



Wierden en Borgen  
T.a.v. Directeur-bestuurder de heer P. van Heeswijk  
De Vlijt 30  
9781 NR BEDUM

Bedum, 12 april 2019

Betreft: advies huurverhoging 2019

Geachte heer Van Heeswijk,

### **Betaalbaarheid In Wad en Stad**

#### **Aanleiding**

Zoals elk jaar heeft de woningcorporatie de mogelijkheid om de huren te verhogen op 1 juli van elk jaar. De minister laat vroegtijdig weten welke kaders zij stelt voor de huurverhoging. Aedes en de Woonbond hebben daar een aanscherping op gedaan om de betaalbaarheid verder te garanderen met name voor bewoners met een smalle beurs, het Sociaal Huurakkoord. Voor deze doelgroep zijn de woonlasten sinds 2012 met 14 % gestegen, dit wordt voor het grootste gedeelte veroorzaakt door de stijging van de huren.

In het recente Woononderzoek 2018 van het ministerie van BZK blijkt dat de bewoners in de primaire doelgroep in het Noorden van het land een huurquote hebben van 24% en de secundaire doelgroep 30 % huurquote. Hierbij hoort een woonquote van respectievelijk 37% en 39%. In 2012 (woonlastenonderzoek 2012 Rigo/Woonbond) is aangegeven dat het wenselijk is om een passende woonquote te hebben van maximaal 30 % van het besteedbare inkomen. Hierbij is rekening gehouden met het niet-veel-maar-toereikend principe.

Betaalbaarheid staat steeds meer onder druk, zeker bij de doelgroepen waaraan een woningcorporatie haar bestaansrecht ontleent. Een maatschappelijke verantwoordelijkheid is daarin zeker op haar plaats. In het gebied van Wierden en Borgen is dit zeer wenselijk en ook nodig.

De complexiteit van aardbevingen (Wad) en het steeds op zich laten wachten van een adequate aanpak, ook financieel, is voor menig huurder een doorn in het oog. Ook in de stad is het van belang om de betaalbaarheid van huren goed in balans te hebben. We hebben het dan niet over de huurprijs, maar eerder over de onderhoudssituatie waardoor huurders meer kwijt zijn aan energielasten dan zij mogen verwachten op grond van hun energielabel.

Een gematigd huurbeleid past hierbij, waarbij de verhuurbaarheid en betaalbaarheid van woningen wordt meegenomen in de overwegingen van partijen.

Als besturen van de vier huurdersorganisaties hebben we begrip voor de grote opgave welke Wierden en Borgen heeft. Met uw huidig voorstel legt u de rekening volledig neer bij de huurder. Bovendien laat u de woonlasten met gemiddeld meer dan inflatie stijgen. Voor de huurverhoging in 2018 koos Wierden en Borgen voor 0% huurverhoging dat was een mooi gebaar. Wat is dat gebaar waard als er nu een huurverhoging is die voor bijna alle huurders hoger is dan 1,6%? Hetgeen is geheel in tegenstelling met de afspraken over betaalbaarheid in de diverse prestatieafspraken, naar onze mening.



## Sociaal huurakkoord

Aedes en de Woonbond hebben eind 2018 een Sociaal huurakkoord gesloten. In essentie gaat het om de betaalbaarheid van de doelgroepen te borgen en te verbeteren. Hiervoor is een aanpassing nodig in de wetgeving. Deze aanpassing wordt niet eerder verwacht dan 1 januari 2020. Een inflatie volgende huursomstijging met daarbij de mogelijkheid voor corporaties om 1 % boven inflatie te vragen kan bij zeer uitzonderlijke opgaven. Deze moeten dan in de prestatieafspraken worden verankerd met instemming van alle partijen. Wierden en Borgen heeft aangegeven dat zij voornemens is om het Sociaal huurakkoord te volgen en gebruik te maken van de 1% extra stijging.

