

Aan: Esther Borstlap, directeur-bestuurder Woonborg

Van: het bestuur van de Algemene Huurdersvereniging WOON

Roden, 4 juli 2018.

Betreft: advies huurverhoging vanaf 2019

Beste Esther,

Als bestuur van AH WOON hebben we de stukken bestudeerd en zijn tot de conclusie gekomen dat we op onderdelen positief willen adviseren en op onderdelen een negatief advies afgeven. We doen dat op de onderdelen waarvan we met elkaar vinden dat deze belangrijk zijn voor onze achterban en de doelgroep waarvoor we samen staan. De huurder, betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid is wat ons tot in onze genen bindt en verbindt.

In uw adviesaanvraag en bijbehorende notitie hebben we veel informatie en antwoorden gevonden. Prettig was, dat u onze mening in de notitie mee heeft gewogen. Als bestuur vinden we dat het proces, ondanks onze verschillende eindconclusies, een goed proces is geweest. We hebben met elkaar gesproken en van tevoren onze mening kunnen geven. We willen nadrukkelijk onze waardering hiervoor uitspreken.

Op basis van de Overeenkomst Huurbeleid (18-3-2015) heeft Woonborg een zeer gematigd huurprijsbeleid gevoerd. We staan feitelijk aan de vooravond van stevige verduurzaming van woningen en de daarbij behorende investeringen. Woonborg is financieel een gezonde corporatie, waar ook de komende jaren de WSW-normen niet echt in gevaar komen. Naar onze mening denken we dat het hier en daar dan ook best een tandje minder kan door bijvoorbeeld in de huurverhoging minder de maximale huursomstijging op te zoeken. Ondanks dat we gratis zonnepanelen toejuichen, vinden wij dat degene die voordeel heeft ook een bijdrage kan leveren voor de investering. Daarnaast gaat de streefhuur omhoog als gevolg van mogelijke stijging van de energie-index en komt er ruimte voor huurverhoging. Hiermee ontstaat ook investeringsruimte.

Kortom we vinden dat er voldoende (financiële) mogelijkheden zijn voor Woonborg om aan de duurzaamheidsopgave te gaan voldoen. Ook als het gaat om de indicatieve bestedings-/investeringsruimte.

Woningcorporatie	Gemeente	Aantal huurwoningen	IBW DAEB tak			Voornemens corporaties voor 2018-2022			
			Nieuwbouw (x C 1000)	Verbetering (x C 1000)	Huurnatijging (x C 1000)	Aantal nieuwbouw huurwoningen DAEB	Aantal nieuwbouw huurwoningen niet-DAEB	Verbeteringsinvesteringen (x C 1000)	Gemiddelde huurstijging DAEB (%)
Woonborg	Noordenveld	2.302	8.290	7.423	352	103		14.011	1,42
Woonborg	Tynaarlo	1.103	3.972	3.557	169	110		8.292	1,42
Woonborg	Haren	964	3.472	3.108	147	59		7.439	1,42
Woonborg	Aa en Hunze	407	1.466	1.312	62			3.097	1,42

Tabel: IBW Woonborg in haar werkgebied.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In uw adviesaanvraag gaat u in op de inkomensafhankelijke huurverhoging. U geeft aan dat dit bij Woonborg hoort als verhuurder van sociale huurwoningen. Woonborg is er niet voor de mensen met een inkomen boven de € 41.056,-. We vinden dit ook als uitgangspunt bij nieuwe verhuringen. Sterker nog, dan is de Europese wetgeving van toepassing en ligt de norm lager.

Als AH WOON stellen we dat inkomensafhankelijke huurverhoging een vorm is van inkomenspolitiek bedrijven. We vinden niet dat huurders, die op basis van hun inkomen terecht een sociale huurwoning hebben toegewezen gekregen, door inkomensgroei nu een hogere huurverhoging moeten krijgen. Volgens de eerste prestatieafspraken voor 2016 is aangegeven dat te goedkoop scheefwonen geen reden is om actief op te acteren. Volgens [waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl) gaat het om 9.9 % van de huurders in het werkgebied van Woonborg welke te goedkoop scheefwonen. Het gaat hier om een inkomen boven € 41.056,- en een huurprijs lager dan € 710,68. Wellicht is de groep huishoudens nog kleiner omdat we geen inzicht hebben over hoeveel huishoudens het exact gaat. We zouden dan ook graag het aantal huishoudens en een kostenbaten analyse zien. Graag hebben we ook inzicht in de verhuisgeneigdheid van deze groep scheefwoners. Hoeveel huishoudens zijn nu daadwerkelijk verhuisd naar een koopwoning of duurdere huurwoning.

Uw argument dat dit ook de wachttijden bevordert snijdt volgens ons evenwel geen hout. In deze problematiek immers gaat het dan om hooguit 38 woningen bij een mutatiegraad van 8%. Wij denken dat het feitelijk nog veel lager ligt en zien graag de cijfers hieromtrent.

