonwel.nl • E-mail info@woonwel.nl
Tel. (076) 502 46 00 • Fax (076) 501 70 27
Banknr.11.48.77.777 • KvK 20073996

Huurdersraad van de
Huurders Belangen Vereniging Etten-Leur
Liesbosweg 40c
4872 NE Etten-Leur

Datum verzending : 30 maart 2017
Contactpersoon : Rob van Son
Doorkiesnummer : 076-5024620
Onderwerp : advies huuraanpassing 2017

Beste leden van de Huurdersraad,

Jaarlijks past WEL haar huurprijzen aan. Dit gebeurt per juli en bij het harmoniseren van de huur van een vrijgekomen woning. Dit vormt samen de huursomstijging en conform onze samenwerkingsovereenkomst vragen we uw advies over deze aanpassing.

In de afgelopen periode is er al overleg geweest met de werkgroep betaalbaarheid en uw Huurdersraad over dit onderwerp. Mede op deze inbreng is het voorliggende advies tot stand gekomen. Graag ontvangen we uw advies. Zodra WEL uw advies heeft ontvangen, neemt het Managementteam van WEL hierover een definitief besluit.

Uitgangspunten begroting 2017

Voortvloeiend uit de prestatieafspraken 2017 heeft WEL al eind december 2016 de notitie "Standpunt WEL Huurbeleid" aan zowel de HBV als de gemeente voorgelegd. In deze notitie stipt WEL twee zaken aan:

1. Het meerjaren huurbeleid.

Dit traject is gestart met het onderzoek dat RIGO namens de gemeente, HBV en WEL momenteel uitvoert. Op 11 april krijgen we de resultaten en op basis daarvan stellen we uiterlijk 1 mei de contouren van het meerjarenhuurbeleid vast.

2. De huuraanpassing per 1 juli 2017

Hierover staat in de notitie:

"Voor het huurbeleid 2017 richten we ons op de huurverhoging 2017 en de huurharmonisatie (dit is de aanpassing van de huur wanneer een woning vrijkomt). Uitgangspunt is de huursombenadering uit het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond (juli 2015). Hierbij wordt uitgegaan van een huurverhoging van 1% boven inflatie. De huurharmonisatie maakt onderdeel uit van deze huursombenadering.

Voor de begroting 2017 gaat WEL uit van een inflatievolgend huurbeleid, met een huurverhoging van 0,2% (naar verwachting). Samen met de harmonisatie verwachten we uit te komen op 0,5% over het hele jaar.

De 482 Daeb-woningen die in het scheidingsvoorstel overgeheveld worden naar niet-Daeb worden bij mutatie tot 2021 in de huidige huurprijsklasse gehouden.

Woningen die in 2017 worden verduurzaamd kunnen een huurverhoging krijgen, mits de woonlasten (huur plus energiekosten) voor de huurder (gemiddeld) lager worden."

Inmiddels is bekend dat de inflatie over 2016 0,3% was. Dit vormt de basis voor de huurverhoging 2017.

Het is ook goed om te melden dat de HBV naar aanleiding van de huurverhoging 2016 nadrukkelijk heeft geadviseerd de inkomens van de huishoudens niet langer als maatstaf te gebruiken voor de bepaling van de huurverhoging. Het MT van WEL heeft dit advies destijds overgenomen.

Adviesaanvraag

WEL vraagt nu een advies aan de HBV met betrekking tot het voorstel om de huursom voor 2017 met 0,6% te verhogen. Hierbij gaan we uit van een inflatievolgende huurverhoging van 0,3% per juli 2017 voor alle DAEB-woningen.

Samen met de harmonisatie (inschatting voor 2017 is 0,3%, uitgaande van 350 mutaties) verwachten we hiermee uit te komen op een huursomstijging van 0,6% over het hele jaar.

Voor de jaarlijkse huurverhoging van juli 2017 stelde WEL in eerste instantie voor om dit generiek door te voeren voor alle DAEB-woningen.

In de overleggen op 21 februari en 15 maart 2017 bespraken we met de Huurdersraad respectievelijk de werkgroep betaalbaarheid de mogelijkheden, om de huurverhoging van juli 2017 gedifferentieerd door te voeren in plaats van generiek. Hierbij is het onderscheid bepaald op basis van het verschil tussen de werkelijke huur en de streefhuur. Dit voorstel hebben we als volgt uitgewerkt:

| Verskil tussen huidige huurprijs en streefhuur | Aantal huishoudens (DAEB) | huurverhoging 2017 | Gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 |
|--|---------------------------|--------------------|--|
| Groter of gelijk aan 15% | 1.276 | 0,6% | 0,3% |
| Tussen 0 en 14% | 1.809 | 0,3% | |
| 0% of minder | 1.286 | 0% | |
| | 4.371 | | |

Onze niet-DAEB woningen vallen buiten het Sociaal Huurakkoord.

In de begroting 2017 is een gemiddelde huurstijging van 2,3% (inclusief 0,3% inflatie) voor de geliberaliseerde huurwoningen het uitgangspunt.

Ondanks dit uitgangspunt stellen we een andere methodiek voor.

We hebben vanaf 2015 bij mutaties en bij het bepalen van de nieuwe streefhuren al van diverse geliberaliseerde complexen de huurprijzen bij nieuwe verhuringen verlaagd. De leegstand is daardoor aanmerkelijk afgenomen en dat is natuurlijk goed nieuws.

In de recente overleggen werd echter nadrukkelijk aangegeven dat onze zittende huurders, die een hogere huurprijs betalen, deze huurprijsverlaging als onrechtvaardig ervaren. Dit signaal bereikte ons al eerder tijdens overleggen tussen bewonerscommissies en WEL, maar ook tijdens de stakeholdersbijeenkomst.

Wij kunnen ons dit gevoel van deze huurders goed voorstellen. Het voorstel is dan ook om een verschil te maken in huurverhogingen voor “kortzittende” en “langzittende” huurders. Aangezien we met ingang van 2015 met die huurverlaging bij vrijkomende woningen zijn gestart, hebben we de datum van 1 januari 2015 aangehouden om het onderscheid te maken.

In eerste instantie ging WEL uit van een huurverhoging van inflatie, met een opslag van respectievelijk 1% en 2%. Hiermee zou de huurverhoging voor de groep huurders van vóór 2015 uitkomen op 1,3% en voor de groep huurders van ná 1 januari 2015 op 2,3%.

De verhouding tussen deze twee groepen is 72/28.

In de bespreking van 15 maart gaf de werkgroep betaalbaarheid aan het eens te zijn met dit onderscheid, maar de opslagpercentage voor met name de groep langzittende huurders nog

wel hoog te vinden. Op basis hiervan hebben wij het voorstel aangepast. De huurverhoging voor het geliberaliseerde segment ziet er dan als volgt uit:

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

Proces

Hierboven zetten wij uiteen op welke wijze wij in 2017 de huurprijzen willen aanpassen. Graag ontvangen wij hierover uw advies.

Van de werkgroep betaalbaarheid begrepen wij dat u dit voorstel graag medio april wil voorleggen aan uw achterban. Aangezien wij de huurverhoging voor 1 mei willen aanzeggen bij onze huurders, willen wij graag van uw aanbod gebruik maken om uw (concept)advies al eerder dan medio april van u te ontvangen.

Bij voorbaat dank voor uw advies,

Met vriendelijke groet,

Karo van Dongen
Bestuurder WEL