

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

Datum verzending : 21 maart 2018
Contactpersoon : Rob van Son
Onderwerp : advies huurverhoging 2018

Beste leden van de Huurdersraad,

Op 12 maart heeft u van Alwel het verzoek gekregen om advies uit te brengen met betrekking tot de huurverhoging 2018. Gisteren hebben wij tijdens het regulier overleg nog uitgebreid stilgestaan bij dit onderwerp.

In deze brief bevestig ik hetgeen wij gisteren hebben besproken, in de verwachting dat u hierdoor voldoende informatie heeft om uw advies op te maken en uit te brengen.

Voorstel huurverhoging 2018

In de brief van 12 maart heeft Alwel haar voorkeur aangegeven voor een generieke huurverhoging van 1,4% (is inflatiecijfer) voor alle woningen tot de huurgrens van € 875. Dit sluit aan op de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de meerwaarde door de fusie tussen WEL en Allee Wonen. Voor de woningen met huurprijzen tussen de liberalisatiegrens en € 875 geldt dat in de fusieafspraken hiervoor middelen (€ 300.000 voor de periode tot 2022) zijn gereserveerd. Voor de geliberaliseerde woningen van de Alwel Diensten bv is het voorstel om een huurverhoging te hanteren van inflatie + 1%, oftewel 2,4%.

Eerste gesprek met afvaardiging van de HBV

Op 8 maart vond er een eerste gesprek plaats over de voorgenomen huurverhoging 2018 met een afvaardiging van de Huurdersraad. Door uw raadsleden werd het verzoek gedaan om te onderzoeken of er ook een mogelijkheid is om de huurverhoging in 2018 voor de woningen tot de liberalisatiegrens op dezelfde manier te differentiëren zoals dat in 2017 is gedaan.

Vorig jaar is er namelijk uitgegaan van de afwijkingen tussen de huidige huren en de streefhuren, waarbij het doel was te komen tot een gemiddelde huurverhoging van inflatievolgend. De differentiatie in de huurverhogingen waren toen 0%, 0,3% (1x inflatie) of 0,6% (2x inflatie).

Ook voor de geliberaliseerde woningen van Alwel Diensten bv werd gevraagd om na te gaan of er mogelijkheden zijn om de differentiatie zoals die vorig jaar werd toegepast opnieuw te hanteren. In 2017 hebben we huurders met huurcontracten met een ingangsdatum vóór 1 januari 2015 een lagere huurverhoging (inflatie + 0,7% = 1%) gegeven dan bewoners met huurcontracten van ná 1 januari 2017 (inflatie + 2,7% = 3%)

Uitkomsten onderzoeken

Tijdens het regulier overleg op 20 maart zijn de uitkomsten van de onderzoeken aan u toegelicht. Als we voor de woningen tot de liberalisatiegrens de differentiatie in de huurverhoging 2018 op dezelfde manier willen doen als in 2017, gaan we uit van de afwijkingen tussen de huidige huren en de streefhuren. Het doel is dan om te komen tot een gemiddelde huurverhoging van inflatievolgend (1,4%). Dit is mogelijk met de volgende verdeling:

Verschil tussen huidige huurprijs en streefhuur	Aantal huishoudens	Huurverhogingspercentage
Kale huurprijs ligt 15% of meer onder de streefhuur	1048	2,4%
Kale huurprijs zit tussen 15% en 0% onder de streefhuur	2014	1,4%
Kale huurprijs is hoger of gelijk aan de streefhuur	1461	0,7%
Totaal	4523	1,4%

Met betrekking tot de 98 woningen van Alwel Diensten bv zijn we nagegaan of de splitsing op basis van contracten vóór of ná 1 januari 2015 nog een logische was. De achtergrond van de differentiatie in 2017 was dat er bij nieuwe verhuringen in 2015 en (gedeeltelijk) 2016 sprake was van een lagere huurprijs bij mutaties dan bij eerdere verhuringen in de jaren ervoor. Door te differentiëren in de huurverhoging werd dit effect wat meer gelijk getrokken.

Uit onze gegevens blijkt dat bij de verhuringen in (gedeeltelijk 2016 en) 2017 de huurprijzen bij een verhuizing niet zijn aangepast. De nieuwe huurder betaalt in principe dezelfde prijs als de vertrekkende huurder.

