

Woonstichting Etten-Leur

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

Huurders Belangen vereniging Etten-Leur
t.a.v. Huurdersraad
Liesbosweg 40C
4872 NE
Etten-Leur

Datum verzending : 19 april 2013

Uw brief van : 18 april 2013
Contactpersoon : Rob van Son
Doorkiesnummer : 076-5024620
Onderwerp : reactie op advies over de huurverhoging 2013

Geachte Huurdersraad,

Gisteren ontvingen wij uw definitieve advies over het besluit van WEL om per 1 juli 2013 een maximale inkomensafhankelijke huurverhoging van respectievelijk 4% – 4,5% – 6,5% in te voeren.

Uw uitgebreide advies kent een aantal verschillende aspecten, waarover u deeladviezen uitbrengt. Ik zal op die onderdelen een reactie geven en deze brief afsluiten met een slotconclusie naar aanleiding van uw uitgebrachte advies.

1) Algemeen

Uw advies is:

hou rekening met wat onder huurders leeft en pas uw beleid daarop aan. Laat in uw motivatie bij een beleidsvoornemen duidelijk naar voren komen hoe u rekening heeft gehouden met het huurdersbelang.

De indruk, dat wij voorbij zijn gegaan aan de belangen van onze huurders, is beslist onjuist. Alleen al het feit dat wij de afgelopen twee jaren met de Huurdersraad en een themawerkgroep "Meerjarenhuurprijsbeleid" verschillende bijeenkomsten hebben gehad, is daar een goed voorbeeld van.

In die bijeenkomsten heeft een klein aantal huurders van onze sociale huurwoningen en zeker ook van de geliberaliseerde huurwoningen signalen afgegeven dat de betaalbaarheid onder druk staat. Hierbij spelen niet alleen verhoogde uitgaven een rol (bijvoorbeeld verhoging van de ziektekostenpremies), maar in sommige gevallen ook een verlaging van de inkomsten (zoals bij sommige pensioenfondsen). We realiseren ons terdege, dat een huurverhoging van minimaal 4% gevolgen heeft voor een aantal mensen.

Andere afwegingen in het belang van de volkshuisvesting hebben echter ook een rol gespeeld. Hoe kunnen we de komende jaren een passend nieuwbouwprogramma volgen? Hoe kunnen we blijven investeren in duurzaamheid? Hoe kunnen we blijven voldoen aan onze financiële

verplichtingen, die nodig zijn voor het onderhoud en beheer van onze woningen? Hoe kunnen we een antwoord vinden op alle eisen en plichten die met name de landelijke overheid aan corporaties in het algemeen en WEL in het bijzonder oplegt?

Kortom, wij zijn van mening dat wij wel degelijk zeer serieus de belangen van onze (zittende) huurders en woningzoekenden hebben meegenomen in onze overweging. Wellicht hadden we dit wel wat nadrukkelijker kunnen aangeven in de teksten bij onze motivatie.

2) Procedure en termijn

WEL en de HBV hebben de afgelopen tijd intensief contact gehad over de huurverhoging. In goed overleg hebben we een procedure gevolgd, waarbij u op 17 april een conceptadvies kon laten bekrachtigen door uw leden tot een definitief advies. Dit ontvingen wij dan ook meteen op 18 april. We zijn u dankbaar, dat u bereid bent geweest om zo te schuiven in uw adviestermijn. Op deze manier hebben wij uw advies binnen WEL nog goed kunnen overwegen.

3) Huurprijsbeleid

In het gedeelte over het Huurprijsbeleid gaat u nader in op mogelijke effecten die de huurverhoging van 4%, 4,5% en 6,5% veroorzaakt. Zo vindt u het voorbarig dat WEL "een voorschot" neemt op de mogelijkheid dat de verhuurderheffing ook na 2013 ingevoerd wordt. Hierover hebben wij een tegengestelde opvatting. Juist omdat die onzekerheid boven de markt hangt, met de mogelijkheid van ingrijpende gevolgen voor de volkshuisvesting, is het de overtuiging van WEL dat het onverantwoord zou zijn als we niet per 1 juli 2013 gebruik maken van de ruimte die de minister "biedt" (lees: "oplegt"). Door op deze manier te anticiperen loopt WEL minder risico. Bovendien is er de mogelijkheid om de huurverhoging van 2014 (als de verhuurderheffing dan onverhoopt van tafel is) naar beneden bij te stellen. WEL gaat dit scherp volgen en u kunt ons hierop in 2014 ook aanspreken.

