



Hardinxveld-Giessendam, Vijfheerenlanden, 24 maart 2020

STICHTING FIEN WONEN

Rijnstraat 1
3371 ST HARDINXVELD-GIESENDAM
t.a.v. mw. E. ter Borg

Betreft: uw adviesaanvraag 01: Huurverhoging per 1 juli 2020

Geachte mevrouw Ter Borg, beste Elisabeth,

De vereniging Huurders Belang Zederik (HBZ) en de stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam (HRHG) ontvingen dd. 13-02-2020 een aanvraag voor een gekwalificeerd advies voor de huurverhoging 2020 met het verzoek om uiterlijk dd. 27-03-2020 te reageren. Aan dit verzoek geven wij graag gehoor. Door diverse oorzaken was het voor beide huurdersorganisaties zeer lastig om een weloverwogen en doordacht advies uit te brengen omdat we nog steeds geen goed beeld hebben wat ons advies voor de individuele huurder betekent. En dat is juist onze primaire doelgroep.

Fien Wonen heeft gekozen voor een compleet andere methode om de huuraanpassingen te realiseren. We waren daar wat door overvallen. Naar ons nu door eigen logisch nadenken duidelijk is geworden zijn er een aantal zaken van invloed voor de huuraanpassing per wooneenheid:

1. De in 2017 uitgevoerde **portefeuillestrategie**.
2. De in 2019 uitgevoerde **complexstrategie**. Alle wooneenheden zijn onder een genummerd complex ondergebracht. Bij het raadplegen van deze bijbehorende aan ons verstrekte documenten was niet altijd duidelijk welk adres of woonblok onder een bepaald complex viel. Vaak staat er [Straatnaam] e.o. Door een afzonderlijk verzonden Excelbestand met adressen, huisnummers, woonplaatsen ten behoeve van de verzending van de Huurverhogingsspecial of andere doeleinden waren we pas op de hoogte van de complexnummers per wooneenheid die daar nu bij zijn vermeld. Beide huurdersraden zijn van mening dat deze informatie beter aangeleverd had moeten worden. Bijlage 2 van de complexstrategie zou daarom moeten worden uitgebreid met de exacte straten en huisnummer(reeks) per complex.
3. Het in 2020 uitgevoerde **huurbeleid**. Het huurbeleid bevat kaders en instrumenten om de betaalbaarheid voor onze huurders te garanderen. Het bevat nieuwe **streefhuren** tot woningniveau en huurverhoging en –maatwerk bij de jaarlijkse huurverhoging, woningmutatie en (veranderende) omstandigheden van de huurder. Juist deze nieuwe streefhuren bleken nu een 'hot item' te zijn. Het is voor een huurder op dit moment niet duidelijk wat de streefhuur van zijn/haar wooneenheid is en wat het tijdsfad wordt om eventueel naar die streefhuur te groeien. De huurdersorganisaties waren achteraf gezien meer gefixeerd

op duurzaamheid en klimaatdoelstellingen en we beseffen nu beter de verdere strekking van dit huurbeleid.

Deze ons toegezonden adviesaanvraag leverde heel veel vragen op bij de beide huurdersorganisaties en ook van huurders. We hadden via onze websites, net zoals vorig jaar, weer heel democratisch een **ledenraadpleging** gehouden waar een aantal reacties van huurders op zijn binnen gekomen. Onder andere:

1. Waarom is de huurverhoging gerelateerd aan de streefhuur en hoe weet je wat de streefhuur is van je woning?
2. Jullie hebben het over richting streefhuur maar nergens kan ik vinden wat de streefhuur zou moeten zijn.
3. Krijgen de wooneenheden die zonnepanelen hebben gekregen nu een extra huurverhoging?
4. Reeds sinds 2013 word ik geconfronteerd met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zo zachtjes aan is ook bij mij en deze groep de rek er wel uit.