## Proces

Een nieuw jaar, een nieuwe ronde en dus nieuwe kansen voor iedereen. We zijn als huurdersorganisaties het jaar met frisse moed gestart. En direct zijn we samen met de medewerkers van Wierden en Borgen gestart met het huurbeleid 2019 en verder. We hebben de start meegemaakt en dat was voor ons gevoel een 'overval' van mogelijkheden en kansen waar we in hetzelfde overleg op konden reageren. Daarbij vinden we dat Wierden en Borgen de huurdersorganisaties had moeten vragen naar hun ideeën en visie en dat niet alleen te doen op basis van wat Wierden en Borgen presenteert. Uiteraard hebben we daar als besturen ook zelf een rol en verantwoordelijkheid in. Juist die verantwoordelijkheid hebben we genomen om ons kritisch op te stellen en daarbij scherp te zijn. Hoewel de gesprekken plezierig verliepen, hebben we moeite met de manier waarop Wierden en Borgen de gesprekken (niet) leidde. We hebben dit in onze brief van 11 februari 2019 aangegeven. Tot onze verbazing was de reactie, dat dit niet helemaal wordt erkend. Echter de vraag waarom we het zo ervaren, is ook niet gesteld door Wierden en Borgen. Het verzoek om meer de overleggen te gaan leiden, is niet echt opgepakt. We betreuren dit ten zeerste. Al in het begin is duidelijk geworden dat Wierden en Borgen 2,6% huursomstijging nodig heeft en dat van enige beweging daarin geen enkele sprake is of kan zijn.

Ook wil Wierden en Borgen direct met ons over het huurbeleid (incl. streefhuur) praten en afspreken wat voor ons een stap te ver is. Bovendien was het voor menig een van ons niet duidelijk dat dit ook de bedoeling zou zijn. De (uitwerking)portefeuillestrategie is ons ter beschikking gesteld, echter dit is naar onze mening nooit besproken met ons. Ook de meerjarenbegroting is ons ter informatie gestuurd en niet besproken met ons. In 2017 is dit allemaal met ons vroegtijdig en voor besluitvorming RvC met ons besproken.

Ondanks dat we op diverse manieren hebben aangegeven dat we ons niet helemaal senang voelen met het gevoerde proces, legt Wierden en Borgen dat naast zich neer of zoekt oorzaken buiten zichzelf. We adviseren Wierden en Borgen dan ook aan de voorkant van de start van beleidsontwikkeling met de huurdersorganisaties in gesprek te gaan over proces en verwachtingen. Het lijkt ons aanbevelingswaardig om dat te doen met het door ons gezamenlijk vastgestelde 10 stappenplan. Zoals een van de bestuursleden het aangeeft: "Het lijkt wel of Wierden en Borgen niet meer van ons is, de ziel is er uit".

Tot onze verbazing ontvangen wij het verzoek of wij weten wanneer de adviesaanvraag huurverhoging aan ons moet worden verstuurd. We vinden het tekenend voor het gevoerde proces. Blijkbaar is het niet bekend wanneer dit moet en kan, bij Wierden en Borgen.