Dat de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging nog allerlei praktische en tijdrovende bezwaren met zich meebrengt, is niet ondenkbaar. Wij hebben dat zo goed mogelijk in beeld gebracht en hiervoor intern maatregelen getroffen. We zullen de huurders die bezwaar maken tegen hun huurverhoging, conform de wettelijke richtlijnen die hiervoor gelden, antwoorden.

4) Betaalbaarheid

U vindt:

Handel in het belang van de volkshuisvesting en dat van uw huurders. Respecteer uw eigen doelstelling en missie. Stel dat belang boven het afdragen van heffingen.

Matig de huurverhoging door deze aan te laten sluiten bij de inkomensontwikkeling.

Biedt een urgentieregeling aan hurende huishoudens die door een grote inkomensval dringend behoefte hebben aan een sociale huurwoning.

Beperk u niet tot blind vertrouwen in de huurtoeslag, maar hou rekening met de daadwerkelijk inhoud van de huurtoeslagregeling. Top bij overschrijding van een van de grenzen van de huurtoeslag de huur af op die grens.

Top bij overschrijding van de streefhuur de huur af op de streefhuur.

Betaalbaarheid is een belangrijk uitgangspunt voor WEL. Zoals al meerdere malen opgemerkt staat dit uitgangspunt onder druk door het beleid van de overheid. Doordat de minister ons financiële verplichtingen oplegt in combinatie met zijn opvattingen over "scheefwonen" voelen wij ons gemangeld op dit onderwerp. Onze Raad van Commissarissen heeft, na het lezen van uw conceptadviesbrief van 22 maart, ons geadviseerd op dit onderdeel actief te zijn. We gaan dit advies opvolgen. Dit betekent dat wanneer huurders duidelijk kunnen aangeven, dat zij het

financieel niet meer bolwerken door de extra huurverhoging, WEL per situatie bekijkt wat we kunnen doen om het leed te verzachten. We maken dit bekend via onze website en wellicht dat u dit ook aan uw achterban wil doorgeven.

Uw idee om meer zicht te krijgen op de situatie van onze eigen huurders door het Nibud een onderzoek te laten doen naar hun betaalbaarheid (huurquote, maar beter nog woonquote) vinden we een goede suggestie. Daarmee krijgen wij betere informatie dan we nu hebben. Bovendien geeft dat wellicht aanleiding om gericht beleid te ontwikkelen. We gaan dit vanaf juli 2013 oppakken.

Wanneer u stelt dat ons huurprijsbeleid geen heldere, duidelijke onderbouwing kent, raakt u een teer punt. Ook wij vinden dat we, gedwongen door omstandigheden, hier geen consistentie in tonen. Als voorbeeld noem ik u onze nieuwbouwportefeuille. De plannen die wij exact 1 jaar geleden nog in beeld hadden, hebben wij moeten doorschuiven, toen in najaar 2012 duidelijk werd aan welke financiële verplichtingen wij moeten voldoen. Dit betekent dat ons actuele strategisch voorraadbeleid, waarin wordt aangegeven op welke wijze wij de komende jaren inspelen op de vraag vanuit de lokale woningmarkt, eigenlijk niet meer voldoet vanwege dit "ad hoc"-beleid. Maar dit geldt in zekere mate ook voor onze streefhuur, aftoppingsgrenzen, etc. Tussen al deze afzonderlijke pijlers moet meer samenhang ontstaan, dan er nu is. De HBV en WEL zijn het eens dat een systeem met een huursombenadering hiervoor een goede mogelijkheid is. Wanneer we dit combineren met de resultaten van het Nibudonderzoek, spelen we in op de samenhang met betaalbaarheid.

Graag willen we dit als thema meenemen in onze toekomstige besprekingen rondom het meerjarenhuurprijsbeleid.

5) Inkomensafhankelijke huurverhoging

Uw advies:

zie af van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en streef naar een zo snel mogelijke invoering van een huurprijsbeleid op basis van de huursombenadering. Voer alleen maatregelen uit die op basis van de bijbehorende criteria zorgvuldig uit te voeren zijn. Daarbij hoort een toetsing van de door de belastingdienst verstrekte gegevens op volledigheid en juistheid. Beschouw de kwaliteit van een woning als een van de pijlers om de huurprijs op te bepalen. Zorg voor goed beschreven kwaliteitscategorien en top de huren af op het maximale bedrag dat past bij de kwaliteitscategorie.

