

Beste huurder,

In dit verslag treft u alle stukken aan die te maken hebben met de adviesaanvraag huurverhoging 2013 van de Woningstichting Laarbeek aan de Bewonersraad Laarbeek. Tijdens de achterbanvergadering op 15 april heeft de BRL toegezegd dit verslag en een exemplaar van de Huurwijzer van de Woonbond rond te sturen aan de aanwezigen. Het verslag en de handout van de presentatie zullen ook terug te vinden zijn op de website: [www.bewonersraadlaarbeek.nl](http://www.bewonersraadlaarbeek.nl)

De Bewonersraad Laarbeek is op deze manier een nieuwe weg ingeslagen, door actief haar achterban te raadplegen bij een belangrijke adviesaanvraag. Helaas heeft de Woningstichting Laarbeek het advies van haar huurders niet overgenomen, maar heeft ze wel een genuanceerde uitleg gegeven van haar mening om de huurverhoging toch door te voeren. Ook zal de Woningstichting de groep die het hardst getroffen gaat worden door de huurverhoging tegemoet komen door een sponsoring van Stichting Leergeld. Dit kan als resultaat gezien worden van de vele discussies en gesprekken tussen de Bewonersraad en de directiebestuurder van de Woningstichting.

We hopen dat dit verslag u duidelijkheid geeft over de werkwijze van de Bewonersraad en we hopen u vaker te zien bij een achterbanraadpleging. Als u nog vragen of opmerkingen heeft, horen we die graag! Zie onze contactgegevens onderaan de brief.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur van de Bewonersraad Laarbeek,



Egbert Baks, voorzitter

# Verslag omtrent de huurverhoging van 1 juli 2013

- 1. Verslag extra achterbanvergadering op 15 april 2013**
- 2. Advies aan de Woningstichting Laarbeek**
- 3. Reactie Woningstichting Laarbeek op het advies**

## **Ad 1: Verslag extra achterbanvergadering op 15 april 2013**

Op 15 april 2013 heeft de Bewonersraad Laarbeek (BRL) haar huurders uitgenodigd voor een extra achterbanvergadering. De raad heeft het voorstel van de Woningstichting Laarbeek (WSL) betreffende de huurverhoging ontvangen en wil haar achterban op deze avond raadplegen. Er is massaal gereageerd op de uitnodiging: maar liefst 103 huurders zijn aanwezig. Het voltallige bestuur van de BRL is aanwezig: Egbert Baks, voorzitter; Bert van Leuken, vice voorzitter; Jos Croijmans, penningmeester (sinds 1 april); Marjan Gringhuis, secretaris; Jan Brans, bestuurslid; Jan van Gerwen, bestuurslid; Henk Coppens, bestuurslid. Van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum is Henk Tegels aanwezig. Hij is de adviseur van de BRL.

### **Inleiding**

Egbert Baks, voorzitter van de BRL, heet een ieder welkom. In het kort vertelt hij de reden van deze vergadering. De BRL wil haar achterban raadplegen en argumenten verzamelen waarom ze wel of geen positief advies op het voorstel van de WSL moet geven. Daarnaast is er via de media veel op de huurders afgekomen de laatste maanden. In een presentatie zullen de aanwezige huurders op de hoogte gebracht worden van de politieke ontwikkelingen in de huursector van de afgelopen maanden.

### **Presentatie**

Henk Tegels neemt de aanwezigen mee in een korte terugblik door de afgelopen politieke ontwikkelingen. De hand-out van deze presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd. Het woningmarktakkoord wordt uitgelegd en de belangrijkste punten worden toegelicht.

