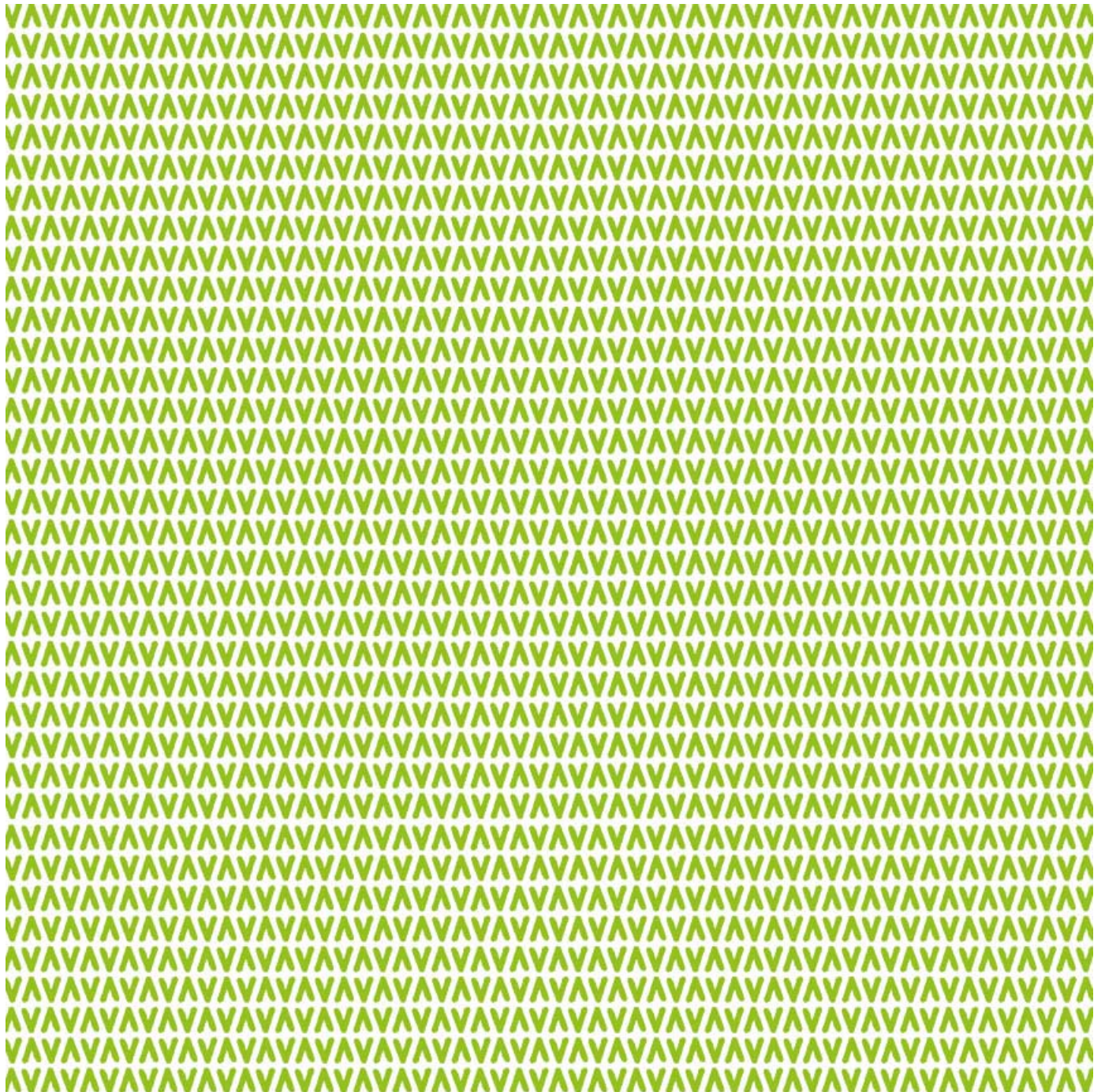


# BAG: HUURANPASSING 2014





## 1 Advies in hoofdlijn

De BAG is positief over de keuzes die Nijestee heeft gemaakt ten aanzien van:

- 1.1 Huuraanpassing 2014, 2,5% inflatie + 1,5% = 4%
- 1.2 Geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Wel heeft de BAG enkele kritische kanttekeningen bij de huuraanpassing 2014 ten aanzien:

- 1.3 Energiebesparende maatregelen
- 1.4 Verouderde voor sloop aangemerkte woningen.



## 2 Inleiding

De BAG huuraanpassing 2014 heeft zich in de maand maart tijdens twee bijeenkomsten gebogen over de keuzes die Nijestee heeft gemaakt met betrekking tot de huuraanpassing 2014. De vraag van Nijestee aan de BAG was voor 1 april een advies aan Nijestee uit te brengen aangaande de voorgestelde huuraanpassing.

De deelnemers aan de BAG zijn geworven door middel van telefonische benadering door het belteam van Nijestee. Enkele deelnemers hadden eerder aangegeven wel aan een BAG mee te willen doen en zijn op persoonlijke titel benaderd.

De belangstelling voor deelname was groot. Zo'n 30 personen hebben aangegeven mee te willen doen. In verband met data bleef er een groep over van 16 personen.

Tijdens de eerste bijeenkomst is door de heer Bouma, portfoliomanager van Nijestee strategie en beleid, uitleg gegeven over het huurbeleid, hoe Nijestee daarin staat en welke keuzes Nijestee heeft gemaakt. Na de uitleg heeft de BAG in een brainstormronde een eerste reactie gegeven. Op basis van die reactie is een eerste aanzet voor een advies opgesteld.

