



SP afdeling Cuijk
De heer P. Grevelt
Korhoenderveld 225
5431 HG CUIJK

Onderwerp : reactie op uw brief d.d. 20 februari 2015
Contactpersoon : Karin Dinnissen
Telefoonnummer :

Grave, 4 maart 2015

Geachte heer Grevelt,

Hartelijk dank voor uw brief van 20 februari, waarin u vragen stelt over het huurdersonderhoud van Mooiland.

Met deze brief beantwoord ik graag uw vragen. Allereerst reageer ik op het algemene signaal in uw brief: SP maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van wonen voor kwetsbare huishoudens. Wij delen deze zorgen. Uit onderzoek in Noordoost-Brabant blijkt dat als de woningcorporaties niets wijzigen in hun huurbeleid de betaalbaarheidsrisico's voor met name kwetsbare gezinnen met kinderen toenemen. Vandaar dat wij werken aan een nieuw huurbeleid met meer maatwerk. Hierin betrekken wij onze huurdersorganisaties actief. Daarnaast schieten wij klanten te hulp bij wie we betalingsachterstanden signaleren.

Inkomsten en uitgaven

U noemt in uw brief zelf al de verhuurderheffing. Deze forse heffing stelt ons voor een dilemma. Meer dan ooit is het een uitdaging om de juiste balans te vinden tussen enerzijds het betaalbaar houden van de huur voor onze klanten en anderzijds voldoende middelen over te houden om te kunnen blijven investeren in de kwaliteit van onze bestaande woningen en de bouw van nieuwe. Bezuinigingsmaatregelen vanuit de Rijksoverheid dwingen ons goed te kijken naar onze inkomsten en uitgaven. Wij streven ernaar onze huurders hiermee zo min mogelijk te belasten. In 2014 zijn wij daarom onder andere gestart met forse bezuinigingen binnen onze eigen organisatie. We willen vanaf 2016 onze bedrijfslasten structureel met 20% hebben teruggebracht.

Serviceabonnement

Dan de kwestie rondom het huurdersonderhoud. Hierover bestaat enige onduidelijkheid, die ik hierbij graag wegneem. Huurdersonderhoud betreft kleine reparaties in de woning, waarvoor de huurder (volgens de wet) zelf verantwoordelijk is. Mooiland voerde deze reparaties tot eind 2014 gratis voor haar huurders uit. Huurders hebben hier niets voor betaald. Ook niet in de vorm van huurverhoging. Van een verkapte huurverhoging is dus absoluut geen sprake. Het was een gratis extra service, die we onze huurders tot voor kort konden en wilden aanbieden. Helaas kunnen wij in deze tijd waarin wij flink moeten bezuinigen deze service niet langer gratis aanbieden. Met het serviceabonnement bieden wij onze huurders de mogelijkheid om tegen aantrekkelijke voorwaarden het huurdersonderhoud door ons te laten uitvoeren.

Denk hierbij aan het repareren van binnendeuren, het vervangen van hang- en sluitwerk van ramen en het vervangen van de doucheslang. Inmiddels kozen ruim vijfduizend huurders voor het serviceabonnement. Wij verwachten dat eind 2015 ongeveer 40% van huurders gebruikmaakt van deze dienst.

Kosten serviceabonnement

Het serviceabonnement kost € 4,90 per maand. Dit bedrag is inclusief BTW en staat voor de komende drie jaar vast. Voor dit bedrag nemen wij zowel de arbeidskosten als materiaalkosten voor onze rekening. Voor het bepalen van de kosten voor het serviceabonnement hebben wij over de afgelopen twee jaar een analyse gedaan van onze reparatieverzoeken. Wij hebben gekeken welke reparaties voor rekening van de huurder waren. Hieruit hebben wij de gemiddelde investering per huishouden per jaar berekend. Deze kwam neer op het bedrag van het serviceabonnement. De kosten voor administratie zijn hierin niet meegenomen. Deze nemen wij voor onze rekening.