- Er wordt met name stilgestaan bij de gluurverhoging (inkomensafhankelijke huurverhoging (gebaseerd op het bruto-inkomen) voor huren die liggen onder de huurtoeslaggrens van €681,- en exclusief de servicekosten) en wat het effect op de korte en lange termijn is. Daarnaast wordt de verhuurdersheffing uitgelegd. Deze is in het leven geroepen om scheefwonen aan te pakken. Het gaat dan om mensen met een hoger inkomen die wonen in een woning met een lagere huur. Het principe is dat deze mensen een hogere huur kunnen betalen en dus moeten verhuizen naar een duurere woning. Dan komt de woning met de lagere huur vrij voor mensen met een lager inkomen. Dit jaar moeten alle corporaties in Nederland samen 50 miljoen euro aan verhuurdersheffing opbrengen. Mogelijk loopt dit in 2017 op naar 1,7 miljard euro. Dit voorstel moet minister Blok echter nog zorgvuldig uitwerken, waarbij hij ook rekening moet houden met de draagkracht van de huurder en er moet gekeken worden of het mogelijk is om de heffing anders in te vullen, namelijk door een verplichting om te investeren in de woningen.

Vervolgens wordt de mening van de Woonbond, de landelijke belangenbehartiger van hurend Nederland, naar voren gehaald, net als de alternatieven die de Woonbond onderzocht heeft. De woonbond heeft met name erg veel moeite met de grote huurstijgingen en heeft veel moeite met de inkomensafhankelijke huren. Een beter alternatief is de huursombenadering, waarbij de kwalitatief betere woningen met een lagere huur een grotere huurverhoging krijgen en de kwalitatief minder goede woningen

een lagere huurverhoging. De totale huursom (alle huren bij elkaar opgeteld) bedraagt dan een afgesproken percentage. In het Woonakkoord staat dat in 2015 de huursombenadering ingevoerd gaat worden. Kort samengevat: nu is er veel trammelant over de inkomensafhankelijke huurverhoging en in 2015 gaat alles weer op de kop! De Woonbond pleit er ook voor dat de corporaties een investeringsplicht krijgen, i.p.v. het afdragen van een heffing die volledig in de belastingpot verdwijnt. Ook is het van belang dat huurders én kopers een gelijke behandeling krijgen. Op dit moment worden kopers ontzien!

De presentatie leidt ons verder door het voorstel van de WSL. In eerste instantie wilde de WSL volledig meegaan met het Woonakkoord en de inkomensafhankelijke huurverhoging invoeren. Door een administratieve fout bleek het echter onmogelijk om op tijd de inkomensgegevens bij de Belastingdienst op te vragen. Daardoor is er gekozen voor een huurverhoging van 4%, voor alle huurders van de WSL. Dus onafhankelijk van het gezinsinkomen. Als reden geeft de WSL aan dat de huur van haar huurwoningen, in vergelijking met andere corporaties, relatief laag ligt terwijl de kwaliteit hoog ligt. De WSL wil naar een meer marktconforme huurprijs gaan: de huurder gaat meer betalen voor de kwaliteit die hij of zij krijgt. In zijn presentatie legt Henk Tegels uit dat elke huurwoning een bepaalde streefhuur heeft. Dit is niet de maximale huur die een corporatie op basis van het aantal punten (volgens het Woning Waardering Systeem (WWS)) mag vragen, maar een percentage ervan. In de huurwijzer staat dit WWS puntenstelsel uitgelegd. Op dit moment ligt het percentage op ongeveer 50%, en de WSL wil naar een streefhuurpercentage van 60%. Dit betekent niet dat een woning 10% huurverhoging gaat krijgen! Maar de 4% is een middel om de huurverhoging naar de streefhuur op weg te helpen.

De WSL zegt in haar voorstel dat er niet beknipt gaat worden op onderhoud van de woningen en energiebesparende maatregelen.