In de tweede bijeenkomst is aan de hand van de eerste aanzet het advies verder uitgediept en aangescherpt. In een brainstormronde zijn de voors en tegens afgewogen. Het resultaat van deze brainstorm is naast elkaar gezet en gaf voldoende aanknopingspunten en eensgezindheid om het advies uit te werken en af te ronden.

Vervolgens is het advies afgerond en als concept aan alle deelnemers voorgelegd voor een laatste reactie. Het advies is op 27 maart aangeboden aan de heer Euwema, directeur Woondiensten van Nijestee.



### 3 De adviesvragen

De adviesvragen die vooraf aan de BAG zijn voorgelegd, hebben betrekking op de keuzes die Nijestee heeft gemaakt ten aanzien van de huuraanpassing 2014:

- huuraanpassing 2,5% inflatie + 1,5% = 4%
- geen inkomensafhankelijke huurverhoging.



### 4 Het advies

Allereerst was de BAG onder de indruk van de ingewikkeldheid van beleid, de lastige positie waarin een corporatie als Nijestee in is terechtgekomen en moet opereren binnen de richtlijnen die door de minister zijn bepaald. De BAG is dan ook van mening dat Nijestee, binnen de speelruimte die corporaties wordt geboden, goede en logische keuzes heeft gemaakt. Niet nog meer huurverhogingen wenst en dat de totale woonlasten juist omlaag moeten worden gebracht.

#### 4.1 Huuraanpassing 2014

De BAG stemt onder voorwaarden in met een huuraanpassing van 2,5% (inflatie) + 1,5% = 4% totaal. De BAG vindt deze huuraanpassing eigenlijk te hoog en geeft nadrukkelijk aan dat het instemmen met de huurverhoging geen steun betekent voor structurele hogere huuraanpassingen voor de komende jaren. De huren stijgen sneller dan de inkomens en daardoor komen steeds meer huurders financieel in de knel.

Ook zullen grotere groepen huurders aanspraak maken op de huurtoeslag. De BAG spreekt de angst uit dat bij een groei in de vraag om toeslag, gesneden zal worden in het budget voor de toeslag. Daardoor zullen nog meer mensen in financiële problemen terechtkomen. Dit wordt nog eens ondersteund door het NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) dat aangeeft dat de huren te hoog worden in relatie tot het inkomen. Deze ontwikkeling zet de betaalbaarheid onder zware druk.

#### 4.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

De BAG is ingenomen met het standpunt van Nijestee, niet over te gaan tot een inkomensafhankelijke huurverhoging. Juist ook omdat bij Nijestee scheefwonen niet veel voorkomt en dat de aanpak daarvan financieel nauwelijks iets oplevert, maar wel voor veel extra werk zorgt.

De BAG vestigt de aandacht op het "omgekeerd scheefwonen".

Mensen met een laag inkomen betalen te veel huur. De BAG geeft Nijestee het advies, woningen met “lage huren” alleen beschikbaar te stellen aan de laagste inkomensgroepen.

De BAG heeft enkele kritische kanttekeningen bij de huuraanpassing aan het advies toegevoegd. Deze gaan verder dan aan de BAG als vraag is voorgelegd en kunnen worden beschouwd als een ongevraagd advies. Deze aanvulling dient wel als een volwaardig onderdeel van het advies te worden beoordeeld.

#### 4.3 Energiebesparende maatregelen

De BAG vindt zoals is aangegeven een huurverhoging van 4% een forse stijging en zoekt naar mogelijkheden de totale woonlasten in de hand te houden. Dat kan door meer energiebesparende maatregelen aan woningen uit te voeren, zeker ook aan de goedkopere huurwoningen. De BAG spoort Nijestee aan energiebesparende vraagstukken uitputtend te onderzoeken.

Daarnaast wordt geadviseerd slim om te gaan met kleine, eenvoudige technische maatregelen die bijdragen aan een beperking van de energiekosten.

De BAG hecht veel waarde aan energiebeperkende maatregelen en is van mening dat dit onderwerp voldoende aanknopingspunten biedt voor een volgende BAG.

#### 4.4 Voor sloop aangemerkte woningen

Nijestee heeft de plannen voor het vervangen van oude woningen door nieuwbouw drastisch aangepast. Door de positie waarin de corporaties zijn terechtgekomen, zijn er onvoldoende financiële middelen om sloop en nieuwbouw door te zetten. Aan de woningen die voor sloop waren aangewezen, is de laatste jaren geen of weinig onderhoud uitgevoerd. Hierbij is duidelijk sprake van, in toenemende mate, achterstallig onderhoud. De BAG heeft dan ook moeite met een huuraanpassing van 4% voor deze woningen. Als voorbeeld zijn Grunobuurt-noord en de portieketagewoningen aan de Dierenriemstraat en Grote eerstraat genoemd.

De BAG adviseert Nijestee nog eens kritisch naar deze woningen te kijken en de voorgestelde huuraanpassing te heroverwegen en als gevolg daarvan de huren te bevrozen. In uitzonderlijke en schrijnende gevallen zou zelfs een huurverlaging kunnen worden overwogen.

Daar op aansluitend adviseert de BAG Nijestee huurders zo goed mogelijk te informeren over de toekomst van de woningen met betrekking tot onderhoud en levensduur.

**BAG:** BEWONERS  
ADVIESGROEP

