

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 29 augustus 2017

Onderwerp Raadsbrief: Beantwoording schriftelijke vragen ex artikel 42 van het Reglement van orde voor de gemeenteraad Leidschendam-Voorburg 2002 van de fractie GBLV inzake Rechtsongelijkheid huurders binnen één wooncomplex

Categorie B

Verseonnummer 1939938 / 1947424

Portefeuillehouder Wethouder Kist

Behandeld door De heer Grimbergen

Mevrouw S.J. Duijvestijn-van Leusden van de fractie GBLV/Gemeentebelangen heeft een aantal schriftelijke vragen ex artikel 42 van het Reglement van orde voor de gemeenteraad gesteld over het huurbeleid van WoonInvest rond het complex Kersengarde. De vragen luiden als volgt:

Door recente beleidswijzigingen in de woonsector o.a. in het kader van de DAEB/niet-DAEB scheiding heeft WoonInvest recentelijk de zgn. *streefhuur* voor de sociale huurwoningen op de Kersengarde bijgesteld van 100% naar 85% van de maximaal redelijke huur uit het puntenstelsel. Van een aantal huurwoningen is de huur per 1 januari 2017 verlaagd naar de liberalisatiegrens. Dat lijkt goed nieuws, immers is één van de doelstellingen van de beleidswijziging om huurcomplexen voor een sociale doelgroep bereikbaar te maken. Punt: de wijziging geldt alleen voor nieuwe huurders. De door huurders geraadpleegde Woonbond bevestigt dat WoonInvest juridisch gezien in haar recht staat, maar dat het twijfelachtig handelen betreft omdat er van rechtsongelijkheid sprake is. Trouwste huurders zijn immers het slechtste af.

De Kersengarde lijkt het enige complex van WoonInvest waar de huur voor nieuwe huurders met het schokeffect van 15% wordt verlaagd. Alle andere complexen zien zich geconfronteerd met een huurverlaging of verhoging van ong. 5%. De volgende kritische aanmerkingen kunnen daarbij gemaakt worden:

Geen enkele huurder in Nederland betaalt meer dan de streefhuur, ook niet door huurverhoging (*dit is al decennia zo*). Door het uitblijven van huurverhoging kan het wel 10 jaar duren eer de huur is gedaald met 15%. Daarbij gaat men voorbij aan het feit dat voor de Kersengarde het beleid totaal anders uitpakt dan voor de rest van de complexen. Geen enkele sociale huurwoning in Nederland kost 100% van de maximaal redelijke huur: die van de zittende huurder op de Kersengarde op het moment *wel*.

GBLV heeft de volgende vragen aan het college:

1. Is het college met bovenstaande situatie bekend?
2. Is het college het met GBLV eens, dat er sprake is van rechtsongelijkheid der huurders en derhalve van een onwenselijke situatie binnen één huurcomplex?
3. Welke mogelijkheden heeft de gemeente om hier iets aan te doen?
4. Is het college bereid om met WoonInvest in gesprek te gaan?

Het college beantwoordt deze vragen als volgt:

- 1. Is het college met bovenstaande situatie bekend?*

Antwoord

Ja

- 2. Is het college het met GBLV eens, dat er sprake is van rechtsongelijkheid der huurders en derhalve van een onwenselijke situatie binnen één huurcomplex?*

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 4.

- 3. Welke mogelijkheden heeft de gemeente om hier iets aan te doen?*

Antwoord

Het college maakt met woningcorporaties prestatieafspraken, waarin onder andere het huurbeleid en het voorraadbeleid een plaats heeft. Deze afspraken richten zich primair op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van corporatiewoningen voor mensen met lage inkomens in het algemeen en niet op afzonderlijke complexen. Aan de hand van de activiteitenplannen van de corporaties wordt jaarlijks bezien of de afspraken moeten worden aangepast.

- 4. Is het college bereid om met WoonInvest in gesprek te gaan?*

Antwoord

Ja. Deze vragen zijn aan WoonInvest voorgelegd. Het college verwijst graag naar de uitgebreide beantwoording hieronder.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Reactie WoonInvest op raadvragen over huurprijsbeleid Kersengarde

In uw e-mail van 10 augustus geeft u aan dat er vanuit GBLV raadvragen zijn gesteld over het huurprijsbeleid met betrekking tot ons complex Kersengarde in Voorburg. Wij reageren graag op de inhoud om uitleg te geven over dit complexe vraagstuk.