### **Reacties en argumenten Achterban tegen huurverhoging van 4%**

- Mensen vragen zich met name af waarom de huur altijd verhoogd moet worden. Waarom kan deze niet een keer gelijk blijven of verlaagd worden?
  - De WSL zit ook met onderhoudskosten die door inflatie hoger worden. Deze kosten moeten ook gedekt worden, vandaar dat er tot dit jaar alleen een inflatievolgend huurbeleid is geweest.
- Huurders worden uitgeknepen en kopers betalen niks méér!
- Waar heeft de WSL het geld eigenlijk voor nodig?
  - Dit is onduidelijk en komt in het voorstel van de WSL niet naar voren! Als enig argument voor de huurverhoging wordt de marktwaarde aangehouden. De gemiddelde huur op dit moment is erg laag en moet omhoog zodat de huren beter passen bij de kwaliteit van de woningen.
- Er zijn huurders die sterke twijfels hebben bij de 'goede' kwaliteit van hun woning. Elk jaar is er een huurverhoging, maar daarvan zie je zelden iets terug: in de zin van een investering.
- Mensen kunnen niet meer verhuizen, omdat bij verhuizing de huur flink omhoog getrokken wordt. De doorstroming stopt en bouwbedrijven gaan failliet.
- Mensen hebben hun twijfels of de WSL haar belofte dat er niet beknipt gaat worden op onderhoud en energiebesparende maatregelen, kan nakomen.
- Mensen kunnen de huur niet meer betalen. Met name ouderen en mensen zonder werk zijn de dupe. De betaalbaarheid wordt door de WSL niet meegenomen in haar voorstel. Dus willen we voor een huurverhoging van 2,5% gaan.
- We praten nu over één jaar, niet over de komende vier jaar. Volgend jaar bekijken we de situatie opnieuw.
- De WSL kan efficiënter werken.
- Een huurverhoging van 2,5% zou redelijk zijn.
- Wat is er voor nodig om alle beleidsmaatregelen aan te kunnen?
- Met 0% beginnen om te kunnen onderhandelen.

- Van een kale kip kun je niet plukken! Als de huur lager gehouden wordt, willen we best inleveren op onderhoud.
- Als we meer huur betalen, dan willen we dat wel terug zien. (Bijv. in onderhoud e.d.)

### **Argument vóór een huurverhoging**

- Een hogere huur is nodig om het onderhoud te kunnen betalen. En woningen moeten aangepast worden aan andere doelgroepen: ouderen en starters.

### **Algemene tendens**

Een huurverhoging van 2,5% is aanvaardbaar. Met name de betaalbaarheid komt in het geding bij 4%. We gaan niet verder kijken dan de besluiten die nú genomen zijn. Vanaf 2014 moet het kabinet nog besluiten nemen over de verhuurdersheffing 2014-2017.

Dus: volgend jaar kijken we verder.

WSL wil naar streefhuur, zodat de huurder betaalt voor de kwaliteit die hij krijgt. Op dit moment zien mensen niks terug van de huurverhogingen van afgelopen jaren. Dit blijkt uit de achterbanvergadering. Er is ook (weer) onvrede hoe de WSL met haar huurders omgaat: communicatie blijkt een belangrijk onderwerp waarop het vaak mis gaat. De kwaliteit van het onderhoud en de woning is vaak twijfelachtig. Mensen willen best inleveren op onderhoud als de huur lager blijft. Waarom moet de huur steeds bijgesteld worden?

Uit cijfers van het Nibud blijkt dat veel huurders (1 miljoen) nu al in de geldproblemen zitten.

We nemen de argumenten van de achterban mee in het advies.

### **Afsluiting**

Doordat de avond behoorlijk is uitgelopen, is de avond niet fatsoenlijk afgesloten. Dit is jammer, maar een leerpunt voor de BRL voor een volgende achterbanvergadering! Het bestuur hoopt dat dit verslag duidelijkheid verschaft over wat besproken is en wat de BRL met de inbreng van de aanwezigen heeft gedaan.

