



Aan mevrouw E. Borstlap, directeur/bestuurder Woonborg

Onderwerp: Advies Huurverhoging 2020

Roden, 25 maart 2020

Geachte mevrouw Borstlap, beste Esther,

Het zijn bijzondere tijden waarin wij leven, deze omstandigheden hebben, helaas, ook invloed op ons advies.

Ook het bestuur van AH WOON kon ten gevolge van de Corona-pandemie niet in vergadering bijeenkomen. We hebben via de mail toch overeenstemming weten te bereiken over onderstaand advies. Wij verzoeken Woonborg om ons advies en de voorstellen daarin zeer serieus in overweging te nemen.

Wij maken voor de toekomst echter één voorbehoud, in verband met deze onzekere tijden. Indien de ontwikkelingen in onze maatschappij daartoe aanleiding geven willen wij graag met Woonborg in overleg treden om te bekijken of, en zo ja welke, maatregelen genomen moeten worden om sommige (groepen van) mensen te ontzien, wanneer zij in financiële problemen (dreigen te) komen. Zo zijn er ondertussen al de eerste corporaties die de huurverhoging hebben uitgesteld met 3 maanden.

Vanzelfsprekend begrijpen we dat ook de schoorsteen bij Woonborg moet blijven roken. We hebben daar in onze overwegingen en ook in ons advies rekening mee proberen te houden. Daarnaast willen wij memoreren dat de inkomensontwikkeling van de diverse doelgroepen gemiddeld 2,1 % is. Dit is lager dan de inflatie van 2,6 %. Een verschil van 0,5 % is groot als je een minimum inkomen hebt.

In ons advies gaan we uit van de volgende uitgangspunten, die wij samen met Woonborg onderschrijven:

1. Betaalbare woonlasten
2. Goede en rechtvaardige prijs-kwaliteitverhouding
3. Voldoende investeringsruimte voor verduurzaming
4. Uitlegbaar en betrouwbaar beleid (deze is randvoorwaardelijk)

Wij achten het mogelijk om op basis van ons advies de betaalbaarheid, de uitlegbaarheid en betrouwbaarheid van beleid in uw voorstel te verbeteren.

Huurverhoging 2020 voor DAEB-woningen

De afgelopen jaren heeft Woonborg steeds weer de maximale grens opgezocht voor huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens. We adviseren Woonborg positief om de woningen onder de € 300,- met € 25,- per maand te verhogen en deze af te toppen op de beoogde streefhuur.

U geeft een staffel aan van drie groepen.

U spreekt over contracthuur. Wij nemen aan dat u hiermee de huurprijs bedoelt, die nu betaald wordt. We gaan in ons advies dan ook daarvan uit.

Uw voorstel; Een contracthuur van:

- ◆ gelijk of hoger dan de streefhuur is de huurverhoging 0 %
- ◆ tussen 0 en 10 procentpunten = 1,2 %
- ◆ meer dan 10 procentpunten minder dan de streefhuur = 2,6% (inflatie) + 2,5% = 5,1%

In de basis is dit naar ons idee een goed voorstel, dat recht doet aan betaalbaarheid. Wij zijn echter van mening dat dit kan worden aangescherpt. Als het gaat om *betrouwbaarheid* vinden we dat, wanneer je dicht bij de streefhuur zit, je iets meer huurverhoging kunt krijgen om het verschil met het volgende jaar kleiner te maken en daar eenduidiger in te zijn met het huurverhogingspercentage. Zeker gezien het feit dat het een verschil kan worden van 3,9 % tussen twee huurverhogingsjaren (op basis van de huurverhogingspercentages 2020).

Wij zijn van mening dat voor de huurders met de grootste afstand tot de beoogde prijskwaliteit verhouding een gematigde huurverhoging aan de orde moet zijn.

Vanzelfsprekend zijn we tegen de huurverhoging boven de streefhuur. Wel kunnen we ons voorstellen dat huurders met een huur gelijk aan de streefhuur meegaan met de verhoging. Immers de streefhuur stijgt ook met inflatie.

Wij vinden dat de betrouwbaarheid en consistentie beter tot hun recht komen en dat er meer balans is tussen de verschillende percentages bij een volgende verdeling:

- ◆ Hoger dan de streefhuur is de huurverhoging 0 %
- ◆ tussen 0 (= gelijk aan) en 10 procentpunten = 2,6 (inflatie) – 0,6 % = 2 %
- ◆ meer dan 10 procentpunten minder dan de streefhuur = 2,6% (inflatie) + 1,5 % = 4,1 %

Wij hopen dat met onze percentages (wij kunnen dat niet doorberekenen) Woonborg alsnog dichtbij de huursom stijging komt van 2,6 %. Bovenal is de huurverhoging hiermee meer in balans voor de bewoners waar we het met elkaar voor doen en dit biedt betrouwbaarheid en consistentie.

