

Aan:

de directeur/bestuurder van Woningstichting Wierden en Borgen
De Vlijt 30
9781 NR Bedum

Bedum, 2 maart 2015

Geachte heer Kramer,

De drie huudersorganisaties hebben overleg gehad over het huurbeleid voor 2015. Wij zijn samen tot een advies gekomen en hebben bij het advies gebruik gemaakt van de cijfers van CIP (Corporatie in perspectief), het CFV, het eindrapport RIGO, uw begroting voor 2015, alsmede uw notitie Huurbeleid 2015.

Wij zijn ons er van bewust dat u als verhuurder niet alleen rekening moet houden met de belangen van de huuders, maar ook de belangen voor uw eigen bedrijf, zodat u, zoals u stelt in uw notitie, kunt blijven investeren in herstructurering, nieuwbouw, woningverbetering, energetische maatregelen, duurzaamheid en leefbaarheid.

Voor ons staan echter de belangen van de huuders centraal. Aan de hand van een drietal punten komen wij tot een advies over het huurbeleid 2015.

A. Uit de begroting en de cijfers van het CIP constateren wij allereerst het volgende:

1. Uit de kasstroom blijkt dat W&B een gezond bedrijf is. De kasstroom is ten opzichte van de referentie corporaties in Nederland veel hoger. De noodzaak daarvan is ons niet duidelijk, want met de hoge kasstroom kan W&B bijvoorbeeld ruim aan haar renteverplichtingen voldoen. Het WSW stelt een minimale eis van 1,4% als rentedekkingsgraad. W&B zit daar ruim boven (3,52%). Ook in de prognose (2014-2018) zit W&B er ruim nog boven.
2. De gemiddelde verkoopprijs van woningen van W&B is 105.000,-- en het landelijk gemiddelde is 109.000,-- . Het is ons niet duidelijk waar de cijfers van de begroting op zijn gebaseerd.
3. De draagkracht (solvabiliteit) van Wierden en Borgen is veel hoger dan het landelijk gemiddelde (cijfers CFV). Is dit noodzakelijk? W&B kan immers ruim op eigen kracht aan alle financiële verplichtingen voldoen.
4. Het Volkshuisvestelijk vermogen zit ver boven de buffer (cijfers CFV).
5. De rentelasten per woning zijn hier veel lager dan landelijk.

B. Betaalbaarheid woonlasten, besteedbaar inkomen etc.:

1. De huudersorganisaties constateren dat Wierden en Borgen veel woningen heeft met een laag energielabel. Woningen met een slechte energiekwaliteit hebben hogere energielasten en dus hogere woonlasten. De betaalbaarheid wordt dan een steeds groter probleem.
2. Hiermee samenhangend zal er steeds minder overblijven voor de eerste levensbehoeften en zullen huuders daardoor wellicht (meer) gebruik moeten maken van de voedselbank. Het Nibud

stelt regelmatig advieshuren op. Advieshuren van het NIBUD zijn mede afhankelijk van het inkomen. Uit een recente studie van het Onderzoeksinstituut TU Delft (OTB) bleek dat 37% van de huurders van sociale huurwoningen hogere huurlasten hebben dan het NIBUD adviseert.

3. W&B zegt in de beleidsnotitie dat ze zich sterk richt op de inkomensgroep tot 34.229. Dat is de primaire doelgroep en het gaat om ruim 80% van de huurders. W&B erkent dat voor deze groep de betaalbaarheid het meest onder druk staat en dat daarom gekozen is voor een gematigd verhogingspercentage van 1,5%. Voor de huurders uit deze groep die én te maken hebben met hoge energielasten én een laag inkomen hebben, zal een dergelijke verhoging al te veel zijn.
4. Voor de tussencategorie constateert W&B zélf al dat de betaalbaarheid voor de onderkant van deze groep 'een issue kan zijn'. Wat ons betreft is dit niet een kwestie van 'kan zijn', maar dat sowieso een huurverhoging van 2% voor de onderkant van deze groep te veel is.
5. Volgens de cijfers van CFV is de huurprijsontwikkeling van Wierden en Borgen de laatste jaren sterker gestegen dan van landelijke corporaties. Wanneer de geplande huurverhoging door zou gaan, dan wordt het verschil alleen maar groter, en dat in een gebied waar de inkomens lager liggen.