### **Ad. 2: Advies aan Woningstichting Laarbeek**

Op 13 maart jl. ontving de Bewonersraad Laarbeek (BRL) het voorstel betreffende het huurprijsbeleid met als onderwerp de huurverhoging 2013 van de Woningstichting Laarbeek (WSL). De BRL heeft tot 24 april 2013 de tijd om een advies op het voorstel te geven.

Tijdens een vergadering met de WSL wordt de BRL verrast door het feit dat de inkomensafhankelijke huurverhoging gewijzigd is in een huurverhoging voor alle huurders van 4%. Door een administratieve fout is het onmogelijk voor de WSL om de inkomensgegevens van haar huurders op te vragen bij de Belastingdienst en de huurverhoging op 1 juli in te laten gaan. Vandaar dat op 3 april besloten is het voorstel te wijzigen. De WSL ziet ervan af om een nieuwe voorstel in te dienen. De onderbouwing blijft gelijk, alleen de inkomensafhankelijke huurverhoging komt te vervallen. Daarvoor in de plaats komt een huurverhoging die voor alle huurders gelijk is, namelijk 4%.

### **Achterbanraadpleging**

Op 15 april heeft de BRL een achterbanvergadering georganiseerd om de achterban te raadplegen bij het komen tot een gedegen advies op het voorstel huurverhoging. Daarnaast heeft de afgelopen maanden de media veel in het teken gestaan van de ontwikkelingen op de huurmarkt. De BRL is ervan overtuigd dat het voor veel huurders onduidelijk is wat er op dit moment op ze afkomt vanuit Den Haag, maar ook hoe de WSL met de maatregelen omgaat.

Tijdens de achterbanvergadering heeft dhr. Tegels, adviseur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum, hierover uitvoerig uitleg gegeven.

Het raadplegen van de achterban is een zeer positieve en nuttige ervaring geweest. De mensen voelden zich gehoord en hebben duidelijke antwoorden gekregen op hun vragen. Daarnaast heeft de BRL duidelijke argumenten gekregen die ze in dit advies verwerkt.

### **Betaalbaarheid**

In het voorstel van de WSL wordt geen enkele melding gemaakt van het feit dat de betaalbaarheid van de huren in het geding kan komen. Terwijl dit juist de grootste angst is die leeft onder de aanwezige huurders op de achterbanvergadering. Bijvoorbeeld ouderen en mensen zonder werk zullen hierdoor getroffen worden. De BRL vindt het erg jammer dat hier in het voorstel geen begrip voor wordt getoond, terwijl het juist de taak is van een sociale verhuurder om mensen met een krappe beurs huisvesting te bieden.

### **De onderbouwing**

De onderbouwing van het nieuwe voorstel is gelijk gebleven. Omdat de WSL er geen noodzaak in ziet om deze te wijzigen, concludeert de BRL dat de lagere huurinkomsten geen probleem geven in het uitvoeren van het planmatig en projectmatig onderhoud. Ook het invoeringsplan voor energiebesparing zal overeenkomstig uitgevoerd worden. Aangezien de begroting en de meerjarenprognose nog niet herberekend was naar het nieuwe voorstel huurverhoging, mist de BRL nog steeds de financiële onderbouwing. Duidelijk is wel dat de WSL in haar financiële berekeningen rekening houdt met de verhuurdersheffing tot en met 2017. Maar in het voorstel huurverhoging mist de BRL de argumentatie dat de verhoging noodzakelijk zou zijn om de heffingen (verhuurdersheffing én saneringsheffing) te kunnen financieren. Dit advies is puur gericht op de tekst in het voorstel.

