



## Stichting Huurdersalliantie Com.wonen

Postbus 457  
2900 AL  
Capelle a/d IJssel

Meidoornveld 192  
2906 AH  
Capelle a/d IJssel

Tel: 010-4516860  
Op werkdagen van  
08.00 tot 13.00 uur

info@shc-rotterdam.nl  
www.shc-rotterdam.nl

Aan : Heer Ben Pluijmers, directeur Strategie en  
Portefeuillebeheer/plv. bestuurder  
Uw kenmerk : 8087399  
Datum : 7 maart 2013  
Ons kenmerk : 130412-3  
Onderwerp : Advies voorgenomen huurbeleid 2013 Havensteder

---

Capelle aan den IJssel, 11 april 2013.

Geachte heer Pluijmers, beste Ben,

Geachte heer Pluijmers,

Op 7 maart 2013 heeft u ons schriftelijk het voorgenomen huurbeleid 2013 van Havensteder kenbaar gemaakt. Op 14 maart heeft u het voorgenomen beleid mondeling toegelicht.

Hierbij doen wij u het gekwalificeerde advies van de SHC toekomen.

### **Samenvatting van het advies**

Wij adviseren u de maximaal wettelijke huurverhogingenpercentages niet door te voeren. Te meer omdat momenteel de verhuurdersheffing 2014 en verder nog geen enkele wettelijk basis heeft. De heffing voor 2013 is verder zo beperkt dat het huurbeleid van 2013 van Havensteder op geen enkele wijze rechtvaardigt.

Wij adviseren u de huurverhoging boven de vier procent niet door te voeren. Onze huurders hebben recht op privacy. Het is overigens nog maar de vraag of bij procedures de grondslag voor het vertrekking van financiële gegevens door de Belastingdienst deugdelijk blijkt te zijn. Gezien de aantallen bij Havensteder zullen waarschijnlijk de kosten de ontvangsten gaan benaderen in het slechtste geval overschrijden. De kosten moeten links om of rechtsom uit de huurpenningen worden betaald.

Wij staan voor een matiging van de huurverhoging tot de inflatiegrens van 2,5 %, tenminste in de gevallen waar de huur al geharmoniseerd is, de huursombenadering. Wij adviseren een gedifferentieerde huurverhoging met een bovengrens van de gemiddeld huurverhoging Havenstederbreed van 1% boven inflatie (inclusief huurverhogingen bij mutatie).

Daarnaast zijn wij principieel tegen dat verhuurders als onbezoldigd ontvanger voor de Rijksschatkist gaan optreden met de verhuurdersheffing. Waarbij dienstverlening, onderhoud en investeringen bij Havensteder het kind van de rekening worden.

Zolang u ons over de communicatie richting huurder over deze huurverhoging niet heeft geïnformeerd en wij nog niet hieromtrent hebben kunnen adviseren, kunnen wat ons betreft de huurverhogingsaanzeggingen niet verzonden worden.

## De situatie die u schets over Havensteder

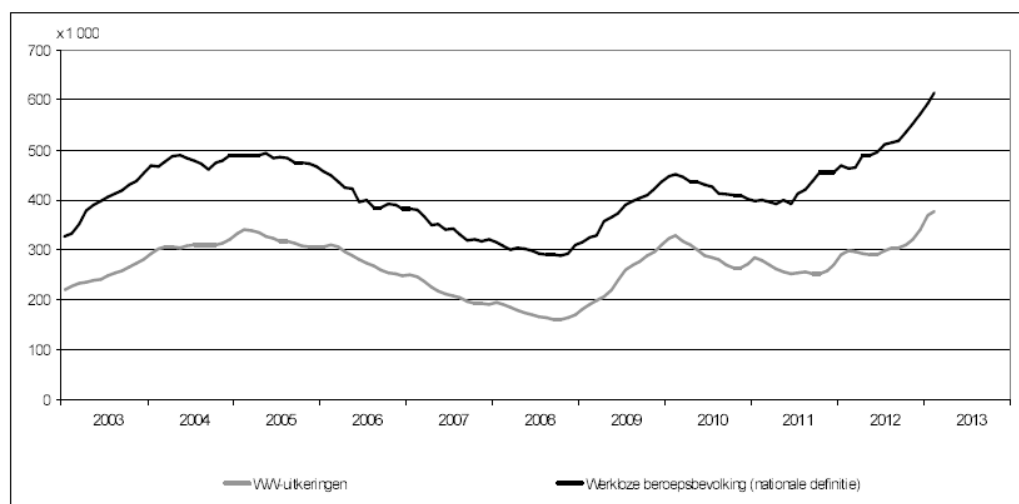
In uw schrijven geeft u de situatie weer van Havensteder: "De maatregelen die het kabinet neemt, treffen Havensteder hard. We zijn meer dan ooit genoodzaakt om de inkomsten waar mogelijk te verhogen en de kosten te verminderen. Het doorvoeren van de extra (inkomensafhankelijke) huurverhoging is onvermijdelijk. Havensteder moet aan de verhuurdersheffing in 2013 circa € 0,7 miljoen bijdragen oplopend naar circa € 16 miljoen in 2014 en circa € 27 miljoen in 2018 en verder. Aan de saneringssteun moet Havensteder in 2013 circa € 10 miljoen bijdragen. Daarnaast is een belangrijke bron van inkomsten, de verkoop van bestaand bezit, nagenoeg opgedroogd door de ingestorte woningmarkt. Een van de maatregelen om investeringen in kwaliteit mogelijk te houden is het doorvoeren van het voorgestelde huurbeleid."