We hebben onze vragen en die van de huurders gecommuniceerd met uw dossierhouder Reinier van der Kuij. De vraag "Hoe kan ik zien wat mijn streefhuur is?" en ook de definitie van 'streefhuur' bleek ook voor deze deskundige lastig te beantwoorden. Dan is het voor een huurder helemaal niet te beantwoorden. Als je naar 'streefhuur' zoekt op internet komen er meerdere teksten tevoorschijn. Wij vinden het essentieel met welke methodiek Fien Wonen de 'streefhuur' definieert.

Later definieerde Reinier van der Kuij voor publicatie op onze websites het begrip 'streefhuur': *Fien Wonen gaat de huurverhoging koppelen aan de 'streefhuur' van alle woningen. De streefhuur is de huurprijs die een woning zou krijgen op het moment dat er een nieuwe huurder in komt (bij mutatie). De streefhuur wordt bepaald door te kijken naar betaalbaarheid voor onze doelgroep, waarmee we rekening houden met de overheidsregels voor huurtoeslag en passend toewijzen. Op deze manier proberen we de beschikbare woningvoorraad zo passend mogelijk te verhuren bij de inkomens van de huurders. Uiteraard gelden ook de wettelijke normen en regels voor de huurverhoging, net als gemaakte afspraken met de huurdersorganisatie.*

We zonden een uitvoerige e-mail met vragen naar Reinier van der Kuij die reageerde met een oplegnotitie 12-03-2020. Formeel hebben we nu twee documenten: adviesaanvraag 1 en een oplegnotitie die beiden juridisch geen onverbreekelijke eenheid vormen. Dan had dit duidelijk moeten worden vermeld. De intentie was echter heel goed: er werd met voorbeelden en duidelijke taal geprobeerd antwoord te geven op onze vragen. De voor ons in deze context belangrijkste vragen en antwoorden zijn:

1. De complexiteit is voor de huurder te groot om goed uit te kunnen leggen in een brief of bij eventuele telefoontjes. Dit blijkt ook uit vragen die jullie hebben en die bij jullie binnenkomen. Er ontstaat dan meer ruis en onduidelijkheid, dan dat het helpt om te begrijpen waarom deze huurverhoging een rechtvaardige manier van verhogen is in onze ogen. Het principe om via een 'staffel' de huurverhoging door te voeren blijft echter overeind. We kiezen er voor om een en ander te versimpelen. Voor de huurverhoging hanteren we niet de streefhuur als basis, maar de **toewijzingscategorie**. Dan zijn er **4 categorieën** om uit te leggen. Bij een nieuw huurcontract en het bepalen van de maximaal te betalen huur speelt de streefhuur wel een rol. Kortom: we gebruiken de toewijzingscategorie bij het bepalen van de huurverhoging en de streefhuur bij het bepalen van de huurprijs van een nieuw huurcontract en de maximale huur van een woning.

De toewijzingscategorieën zijn de categorieën op basis waarvan huurtoeslag wordt toegekend, zoals door de overheid bepaald, zijn:

- 1) € 432,51 voor 'jongerenwoningen' (kwaliteitskortingsgrens);
- 2) € 619,01 voor 1- en 2- persoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens)
- 3) € 663,40 voor meerpersoonshuishoudens (tweede aftoppingsgrens)
- 4) € 737,14 voor de secundaire doelgroep (liberalisatiegrens)

De indeling in 4 toewijzingscategorieën wijkt af met uw huurbeleid 2020, punt 2.4 waar 7 categorieën zijn gedefinieerd:

2.4 Overzicht

De relatie tussen ambitie, componenten van het huurbeleid, uitgangspunten en de uitwerking in instrumentarium (volgend hoofdstuk) is in onderstaande tabel weergegeven.