De enige onderbouwing die de BRL in het voorstel leest, is dat de WSL de huurverhoging als middel ziet om sneller tot huurharmonisatie (het optrekken van de huur naar de vastgelegde streefhuur) te komen. De WSL wil de gemiddelde streefhuur van 50% optrekken naar gemiddeld 60%. Dit is in lijn met het beleidsplan 'Vitaal Vierluik'. De BRL heeft er echter grote moeite mee dat de WSL zich vergelijkt met andere corporaties. Het blijkt dat de prijs/kwaliteitverhouding van de huurwoningen in Laarbeek laag is, en de WSL wil tot meer marktconforme huren te gaan. Marktconform geeft de gewildheid van een woning aan en zit al in het WWS inbegrepen. Huurwoningen van de WSL krijgen een aantal punten voor de woonomgeving. Door de huur op te trekken naar marktconform betaalt de huurder dubbel voor de woonomgeving/gewildheid van de woning.

### **Investing van huurinkomsten**

Tijdens de achterbanvergadering bleek dat huurders willen weten wat er met hun extra huurverhoging gebeurt. Een inflatievolgende huurverhoging is goed te begrijpen: de kosten voor de WSL zijn ook onderhevig aan de inflatie. Maar wat ziet de huurder terug van de 1,5% extra huurverhoging boven de inflatie? Huurders verwachten dit terug te zien in investeringen, zoals een gedegen onderhoud van hun woning en goede energiebesparende maatregelen. En een duidelijke communicatie waarom de WSL haar huren extra wil verhogen. De WSL zegt niet te willen bekibbelen op het onderhoud, maar huurders geven zelf aan dat ze er niet veel problemen mee hebben als het onderhoud wordt uitgesteld, als dat betekent dat het de huurverhoging lager maakt. Als reden wordt genoemd, dat men van een kale kip niet kan plukken.

### **Conclusie**

Uit de achterbanvergadering blijkt dat huurders met name erg veel moeite hebben met de extra huurverhoging van 1,5% bovenop de inflatie. Huurders voorzien dat de betaalbaarheid behoorlijk in de knel kan komen voor een steeds groter wordende groep mensen. Ook de BRL ziet in het voorstel van de WSL geen financiële onderbouwing van deze extra verhoging, en concludeert dat de financiën blijkbaar geen rol spelen. De WSL noemt alleen het sneller op kunnen trekken van de gemiddelde streefhuur naar 60% om

tot meer marktconforme huren te komen, als argument om de huren extra te verhogen met 1,5%. Hier staat de BRL niet achter, omdat ze de vergelijking met andere corporaties niet zuiver vindt en omdat huurders op dit moment al huur betalen voor de woonomgeving, zoals gedefinieerd door het WWS.

### **Advies**

De BRL heeft besloten om de WSL een *voorlopig* negatief advies te geven voor het voorstel de huren in Laarbeek met 4% te verhogen per 1 juli. De BRL geeft de WSL de mogelijkheid om haar voorstel te herzien en met een beter gefundeerd en financieel beargumenteerd voorstel te komen. Als de WSL hiertoe besluit, ziet de BRL het nieuwe, schriftelijke voorstel huurverhoging 2013 graag tegemoet. Mocht de WSL hier geen redenen voor zien, dan is de BRL genoodzaakt dit huidige advies als definitief te bestempelen.

Op 22 april komen de BRL en de WSL samen in een plenair overleg en kan de knoop doorgehakt worden.

### **Ad. 3: Reactie van de Woningstichting Laarbeek op het advies**

Tijdens het overleg met de WSL op 22 april heeft de BRL definitief te horen gekregen dat het voorstel niet gewijzigd gaat worden. Ondanks het negatieve advies van haar huurdersorganisatie, zal de WSL de huurverhoging van 4% doorvoeren. Met de argumenten en zorgen genoemd in het advies, ook afkomstig van de Achterbanvergadering, wordt wel rekening gehouden in het beleid. In een notitie licht de WSL haar argumenten toe:

#### **Betaalbaarheid**

De WSL moet een bepaalde hoeveelheid woningen beschikbaar hebben voor de sociale verhuur: deze woningen hebben een huur die ligt onder de huurtoeslaggrens (HT-grens) en vallen in de groep 'betaalbaar'. Dit is de 'primaire' doelgroep van de WSL. Bij het bepalen van de streefhuur wordt rekening gehouden met het feit dat deze woningen binnen de grenzen van betaalbaar moeten blijven. Hierbij houdt de WSL rekening met de politieke en wettelijke kaders die voor de primaire doelgroep gelden.