C. Doelstelling en taak van de woningcorporatie:

1. De doelstelling blijft primair het voorzien in betaalbare huisvesting (sociale woningbouw). We wijzen er op dat de goedkope woningvoorraad bij W&B steeds kleiner wordt. En hoe wordt het begrip betaalbaar gehanteerd? De huurdersorganisaties hanteren voor de sociale huursector een onderverdeling in drie groepen:
2.
 - Goedkoop: huur tot 403,06
 - Betaalbaar: huur tussen 403,06 en 576,87 voor een- en tweepersoons huishoudens en tot 618,24 voor huishoudens van drie personen en meer.
 - Duur: huur tussen 618,24 en de sociale huurgrens van 710,68
3. Als we kijken naar alle nieuwbouw die W&B realiseert, dan constateren wij dat daar behoorlijk veel woningen tussen zitten die onder begrip 'duur' vallen. Hoe ziet dat er in de toekomst uit? Hoe houdt W&B voldoende goedkope en betaalbare woningen? Wij maken ons daar ernstige zorgen over.
4. In de notitie Huurbeleid 2015 staat: *“Daar waar woningen door een huurverhoging door de sociale huurgrens (710,68 per maand) schieten, worden deze niet onder deze grens gehouden”*. Vorig jaar werden woningen die door de sociale huurgrens dreigden te schieten wél onder die grens gehouden, om, aldus de notitie 2014, *“de sociale woningvoorraad in stand te houden”*.
Het is voor ons onbespreekbaar dat mensen die nu een woning huren beneden de sociale grens, straks, door het voorgenomen huurbeleid van W&B, boven die grens komen. Huurders hadden vorig jaar en eerder nog steeds de zekerheid dat ze in een woning zaten waarvan de huur niet hoger zou komen dan de sociale huurgrens (omdat die onder die grens werd gehouden). In dit nieuwe beleid wordt deze grens helemaal losgelaten en is deze woning opeens geen “sociale huur woning” meer (voor de zittende huurder). Wij vragen ons het volgende af:
5.
 - Hoe wordt het mogelijk gemaakt dat mensen hun huurtoeslag blijven behouden, zoals W&B stelt in hun beleidsstuk. Boven 710,68 is er immers geen huurtoeslag meer mogelijk. Welk soort constructie heeft W&B hiervoor bedacht?
 - Er is ook een hele groep huurders die (nét) geen huurtoeslag krijgt. Als mensen net even boven de inkomensgrens voor huurtoeslag zitten, (21.950 voor een alleenstaande en 29.825 voor een echtpaar), kun je echt niet spreken van een riant inkomen waarmee men een huur boven de sociale huurgrens zonder problemen kan blijven betalen. Een woning die niet meer onder de sociale huurgrens wordt gehouden, maar elk jaar steeds verder boven de sociale huurgrens kan stijgen zolang dezelfde huurder er nog in woont, valt niet

alleen onder het begrip 'duur', maar wordt dan ook nog voor vele huurders 'onbetaalbaar'.

6. In de notitie staat vervolgens: *"Bij mutatie wordt de huurprijs van de woning weer op het niveau van de sociale huurgrens gezet"*.

Dit betekent echter dat nieuwe huurders al bij aanvang van de huur het 'plafond' bereikt hebben en het jaar daarop, met de volgende huurverhoging, bij het doorzetten van dit beleid, daar al doorheen schieten. Iemand die al bijna aan de sociale huurgrens zit en daar door een huurverhoging doorheen schiet, kan in de praktijk slechter af zijn als iemand die in een geliberaliseerde woning zit met een marktconforme huurverhoging van 1%!

Gelet op al het bovenstaande, kunnen de huurdersorganisaties niet akkoord gaan met dit voorgenomen beleid. Wij zijn van mening dat, op grond van uw resultaten, het niet noodzakelijk is om een huurverhoging boven inflatie toe te passen.

De huurdersorganisaties adviseren daarom het volgende huurbeleid voor 2015:

1. Voor alle inkomens een huurverhoging toe te passen, gelijk aan inflatiepercentage, van 1%.
2. Met betrekking tot de woningen die door de huurverhoging door de sociale huurgrens van 710,68 dreigen te schieten, eenzelfde beleid aan te houden als in 2014, waarbij deze woningen onder die grens worden gehouden, zodat op die manier de sociale woningvoorraad in stand blijft.

Wij zien uit naar uw reactie op ons advies.

Met vriendelijke groet,

Namens de drie Huurdersorganisaties:

Stichting Huurdersplatform Bedum Ten Boer,
Huurdersvereniging De Marne de Terpen,
Huurdersvereniging De Huurder,

Tineke Stuurwold,
Secretaris De Huurder