Scheiding DAEB/niet-DAEB

Als woningcorporatie willen wij zoveel mogelijk mensen met een laag inkomen helpen aan goede en betaalbare huisvesting. De verplichte scheiding DAEB/niet-DAEB is aanleiding geweest om opnieuw naar onze woningportefeuille te kijken, om te bepalen welke woningen als sociaal gelabeld moeten worden/blijven. Als gevolg daarvan zijn de streefhuren (dat wil zeggen de huur die bij mutatie gaat gelden) beoordeeld. Omdat we ook graag voldoende beschikbare woningen willen houden voor de (toekomstige) sociale doelgroep, is gekeken welke vrije sector woningen (in het kader van de scheiding als niet-DAEB aangemerkt zouden worden) we konden overhevelen naar 'sociaal' (DAEB). Op basis van die beoordeling moet de streefhuur worden aangepast.

Kersengarde aangemerkt als DAEB-complex

In het kader van de scheiding hebben we de huurprijzen voor de Kersengarde naar beneden aangepast. Tot dat moment was het een complex met hogere huren, in het vrije sector segment. We hebben de Kersengarde enkele jaren geleden van Vesteda overgenomen. De huren waren voor veel bewoners geliberaliseerd. Voor de Kersengarde gold dat dit vanwege de toen geldende huurprijs onder niet-DAEB viel. Dat vonden we niet wenselijk, omdat we de aantallen woningen die sociaal zijn graag willen behouden. Dit is aanleiding geweest om de streefhuurprijzen voor de Kersengarde naar beneden bij te stellen.

Ons besluit om de Kersengarde als DAEB-complex te labelen heeft positieve effecten voor huurders in het complex met een huur in het vrije sector segment. Alle huurders die met hun huur boven de € 710,68 (netto huur bij ingang huurcontract) hebben per 1 januari daadwerkelijk een lagere huur gekregen, het gaat hierbij om 12 woningen. Het kan zijn dat deze bijstelling wat betreft het bedrag groter is dan in andere complexen, maar dit was nodig om ze tot de categorie DAEB te laten behoren. Voor ons is belangrijk dat de woningen in de Kersengarde nu bereikbaar zijn voor mensen met lage inkomens.

De uitgangspunten voor het huurbeleid zijn hierbij niet gewijzigd. Het is altijd zo geweest dat de streefhuur voor nieuwe huurders kan afwijken van de huidige contracthuur van zittende huurders. De streefhuur kan ten alle tijde worden gewijzigd.

Door GBLV is het volgende opgemerkt: *“Het uitblijven van huurverhoging kan wel 10 jaar duren eer de huur is gedaald met 15%. Daarbij gaat men voorbij aan het feit dat voor de Kersengarde het beleid totaal anders uitpakt dan voor de rest van de complexen. Geen enkele sociale huurwoning in Nederland kost 100% van de maximaal redelijke huur: die van de zittende huurder op de Kersengarde op het moment wel.”*

Bij dit punt merken wij op dat voor veel zittende huurders aan de Kersengarde sprake was geliberaliseerde contracten. Voor dat huursegment geldt de maximaal redelijk volgens het puntensysteem niet. Er is ook maar een beperkt aantal complexen waarvoor de strategie (van geliberaliseerd en dus niet-DAEB naar sociaal en dus DAEB) is gewijzigd. Daarom is het niet zo vreemd dat dit 'alleen' bij de Kersengarde speelt.

Alle stappen zijn in zorgvuldig overleg met onze huurdersvereniging Respectus gezet.

Huurverhoging 2017

WoonInvest is dit jaar bewust terughoudend geweest met de huurverhoging. WoonInvest ziet betaalbaarheid als haar belangrijkste opgave en heeft besloten om voor 2017 geen gebruik te maken van de maximale ruimte voor huurverhoging. Doel is een passende relatie tussen prijs en kwaliteit waarbij de huurprijzen van zittende en nieuwe huurders de komende jaren naar elkaar toegroeien.

Wij hopen dat u met deze uitleg meer duidelijkheid hebt gekregen over ons huurbeleid bij de Kersengarde. Wij begrijpen dat het huurbeleid complexe materie is. Mocht u daar behoefte aan hebben, dan zijn wij van harte bereid om dit in een gesprek nader aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Marianne Straks
bestuurder