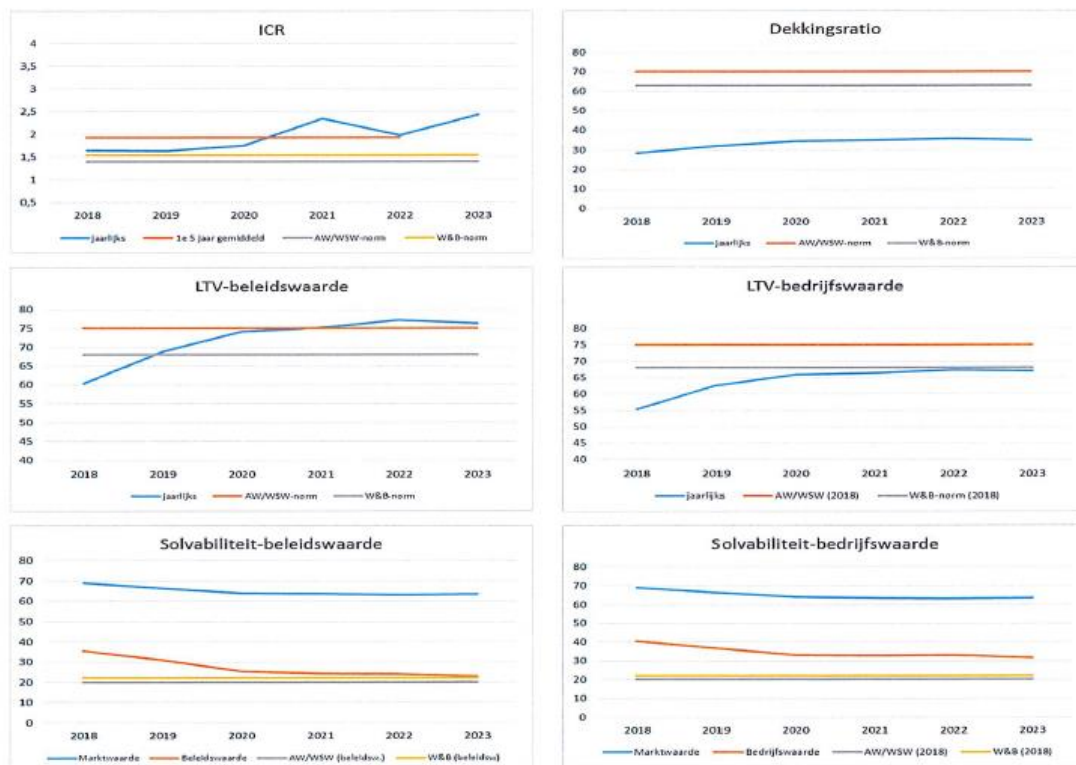
## Financiën

Wierden en Borgen is een woningcorporatie met gezonde financiën. Hoewel de opgaven groot zijn, zijn deze op langere termijn in het voordeel van de huurders. De vraag is of deze rekening van investeren ook geheel bij de huurder moet komen te liggen, wij denken van niet. Aardbevingen zijn niet het gevolg van huurdersgedrag of anderzijds. Ook is dit niet te wijten aan de corporatie. Echter door de grote mate van investeringen omdat de aanpak vaak ook gepaard gaat met verduurzamen is het financieel niet te doen vanuit de middelen die beschikbaar zijn. Bovendien heeft Wierden en Borgen ook ambities en wil deze waar maken, echter voor wie?

Wierden en Borgen heeft de focus op de bestaande bouw en niet nieuwbouw. Wanneer we de nieuwbouw, als toevoeging aan de woningvoorraad weglaten, ontstaat er naar ons idee een ander financieel plaatje. Immers de Loan to Value is juist in die jaren onder de maat wanneer er een groot project wordt ontwikkeld in de gemeente Groningen.

Wanneer de claim van Waardevermindering echt wordt uitbetaald levert dat meer ruimte op en in zijn geheel hoeft er dan geen discussie meer te zijn over de LTV (beleidswaarde). Gaat dan de extra huurverhoging terug naar de huurders?

Een beleidswijziging van het WSW/AW van bedrijfswaarde naar beleidswaarde leidt ertoe dat de LTV niet meer aan de norm voldoet. Hierdoor komt wat ons betreft de rekening wel erg sterk bij de huurder te liggen. De andere ratio's voldoen meer dan goed aan de norm van de toezichthouders. We adviseren Wierden en Borgen dan ook om alleen investeringen te doen in de bestaande of vervangende (nieuw)bouw om op deze manier aan de LTV beleidswaarde te voldoen. Enige projecten ten aanzien van toevoegingen aan de woningvoorraad door een ontwikkelaar turn-key te laten ontwikkelen en te bouwen, nadat met zekerheid is vast te stellen dat de LTV binnen de gestelde kaders blijft.





Zoals blijkt uit de voorgaande grafieken is er voldoende ruimte om te investeren, de ICR, DSCR en solvabiliteit leiden daar niet onder. Echter wanneer het om investeringen gaat als woningtoevoeging en het gaat om grotere aantallen is dat financieel niet haalbaar.

Uit de begroting blijkt dat de bedrijfslasten de komende jaren flink zullen stijgen om in 2021 geleidelijk af te nemen. We vinden de stijging wel erg groot en vragen ons af of dit wel nodig is om dit zo in te zetten. Uiteindelijk is het huurdersgeld. We adviseren Wierden en Borgen in het kader van betaalbaarheid om serieus de bedrijfslasten te onderzoeken om te kijken of dit minder kan.