Ambitie	Beleidscomponenten	Uitgangspunt	Instrumenten (zie H3)
Betaalbaarheid	Portefeuilleverdeling	1	Streefhuur vaststellen
	Passend inkomen	4, 5 en 7	Streefhuur, huurverhoging, maatwerk
	Maatwerk	6	Huurverhoging en maatwerk
Beschikbaarheid	Zoektijd < 1 jr	5 en 7	Streefhuur en huurverhoging
Duurzaamheid	Bijdragen in huur	3 en 8	Streefhuur en aanpassing
Financieel gezond	Huur in balans	3	Streefhuur en aanpassing
Huurder aan top	Huurder in proces	2	- (proces)

Het advies huurbeleid is ons dit voorjaar pas voorgelegd en wij gaven ons advies op basis de informatie in uw adviesaanvraag 18, 2019.

Het kan zijn dat door uw vereenvoudiging van 7 naar 4 toewijzingscategorieën er nadelige gevolgen kunnen optreden voor een individuele huurder. [Wij worden daar graag over geïnformeerd.](#)

In de oplegnotitie 12-03-2020 is een tabel weergegeven die duidelijkheid verschaft:

	Huidige huur	Toewijzings-categorie	Label woning	Streefhuur	Toewijzings-categorie +/- contractuur	% verschil toewijzing - contractuur	huurverhoging	huur na verhoging	huurverhoging in €
1	€ 390,57	€ 619,01	E	€ 595,01	€ 228,44	36,9%	5,10%	€ 410,49	€ 19,92
2	€ 481,35	€ 619,01	F	€ 595,01	€ 137,66	22,2%	3,60%	€ 498,68	€ 17,33
3	€ 554,74	€ 619,01	B	€ 609,01	€ 64,27	10,4%	2,60%	€ 569,16	€ 14,42
4	€ 619,01	€ 619,01	C	€ 606,01	€ -	0,0%	0,00%	€ 619,01	€ -

Onze eigen uitleg van deze tabel luidt:

Huurders die minder dan meer € 43.574,00 per jaar verdienen. Dus de sociale huurders. Energielabels tellen niet mee, dus ook de aangelegde PV-panelen spelen geen rol.

Neem huurder 1. Die heeft een huidige huur van € 390,57. Zijn toewijzingscategorie is € 619,01. Dat zou betekenen dat hij € 228,44 onder de toewijzingscategorie zit. Omdat deze huurder zo ver van zijn toewijzingscategorie zit en dus eigenlijk te goedkoop woont wordt de huur met 5,10% verhoogd. Dat levert een huurverhoging van € 19,92. op. Het gaat daarom best nog lang duren voordat deze huurder op de huur conform de toewijzingscategorie zit. De 5,10% is inclusief inflatie van 2,60%. De extra huurverhoging is dan 2,5%. Huurder 4 zit al op de huurcategorie en krijgt helemaal geen huurverhoging. Ook geen inflatiecorrectie.

Huurders die meer € 43.574,00 per jaar verdienen, punt 5 van het voorstel, betalen de hoofdprijs: 6,6% huurverhoging.

2. Om de gewenste streefhuur per complex te bereiken is het nuttig te weten **hoe hoog die streefhuur** dan per complex is. Maar ook het **tijdspad** van de route naar die streefhuur is belangrijk. Onze huurders hebben gewoon recht om te weten hoe hun te verwachte huurprijsontwikkeling zal zijn. Zodat ze kunnen beslissen of men in de woning blijft of gaat doorstromen of verhuizen of toch een woning kopen. Dit inzicht kan sturen op het doorstroombeleid.

Het antwoord op deze vraag luidde: *De huurders kunnen verwachten dat wij het beleid door gaan zetten om huren uiteindelijk toe te laten groeien naar streefhuur.* Wij vinden dit antwoord niet voldoende. De individuele huurder heeft hier niets aan. Beide huurdersorganisaties willen dat u de in het huurbeleid bedoelde transparantie in praktijk brengt. Dat kan door in de huurverhogingsbrief die Fien Wonen ieder jaar naar iedere huurder, waarvoor dit van toepassing is, zendt duidelijk aan te geven:

- a. De huidige huur;
- b. De streefhuur of de voor die wooneenheid geldende toewijzingscategorie en tevens de motivatie waarop deze toewijzingscategorie is gebaseerd;
- c. Het tijdspad waarop de huidige huur naar de huur conform de toewijzingscategorie zal worden gebracht.
- d. De mogelijkheid om voor uitleg contact op te nemen door een bemenst “loket huur-aanpassing”. Bij dit loket wordt telefonisch, of op afspraak bij de huurder thuis of op een locatie in zijn/haar directe woonomgeving uitleg gegeven over het huurbeleid en de toekomstige huurprijsontwikkeling van de wooneenheid van deze betreffende huurder. Het is niet de bedoeling dat huurders uit Vijfheerenlanden naar Hardinxveld-Giessendam of omgekeerd gaan reizen. Eventueel kan ook worden aangegeven op welke wijze de huurder bezwaar kan maken volgens de geldende procedures en kan eventueel hulp worden geboden bij het invullen van de formulieren. Dit is steeds belangrijker voor onze doelgroep.

Wellicht is het een goed idee een dergelijke voorziening in het huurdersportaal van de huurder op te nemen. Wij zien graag dat uw uitleg in de bijlage van oplegnotitie 12-03-2020 op de website van Fien Wonen wordt geplaatst.

De Rijksoverheid publiceert jaarlijks één of meerdere **MG-circulaires** waarin de wettelijke regelgeving omtrent de jaarlijkse huurverhoging in staat. HBZ en HRHG betreuen het dat deze circulaire weer niet (digitaal) is meegezonden. Dan hadden we echt alle informatie gehad die we nu zelf hebben gevonden. De bestuurlijke bezetting binnen huurdersorganisaties wijzigt periodiek. Door het compleet aanleveren van alle relevante (wettelijke) informatie zijn ook nieuwe bestuurders goed geïnformeerd.

Advies huurdersorganisaties HBZ en HRHG

Zoals eerder vermeld hebben we nu te maken met 2 documenten:

- uw adviesaanvraag 1: Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging 2020;
- de oplegnotitie 12-03-2020.

Wij hebben uw voorstel waar nodig **aangepast**:

Voorstel huurverhoging per 1 juli 2020

- 1) Huurverhoging van 1,6% (inflatie +/- 1 %) voor DAEB-Woningen, waarvan de huidige contractuur boven de streefhuur ligt. Dit betreft ongeveer 250 woningen.
- 2) Huurverhoging van DAEB-woningen met een staffel:
 - a. Huurverhogingspercentages van 0,1 tot 2,5% voor DAEB-woningen, waarvan de contractuur vlak onder **de geldende huurtoewijzingscategorie** ligt, krijgen een huurverhoging tot aan de streefhuur. Dit betreft ruim 200 woningen.
 - b. Huurverhoging van 2,6% (inflatie) voor DAEB-woningen, waarvan de contractuur 2,6 tot 15 % onder **de geldende huurtoewijzingscategorie** ligt. Dit betreft bijna 800 woningen.
 - c. Huurverhoging van 3,6% (inflatie + 1 %). voor DAEB-woningen, waarvan de contractuur 16 tot 25 % onder **de geldende huurtoewijzingscategorie** ligt. Dit betreft ruim 900 woningen.
 - d. Huurverhoging van 5,1% (de wettelijk maximale norm) voor DAEB-woningen, waarvan de contractuur 26 tot 57 % onder **de geldende huurtoewijzingscategorie** ligt. Dit betreft ongeveer 500 woningen.
- 3) Huurverhoging van 2,6% (inflatie) voor DAEB-Woningen, die in het nieuwe huurbeleid zijn gelabeld voor de doelgroep onder 23 jaar met een **geldende huurtoewijzingscategorie** op de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51). Uitzondering hierop zijn woningen waarvan de huur (ver) onder deze **geldende huurtoewijzingscategorie** worden verhuurd, deze krijgen een huurverhoging volgens dezelfde staffel als bij punt 2.
- 4) Huurverhoging van 2,6% (inflatie) voor de ongeveer 60 niet-DAEB woningen. De huurprijzen liggen al dicht tegen de markthuur. Uitzondering hierop zijn 7 woningen die een 'DEAB-prijs' betalen. Voor deze woningen wordt een huurverhoging volgens de staffel van de DAEB-woningen zoals benoemd onder 2.
- 5) Inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,6% voor huishoudens waarbij het inkomen boven de – wettelijk vastgestelde – inkomensgrens van de sociale doelgroep ligt (>€ 43.574,-).
- 6) Huurverhoging 0 % voor de projectwoningen aan de Sluisweg en Fredrikstraat.
- 7) Huurverhoging 4,1% voor standplaatsen.
- 8) Huurverhoging 2,6% voor garages en parkeerplaatsen.

