

# MEMO

Aan:  
Raad van Commissarissen  
Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl

**Betreft:**  
Huurprijsaanpassing juli 2017

**datum**  
27 januari 2017

**plaats**  
Eindhoven

Met de brief van 13 september 2016 heeft de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (StHVV) het gesprek met Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl (Woonbedrijf) over het "Huurbeleid 2017" geopend.

StHVV heeft bewust dit onderwerp vroegtijdig aangekaart om het belang dat zij hecht aan een gematigd huurbeleid te benadrukken en daarbij voldoende tijd te creëren om tot een gewogen argumentatie te komen van haar visie op dit onderwerp.

Het bestuur van StHVV heeft gekeken naar alle argumenten en gevolgen, zowel binnen woonbedrijf al daarbuiten, met betrekking tot de voorgenomen huurverhoging. StHVV is daarbij tot de conclusie gekomen dat deze argumentaties voor de Huurders van Woonbedrijf maar in de marge spelen.

Zoals bekend mag de totale huursom in 2017 niet meer bedragen dan de inflatie + 1%.

Bij de prestatieafspraken heeft Woonbedrijf aangegeven te denken aan een maximale verhoging van de inflatie + 0,5%.

In onze brief van 13 september 2016 hebben wij Woonbedrijf geadviseerd om daarvan dit jaar in positieve zin af te wijken en de huurprijsaanpassing op 0% te stellen.

Wij voeren daarvoor de volgende argumenten aan:

1. Veel huurders van Woonbedrijf zijn de afgelopen jaren onevenredig hard getroffen door de crisis, banen zijn verloren gegaan, inkomens gedaald en lasten zijn gestegen.
2. De woonkostenquota voor de gemeente Eindhoven zijn in 2016 weer verder uit de pas gaan lopen, het verschil in 2016 is ten opzichte van de eigen woningbezitters met maar liefst 5% opgelopen. Ook in de randgemeenten is het verschil opgelopen, zij het in mindere mate als in Eindhoven.
3. Woonlasten en Gemeentelijke belastingen behoren tot de parameters, waarmee de jaarlijkse inflatie wordt vastgesteld. Door de woonlastenstijging te beperken, dragen we (miniem) bij aan beperking van de stijging van de inflatie.
4. Uit het CIP van 2015 kunnen we zien, dat woonbedrijf ten opzichte van de referentiegroep en ten opzichte van het landelijk gemiddelde kampt met een hoger percentage aan huurachterstanden.

Uit het rapport Corporatie in Perspectief blijken nog meer zaken, die onze aandacht verdienen, maar in dit kader willen we alleen nog wijzen op de vermogensgroei die zal ontstaan bij het aanpassen van de huurprijs.



Concluderend:

Dagelijks wordt StHVW geconfronteerd met de krappe beurs van veel huurders van Woonbedrijf. Men mag dan roepen, dat de crisis voorbij is en de economie aantrekt, maar de gevolgen deze crisis werken nog steeds door voor veel huurders van Woonbedrijf.

Dit geldt niet alleen voor de bekende groepen (ouderen met geen of slechts een klein aanvullend pensioen en één-ouder-gezinnen), maar dwars door het huurdersbestand en door alle geledingen zijn door de crisis en levensgebeurtenissen huurders van Woonbedrijf in de problemen gekomen.

Dit is voor StHVW de enig relevante reden om Woonbedrijf te vragen per 1 juli 2017 geen huurverhoging door te voeren.

Het zou Woonbedrijf sieren om met dit gebaar haar huurders te laten weten, dat ze begrip heeft voor de moeilijke financiële situatie van een grote groep van hen.

Een dezer dagen gaat u zich een oordeel vormen over het "Huurbeleid 2017" van Woonbedrijf.

De Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf hoopt hierbij van u een willig oor te vinden, zodat u Woonbedrijf voorstelt per 1 juli 2017 geen huurprijsaanpassing door te voeren.

Namens het bestuur van de Stichting  
Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

Jack Zegveld  
Voorzitter