Geen woord over de situatie van uw klanten, de huurder.

## De situatie die u NIET schetst

De lage en bescheiden middeninkomens kunnen in betaalbaarheidsproblemen komen want veel huurders hebben nu al moeite om de huur elke maand te betalen. Over toename van betaalbaarheidsproblemen, werkloosheid en koopkrachtdaling verschijnen vrijwel dagelijks berichten in de media:

**Grafiek 1: Werkloze beroepsbevolking (seizoengecorrigeerd) en WW-uitkeringen**



**Bron: CBS, UWV**



Centraal Bureau voor de Statistiek

# Persbericht

PB13-021  
21 maart 2013  
9.30 uur

## *Opnieuw forse stijging werkloosheid*

- 21 duizend werklozen meer in februari
- Werkloosheid verder opgelopen naar 7,7 procent
- Aantal WW-uitkeringen toegenomen met 7 duizend

De voor seizoeninvloeden gecorrigeerde werkloosheid nam in februari 2013 toe met 21 duizend en kwam uit op 613 duizend personen. Dit blijkt uit de nieuwste cijfers van het CBS.

Uit cijfers van UWW blijkt dat het aantal WW-uitkeringen met 7 duizend is toegenomen tot 377 duizend.

### ***Werkloosheid verder toegenomen***

In de afgelopen drie maanden kwamen er gemiddeld 20 duizend werklozen per maand bij. Het werkloosheidspercentage is in drie maanden tijd gestegen van 7,0 naar 7,7.

De werkloosheid nam sterker toe onder mannen dan onder vrouwen. Drie maanden geleden was nog 6,8 procent van de mannelijke beroepsbevolking werkloos. In februari was dat 7,7 procent. Bij vrouwen nam de werkloosheid in dezelfde periode toe van 7,2 procent naar 7,8 procent.

In februari kwam de werkloosheid in Nederland volgens de ILO-definitie uit op 6,2 procent van de beroepsbevolking; in januari was dat nog 6,0 procent.

29 maart 2013, 09:51

## Sterkste daling besteedbaar inkomen in meer dan dertig jaar



Foto ANP / Lex van Lieshout

**ECONOMIE** Nederlandse huishoudens hadden vorig jaar 3,2 procent minder te besteden dan in 2011. Hiermee daalt het reële inkomen voor het vijfde jaar op rij, meldt het Centraal Bureau voor de Statistiek vanochtend. Het is volgens het CBS de sterkste afname "sinds het begin van de reeks in 1981".

door Anouk van Kampen

*Of wat u merkt als verhuurder van de steeds verslechterende financiële situatie voor en van uw huurders.*

## Stijging aantal huisuitzettingen in 2012

**19-03-2013**



Woningcorporaties zijn in 2012 bij 6.750 huishoudens overgegaan tot huisuitzetting. Dat is ruim 10 procent meer dan in 2011.

Corporaties merken dat huurachterstanden toenemen door de economische crisis, waardoor de stijging van huisuitzettingen niet te voorkomen is. Corporaties reageren zo snel mogelijk op

huurachterstanden, om huisuitzetting voor te zijn. Ondanks extra inzet van corporaties is het aantal uitzettingen gestegen.

