

## Woonstichting Etten-Leur

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR  
Website [www.woonwel.nl](http://www.woonwel.nl) • E-mail [info@woonwel.nl](mailto: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 : reactie op advies huurverhoging 2012

Beste leden van de Huurdersraad,

Op 21 april heb ik van uw zaakvoerder uw advies omtrent een voorgenomen wijziging van de huurverhoging 2012 mogen ontvangen. Dit advies heeft u op ons verzoek uitgebracht. Inmiddels is er al weer heel wat gebeurd met betrekking tot deze huurverhoging en in de woningmarkt als geheel.

Tijdens ons reguliere overleg op 2 mei hebben we hier al uitvoerig over gesproken. In deze brief geef ik u nog onze schriftelijke reactie op uw uitgebrachte advies.

Allereerst willen we u bedanken voor de snelheid waarmee u ons van een uitgebreid advies heeft voorzien. We realiseerden ons vooraf, dat dit de periode van het adviesverzoek niet overeen kwam met de afgesproken termijn, zoals vastgelegd in onze samenwerkingsovereenkomst. Om alles toch tijdig af te handelen, moest er vaart gezet worden op dit adviestraject. Het was prettig om te constateren dat u hieraan heeft meegewerkt met uw snelle advies.

Ten aanzien van het inhoudelijke advies, maakt u onderscheid in *drie adviezen*. Ik volg deze structuur in mijn reactie.

I)

Als advies over het totaalbeeld schetst u dat WEL binnen de kaders blijft van het huurprijsbeleid voor zowel de sociale als de geliberaliseerde huurwoningen. Tegelijkertijd geeft u aan, dat WEL (Diensten BV) zich moet realiseren, dat de ontwikkeling van de huren sneller gaat dan de inkomensontwikkeling. Hierbij dreigt het gevaar dat bewoners in financiële problemen komen, door het steeds hogere aandeel van de huur in de maandelijkse lasten.

WEL neemt dit geluid serieus en wil dit graag (laten) onderzoeken in het kader van het nog vast te stellen meerjarenhuurprijsbeleid. Zeker waar het gaat om de sociale huurwoningen is dit een belangrijk onderwerp.

Ten aanzien van de geliberaliseerde huurwoningen ligt het wat genuanceerder. Hier streeft WEL Diensten BV in principe marktconformiteit na. Dit betekent dat de wijze waarop de markt omgaat met vraag en aanbod bepalend is voor de huurverhoging. Hierbij is bijvoorbeeld het aantal leegstaande woningen een belangrijke indicator. In tegenstelling tot uw constatering, stelt WEL Diensten BV vast, dat dit in Etten-Leur vooralsnog niet leidt tot problemen in de verhuur van geliberaliseerde woningen. Natuurlijk sluiten we onze ogen en oren niet voor de signalen die wij van de bewoners krijgen. Zo hebben we een dergelijk signaal ook ontvangen de bewonerscommissie Lumenstaete. Ik heb inmiddels met hen afgesproken hierover verder in gesprek te gaan.

II)

Voor de complexen Azurea, Rosea en Viridea maakt WEL Diensten BV in 2012 een uitzondering. In principe wilden we daar een huurverhoging van 4,8% doorvoeren, bestaande uit inflatie (2,3%) en een opslag (2,5%). Vanwege de problemen die speelden binnen deze complexen, hebben we uiteindelijk besloten een totale verhoging door te voeren van 3,9%. Hierbij is de opslag op het inflatiecijfer dus verlaagd van 2,5% naar 1,6%. Tot onze verrassing reageert u hier niet positief op. Het gaat hier inderdaad om een aanpassing als gevolg van de voorgedane gebreken aan de gebouwen. Weliswaar zijn die inmiddels grotendeels opgelost, maar die hebben de afgelopen tijd bij de bewoners geregeld geleid tot overlast.

Overigens hebben we, naast de concrete aanpak van de problemen, in individuele gevallen ook compensatieregelingen getroffen met de betreffende bewoners.

In gesprekken met bewoners en bewonerscommissies hebben we hier helder en transparant over gecommuniceerd. Zo werd door bewoners in die bijeenkomsten naar voren gebracht dat een matiging in de huur gepast zou zijn. Hieraan hebben wij gehoor gegeven met een matiging van de huurverhoging van 0,9%. WEL Diensten BV blijft van mening dat dit passend is in het kader van het huurprijsbeleid.

III)

Inmiddels is de landelijke discussie over de mogelijke extra 5% huurverhoging voor mensen met een inkomen boven de € 43.000 afgerond. De uitkomst is dat dit wetsvoorstel eerst door de Eerste Kamer moet worden bekrachtigd. Tot die tijd mogen verhuurders niet verdergaan dan de maximale huurverhoging van 2,3%. WEL heeft dit inmiddels overgenomen en, ondanks een voorgenomen besluit, besloten dit toch niet in 2012 door te voeren.

Gezien de toekomstige financiële verplichtingen voor corporaties, zoals de bezitsbelasting, blijven we wel van mening dat deze extra huurverhoging in de komende jaren noodzakelijk zal zijn om hieraan te voldoen.

Inmiddels is er ook verheugend nieuws te melden.

Om de woningmarkt structureel te hervormen hebben de consumentenorganisaties Woonbond, Vereniging Eigen Huis en Aedes de handen ineen geslagen en het integrale hervormingsplan WONEN 4.0 gepresenteerd. Het feit dat 3 van deze belangrijke partijen een gezamenlijk standpunt innemen is bijzonder en opmerkelijk. De woningmarkt vroeg hierom en naar mijn mening komt dit initiatief op een goed moment. In dit hervormingsplan wordt onder andere geopperd om de huren in de sociale sector om te vormen tot marktconform niveau. Dit kan jaarlijks, via de huursombenadering, met 2% bovenop inflatie.

De politiek moet zich hier nog over uitspreken. WONEN 4.0 zal zeker ook een rol gaan spelen in de komende verkiezingen. Al met al een situatie, waardoor ik het van harte met uw advies eens ben: laat WEL en de HBV "samen nadenken over een passend en rechtvaardig huurprijsbeleid, dat is gebaseerd op goede argumenten en naadloos aansluit bij de doelstellingen van een corporatie".

Ik ga er vanuit dat wij hierover in 2012 tot goede afspraken kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

Rob van Son,  
Directeur Wonen.