

Aan: Dunavie  
Postbus 3061  
2220CB Katwijk

t.a.v.: Dhr. A. Busser

Van: Bewoners werkgroep "Rooie buurt"

Betreft: Reactie op de brief van 24 december 2013

Datum: 28 januari 2014

Geachte heer Busser,

Hierbij de reactie van de werkgroep uit de Rooie buurt op het voorstel van Dunavie zoals omschreven in de toelichtende brief van 24 december j.l..

Allereerst dank voor de toezending van het voorstel en de toelichting.

Deze brief met onze reactie is definitief opgesteld na een bijeenkomst gehouden op vrijdag 24 januari j.l. waarbij wij alle bewoners hebben uitgenodigd om bijgepraat te worden en aan de hand van discussie te voeren alle meningen en op- en aanmerkingen helder te krijgen. Deze bijeenkomst is bezocht door een 70-tal bewoners, en dat vinden wij meer dan genoeg om representatief te zijn. Vooruitlopend aan de discussie hebben wij een presentatie laten zien hoe wij als werkgroep denken over de stand van zaken tot nu toe. (n.b. deze presentatie is vanaf 30 januari in te zien via de nieuwspagina van [www.rooiebuurtkatwijk.nl](http://www.rooiebuurtkatwijk.nl))

Hieronder zullen we in dezelfde volgorde van standpunten zoals gebruikt in uw brief onze reactie kenbaar maken.

#### Sociale huur

Standpunt 1 t/m 3: Hierover zijn geen opmerkingen. SHD behartigd de belangen voor ons hierin.

#### Vrije sector

##### Standpunt 4: voorstel tot huurverlaging

Wij hebben erg veel moeite met de term "Coulance". Dit woord suggereert dat de door u voorgestelde huurverlaging een soort extraatje is om ons een plezier te doen. Het is inderdaad zo dat wij geen enkel formeel recht hebben op huurverlaging, daarin heeft u gelijk. Uit uw onderzoek dat alles marktconform is en u het daarom als coulance ziet hebben wij echter onze bedenkingen: want hoe is het mogelijk dat in een gebied waarin schaarste aan woningen is en veel mensen in principe zouden willen wonen deze woningen maandenlang leeg staan? Dit heeft ons inziens in eerste instantie alles te maken met de hoge prijs. Als voorbeeld noemen we het leegstaan van een woning gedurende 1,5 jaar met een huurprijs van € 930 per maand waar dus kennelijk geen belangstelling voor is. Gedurende dezelfde periode werd een vergelijkbaar huis in onze wijk via woonzicht aangeboden voor de maximum sociale huurprijs, dus zeg maar €680. Hierop kwamen binnen de 2 weken 200 reacties.

Wij zien de hoge huurprijs dus als niet-marktconform maar als belangrijke oorzaak van de leegstand en dus ook de noodzaak van huurverlaging om op korte termijn de huidige problemen aan te kunnen pakken. Hierin verschillen wij dus sterk van mening.

Over de exacte hoogte van deze noodzakelijke huurverlaging van gemiddeld €46 doen wij in principe geen uitspraak, dit is een taak voor de SHD. Wel zullen wij in het vervolg van deze brief meer aspecten aandragen die van belang zijn voor het onderbouwen van een bedrag dat meer recht doet aan zijn doel. In het bijzonder willen wij u wel herinneren aan de toezeggingen door de toenmalige KBV bij de voorlichtingsbijeenkomst in 2008 dat de huurverschillen tussen de gemiddelde sociale huren en die van de vrije sector ongeveer zo'n € 100 -150 zouden zijn. De 2 uitwerkingmogelijkheden van een mogelijke invoering van de huurverlaging zien wij als bespreekpunt tussen u en de SHD.

##### Standpunt 5: matiging huurverhogingen vrije sectorwoningen

Dit is voor ons het belangrijkste aspect wat speelt. Dit is ook het aspect waar wij ons het meest zorgen over maken. Wij zijn er van overtuigd dat het beleid dat tot nu toe gehanteerd is, en het toekomstige beleid dat Dunavie voorstaat, debet is aan de huidige situatie. En met huidige situatie bedoelen we de achteruitgang in woonkwaliteit zoals ook in uw brief is aangegeven onder punt 4.3.