### Huurachterstand

De toename blijkt uit een enquête van Aedes onder 174 woningcorporaties, die samen eigenaar zijn van circa 1,15 miljoen woningen (48 procent). Huurachterstand is de belangrijkste reden voor huisuitzetting: 79,3 procent. In 7,9 procent van de gevallen was woonfraude en/of illegale onderhuur de aanleiding. Andere redenen zijn wietteelt (5,6 procent) en ernstige overlast (6,5 procent).

Uitzetting kan pas plaatsvinden na een uitspraak van de rechter. Na een gerechtelijk vonnis kunnen woningcorporaties in overleg met de huurders in zeven van de tien gevallen alsnog huisuitzetting voorkomen, vooral als sprake is van huurachterstand. In 2012 werden 24.000 vonnissen uitgesproken, in 6.750 gevallen (28%) leidde dat tot uitzetting. In geval van woonfraude of wietteelt volgt vrijwel altijd uitzetting.

### HUISUITZETTINGEN PER JAAR NAAR REDEN

	Onderhuur/ Woonfraude	%	Overlast	%	Wietteelt	%	Huurachterstand	%	Overig	%	Totaal
2006	733	9,7	347	4,6	224	3,0	5.956	79,1	247	3,3	7.507
2007	917	10,7	386	4,5	330	3,9	6.705	78,4	212	2,5	8.550
2008	896	11,7	296	3,9	246	3,2	5.865	76,8	329	4,3	7.632
2009	246	4,2	245	4,2	273	4,7	5.022	85,7	76	1,3	5.862
2010	287	4,9	473	8,0	268	4,6	4.616	78,4	245	4,2	5.889
2011											6.000
2012	535	7,9	441	6,5	377	5,6	5.350	79,3	47	0,7	6.750

NB1 De cijfers zijn gebaseerd op enquêtes onder de bij Aedes aangesloten woningcorporaties en geëxtrapoleerd naar de totale sector.  
NB2 Over 2011 waren cijfers niet representatief genoeg om een onderverdeling te maken naar reden van uitzetting.

NB3 Over 2012 is voor het eerst gevraagd naar 'woonfraude', waarschijnlijk voerden corporaties dat voordien in bij 'overig'. Vandaar de verschuiving tussen die categorieën tussen 2011 en 2012.

Kortom de SHC vindt dat uw huurbeleid 2013 zeer eenzijdig wordt ingekleurd. Onze huurders hebben het momenteel veel zwaarder dan Havensteder, vooral financieel gezien. Nu al de huurders met een hoge huur confronteren vinden wij u, als sociaal volkshuisvester, onwaardig. Te meer daar momenteel de verhuurdersheffing 2014 en verder nog geen enkele wettelijk grondslag heeft. De heffing voor 2013 is zo beperkt dat die het huurbeleid van 2013 van Havensteder niet rechtvaardigt.

## Corporaties treedt naar buiten

**Een corporatie die er toe doet, waar niet omheen kan worden gegaan.** Dat was een motto van de fusie van Com.wonen en PWS tot het huidige Havensteder.

Wij als huurders hebben dat toch te veel van u gemist in de aanloop naar de wetsvoorstellen waar uw huurbeleid 2013 naar verwijst. Een brief naar Den Haag heeft u geschreven en wat is de Haagse reactie? Grootstedelijke corporaties zouden juist hun

stem en hun protest luider moeten laten horen en naar voren moeten brengen dat de grootstedse corporaties niet over één kam te scheren zijn met de kleine, relatief rijke plattelandscorporaties.

Bij het niet volledige verstrekken van de gegevens door de Belastingdienst horen we individuele corporaties, helaas geen Havensteder.

Sterker nog wij hadden het een statement gevonden van de corporaties als ze tegen deze regering hadden gezegd, snelle wetgeving maar deze moet wel uitvoerbaar blijken te zijn. Zo niet dan voeren we deze integraal niet uit, dat kunt u niet van ons verwachten en we hebben dan ook geen geld om de verhuurdersheffing in 2014 te betalen.

Jammer weer een gemiste kans , voor de corporaties en de huurders. Het is nog niet te laat er is nog steeds een kans om een signaal af te geven naar Den Haag en naar uw eigen klanten.

Havensteder toon durf en laat u onderscheiden. Collega's doen dat al wel door de gluurverhoging en de extra huurverhoging boven inflatie (deels) niet toe te passen. Meld u daar ook aan!