Opvatting Alwel

Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken komt Alwel tot de volgende opvattingen:

Het voorstel voor een generieke inflatievolgende huurverhoging voor de woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens vinden wij in 2018 beter passen dan een gedifferentieerde huurverhoging. Als twee belangrijkste argumenten hiervoor zien wij:

- uit de opgedane ervaring met de gedifferentieerde huurverhoging 2017 blijkt dat het heel moeilijk te begrijpen is voor huurders waarom er verschillen bestaan in de huurverhoging op basis van de streefhuur. Huurders kennen de streefhuur van hun woning niet en kunnen dus ook niet goed herleiden waarop hun huurverhoging is gebaseerd. Omdat de streefhuur een variabele huurprijs is die kan variëren als het beleid van de corporatie verandert, geeft deze informatie ook geen constante duidelijkheid. Hierdoor kunnen gemakkelijk misverstanden en verkeerde verwachtingen ontstaan en dat is ook de reden dat Alwel de streefhuur liever niet (meer) als basis wil gebruiken voor een gedifferentieerde huurverhoging;
- doordat de inflatie in 2018 beduidend hoger is dan 2017 worden de verschillen in de huurverhogingspercentages ook fors. We vinden het in deze tijd niet passen om een relatief grote groep huurders te confronteren met een huurverhoging van maar liefst 2,4%, terwijl de inflatie 1,4% is.

Het voorstel voor een gedifferentieerde huurverhoging voor de 98 geliberaliseerde woningen van Alwel Diensten bv op basis van contractdatum sluit niet meer aan op de huidige situatie binnen deze complexen. Huurprijzen van nieuwe verhuringen zijn op dit moment niet lager dan de huurprijzen van vertrekkende huurders. Een differentiatie op basis van contractdatum geeft naar ons idee dan ook niet meer het gewenste effect. Een generieke huurverhoging voor deze groep woningen vinden we beter op zijn plaats.

Resumé

Bovenstaande informatie geeft u hopelijk meer inzicht en ondersteuning bij het formuleren van uw advies op de huurverhoging 2018.

In de twee gesprekken die we onlangs met elkaar hebben gevoerd over dit onderwerp is mij verder nog een aantal dingen opgevallen, die ik u nog wil voorleggen.

We hebben veel gesproken over de streefhuur. De (afvaardiging van de) huurdersraad heeft verschillende keren aangegeven dat het beleid en de uitvoering van de streefhuren tot vraagtekens leidt. Hier is veel onduidelijkheid over.

Daarom bied ik u aan om op korte termijn een afspraak te maken waarin aan u wordt toegelicht hoe het proces rondom een mutatie (verhuizing) plaatsvindt. Samen met enkele collega's geven we u inzicht in de stappen die we zetten als iemand de woning opzegt tot en met het moment dat de nieuwe huurder de sleutel krijgt. In dit proces kunt u dan ook zien welke rol de streefhuur speelt. Hiermee krijgt u inzicht in de toepassing van de streefhuur.

Daarnaast wil ik u graag inzicht geven in het waarom van de streefhuren. Ook hiervoor bied ik u aan dat we samen met een collega aan u laten zien welke rol de streefhuur speelt om te komen tot de wensportefeuille van Alwel in Etten-Leur. Geeft u maar aan of u dit wil en dan gaan we hier voor zorgen.

Het is ook goed om ook nog eens met elkaar van gedachten te wisselen over de afspraak in de fusiemeerwaarde waarbij er € 300.000 beschikbaar is gesteld om een inflatievolgende huurverhoging in het geliberaliseerde segment tot € 875 mogelijk te maken. Nu in Breda en Roosendaal geliberaliseerde woningen van Alwel ook inflatie volgen bij huurverhoging is het de vraag of het noodzakelijk is dat er nog geld in Etten-Leur gereserveerd wordt voor deze groep huurders.

Wellicht is het goed om dit in het voorzittersoverleg met de CHAB en de HAR op de agenda te zetten en daar te bespreken.

Tot slot

Dank voor uw inzet zover!

Mocht u nog iets nodig hebben om te komen tot uw advies, dan hoor ik graag.

Ik kijk uit naar een spoedige reactie van u.

Met vriendelijke groet,

Rob van Son,
Vestigingsmanager Alwel
Etten-Leur