Om deze achteruitgang tegen te gaan zijn echt maatregelen nodig die ook op langere termijn doorwerken. Matiging van de huurverhogingen is daarvoor één van oplossingen waarvan wij ook denken dat dit de oplossing is. De termijn van 2 jaar voor het alleen maar verhogen met de inflatie is onvoldoende om het tij te doen keren. Want hiermee blijft de onzekerheid van betaalbaarheid na 2 jaar nog steeds groot en zullen de potentiële nieuwe bewoners (bewoners dus die de Rooie buurt als hun thuis zien en wat nodig is om de buurt haar cultuur te laten behouden en de ook door u gewenste sociale

cohesie mogelijk te maken) waar de buurt naar op zoek naar is wegblijven en die er nu nog wonen vertrekken. Die ervaring hebben we inmiddels jammer genoeg al.

U geeft in uw brief zelf ook aan dat de huurverschillen steeds groter worden. We zien nu al dat dit de sociale cohesie sterk negatief beïnvloed. Door de extra huurverhogingen in de toekomst moeten we ons hier dan ook ernstig zorgen over blijven maken en is het voor ons in die zin niet acceptabel meer.

Gezien het belang dat we hechten aan huurmatiging willen wij hier verder op ingaan in deze brief, omdat wij van mening zijn dat Dunavie zelf aan dit aspect wel erg weinig aandacht schenkt.

De extra huurverhogingen in de eerste 3 jaar is voor veel mensen de nekslag geweest als het gaat om de betaalbaarheid. Nu is dat makkelijk af te doen door te zeggen "je wist toch waar je voor tekende" maar dat is ons inziens maatschappelijk niet van deze tijd. Door slechte voorlichting (waarbij wij nog steeds de indruk hebben dat deze zelfs misleidend te noemen was) en de directe- en indirecte gevolgen van de financiële crisis, het gehanteerde beleid van Dunavie en het te laat anticiperen op de ontwikkelingen moeten we vast stellen dat wel erg veel mensen in de problemen zijn gekomen.

En dit heeft als gevolg gehad de grote mutatiegraad van nu, want de praktijk is wel dat van de 111 bewoners die in 2008 /2009 hun nieuwe woning betrokken er nog maar 30% over is. En ook voor deze bewoners is nu de grens bereikt (deze maand hebben er weer 2 de huur opgezegd). Nu na 4 jaar hebben de bewoners met kinderen en mensen die van 1 inkomen afhankelijk zijn de wijk bijna allemaal verlaten. De volgende groep mensen die nu de buurt aan het verlaten zijn, zijn de 2-verdieners met 1,5 x modaal inkomen omdat zelfs dat bedrag niet voldoende is om boven de armoedegrens te kunnen blijven leven. De heer Jager van de Woonbond maakte tijdens zijn presentatie op de jaarvergadering van de SHD hier al een opmerking over dat hij bang was dat dit in de nabije toekomst in het land een rol zou gaan spelen. Nu, in de Rooie buurt is dat al de realiteit!

Berekeningen laten zien dat als er geen afdoende huurverhogingsmatiging plaats vind je over 5 jaar minimaal 2x modaal moet verdienen om nog in de Rooie buurt te kunnen wonen en een leven te leiden dat maar net boven dat van de armoedegrens zit, dus dan toch de Yuppenwijk?

Dit kan en mag volgens ons niet de bedoeling zijn, daar is de Rooie buurt nooit voor gebouwd. Daar zullen wij ons tegen blijven verzetten.

#### Standpunt 6: Verandering systematiek woonwaarde waardering

Over de verandering van systematiek kunnen wij niet direct een reactie geven omdat wij over onvoldoende informatie beschikken met betrekking tot de modellen en systematieken die u hanteert. Er van uitgaande dat deze kennis wel bij de SHD aanwezig is vertrouwen wij er op dat deze daar kritisch naar zal kijken.

