

Aan het bestuur van: Huurdersorganisaties De Huurder, De Marne de Terpen en Stichting  
Huurdersplatform Bedum-Ten Boer

Bedum, 16 maart 2015

kenmerk: 16/03/dir/awe/adh

beh. door: R.T. Kramer

onderwerp: uw brief van 2 maart 2015 over het huurprijsbeleid

Geachte dames en heren,

In uw brief van 2 maart 2015 geeft u advies over het voorgenomen huurbeleid van Wierden en Borgen, waarvoor hartelijk dank.

U baseert uw advies op een interpretatie van een selectief aantal cijfers van onder andere Corporatie in Perspectief (CIP). Samengevat bent u van mening, dat op basis van de financiële positie van Wierden en Borgen het niet noodzakelijk is een huurverhoging boven de inflatie toe te passen.

Wat verder opvalt in uw brief is uw expliciete stellingname als het gaat om het centraal stellen van de belangen van de huurder.

U geeft aan dat wij als verhuurder niet alleen rekening houden met de belangen van de huurders, maar ook met de belangen van het eigen bedrijf. Voor u staan de belangen van de huurder centraal.

Ik zie dit anders. Ook bij Wierden en Borgen staat het belang van de huurder *altijd* centraal. Van Wierden en Borgen wordt daarnaast gevraagd om die belangen ook voor de langere termijn veilig te stellen. Dat betekent, dat we oog moeten houden voor de betaalbaarheid van het wonen, maar ook voor goede, duurzame en veilige huisvesting. Nu en in de toekomst.

Vooraf 'veilig' wonen is recent een belangrijk thema geworden in ons werkgebied. Hier wacht ons dan ook de komende jaren een enorme uitdaging. Met name omdat we het versterken van woningen willen combineren met maatregelen die onze huurders ook direct voordeel opleveren. Denk aan het op grote schaal verduurzamen, levensloopbestendig en energiezuinig maken van woningen.

Het klopt dat Wierden en Borgen financieel gezond is. Daar hoeven we ons niet voor te schamen, vind ik, omdat dit het gevolg is van nuchter en doordacht beleid. Onze bedrijfslasten zijn laag, we investeren fors in onze woningen, onze huren zijn nog steeds laag in vergelijking met omliggende en landelijke corporaties en onze goedkope en betaalbare woningvoorraad is nog steeds groter dan gemiddeld. Ik verwijs in dit verband graag naar CIP.

Daarnaast zijn de cijfers die u noemt ook een momentopname. Uit de financiële prognoses, die we met u hebben gedeeld, blijkt dat we komende jaren in hoog tempo en fors interen op onze reserves.

Ik ben van mening dat met het voorgestelde huurbeleid tegemoet wordt gekomen aan de betaalbaarheid van het wonen. De laagste inkomens worden ontzien en de breedste schouders dragen iets zwaardere, maar nog steeds goed betaalbare, lasten.

Voor het merendeel van de zittende huurders uit de laagste inkomenscategorie (onze primaire doelgroep) blijft de netto stijging van het huurgedeelte van de woonlasten beperkt tot enkele euro's.

Ook voor de tweede inkomenscategorie zijn de gevolgen van een verhoging met 2% beperkt.

Voor de hoogste inkomensgroep vinden wij een verhogingspercentage van 5% verantwoord. Zoals u weet, woont ruim driekwart van deze groep goedkoop. Wij willen dan ook in lijn met het rijksbeleid stimuleren dat de sociale huurvoorraad primair wordt bewoond door de mensen die daar het meest behoefte aan hebben.

Na zorgvuldige afweging van al uw argumenten en afgezet tegen het voorgaande zullen wij uw advies om voor alle inkomensgroepen een huurverhoging van 1% toe te passen niet overnemen. Wierden en Borgen hanteert dit jaar voor de drie inkomensgroepen de uitgangspunten zoals verwoord in de notitie die wij u hebben voorgelegd.

Voor de woningen die door een huurverhoging door de sociale huurgrens (€ 710,68 per maand) schieten, was het aanvankelijk de bedoeling deze niet onder deze grens te houden. Wij hebben besloten uw advies over te nemen en zullen deze aftoppen tot onder de sociale huurgrens.

Hebt u naar aanleiding van dit besluit en onze motivatie nog vragen, dan ga ik hierover graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,



R.T. Kramer  
Directeur bestuurder