



Woonstichting Etten-Leur
t.a.v. R. van Son, Directeur Wonen

Bredaseweg 1
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Onderwerp: **advies over wijziging in het huurprijsbeleid**

Etten-Leur, 20 april 2012

Geachte heer van Son,

Op 12 april mocht de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) van u een adviesaanvraag ontvangen. Het betreft een voorgenomen wijziging in uw huurprijsbeleid in het kader van de huurverhoging in 2012. Afgelopen week heeft de Huurdersraad zich over de aanvraag gebogen en heeft vervolgens aan de zaakvoerder verzocht om een advies te verwoorden. Het advies volgt de aanvraag en valt daarom in enkele gedeelten uiteen.

Termijn

De adviesaanvraag is op 12 april ontvangen en voor 1 mei moet elke corporatie het bericht van een huuraanpassing bij haar huurders hebben bezorgd. Dat geeft wel heel weinig ruimte om zorgvuldig te adviseren en is ook niet in overeenstemming met de afgesproken termijnen die horen bij de advisering.

Advies: start tijdig het overleg over een onderwerp, waarover een advies wordt gevraagd.

Het totaal beeld

Voor de huurwoningen in het sociale segment geeft u aan: "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." Dat u maximaal gebruik van de door de overheid geboden ruimte past binnen de afgesproken kaders. Wel wijst de Huurdersraad erop dat de ontwikkeling van de huren op dit moment sneller gaat dan de inkomensontwikkeling. Met andere woorden de huurders moeten een steeds groter gedeelte van hun inkomen besteden aan hun huisvesting. In de ogen van de HBV is dit een ongewenste ontwikkeling.

Voor de geliberaliseerde woningen geeft u als voorgenomen huurverhoging 4,8% aan. Naast een inflatiecijfer van 2,3% bestaat dit uit een opslag van 2,5%. Wij weten dat in een deel van de huurcontracten voor de betreffende woning staat, dat de jaarlijkse huurverhoging inflatie verhoogd met een opslag van 0 tot 3% bedraagt. Met een opslag van 2,5% blijft de Woonstichting Etten-Leur (WEL) weliswaar binnen de kaders, maar zet wederom hoog in. De veelal oudere doelgroep voor deze woningen heeft de laatste jaren met een gelijkblijvend of zelfs teruglopend inkomen te maken. Onze opmerking voor het sociale segment gaat hier



mogelijk nog sterker op. Daarbij komt dat de Huurdersraad constateert, dat het WEL steeds meer moeite kost om de vrijkomende woningen in dit segment te verhuren.

Advies: de huurverhoging te matigen door deze meer aan te laten sluiten bij de inkomensontwikkeling.

Uitzondering

U geeft aan voor de complexen Azurea, Rosea en Viridea een uitzondering te maken, vanwege de problematiek, die daar in de afgelopen periode heeft gespeeld. Voor de HBV is het niet duidelijk op welke problematiek wordt gedomd, maar mogen we ervan uitgaan dat hiermee geduid wordt op de grote gebreken aan de gebouwen en verre van adequate pogingen deze op te lossen?

Los van de vraag op een 0,9% lagere huurverhoging in verhouding staat tot de last die bewoners hebben van de gebreken, vraagt de Huurdersraad zich af of een dergelijk gebaar een plaats in het huurbeleid moet hebben.

Advies: Als een compensatie op z'n plaats is, maak daarover dan een goede afspraak met de betreffende bewoners c.q. de complexcommissie(s) en houdt de afspraak buiten het huurprijsbeleid.

5% extra huur

De mogelijkheid om hurende huishoudens met een inkomen boven € 43.000 een extra huurverhoging te geven van 5% is praktisch gezien van de baan. Minister Spies heeft zonder omhaal uitgesproken, dat alle eerder verstrekte inkomensindicaties vernietigd dienen te worden en niet gebruikt mogen worden als motivatie voor extra huurverhoging, omdat de rechter heeft uitgesproken dat verstrekking hiervan onwettig is geweest. Daarnaast heeft de rechter uitgesproken dat de Belastingdienst pas weer mag beginnen met het verstrekken van inkomensindicaties als de wet door de Eerste Kamer is aangenomen. Daarmee is het praktisch onmogelijk om voor 1 mei de betreffende huurders aan te schrijven. De betreffende huishoudens zijn immers niet tijdig te identificeren.

Toch wil de Huurdersraad wel wat kwijt over het voornemen om gebruik te maken van de extra ruimte die de minister bood. De Huurdersraad vindt het onwenselijk dat gebruik wordt gemaakt van toch tamelijk willekeurige mogelijkheden tot verhoging van de huren, zonder dat de mogelijkheid getoetst wordt op een goed onderbouwd en van advies van de HBV voorzien huurprijsbeleid. De Huurdersraad heeft het huurprijsbeleid niet voor niets als zeer belangrijk onderwerp geagendeerd.

Het door u gebruikte argument dat de opbrengst van een extra huurverhoging benodigd is voor de financiële continuïteit van WEL, zeker met het vooruitzicht op een overheidsheffing in de vorm van een bezitsbelasting, wordt door u niet cijfermatig onderbouwd. Kennelijk veronderstelt u dat het benoemen van de heffing de noodzaak vanzelfsprekend maakt. De impact van de extra huurverhoging voor de betreffende huurders werkt u wel uit en die ligt er niet om: gemiddeld bijna € 300,-- per jaar (prijsspeil 2012) voor zo lang men de woning huurt.

Als op basis van criteria voor een bepaalde groep een huurverhoging van toepassing is, dan mag verondersteld worden dat de toepassing van die criteria zeer zorgvuldig zal gebeuren. Voor de mogelijkheid van de 5% extra huurverhoging was hier geen sprake van. Het was inmiddels duidelijk dat de gegevens, die de belastingdienst verstrekke, voor een behoorlijk percentage huishoudens onjuist waren. Daar kwam nog bovenop dat onder politieke druk de minister nog enkele criteria toevoegde, zoals bijverdienste van inwonende kinderen onder 23 jaar tellen niet mee en het huishoudinkomen moest niet alleen in 2010 boven € 43.000,-- liggen,



maar ook in 2011. Er was geen enkel vooruitzicht dat de belastingdienst op basis van alle criteria betrouwbare gegevens zou verstrekken.

Het is voor de Huurdersraad onbegrijpelijk en daarmee zeer teleurstellend, dat u toepassing van de 5% extra huurverhoging overwoog, terwijl een zorgvuldige uitvoering niet mogelijk was.

Advies: zorg voor een goed onderbouwd en samenhangend huurprijsbeleid. Een belangrijk uitgangspunt horen betaalbare huren voor elke doelgroep te zijn. Pas alleen huurverhogingen toe die passen binnen dit beleid.

Voer alleen maatregelen uit die op basis van de bijbehorende criteria zorgvuldig uit te voeren zijn.

De HBV wil heel graag met u samen nadenken over een passend en rechtvaardig huurprijsbeleid, dat is gebaseerd op goede argumenten en naadloos aansluit bij de doelstellingen van een corporatie.

De Huurderraad ziet uit naar uw reactie op haar adviezen.

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Jos Aal
zaakvoerder