Inkomensafhankelijke huurverhoging 6,6%

Zoals u weet is het bestuur van AH WOON principieel tegenstander van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij blijven van mening dat het belasten van inkomen niet de taak is van de corporatie. Die taak berust alleen bij de belastingdienst. Het is ons bekend dat Woonborg hier anders naar kijkt. Wij zullen op dit moment het daarover niet met elkaar eens worden.

Wij onderschrijven wel het streven naar een goede prijskwaliteit verhouding. Woonborg heeft in haar beleid een gewenste prijskwaliteit van 63 %, 65 % en 72% vastgelegd.

Uit uw gegevens blijkt, dat het aantal huurders welke in aanmerking kunnen komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, stabiel blijft. Hoewel we hieruit niet echt conclusies kunnen trekken, is ook niet duidelijk of door de inkomensafhankelijke huurverhoging daadwerkelijk een doorstroming tot stand komt. Wij vinden het betreffende aantal huishoudens erg laag en kunnen ons voostellen dat deze huurders hard nodig zijn om wijken en buurten leefbaar te houden.

Op grond van bovenstaande overwegingen willen wij u de volgende vragen voorleggen:

- ◆ Is het te rechtvaardigen dat Woonborg inkomens per categorie opvraagt opdat alle huurders daarmee de bekende blauwe envelop in de brievenbus krijgen? Zeker gezien het feit dat het naar verwachting om slechts ± 250 huishoudens gaat?
- ◆ Is het gerechtvaardigd om deze huurverhoging door te voeren, zelfs als binnen de groep nog veel huishoudens afvallen op basis van leeftijd en huishoudgrootte?
- ◆ Staat de opbrengst wel in verhouding tot de hiermee gepaard gaande kosten- en batenanalyse?

Samenvattend: AH WOON adviseert negatief ten aanzien van de inkomensafhankelijke huurverhoging en al helemaal tegen het hoge percentage. Naar onze mening laat Woonborg hiermee het uitgangspunt van de juiste prijskwaliteit/streefhuur verhouding los. Naar onze mening draagt dit beleid niet bij aan een maatschappelijk verantwoord Woonborg met wijken die qua bevolkingssamenstelling en economie in balans zijn.

Niet DAEB-verhuureenheden

Voor deze woningen, bergingen en garages wordt door Woonborg de maximale huurverhoging gevraagd. Als AH WOON hebben we hier geen bezwaar tegen. We zien dit als commercieel vastgoed en dat is naar onze mening niet de primaire taak van de corporatie. Bovendien staan deze woningen op de verkooplijst.

Zorgcomplexen, verhuurd aan zorgpartijen

Vooruitlopend op ons voorbehoud uit het begin van ons advies willen wij het volgende meegeven. We verwachten dat dit maatschappelijk wel enige onrust of gefronste

wenkbrauwen kan opleveren. Hoewel we zeer zeker beseffen dat dit om grote bedragen gaat willen we Woonborg verzoeken om juist gezien de huidige Corona crisis en de daarbij behorende druk op onze zorg deze zoveel mogelijk te ontlasten. We verzoeken Woonborg om hierin een gebaar te maken en bijvoorbeeld een lager percentage door te voeren of de huurverhoging een aantal maanden uit te stellen.

Onzelfstandige woningen

Woonborg vraagt voor onzelfstandige huurwoningen de maximaal mogelijke huurverhoging. We hebben het percentage opgezocht: 4,1 % is 1 % lager dan een sociale huurwoning maximaal kan krijgen. In het verlengde van ons advies voor de sociale huurwoningen verzoeken we Woonborg om de huren ook hier meer gematigd te verhogen en wel met 1 % boven inflatie te verhogen ofwel 3,6 %.

Huurbevrozing en verlaging

AH WOON kan zich vinden in de voorgestelde regeling en evaluatie conform sociaal huurakkoord 2019 en MG 2020-01. We hebben wel een zorg hierbij. We merken dat dit bij vele huurders vragen oproept: 'Wanneer kom je er nu voor in aanmerking en wanneer niet? Hoe werkt het of juist niet?' Communicatie is ook nu het toverwoord. Wij adviseren om een eenvoudige infographic met beslisboom te maken. Daarbij staan we positief ten aanzien van de voorwaarde met betrekking tot een half jaar en de AOW-leeftijd.

Huursomstijging boven inflatie

We vinden als AH WOON dat er wel degelijk een huursomstijging is boven inflatie als we de beredenering volgen van de huursom samenstelling van 2019. In dat jaar maakte de huurharmonisatie nog onderdeel uit van de huursomstijging. Woonborg heeft naar onze mening meer inkomsten uit de huursom dan de huursom 2020 zoals u in uw adviesaanvraag vermeldt. Wij vinden dat de randvoorwaarden vanuit het sociaal huurakkoord voor een huursomstijging boven inflatie gevolgd dienen te worden. Ambities zijn goed en daarbij hoort ook keuzes maken. Vanzelfsprekend willen we met Woonborg van gedachten wisselen echter wij houden vast aan de (rand) voorwaarden vanuit het sociaal huur akkoord.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van AH WOON,
Jelly van den Bosch, voorzitter