Indirect willen wij er wel op reageren. Ook wij zijn van mening dat de WWS systematiek niet het allerbeste instrument is voor woonwaardewaardering van vrije sectorwoningen zoals in de Rooie buurt. In uw brief noemt u een systematiek waarbij de leegwaarde per m2 als belangrijkste parameter het uitgangspunt is. Als dit begrip "leegwaarde" gekoppeld is aan het begrip "WOZ-waarde" dan zou dat inderdaad duidelijker en transparanter zijn. Wij zijn van mening dat een koppeling met een WOZ-waarde ook voor het aspect genoemd bij standpunt 5 gebruikt kan worden. Door een percentage (dat ook de belastingdienst hanteert bij vergelijkbare berekeningen) van de WOZ waarde te nemen als maximale huurgrens kan een stuk zekerheid aan de huurder worden meegegeven. Ook wordt hiermee het troebele toekomstperspectief als gevolg van weinig vertrouwen hebben in het beleid van Dunavie en in de Regering (doorberekening huurdersheffing) verhelderd.

n.b. Het aspect huurgrens is onder de noemer "gewenst huurplafond" wel bij de besprekingen over de tafel gegaan maar vinden wij niet meer terug in uw brief.

#### Standpunt 7: Stopzetten project inkomensafhankelijk huren

Mee eens, het experiment heeft ons inziens een meer negatieve als positieve opbrengst opgeleverd.

### Verkoop

#### Standpunt 8: Onderzoek naar verkoop

Wij willen duidelijk aangeven dat ons belangrijkste uitgangspunt blijft : het willen wonen in een betaalbare huurwoning in de Rooie buurt.

Verkoop van woningen is natuurlijk een optie die u kunt onderzoeken. De cijfers laten zien dat op basis van een huurindexcijfer de koopprijs en de huurprijs nu wel heel dicht bij elkaar zijn komen te liggen en dat het financieel gezien voor een aantal mensen een zeer aantrekkelijk alternatief kan zijn en een positieve invloed zal hebben op de mutatiegraad.

### Bijlage

#### Historie

Nu wel duidelijk neergezet. Dit had alleen ook 5 jaar geleden zo verteld moeten worden.

### Huurbeleid

Hierbij willen wij ingaan om het begrip kwaliteit van de woning. De kwaliteit van de woning bepaalt in principe de huurprijs, en voor deze huurprijs heeft u een streefwaarde vastgesteld om u beleid mee in te vullen en de huurprijs te bepalen.

Wij merken steeds dat alle discussie gaat over de hoge huurprijs en niet over de prijs-kwaliteitverhouding terwijl dit juist de bepalende factor is waarom je in de Rooie buurt zou willen blijven wonen.

Dat u als woningcorporatie kiest voor duurdere woningen om zo hogere huurinkomsten te verkrijgen vinden wij natuurlijk niet verkeerd, ook wij willen dat Dunavie een gezond bedrijf blijft. Wij hebben wel onze bedenkingen als het gaat om huizen in de Rooie buurt te gebruiken voor dit beleidsdoel. Als je speciaal woningen gaat bouwen die daar voor ontworpen en bedoeld zijn dan is dat een prima zaak. De woningen in de Rooie buurt zijn daar nooit voor ontworpen. Ze zijn 100 jaar oud en weliswaar gerenoveerd of gerestaureerd en in goede staat, maar toch blijven het huizen met beperkingen ten opzichte van nieuwbouwhuizen. Enkele voorbeelden hiervan zijn: bijvoorbeeld de niet optimale indeling van de ruimten om dat men toch gebonden is aan de basisconstructies, de lage hoogte van de bovenverdieping in combinatie met de schuine daken – praktisch gezien resulteert dat in het feit dat je bijna nergens boven kasten kan plaatsen, en omdat je de vloering ook niet kan gebruiken is bergruimte een heel groot probleem van deze woningen, voor een aantal bewoners met kinderen ook een belangrijke reden om te gaan verhuizen, als derde en laatste voorbeeld de zogenaamde tuin, bij andere huizen in de vrije sector is dit over het algemeen een erf waar je toch vrij eenvoudig een echte tuin kan aanleggen. In de Rooie buurt is dit echter anders: achter de woning is een erf wat bestaat uit een hele dikke laag puinzand met een verval richting de achterzijde van gemiddeld 5%. Je moet heel creatief zijn en heel veel geld investeren wil je hier iets moois van kunnen maken. Bij deze voorbeelden willen wij het laten, maar wij willen wel meegeven dat dit de praktijk is waar wij (te) veel huur in verhouding voor moeten betalen.