De gegevens van de Belastingdienst zijn door WEL ontvangen op 12 april. Hieruit blijkt dat 8% van de gegevens onbekend is. Voor de overige 92% stellen we vast dat gegevens in ieder geval bij de Belastingdienst bekend zijn. In deze verdeling ziet WEL geen reden om de inkomensafhankelijke huurverhoging niet door te voeren. Dit betekent dat we voor de groep huurders van wie de Belastingdienst geen verklaring heeft gegeven, een huurverhoging van 4% doorvoeren. Een toetsing of de gegevens van de Belastingdienst volledig en/of juist zijn kan door ons niet uitgevoerd worden. Wel door de huurder. Met de brief die de huurverhoging aanzegt, sturen wij de verklaring van de Belastingdienst mee. Wanneer een huurder vindt dat die gegevens niet juist zijn en/of onvolledig zijn, kan hij dat bij ons bekend maken. Door het aantonen van de onjuistheid en/of onvolledigheid van zijn gegevens, corrigeren we de huurverhoging.

In het vorige deel heb ik al aangegeven dat ook wij een samenhangend geheel van kwaliteit van de woning, marktontwikkelingen en huurprijzen nastreven. In 2013 gaan we een start maken met de ontwikkeling van de huursombenadering. Graag betrekken we hier de HBV bij, zodat we alle belangen bij elkaar brengen.

6) Geliberaliseerd segment

U vindt:

realiseer u dat in de geliberaliseerde woningen veel huishoudens met een beperkt gezinsinkomen wonen. Beschouw het als maatschappelijke onderneming als een taak om ook voor hen het wonen betaalbaar te houden en handel daarnaar.

Bewaak ook voor de geliberaliseerde woningen de prijs-kwaliteitverhouding en voer een transparant systeem in om dat te bewaken.

Ontwikkel een meerjarenhuurprijsbeleid voor de geliberaliseerde woningen dat rekening houdt met de betaalbaarheid en de prijs-kwaliteitverhouding en de huurders voor (midden)lange termijn zekerheid geeft, zodat zij weten waar ze aan toe zijn.

Naar aanleiding van de hogere mutatiegraad en de moeilijkere verhuurbaarheid van een deel onze geliberaliseerde huurwoningen (het aantal geliberaliseerde woningen in 2012 is 7,4% van onze voorraad) hebben we besloten om hier de huurverhoging te matigen. Concreet betekent dit dat bij de appartementen in het Elisabethpark een huurverhoging wordt doorgevoerd tussen de 2,5% en de 4%. Daar waar wij denken dat de markt het nog toelaat is de huurverhoging in 2013 5%. Naast de HBV geven ook diverse bewonerscommissies van complexen met geliberaliseerde woningen nu duidelijk signalen af, dat ook hier de betaalbaarheid onder druk staat. Dit gaan we in 2013 concreet onderzoeken en op basis van die resultaten gaan wij na of de huurprijzen c.q. huurverhogingen moeten worden aangepast of niet.

Overigens ligt nu al contractueel vast in de huurcontracten dat de huurverhoging van de geliberaliseerde woningen uitgaat van inflatie met een opslag die varieert tussen 0% en 3%. Hiermee geven we duidelijk aan met welke bandbreedte deze huurders de komende jaren rekening moeten houden.

7) Bezuinigingen

Advies:

zorg dat het onderhoud en de woningverbeteringen op een verantwoorde wijze plaats blijven vinden. Voorkom dat bezuinigen op onderhoud een generieke doelstelling is maar beoordeel samen met de HBV op grond van een analyse waar verantwoord kan worden bezuinigd, zonder dat de huurders daar kwaliteit van wonen voor moeten inleveren.

Op eenzelfde wijze moeten de bezuinigingen op de overige bedrijfslasten worden bekeken waarbij de offers van medewerkers evenredig aan die van de huurders behoren te zijn.

Uw opmerkingen over de bezuinigingen op onderhoud zijn terecht. Een generieke bezuiniging is niet de bedoeling. Wij gaan in onze plannen uit van een taakstellend bezuinigingspakket van gemiddeld € 600.000 per jaar. In 2013 onderzoeken we op welke wijze we deze bezuiniging gaan realiseren waarbij we in ogenschouw nemen, dat het comfort voor de huurder en de kwaliteit van de woning op een goed niveau blijven. Dit doen we door in onze woningvoorraad kritisch te kijken naar mogelijkheden om onderhoud uit te stellen of wellicht niet te doen, terwijl dit voor huurders en voor de woningen geen verstrekende gevolgen heeft.

