

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 : 8 april 2013
Contactpersoon : Rob van Son
Doorkiesnummer : 076-5024620
Onderwerp : reactie op voorlopig advies HBV

Beste leden van de Huurdersraad,

Uw voorlopig advies over de wijziging in het huurprijsbeleid en de huurverhoging 2013 heb ik ontvangen. Ondanks dat dit nog niet de status kent van een definitief advies, zijn we u toch dankbaar voor deze snelle, eerste reactie.

In dit voorlopig advies geeft u een aantal zaken aan, dat zeker terug zal komen in het definitieve advies. Voor ons is het prettig om daarvan nu al kennis te hebben genomen. Bovendien is dit voorlopig advies aanleiding geweest voor een nader overleg op 27 maart en 2 april. Tijdens de eerste bijeenkomst, waar helaas alleen uw zaakvoerder de heer Jos Aal aanwezig was namens de HBV, heeft mijn collega John Dekkers een toelichting gegeven op de financiële noodzaak voor de huurverhoging 2013.

Op 2 april gingen we met een groep huurders van de werkgroep "Meerjarenhuurprijsbeleid" en uw zaakvoerder dieper in op uw voorlopig advies en op de uitgangspunten van WEL. Zoals beloofd stuur ik u bij deze een schriftelijke reactie om het een en ander te bevestigen.

Slotsom

Eigenlijk kwamen we op 2 april gezamenlijk tot een heldere analyse van de situatie: vanwege alle turbulentie en onduidelijkheid rondom de (invoering van de) inkomensafhankelijke huurverhoging en het overheidsbeleid, vraagt de HBV om terughoudendheid in het verhogen van de huur.

Exact om diezelfde reden steekt WEL in op de maximale huurverhoging om daarmee in ieder geval een minder ongunstig, volkshuisvestelijk perspectief te krijgen.

Worsteling

Ook voor WEL was het een hele worsteling of we de inkomensafhankelijke huurverhoging willen doorvoeren of niet. U heeft inderdaad gelijk, als u stelt dat WEL altijd voorstander was, en nog steeds is, van het principe dat de kwaliteit de huurprijs zou moeten bepalen. Dit heeft inderdaad onze voorkeur. Maar in dit geval worden wij gedwongen om van basisprincipes af te wijken. En natuurlijk voelt dit niet goed, ook voor ons niet. Graag licht ik dit verder toe.

Argumenten

WEL heeft twee belangrijke argumenten om toch de maximale, inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 door te voeren:

- 1) Inflatievolgende huurverhoging over de afgelopen jaren;
- 2) Extra inkomsten zijn hard nodig.

Ad 1)

Het valt ons op dat u eraan voorbij gaat dat er in de afgelopen jaren – dankzij het regeringsbeleid – een inflatievolgend huurprijsbeleid is gehanteerd. Huurders van sociale huurwoningen hebben dus jaren een relatief lage huurverhoging gehad.

Daarbij wil ik u eraan herinneren, dat we in het verleden met de HBV een meerjarige afspraak maakten over de huurverhoging voor een periode van vier jaren, waarbij we de eerste twee jaren een lagere huurverhoging vroegen en de laatste twee jaren een hogere. Toen we die hogere huurverhoging wilden gaan kwam de regering onverwachts met het inflatievolgende huurprijsbeleid (in 2007), waardoor we die extra inkomsten, die we wel hadden opgenomen in onze financiële planning, hebben moeten missen. Aangezien de samenstelling van (het bestuur van) de HBV sinds die tijd ingrijpend veranderd is, is het begrijpelijk dat u hiervan niet op de hoogte bent. Het leek ons echter goed u hierop te wijzen.

Ad 2)

In de financiële toelichting die mijn collega John Dekkers op 27 maart gaf, werd aangetoond, dat we over een periode van 5 jaar, jaarlijks een tekort hebben van gemiddeld € 2 miljoen. Zelfs na invoering van de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging, bezuiniging op onderhoud en een bezuiniging op de bedrijfslasten. Kortom, wij kunnen het ons volkshuisvestelijk en financieel niet veroorloven om in 2013 niet de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

Andere aspecten

Tijdens het overleg op 2 april hebben we nog over andere zaken met elkaar gesproken, zoals betaalbaarheid.