Als het zo is, dat u op deze manier scheefwonen aanpakt, zouden we graag ook voor te duur scheefwonen meer actie willen zien. Juist voor die huurders zou een huurverlaging (tot streefhuur) op zijn plaats zijn. Als het de ene kant op is, dan wat ons betreft ook de andere kant.

U geeft aan dat u met de gemeenten overeenstemming wilt bereiken om de inkomensafhankelijke huurverhoging in de prestatieafspraken op te nemen. Prestatieafspraken zijn tripartite en zoals u weet hebben we een gelijkwaardige rol in het overleg. Het lijkt ons evident dat wij als AH WOON hierin absoluut een stem hebben. We vinden dat we in uw notitie (wellicht onbedoeld) buitenspel worden gezet. Het klinkt hard, maar wij zullen wanneer dit in de prestatieafspraken komt waarschijnlijk niet tekenen. Bovendien, wanneer u dit wilt, is het van belang aan te geven waaraan u de inkomensafhankelijke huurverhoging wilt koppelen. Dit zou meer ruimte vrij maken voor de huurverhoging voor huishoudens met een inkomen onder de € 41.056,-.

Behalve dat we van mening verschillen over het nieuwe streefhurenbeleid, denken we dat dit ook geen recht doet aan de betaalbaarheid van huren.

Conclusie

Het bovenstaande overwegende komt het bestuur tot een negatief advies ten aanzien van de inkomensafhankelijke huurverhoging en zal zich verzetten om de inkomensafhankelijke huurverhoging (betreft alleen het inkomensafhankelijke gedeelte) op te nemen in de prestatieafspraken.

Gedifferentieerde huur

Als AH WOON zijn we in principe voor een gedifferentieerd huurverhogingsbeleid met een goede staffel. Woonborg stelt een grofmaziger staffel voor dan wij als AH WOON. We hebben begrepen dat Woonborg ons voorstel een charmant voorstel vindt, echter het op dit moment technisch niet uit te voeren is. We vinden dit geen steekhoudend argument. We willen hier kort over zijn. We kunnen ons vinden in een gedifferentieerde huurverhoging en dan graag ook voor alle huishoudens. Daarnaast omarmen we de toezegging om samen naar een fijnmazige gedifferentieerde huurverhoging in 2020 toe te werken.

Conclusie

AH WOON wil positief adviseren over de voorgestelde gedifferentieerde huurverhoging en de staffel in 2019 als het gaat om het principe van de staffel, maar niet over de hoogte van de percentages van de staffels. Voor de jaren daarna wil AH WOON een procesafspraken maken met Woonborg om samen naar een meer gedifferentieerde huurverhoging te kijken.

Overigens is het maximaliseren van de huurverhoging voor huurwoningen met een huurprijs lager dan de kwaliteitskortingsgrens, € 417,-, wat ons betreft prima. Dit is ook in de lijn met wat we hierover hebben afgesproken in 2017 en 2018.

Aftoppen

Woonborg geeft aan af te toppen op de streefhuur. Als bestuur gaan we mee met Woonborg om de huurwoningen af te toppen op de beoogde streefhuur. Daarnaast willen we aangeven, dat wanneer de peildatum 1 maart van elk jaar is voor de contracthuur, dan ook de huurverhoging bepaald wordt. Hiermee bedoelen we dat bij een huur welke gelijk of hoger is dan de streefhuur er geen huurverhoging plaatsvindt. Aftoppen op de liberalisatie grens staat naar onze mening haaks op het voorgaande.

Conclusie

AH WOON adviseert positief over aftoppen op beoogde streefhuur en geen huurverhoging voor degene die de streefhuur reeds betalen of daar boven een huurprijs betalen. Aftoppen op de liberalisatie grens lijkt ons inziens in dit verband niet juist en heeft geen draagvlak binnen het bestuur. Omdat bij aftopping op de streefhuren deze in de regel lager liggen dan de liberalisatie grens en derhalve niet ter zake doet. We zijn als bestuur voor de juiste prijs-kwaliteit verhouding van alle woningen en daarmee geven we duidelijkheid.

Nawoord

In uw adviesaanvraag gaat u uit van de nieuwe kaders voor de huuraanpassingen 2019 en verder. Echter we zien geen einddatum of evaluatie moment. Graag maken we van de gelegenheid gebruik om u te adviseren dat het wenselijk is om in het najaar 2019 een evaluatie te laten plaatsvinden en het beleid eventueel bij te stellen. Ook achten wij het zinvol om een periode vast te leggen waarin sprake is van deze kaders.

We hebben bewust niet uw hele adviesaanvraag becommentarieerd, hoewel dat natuurlijk mogelijk is. Wij willen vooral constructief met elkaar aan de slag. We denken als AH WOON u voldoende aanknopingspunten te hebben gegeven om met elkaar verder te praten over betaalbaarheid en huurbeleid. Niet in de zin van nieuw beleid, maar om met elkaar de leemte in de kaders nader in te vullen zodat er wellicht een meer gedragen beleid komt. Dat vraagt enige mate van (beleids)flexibiliteit van ons beiden en dat beseffen we maar al te goed.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van AH WOON,

Jelly van den Bosch