De toewijzingscategorieën zijn:

- 1) € 432,51 voor 'jongerenwoningen' (kwaliteitskortingsgrens);
- 2) € 619,01 voor 1- en 2- persoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens)
- 3) € 663,40 voor meerpersoonshuishoudens (tweede aftoppingsgrens)
- 4) € 737,14 voor de secundaire doelgroep (liberalisatiegrens)

Vanwege heden geldende bescherming tegen het Coronavirus was persoonlijk vergaderen van de beide huurdersorganisaties niet gewenst. Er was daarom veel persoonlijk en digitaal overleg. We hadden een online spreadsheet waarop iedere bestuurder zijn/haar percentages voor het huurvoorstel kon invullen en ook zijn/haar persoonlijke opmerkingen. Ook hier weer democratie ten top. Het gemiddelde van deze percentages vormen de percentages voor ons advies:

Punt uit uw advies-aanvraag	Advies van de huurdersorganisaties HBZ en HRHG
1	1,6 %
2a	≤ 1 %
2b	1,6 %
2c	2,6 %
2d	2,6 %
3	1,6 %
4	1 %
5	3,2 % ook voor groep met een inkomen tussen € 43.574,00 en € 47.500,00
6	0 %, inclusief de Boorstraat in Hardinxveld-Giessendam
7	4 %
8	2,5 %

Uitleg punt 5:

Formeel is een inkomenstoets door Fien Wonen niet mogelijk en vaak niet wenselijk. De Belastingdienst verstrekt uitsluitend gegevens of een huurder een jaarinkomen onder of boven € 43.574,00 heeft. Er zijn huurders met een jaarinkomen tussen € 43.574,00 en € 47.500,00 die 'tussen wal en schip' vallen en de huurverhogingen nog nauwelijks kunnen betalen. Deze huurders moeten de mogelijkheid krijgen om op vrijwillige basis contact op te nemen met Fien Wonen en daar in overleg te gaan over een huuraanpassing die voor die huurder wel toepasselijk is. Er zijn meerdere woningcorporaties die dit systeem hanteren.

Opmerkingen en aandachtspunten van bestuursleden

De categorie-indeling met bijbehorende en éénzijdig vastgestelde bedragen is absoluut niet verklaarbaar en niet verdedigbaar naar de huurders. De lijst is niet compleet conform het huurbeleid. De toebedeelde bedragen zouden worden gehanteerd bij mutatie en niet nu over het hele bezit. Dit is wat wij hebben geconstateerd bij de bepaling van het huurbeleid.

Tevens is de indeling en bepaling van de toebedeelde bedragen oncontroleerbaar voor Huurdersraden en huurders. In dit kader is en was het Woningwaarderingssysteem (voormalig puntensysteem) volstrekt helder en uitlegbaar. Ook is door deze benadering het huurniveau voor een ieder controleerbaar, alsmede is dit systeem een duidelijke meetmethode bij verschil van mening tussen huurder en verhuurder, ook bij de behandeling van een geschil via de Huurcommissie.

Tevens zal door het toepassen van dit (versnelde) systeem van huurmaximalisatie in plaats van de geleidelijkheid bij mutaties de categorie "goedkope woningen" zeer snel verdwijnen, iets waar we al jaren voor waarschuwen dat dit niet mag gebeuren. De beschikbaarheid en betaalbaarheid wordt hierdoor geweld aangedaan voor sowieso de groep die deze woningen het hardst nodig hebben.