In uw voorlopig advies geeft u aan, dat u vindt dat een huurverhoging van 4% onverantwoord is, omdat inkomens hoofdzakelijk gelijk blijven dan wel dalen. Ik wijs u erop dat wij niet beschikken over de inkomensgegevens van onze huurders (Behalve over de groep huurders met wie WEL recentelijk een huurcontract heeft afgesloten, ongeveer 300 in 2012). Daardoor kunnen we ook geen concrete uitspraken doen over het effect van deze huurverhoging op de betaalbaarheid voor onze huurders.

We zijn ons er uiteraard wel van bewust dat we in een tijd leven, waarin het voor sommige huurders lastig is om de eindjes aan elkaar te knopen. Hiervoor moet de huurtoeslag dan als corrigerend middel gebruikt worden.

Overigens zal WEL zich blijven inzetten om huurders, die in de financiële problemen komen, te helpen. Dit doen we door zelf snel contact op te nemen met huurders die een betaalachterstand hebben, budgetcursussen te geven en zo nodig het maatschappelijk werk in te schakelen.

Het is juist dat WEL van vijf woonkwaliteiten is teruggegaan naar twee. Deze woonkwaliteiten zijn met name bedoeld om het uitrustingsniveau van woningen in relatie te brengen tot de huurprijs. In de praktijk merkten we dat het lastig was om vijf kwaliteiten te hanteren. Uit uw voorlopig advies maak ik op dat u er voorstander van bent om een uitgebreidere versie van tabel 10 toe te passen. Zodra we weten welke inkomenscategorieën in welke huurprijscategorieën vallen, wordt tabel 10 volledig ingevuld en ontvangt u ook deze informatie.

Geliberaliseerd woningbezit

Zoals u weet hebben we zowel in de toegelaten instelling als in onze WEL Diensten BV woningen in het geliberaliseerde bezit. Al jaren is hier ons beleid dat we streven naar marktconforme huurprijzen. Ons beleid is hier al jaren een huurverhoging van inflatie verhoogd met een opslag van 2,5%. Daar waar dit nog kan, blijven we dit ook de komende jaren doen. Belangrijk is hier dat die woningen nog steeds goed verhuren aan nieuwe klanten. Op het moment dat we in een bepaald complex stuiten op te veel en een langdurige leegstand, is dat voor WEL(Diensten BV) een signaal dat we mogelijk de marktconforme huurprijs hebben bereikt. Zo heeft WEL in het verleden maatregelen getroffen bij de Albatrosflat en nu bij onze appartementen in het Elisabethpark.

Toekomstig onderhoud

U vraagt zich af of € 600.000,00 per jaar bezuinigen op onderhoud wel verantwoord is? Ik kan u gerust stellen dat het antwoord een volmondig " ja" is. Vanuit het verleden was er meer financiële armslag en investeringscapaciteit voor handen om eerder tot onderhoudsplannen over te gaan. Voor alle duidelijkheid, WEL gaat niet bezuinigen op het noodzakelijk onderhoud. Wel zien we mogelijkheden om bepaalde onderhoudsplannen over wat meer jaren te spreiden of nog één of enkele jaren uit te stellen. Ook behalen we nu voordelen bij nieuwe aanbestedingen van onderhoudsprojecten.

Bedrijfslasten

U heeft gelijk, als u aangeeft, dat corporaties de rekening van de crisis niet alleen weg kunnen leggen bij de huurders. WEL is van mening dat we dit ook niet doen. De afgelopen jaren heeft WEL al veel gestuurd op de bedrijfslasten. We zijn erin geslaagd om die beduidend lager te laten zijn dan andere corporaties. Maar ook de uitgaven aan onze eigen organisatie staan onder druk. Ook hiervoor geldt dat we zowel qua organisatie als formatie al flink gekrompen zijn. Mogelijk ontkomt WEL er ook niet aan om hier nog meer pijnlijke beslissingen te nemen. Als dat noodzakelijk blijkt, gaan we die ook zeker niet uit de weg.

Procedure

Dit is een schriftelijke reactie op uw voorlopig advies naar aanleiding van onze bijeenkomsten op 27 maart en 2 april. Op 12 april staat het onderwerp Huurprijsbeleid op de agenda van onze Raad van Commissarissen.

Op 17 april legt u een voorlopig advies voor aan uw leden in een algemene ledenvergadering, waarna het advies omgezet wordt in een definitieve versie. U heeft aangegeven dit op 18 april aan ons toe te zenden. Alvast dank voor die toezegging! Zodra wij uw definitieve advies ontvangen hebben, zullen wij ons intern hierop beraden en u snel laten weten hoe wij ermee omgaan.

Met vriendelijke groet,

Rob van Son,
Directeur Wonen