### **Onderhoud**

De afgelopen jaren is er beperkt onderhoud gevoerd. De gevolgen zijn overal te zien en misschien wel het meest duidelijk bij diverse complexen in Hoogkerk/Ulgersmaborg en Bedum. Schimmel, tocht, kou, deur sluit niet meer, is aan de orde van de dag. Ook de in gebrekestellingen daar zijn er vele van verstuurd. We merken dat Wierden en Borgen een inhaalslag wil maken en daarbij het erg goed wil doen, door vele projecten tegelijk op te pakken. Dat is mooi maar heeft ook een keerzijde doordat dit veel geld kost. In hetzelfde jaar klopt Wierden en Borgen aan bij haar enige geldschieter, de huurder. Op deze manier betalen de huurders twee keer. De eerste keer te veel omdat zij niet die kwaliteit krijgen die ze eigenlijk mogen verwachten en een tweede keer betalen zij een extra verhoging om de kwaliteit te krijgen waarop de huurder recht heeft. Het is een invalshoek welke in onze achterban sterk leeft. We vinden het jammer dat Wierden en Borgen de beoogde investeringen voor onderhoud niet heeft gereserveerd voor het moment dat het nodig is.

### **Betaalbaarheid en nu**

Voor wie moet de huurverhoging betaalbaar zijn? Tijdens de eerste bijeenkomst heeft Wierden en Borgen enkele uitgangspunten en principes geformuleerd, te weten:

- Betaalbaarheid voor de doelgroep staat voorop
- Een duidelijke relatie tussen prijs en kwaliteit van de woning
- Daar waar mogelijk keuzevrijheid voor woningzoekenden
- Eenvoudig, goed uitlegbaar beleid

Duidelijke uitgangspunten en principes die we onderschrijven als huurdersorganisaties.

Wierden en Borgen heeft voorgesteld om de streefhuur naar 75 % van maximaal redelijk te verhogen als rekentool. Omdat zo te doen is echt een stap te ver. We hebben hier onvoldoende informatie over gekregen. Dit zal inhouden dat er voor vele complexen een streefhuurverhoging zal plaatsvinden tot 20%. Het argument van twee huren beleid dient niet direct het uitgangspunt relatie prijs- kwaliteit te zijn. We vinden en adviseren dat Wierden en Borgen een beleid moet gaan voeren wat past bij de doelgroep in dit specifieke gebied en niet op de huurklasse moet lijken zoals de kwaliteitskorting- en aftoppingsgrenzen.

Een fictieve streefhuur, zoals u deze aangeeft om alleen in 2019 toe te passen, is wat ons betreft niet aan de orde. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de betaalbaarheid in onze regio, waar smalle beurzen aan de orde van elke dag zijn. Bovendien is er op geen enkele manier een relatie te leggen tussen prijs en kwaliteit.

Een complex in het wad-gebied (door Wierden en Borgen met cijfers aangeleverd) hebben we doorgerekend. Het blijkt dat het complex een streefhuur heeft van 55% . De gemiddelde woning zit al boven de streefhuur. In ons voorstel is dat 0% huurverhoging. In uw voorstel is dit minimaal 1 % bij gelijkblijvende streefhuur (55 %). Wanneer de streefhuur wordt verhoogd naar 70 % van de maximaal redelijke huur dan is de huurverhoging gemiddeld 1,9%. Bij uw voorkeursscenario met de



fictieve streefhuur van 75% is het zelfs 2,5% gemiddeld. Dat is nog altijd 1,5 % meer dan wat deze huurders zouden krijgen bij een gelijke streefhuur. Is een fictieve streefhuur eenvoudig en uitlegbaar? Wij vinden van niet en kunnen en willen deze huurverhoging niet accepteren en adviseren zeer negatief over dit voornemen. Uw eigen principes en uitgangspunten slaat u volledig in de wind.