**<http://gluurverhoging.nl/gluurvrij/>**

## **Beoordeling van het voorgenomen huurbeleid Missie van Havensteder**

Toetsing huurbeleid aan de (afgeleide) missie van Havensteder.

“We zijn er voor mensen met een beperkt inkomen én voor andere mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt. Onder een beperkt inkomen scharen we huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.085 (prijsspeil 2012). We zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn **en** blijven voor deze doelgroepen. Wij verzorgen maatwerk, zowel in passende woningen als in het regelen van arrangementen op het gebied van wonen, welzijn en zorg”.

### **Algemeen**

De huurders vinden het oneigenlijk om belasting te betalen via de verhuurder. De SHC is er principieel op tegen dat verhuurders als onbezoldigd ontvanger voor de Rijkschatkist gaan optreden.

Onze huurders vinden het niet aanvaardbaar huurders van sociale woningbouw, veelal mensen met lage inkomens, te laten betalen voor de belasting die de corporaties moeten betalen om het kastekort van de Staat op te lossen. Zo'n claim wordt bijvoorbeeld niet gelegd bij de huiseigenaren. Eigenlijk dus niet “de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten”.

---

## **Havensteder primaire doelgroep**

Tijdens de mondelinge toelichting schatte u de primaire doelgroep op 70% van de huurders, zo'n 31.500 verhuureenheden.

Voor uw primaire doelgroep, zie uw missie, heeft u de maximale huurverhoging in petto.

- Huishoudens in niet-geliberaliseerde woningen die (in 2011) minder dan € 33.614,- verdienen conform de gegevens van de belastingdienst krijgen een huurverhoging van maximaal 4%. De huurverhoging van deze woningen is tot de maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS);

Geen enkele nuancering of differentiatie brengt u aan. U topt alleen af bij de maximale huurgrens en de liberalisatiegrens of geen huurverhoging in uitzonderlijke gevallen.

Tot op heden werd door u de laatste jaren de inflatie als verhoging toegepast.

U houdt ook geen rekening met de verhoging met de huidige huur. Als u de huursombenadering zou toepassen zou u de huren kunnen verhogen met zo'n percentage dat lagere huren de hogere huren van de burens gaan "inlopen". Dan worden huurders met een huur die al is geharmoniseerd ontzien en de huurders met een relatieve lage huur dragen een extra steentje bij.

Dit is temeer logisch omdat bij een lagere huur er relatief meer huurtoeslag wordt toegekend. Het deel van de rekenhuur boven de basishuur tot aan een bedrag van € 374,44 (2013) wordt namelijk voor 100% gesubsidieerd met een huurtoeslag. Daarboven tot een bedrag van € 535,91 of (bij meer dan twee personen) € 574,35 slechts voor 65% en daarboven veelal niet of wordt het subsidiabel deel beperkt tot 40% van dat huursomgedeelte.

Daarom adviseren wij u de huurverhoging voor deze groep te stellen op inflatievolgend. Alleen in de verhoudingsgewijze lage huurgevallen vinden wij een huur boven de inflatiegrens te verdedigen. Waarbij de totale gemiddelde huurverhoging niet uitkomt boven de 1% boven inflatie (inclusief huurverhogingen bij mutatie) zie ook paragraaf "afpraak is afspraak".

## **Kosten ten opzicht van de verwachte opbrengsten**

### *Havensteder doelgroep van € 33.614 tot € 43.000*

Tijdens de mondelinge toelichting schatte u de primaire doelgroep op 13% van de huurders, zo'n 5.580 verhuureenheden. Wij kunnen ons niet voorstellen dat de 0,5% meer huurverhoging de kosten zullen overstijgen. Daarom adviseren we de huren van deze groep niet te verbijzonderen.

### *Havensteder doelgroep van boven de € 43.000*

Tijdens de mondelinge toelichting schatte u de primaire doelgroep op 17% van de huurders, zo'n 7.650 verhuureenheden.

Tijdens de mondelingen informatie-uitwisseling gaf u aan dat de opbrengt van de huurverhoging boven de 4% wordt geraamd op € 1 mln. jaarlijks. U verwacht dat de kosten de € 200.000 niet zullen overstijgen.