Wel verdedigbaar is dat de huurders die door de verhoging door de maximale grens van de sociale sector gaan een maximale verhoging krijgen tot deze grens. (dit is in het verleden ook steeds toegepast).

Het voorstel van Fien Wonen is geen streven naar een rechtvaardiger huursysteem, maar is gestoeld op een maximale huuropbrengst en wat zeker niet past bij een corporatie die er financieel sterk voorstaat. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de huidige Coronacrisis op lange termijn zowel financieel als economisch zijn weerga niet kent.

Juist nu door deze Coronacrisis zullen veel huurders (tijdelijk) hun baan verliezen. Onze huurders in de sociale woningbouw zijn juist huurders met een verhoogd arbeidsrisico. Huurmatiging of huurbetopping komt nu eerder aan de orde dan een huurverhoging.

Het had Fien Wonen gesierd als daar eerst overleg met de huurdersorganisaties had plaatsgevonden met een duidelijke uitleg hoe de categoriebedragen tot stand zijn gekomen en waarom deze bedragen aan bepaalde complexnummers zijn toegekend. Wij tasten hierbij volledig in het duister en kunnen dit nooit uitleggen aan de huurders als zij daar vragen over gaan stellen. Dat kan toch niet de bedoeling zijn?

De inhaalslag van huidige huur naar de huur conform de beoogde toewijzingscategorie mag niet met te grote huursprongen gepaard gaan. De uitleg naar de betrokken huurders moet persoonlijk en laagdrempelig zijn. antwoord en uitleg ontvangen op een persoonlijke wijze.

Het omzetten naar toewijzingscategorie, gepaard met een versneld optrekken voor huurders die nu een woning huren welke bepaald is naar inkomen, gaat schrikbarend omhoog waardoor de huurder in de problemen zal kunnen komen.

Resumerend

Het uitbrengen van dit advies was voor de beide huurdersorganisaties een haast onmogelijke opgave. Deels door de gewijzigde systematiek door Fien Wonen, waarvan Fien Wonen meent een rechtvaardiger huurbeleid voor te staan. Wij begrijpen dat de huurverhoging per wooneenheid nu maatwerk is. Dit maatwerk dient echter wel juist vooraf gedefinieerd en inzichtelijk te zijn. Globaal inzichtelijk voor de huurdersorganisaties en exact inzichtelijk voor de betreffende huurder.

Ook de gevolgen van de Coronacrisis moeten de aandacht kunnen krijgen voor de betreffende huurder die daarvoor ook tot het door ons gewenste persoonlijk bemenste huurdersloket moet kunnen wenden voor een (tijdelijke) oplossing.

Onze voorgaande **blauw gekleurde** vragen en aanbevelingen en ook onze bovenstaande opmerkingen en aandachtspunten maken onlosmakelijk en integraal onderdeel uit van dit advies.

Voorgaande adviezen hebben slechts geleid tot een minimale aanpassing van uw voorstel voor huurverhoging. Dit zien wij met de huidige Coronaproblematiek en systematiek nu toch nadrukkelijk anders. Als Fien Wonen niet bereid is haar voorstel naar onze bovenstaande punten aan te passen is ons advies **negatief** te beschouwen. Dan zal op een tijdstip dat het weer veilig kan persoonlijk overleg met de huurdersorganisaties nodig zijn omdat niet iedere bestuurder de mogelijkheid dit via Skype te doen. Daardoor zal een uitstel van de huurverhoging tot 1 september 2020 of een later tijdstip noodzakelijk zijn en worden de huidige huren tot dan bevroren.

Hoogachtend, ook namens alle bestuursleden,

L. Smit

Bestuursvoorzitter vereniging **Huurders Belang Zederik**



M. Stek

Bestuursvoorzitter stichting **Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam**