### Huurverhoging en mutatiegraad

Over de huurverhoging hebben wij onze reactie al eerder aangegeven, en onderstrepen daarbij nog even de woorden van de heer Ronald Paping (voorzitter van de woonbond) tijdens de SHD jaarvergadering dat de huurverhogingen voor zittende huurders wel erg makkelijk doorgevoerd worden en de spuigaten uit lopen.

Over de mutatiegraad hebben wij een ander beeld dan dat Dunavie schetst. Als we kijken wat er in de afgelopen 4 jaar heeft plaats gevonden is dat echt niet normaal te noemen. U schrijft dat de mutatiegraad van de vrije sector woningen niet ver afwijkt van elders in de regio. Als wij naar de cijfers van het CBS en onze eigen waarnemingen kijken zien we dat in Zuid- Holland de mutatiegraad al jarenlang rond de 7% ligt en dat wij in de Rooie buurt een mutatiegraad hebben van rond de 30%. Dus dat is wel 4 x zoveel. En dat is ook wat wij zien in onze wijk: in de bijlage vind u de mutaties die de afgelopen 4 jaar hebben plaats gevonden en dit geeft toch wel een erg verontrustend beeld.

### Afsluiting

Wij, als een groep verontrustte bewoners die sinds de renovatie/restauratie 2009 in een vrije sectorwoning in de Rooie buurt wonen en daar ook in de toekomst willen blijven wonen, hebben de afgelopen maanden actie gevoerd om de negatieve spiraal waarin wij in terechtgekomen zijn met betrekking tot de wijkontwikkeling te doorbreken. Dit kan alleen met behulp van Dunavie, de Gemeente, SHD en de bewonerscommissie. Wij zijn dan ook blij dat al deze partijen op een constructieve manier ons tot nu toe tegemoet zijn getreden en de discussie willen aangaan.

Waar wij ook blij mee waren is de brede steun van alle buurtbewoners, bijvoorbeeld het meedoen aan de posteractie door 90% van de bewoners en de opkomst bij de bewonersbijeenkomst was voor ons het duidelijkste signaal dat bijna iedereen er van overtuigd is dat het niet zo langer door kan gaan.

Wij hopen dat wij voldoende duidelijk hebben gemaakt dat er echt iets moet gebeuren waarbij ook voor een langere-termijnoplossing moet worden gekozen, want de mate van woonzekerheid loopt steeds als een rode draad door het verhaal heen. Voor ons is de eenmalige huurverlaging een korte termijnoplossing, niet verkeerd maar niet afdoende. Wij vragen de partijen dan ook om te komen tot aanvullende maatregelen die voor de langere termijn meer zekerheid/betaalbaarheid bieden, 2 jaar alleen inflatiecorrectie is niet genoeg.

In principe is ons uitgangspunt het eerder genoemde maximale gemiddelde huurverschil van €150 en dat jaarlijks gecorrigeerd met dezelfde factor(en) als bij de sociale woningen.

Als werkgroep laten wij de verdere afhandeling in principe over aan de SHD en haar bewonerscommissie.

Wij zullen natuurlijk de ontwikkelingen kritisch blijven volgen en contact blijven onderhouden met de bewonerscommissie. Als informatie-uitwisseling en communicatiemiddel zullen wijzelf gebruik blijven maken van het flyer-info blad "De rooie buurt courant" en de website "rooiebuurtkatwijk.nl". Wij zullen de uitkomsten van de verdere ontwikkelingen afwachten en hopen dat er voor alle partijen op niet al te lange termijn een acceptabel voorstel ligt dat de woon- en betaalbaarheid beter voor ons kan garanderen.

Wij wensen de partijen verder veel succes met de afronding.