Gezien de aantallen bij Havensteder zullen naar ons inzicht waarschijnlijk de kosten de ontvangsten gaan benaderen in het slechtste geval overschrijden. De kosten moeten links om of rechtsom uit de huurpenningen worden betaald. Daarom zijn wij tegen deze huurverhoging boven de 4%. Zie hieromtrent ook de paragraaf communicatie.

## Hoogte van de huur en dienstverlening

Dit huurbeleid leidt tot fors hogere huren, zeker op termijn. Havensteder heeft aangegeven dat ferm in de kosten gesneden gaat worden. Dat zal zeker ook ten koste gaan van de dienstverlening. Het is niet uit te leggen aan onze huurders dat de huur, dus de prijs om hoog gaat en de dienstverlening omlaag. In een normale markt lopen klanten dan weg. Het advies luidt dan ook matig de huurverhoging conform dit advies en snij in de kosten die de huurder direct het minst raakt.

## Communicatie

Tijdens de mondelinge toelichting op 14 maart heeft de SHC aangegeven dat het zowel de taak van de corporatie als de participatie is de huurder goed voor te lichten. Wij hebben met u afgesproken dat vóór de maand april 2013 Havensteder duidelijk maakt hoe de huurder wordt voorgelicht.

SHC heeft aangegeven het van groot belang te vinden dat de huurder op zijn rechten wordt gewezen. Bijvoorbeeld hoe de huurder kan handelen als het inkomen 2012 lager is dan van 2011 en hij zich daardoor kwalificeert voor een lagere huurverhoging.

Zodra uw huurverhogingsvoorstellen bij huurders op de deurmat liggen, zal waarschijnlijk duidelijk worden dat de Belastingdienst lang niet van alle huishoudens de juiste of actuele inkomensgegevens heeft. De kans op foute huurverhogingsvoorstellen is daardoor groot.

Des te belangrijker is het dat onze huurders goed geïnformeerd worden over de regels van dit nieuwe huurbeleid en over hun rechten en mogelijkheden om bezwaar te maken tegen (inkomensafhankelijke) huurverhogingen. De kosten bij bezwaar kunnen voor de huurder maar nog meer voor Havensteder flink oplopen. Bezwaar maken is een koud kunstje en kost onze huurder hoogstens € 25,- aan 'leges' voor de Huurcommissie als hij de zaak verliest. Het risico voor Havensteder is echter veel groter (€450,- aan leges).

Allemaal redenen om geheel af te zien van een huurverhoging boven de 4%!

Ook werd gevraagd naar de werkwijze van Havensteder als in de loop van het jaar 2013 het inkomen daalt onder de inkomensgrens. Tevens als de samenstelling van een huurdershuishouden is veranderd of als mensen chronisch ziek of gehandicapt zijn.



Kunnen huurders een kort briefje naar hun verhuurder sturen waarin zij bezwaar aantekenen? Volstaat dan voor Havensteder bij een inkomensdaling bijvoorbeeld het overleggen van lagere loonstrookjes om met een lagere huur te gaan rekenen?

Tot op heden heeft Havensteder geen inzicht gegeven in de communicatie richting huurder over deze materie en is de SHC hierover dus niet voldoende geïnformeerd om een gekwalificeerd advies te kunnen geven.

Zolang u ons hierover niet heeft geïnformeerd en wij hierover geen gekwalificeerd advies hebben kunnen uitbrengen kunnen, wat ons betreft zonder gekwalificeerd advies op dit terrein, de huurverhogingsaanzeggingen niet verzonden worden.

## **Scheefwonen**

Het (non-)probleem van scheefhuren zal door deze huurverhoging naar inkomen trouwens niet opgelost worden. In deze onzekere tijd nemen weinig huurders de stap om naar een veel duurder huis te verhuizen of een huis te kopen. Voor ouderen is kopen al helemaal geen optie, tenzij ze een mooie prijs in de loterij winnen.

## Afspraak is afspraak

Tijdens de fusiebesprekingen is er een afspraak gemaakt tussen de huurdersorganisaties en de partijen die Havensteder gaan vormen. Deze afspraak heeft een looptijd tot 2015.

Voor de woonlasten kwamen wij overeen:

“Het Bod voor de woonlasten

- De gemiddelde streefhuur zal tot en met 2015 hooguit 85% van maximaal redelijk zijn. De streefhuren worden gehanteerd bij huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging.
- Er wordt flankerend beleid ontwikkeld voor schrijnende gevallen (o.a. grote gezinnen, kleine scheefwoners in bepaalde gebieden), zodat daar waar nodig uitzonderingen op de regel gemaakt kunnen worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aftoppen van de huurprijzen van grote woningen voor grote gezinnen, waardoor de huur de huurtoeslaggrens niet overschrijdt.”