Bij het vaststellen van de streefhuur van een woning wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de woning (gebaseerd op het Woningwaarderingstelsel), maar er wordt vervolgens gekeken of de woningvoorraad niet teveel boven de HT-grens uit komt. De WSL heeft in de raamafpraak met de gemeente Laarbeek en de BRL afgesproken dat 20% van de gemeentelijke voorraad woningen beschikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep. Dit betekent dat de WSL haar huurprijzen moet matigen, omdat er anders teveel woningen boven de grens van de huurtoeslag uit komen. De WSL geeft aan op deze manier rekening te houden met de betaalbaarheid van de woningen: zoals deze gedefinieerd is door politieke en wettelijke kaders.

Vervolgens wil de WSL de huurprijzen differentiëren naar woningtypen: goedkoop, betaalbaar, duur onder de HT-grens en duur boven de HT-grens. Hierdoor hoopt ze de slaagkans voor verschillende doelgroepen zo goed mogelijk te maken. Zo is er ook beter zicht op voor welke doelgroepen te veel of te weinig woningen zijn, zodat de voorraad erop aangepast kan worden.

Als laatste wordt de huurprijs verfijnt: sommige woningen zijn erg gewild, anderen niet. Woningen die erg gewild zijn, zullen een hogere streefhuur krijgen en woningen die niet gewild zijn, worden aantrekkelijker gemaakt met een lagere huur.

Niet alle woningen van de WSL krijgen 4% huurverhoging. Woningen waarvoor geldt dat ze gesloopt gaan worden nadat de huidige huurder verhuist, krijgen 0% huurverhoging. En woningen die al op streefhuur zitten (nieuwbouw of net een nieuwe huurder) krijgen

2,5% huurverhoging. Dus alleen de woningen die nog opgetrokken moeten worden naar het streefhuurniveau (dit heet harmonisatie) zullen 4% krijgen.

Uit onderzoek is gebleken dat met name de categorie bijstandsmoeders een kwetsbare groep vormt, als het gaat om huurders die met de betaalbaarheid in de knel kunnen komen. Daarom heeft de WSL de Stichting Leergeld te sponsoren, om zo deze doelgroep tegemoet te komen.

### **Investeringsen**

Huurders verwachten de huurverhoging terug te zien in een gedegen onderhoud en goede energiebesparende maatregelen, maar aan de andere kant is er geen bezwaar als het onderhoud wordt uitgesteld om de huurverhoging lager te houden. De WSL vindt deze laatste optie niet geloofwaardig en maakt een duidelijke keuze: geen uitstel van onderhoud en geen beperking van de energiebesparende maatregelen.

### **Onderbouwing**

De WSL ziet haar voorstel tot huurverhoging volledig in lijn liggen met de doelstellingen van haar ondernemingsplan 'Werken aan een Vitaal Vierluik' en de raamovereenkomst die ze met de gemeente en de BRL heeft gesloten. Het beleid streeft naar een betere prijs-kwaliteitverhouding en een betere marktwerking.

### **Conclusie**

Op grond van het bovenstaande komt de WSL tot de volgende conclusie:

1. Een gedifferentieerd huurprijsbeleid van 0% tot 4% tot streefhuurniveau is volledig in lijn met het bestaande beleid om de verhouding prijs-kwaliteit te verbeteren en de slaagkans voor nieuwe huurders te bevorderen.
2. Het kwaliteitsbeleid ten aanzien van onderhoud en verbetering wordt niet naar beneden bijgesteld.
3. Met een bijdrage aan Stichting Leergeld zorgen we voor een vangnet voor de meest kwetsbare groep.