Ten aanzien van de bedrijfslasten wijzen de cijfers van de afgelopen jaren onomstotelijk uit dat WEL hier al een behoorlijk stuk gerealiseerd heeft. U wijst in dat verband terecht naar de cijfers van het Centraal Fonds. Het lukt ons ook om het totaalbedrag aan onderhoud (in € per gewogen verhuureenheid) structureel lager te laten zijn dan de landelijke en ook referentiecijfers. Terwijl de kwaliteit van onze woningen zeer goed is. Met andere woorden, op dit gebied hebben we al heel wat slagen gemaakt. Maar we zijn er nog niet. Als organisatie ontkomen wij er niet aan om ook offers te brengen in een tijd waarin wij de maximale huurverhoging doorvoeren aan onze huurders. Dit doen we op het moment al door de tijdelijke contracten van medewerkers niet om te zetten in vaste. We gaan het huidige werk met minder mensen doen. De komende jaren blijven wij werken aan het beperken van onze bedrijfslasten.

8) Houding WEL

Uw advies:

overweeg de huurverhoging op een later tijdstip in te laten gaan, dat biedt de ruimte om een en ander veel zorgvuldiger af te wegen en de uitvoering goed voor te bereiden. Stel zorgvuldigheid hoger dan het steven om voor 1 mei de aanzegging voor de huurverhoging bij de huurders te bezorgen. Een goed afgewogen en zorgvuldig uit te voeren beleid rechtvaardigt een op een later tijdstip ingaande huurverhoging. De regelgeving biedt deze mogelijkheid. Het voorbeeld van WONENopMAAT is een goed alternatief.

Vervolg het gesprek met de HBV over een passend en rechtvaardig huurprijsbeleid, dat is gebaseerd op goede argumenten en aansluit bij de doelstellingen van een corporatie en recht doet aan de omstandigheden in de volkshuisvesting en doe daartoe een concreet voorstel. Leg u niet zomaar neer bij de gevolgen van het voorgenomen beleid in het woningmarktakkoord maar strijd voor uw doelstelling en missie.

WEL gaat de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013 invoeren. We stellen deze niet uit. We zien het als een noodzakelijke, onvermijdelijke ingreep om onze taken als volkshuisvester te blijven uitvoeren. Daar staat tegenover dat wanneer huurders door deze huurverhoging aantoonbaar in de financiële problemen komen, WEL hen zal helpen.

Zoals al eerder aangegeven nemen wij uw aanbod graag aan, om in gezamenlijkheid een passend meerjarenhuurprijsbeleid op te stellen. Een beleid dat uitgaat van het volkshuisvestelijk belang van huurders, woningzoekenden en WEL. Ik hoop dat we hierover op korte termijn concrete afspraken kunnen maken.

Slotsom

Ook na het zorgvuldig afwegen van uw advies, komt WEL tot de slotsom dat wij de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging van 4%, 4,5% en 6,5% gaan invoeren per 1 juli 2013.

Wel nemen we een aantal van uw suggesties van u over. Dit zijn:

1. als de verhuurderheffing voor de jaren na 2013 niet wordt doorgevoerd, ontstaat er een nieuwe situatie. WEL gaat dan samen met de HBV na op welke manier het huurprijsbeleid vanaf 2014 vorm wordt gegeven;
2. we laten Nibud onderzoek doen naar de betaalbaarheid onder onze huurders en delen die resultaten met de HBV;
3. samen met de HBV onderzoeken we de mogelijkheid van een systeem van huursombenadering waarbij sprake is van een samenhangend geheel tussen de kwaliteit van de woning, de huurprijs, het belang van huurder/woningzoekende en verhuurder;
4. WEL onderzoekt verschillende mogelijkheden om te bezuinigen op onderhoud. Deze mogelijkheden worden met de HBV besproken. Op die manier kan de opvatting van de HBV worden meegenomen in de uiteindelijke beleidskeuzes.

U heeft heel veel tijd en energie gestoken in de totstandkoming van dit advies. We zijn onder de indruk van de onderbouwingen en argumentaties in uw advies. Hiermee geeft u blijk van uw bezorgdheid en komt u krachtig op voor de belangen van uw leden. Ik wil u hiervoor hartelijk danken.

Op korte termijn gaan we met elkaar praten op welke wijze wij het meerjarenhuurprijsbeleid vorm kunnen geven. Ik neem hiervoor op korte termijn contact op met uw zaakvoerder.

Met vriendelijke groet,

Rob van Son,
Directeur Wonen.