Uit uw informatieverstrekking blijkt dat Havensteder tot op heden deze afspraak niet gestand heeft gedaan. U heeft aangegeven dat de streefhuur bij harmonisatie tot op heden tot 88% gemiddeld is opgetrokken.

Over de resultaten van het in het bod toegezegde flankerend beleid hebben van u nog geen resultaten mogen vernemen.

Door de minister worden de maximale huurprijsgrenzen daarom per 1 juli geïndexeerd met 2,5%. Dat betekent dat bij huurverhogingen boven de 2,5% de gemiddelde streefhuren een hoger percentage van de maximale huren gaan bedragen. Des te meer reden om de huurverhoging af te toppen bij 2,5% en alleen bij relatief lage huren conform een huursombenadering een hoger percentage toe te passen tot maximaal 4%. Waarbij het gemiddelde huurverhoging 2013/2014 niet boven de 3,5% uitkomt inclusie harmonisatie.

Door huurharmonisatie bij mutatie en een hogere huurverhoging dan inflatie worden de woningen van Havensteder onbereikbaar voor de sociale doelgroep. Dit wordt nog een onderschreven door Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TUDelft.

# Woonakkoord pakt slecht uit voor laagste inkomens

Door: Tjerk Gual Therie van Weezen – 03/04/13, 07:19 Volkskrant

Minder woningen voor minima



© DE VOLKSKRANT.

**Door het Woonakkoord dreigen sociale huurwoningen onbetaalbaar te worden voor hun primaire doelgroep: mensen met lage inkomens. Dit blijkt uit een studie van Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TUDelft, in opdracht van corporatiekoepel de Vernieuwde Stad.**

Als de woningcorporaties de huren bij verhuizingen optrekken tot het maximale niveau, worden de meeste huurwoningen onbereikbaar voor grote groepen minima - bijvoorbeeld voor alleenstaanden die moeten rondkomen van een bijstandsuitkering. Die groepen kunnen dan nog maar minder dan 2 procent van alle sociale huurwoningen betalen.

Door het Woonakkoord dat minister Stef Blok in februari sloot met D66, ChristenUnie en SGP, zitten woningcorporaties in geldnood. Zij moeten een heffing van 1,7 miljard euro betalen, bijna twee maanden huurinkomsten. Dat geld zullen ze grotendeels bij hun huurders ophalen door hun meer geld te vragen.

### **Hoger percentage**

Het belangrijkste moment voor de huurverhoging is daarbij de verhuizing van een zittende huurder. Hoeveel nieuwe huurders meer betalen dan hun voorganger beslissen de corporaties, vaak in overleg met gemeenten. Nu vragen ze nieuwe huurders gemiddeld nog zo'n 70 procent van de maximaal wettelijk toegestane huur. Onder de financiële druk zullen de meeste corporaties dat percentage flink opvoeren, voorziet Boelhouwer.

Dat is al te zien in Amsterdam, waar de meeste verhuurders de prijs ophogen tot 100 procent. De grootste woningcorporatie van Nederland, het Rotterdamse Vestia, verhoogt wegens grote financiële problemen tot 95 procent.

'Ik verwacht niet dat alle corporaties hun huren tot 100 procent zullen optrekken', zegt de Amsterdamse woningmarkthoogleraar Johan Conijn. In grote delen van het land zijn er niet genoeg huurders bereid om die bedragen te betalen. Verhuurders kunnen ook aan geld komen door bouwprojecten te schrappen, te bezuinigen op het onderhoud en op de eigen organisatie en door huizen te verkopen. 'Dat zullen ze eerst doen voordat ze geen huizen meer beschikbaar stellen voor minima', zegt Conijn.

Het onderzoek van Boelhouwer toont volgens Conijn wel aan dat de betaalbaarheid van de huurwoningen sterk in het gedrang komt als de corporaties hun huren zover verhogen als het kabinet suggereert. 'Minister Blok gaat in de doorrekening van zijn plannen uit van 90 procent, dus dat is al aanzienlijk meer dan de gemiddelde 70 procent van nu. Dat gaan gezinnen zeker voelen.'

Namens het bestuur van de SHC,

Rob Gloudi

Voorzitter