De door u voorgestelde staffel is een forse wijziging. Wij vinden dit niet kunnen. We worden als huurdersorganisaties met de rug tegen de muur gezet. Wierden en Borgen doet en wijzigt de inhoud tijdens het proces. Wij vragen duidelijk om het tijdstip van de huurverhoging uit te stellen. U geeft aan dat dit € 100.000,- kost (incidenteel). Wij vinden dat dit prima te doen is en dat Wierden en Borgen daarmee ook de druk van de ketel haalt bij iedereen die betrokken is bij dit proces. We geven u dit nogmaals in overweging. Te meer dat we over de staffel en de hoogte daarvan met elkaar van gedachten kunnen wisselen. Huurders die boven streefhuur betalen krijgen ook een huurverhoging. Met die gedachte, de juiste prijs-kwaliteit relatie, is dit natuurlijk voor ons niet te accepteren.

### **Uw andere voorstellen**

Maximale huurverhoging onder de kwaliteitskortingsgrens. Hoewel we hiermee moeite hebben voor sommige bewoners, die een grote sprong (indien zij geen huurtoeslag ontvangen) maken, vinden we het wel juist. Immers het is het maximaliseren van het gebruik huurtoeslag. U geeft aan dat er wordt afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens om zo voor deze groep betaalbaarheid te garanderen. We zullen u hieraan houden en ook bij bewoners navraag doen. Tevens gaan we dit op onze website zetten.

Inkomensafhankelijke huurverhoging. In onze brief van 11 februari jl. hebben we aangegeven niet achter dit voornemen te staan. Het is ook niet des Wierden en Borgen. U heeft in uw adviesaanvraag daarvan afgezien, wat draagvlak en waardering bij ons heeft.

Niet-DAEB eenheden kent voor ons als besturen geen bezwaar om dit conform uw voorstel door te voeren. De projectwoningen op 0%, vanzelfsprekend zijn we hier voorstander van en ondertussen hebben we begrepen dat dit een nog grotere groep is geworden.

### **Huurbeleid en de toekomst**

U geeft aan met ons in gesprek te gaan vanaf april. Wij willen graag voordat u met ons in gesprek gaat eerst als huurdersorganisaties zelf standpunt(en) bepalen ten aanzien van betaalbaarheid. Daarnaast wensen we sterk dat dit proces met ons samen wordt ingericht op basis van gelijkwaardigheid. Het is wat ons betreft een proces wat we niet 'even' afronden in een aantal weken.

Wat ons verbaast als huurdersorganisaties is, dat Wierden en Borgen gecharmeerd is van het huurbeleid van Lefier. Echter u gaat wel huren verhogen boven streefhuur en sterker nog de huur boven streefhuur verhoogt u extra door een fictieve streefhuur te hanteren. Wij als besturen vinden dit onbegrijpelijk en daarmee ongeloofwaardig. Immers het huurbeleid van Lefier gaat ervan uit dat, wanneer de huurder boven streefhuur betaalt, de huur in één keer wordt verlaagd. Waarom dan verhogen boven streefhuur door Wierden en Borgen?



## Conclusie

We adviseren negatief op de huursomstijging en de onderliggende uitvoering daarvan. Uitgezonderd de zaken zoals aangegeven bij uw andere voorstellen. Ondanks dat we in gesprek zijn, vinden we het eenzijdig. Hetgeen wat aan informatie wordt verstrekt is steeds weer anders. We ervaren dit als een onzorgvuldige aanpak in uw beleidsontwikkeling. Wij willen als huurdersorganisaties, Wierden en Borgen graag verder helpen, samen staan we sterk, samen komen we verder. Helaas merken we keer op keer dat Wierden en Borgen dit wel zegt, maar niet doet.

U heeft een advies gelezen wat negatief is, niet alleen op inhoud ook op het doorlopen van het proces. Wij weten dat en doen dat met het volle bewustzijn. We hopen ook dat u tussen de regels doorleest. We hebben als besturen niet het gevoel dat er wezenlijk zaken zijn veranderd sinds zomer 2018. Indien u blijft bij uw voorstel, dan zullen wij overwegen om op feiten met onze achterban te gaan communiceren.

Met uitnodigende groet,

Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk  
Huurdersvereniging De Marne De Terpen  
Huurdersplatform Bedum-Ten Boer  
Huurdersvereniging De Huurder

Sarah Swarts  
Jan Werkman  
Ida Douma  
Ben Jacobs