

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 : 17 oktober 2013
Contactpersoon : Rob van Son
Doorkiesnummer : 076-5024620
Onderwerp : advies huurverhoging 2012

Beste leden van de Huurdersraad,

Met de HBV hebben we afgesproken dat het huurbeleid in principe voor 2012 vastligt. Via deze brief vragen wij uw advies voor een uitzondering op dit beleid.

Het totaal beeld

Voor wat betreft de woningen met een huurprijs tot € 664,66 bedraagt de huurverhoging in 2012 2,3%. Dit is het wettelijk vastgestelde maximum op basis van het inflatiecijfer. Voor de geliberaliseerde woningen geldt een huurverhoging van 4,8%. Naast een inflatiecijfer van 2,3% bestaat dit uit een opslag van 2,5%.

Uitzondering hierop

Voor de complexen Azurea, Rosea en Viridea maken we een uitzondering. Vanwege de problematiek, die daar met name in de afgelopen periode heeft gespeeld, vindt WEL Diensten BV het gepast om de huurverhoging te beperken tot 3,9% in plaats van 4,8%.

5% extra huur

Er is een wetsvoorstel in behandeling om huurders van een sociale huurwoning én met een inkomen boven € 43.000 een extra huurverhoging te geven van 5%. Dit voorstel is in eerste instantie bedoeld om het zogenaamde "scheefwonen" tegen te gaan, waardoor ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderd wordt.

De Tweede Kamer moet nog een beslissing nemen over dit wetsvoorstel. WEL is van plan om deze huurverhoging in 2012 door te voeren, wanneer deze wet aangenomen wordt. Dit betekent dat wij huurders in een huurwoning tot € 664,66 én met een inkomen boven € 43.000 een huurverhoging voorstellen van 7,3%.

696 huishoudens

Inmiddels hebben wij van de Belastingdienst de betreffende gegevens ontvangen. Hieruit blijkt dat 696 van onze huishoudens in aanmerking komen voor deze huurverhoging van 7,3%. Dit is 15% van ons totaal aantal huishoudens. Uit onze administratie blijkt dat van deze groep zo'n 60 huishoudens in het een nog lopend contract Huurvast of Huurzeker met ons heeft afgesloten. Deze huishoudens kunnen dus contractueel niet in aanmerking komen voor deze huurverhoging. De betreffende huurprijzen van de dan overgebleven 636 huishoudens loopt van € 197 tot € 635, waarbij de grootste groep zit tussen € 450 en € 499. Concreet betekent dit dat de extra

huurverhoging van 5% varieert tussen € 9,85 en € 31,75. Voor de grootste groep is dit zo'n € 23,75.

Wanneer hier de inflatievolgende 2,3% aan toegevoegd wordt, bedraagt die huurverhoging € 14,38 resp. € 46,35. Voor de grootste groep is het dan € 34,67.

Overigens zullen we de huurprijs aftoppen op € 664,66 wanneer de huurverhoging ertoe zou leiden dat deze grens overschreden wordt. Dit doen we om de woning als sociale huurwoning in onze huurvoorraad te houden. In sommige gevallen zal hierdoor de huurverhoging weer lager zijn dan 7,3%.

Argument

WEL heeft lang nagedacht over de mogelijkheid om deze extra huurverhoging door te voeren. Doorslaggevend hierin was uiteindelijk onze financiële toekomst. Vanaf 2014 zal de overheid de corporaties dwingen, in de vorm van een bezitsbelasting, mee te betalen aan de huurtoeslag. Volgens de huidige berekeningen betekent dit voor WEL een jaarlijkse onttrekking van 1,25 miljoen. Inmiddels hebben wij hier intern een koers op ontwikkeld, waarbij we "voorsorteren" op deze ontwikkeling. We zien in de extra huurverhoging een mogelijkheid om ons in te dekken tegen de toekomstige extra uitgaven.

Mocht het wetsvoorstel niet aangenomen worden, dan draait WEL de extra huurverhoging van 5% uiteraard terug en wordt er 2,3 % voorgesteld als huurverhoging aan deze groep huurders. Dit alles staat beschreven in de brief, waarin de huurverhoging wordt aangezegd.

Vóór 1 mei ontvangen alle huurders de huurverhogingsbrief.

Advies

WEL vraagt de HBV een advies uit te brengen over deze wijziging in het huurprijsbeleid. We zijn ons hierbij terdege bewust van het feit dat er al een heel proces in gang is gezet. Met name de onzekerheid over het doorgaan van dit wetsvoorstel als ook de vrijgave van de gegevens van de belastingdienst zorgden voor deze merkwaardige gang van zaken. Desalniettemin stellen we het op prijs om uw advies ten aanzien van dit onderwerp te mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Rob van Son,
Directeur Wonen.