Alleen naheffing bij verwijtbare schade

U vraagt in uw brief of wij vertrekkende huurders een naheffing sturen voor achterstallig huurderonderhoud als zij de woning verlaten. Ik kan u melden dat wij iedere woning die vrijkomt een onderhoudsbeurt geven. Zo zorgen wij ervoor dat de nieuwe huurder in een goed onderhouden woning start en niet geconfronteerd wordt met achterstallig onderhoud. De vertrekkende huurder ontvangt alleen een naheffing als sprake is van verwijtbare schade aan eigendommen van Mooiland, zoals bijvoorbeeld deuren met gaten erin. Als wij zaken in de woning vervangen waarbij sprake is van slijtage door gebruik, brengen wij de vertrekkende huurder hiervoor geen extra kosten in rekening.

Nieuwe brief over serviceabonnement

December vorig jaar vroegen wij onze huurders in een brief of zij willen deelnemen aan ons serviceabonnement. Achteraf bleek deze brief niet zo duidelijk. Omdat niet duidelijk was welke reparaties onder dit serviceabonnement vallen, kregen wij van een aantal mensen vragen. Daarnaast waren er vragen wat het serviceabonnement betekent voor de huur. Uw oproep onder onze huurders om te protesteren tegen ons aanbod onderschreef de verwarring. Wij ontvingen ongeveer honderd klachtbrieven met uw 'standaardtekst'. Nog eens veertien mensen deden zelfstandig hun beklag. Begin dit jaar hebben wij de veertien huurders die uit eigen beweging contact met ons zochten het serviceabonnement telefonisch kunnen toelichten. Wij hebben ze uitgelegd dat het huurdersonderhoud geen verkapte huurverhoging is en dat het serviceabonnement een vrijwillige keuze is. Zij gaven aan dat zij zich na het telefonisch contact goed geïnformeerd voelden.

Huurders die nog niet voor ons abonnement kozen, ontvangen binnenkort een nieuwe brief van ons waarin we ze nogmaals uitleggen waarom wij een serviceabonnement aanbieden. Ook de honderd huurders van wie wij uw 'standaardbrief' ontvingen, nemen wij hierin mee. Bij de nieuwe brief sturen wij een folder mee, waarin precies staat aangegeven welke reparaties binnen het serviceabonnement vallen. Op onze website kunnen huurders lezen voor welke werkzaamheden Mooiland verantwoordelijk is.



Huurverhoging inkomensafhankelijk

Er moet me nog iets van het hart. U stelt in uw brief dat huurders van Mooiland *'forse huurverhogingen van bijna 10% in de afgelopen twee jaar'* hebben gehad. U suggereert hiermee dat al onze huurders een dergelijke huurverhoging hebben gehad en dit is niet correct. Het hoge percentage huurverhoging geldt alleen voor huurders met de hoogste inkomens. Wij hanteren namelijk inkomensafhankelijke huurverhoging. Mensen met het laagste inkomen kregen aanzienlijk minder huurverhoging. Alleen huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen hoger dan € 43.786,-- krijgen meer huurverhoging dan anderen. Wij delen hierbij het standpunt van de centrale overheid dat sociale huurwoningen niet bestemd zijn voor huishoudens met een hoger inkomen. Daarom stimuleren wij deze mensen door te stromen, zodat betaalbare woningen vrijkomen voor mensen met een laag of middeninkomen. Ook dit jaar hanteren wij inkomensafhankelijke huurverhoging.

Vragen

Tot slot wil ik u bedanken voor uw uitnodiging samen met u en anderen de kwestie rondom de huurdersheffing in Den Haag bespreekbaar te maken. Wij kiezen echter graag voor onze eigen benadering in deze en gaan daarom niet op uw uitnodiging in. Ik ga er vanuit dat ik met deze brief uw vragen zorgvuldig heb beantwoord. Heeft u desondanks nog vragen, dan hoor ik ze graag. U kunt mij bereiken via mijn secretaresse Karin Dinnissen op telefoonnummer _____.

Met vriendelijke groet,

Mooiland



Mirjam Kräwinkel
Directeur Wonen