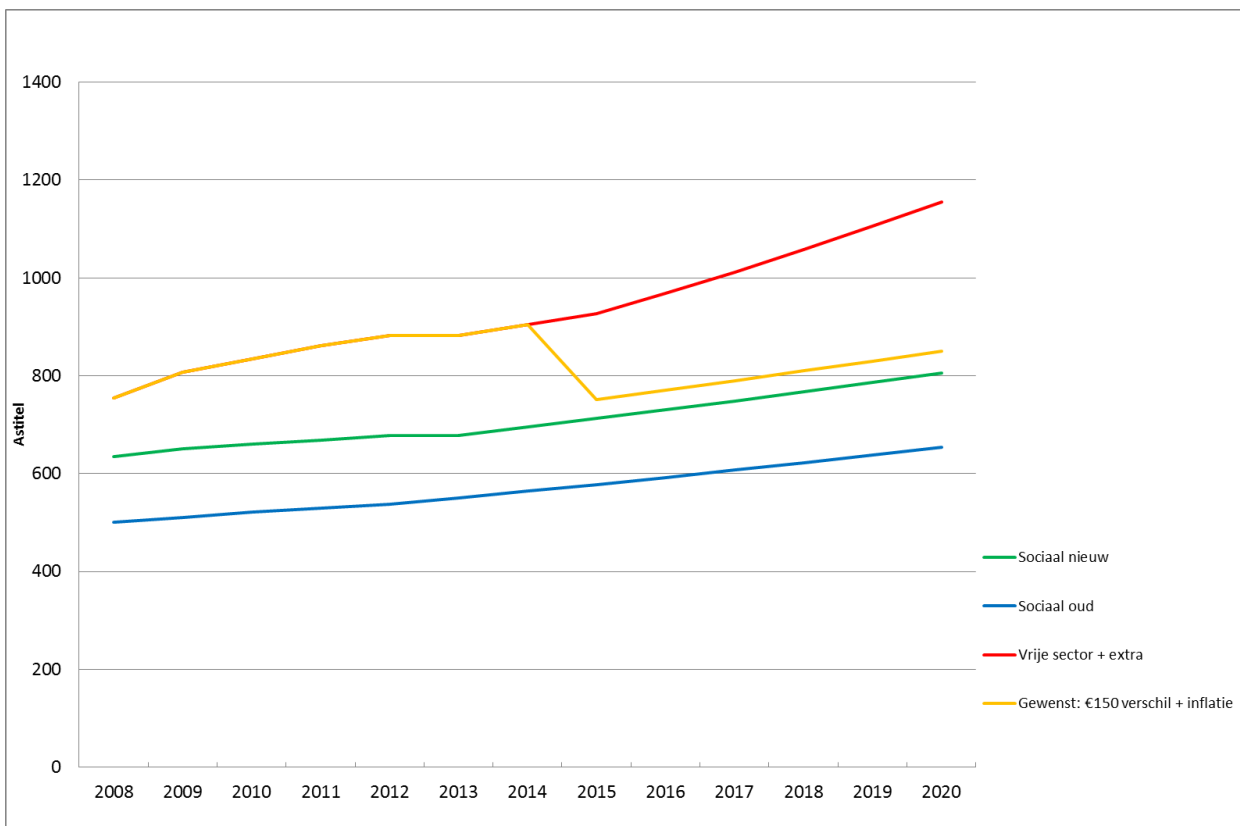
# Bijlage 1

## Discussie onderwerpen bewonersbijeenkomst 24 januari 2014

1. Sociale huur: Geen omzetting van vrije sector naar sociale huur
2. Leegkomende sociale woningen kunnen vrije sectorwoningen worden, ondergrens = 53 sociale woningen
3. Sociale huur: Huurprijsontwikkeling en huurverhogingen blijven zoals het nu is, dus inflatie volgend
4. Huur van sociale woning voor nieuwe bewoner € 699 (peildatum 1 jan. 2014)
5. Vrije sector: huurmatiging: geen 2% extra in 2014 en 2015, alleen inflatiecorrectie
6. (voor 1 jan. 2016 beleid vaststellen voor 2016 & 2017)
7. Stoppen per direct met experiment van inkomensafhankelijk huren
8. Vrije sector: van € 846 naar € 800 gemiddeld per 1 januari 2014
9. Vrije sector : andere manier van waardebeoordeling
10. In hoeverre staat u achter de (re)acties van de groep "verontrustte bewoners"
11. Wilt u nog iets meegeven aan de Stichting huurdersbelangen waarin zij met hun advies rekening mee houden wat niet ter sprake is gekomen?
12. Vragen????????????

# Bijlage 2

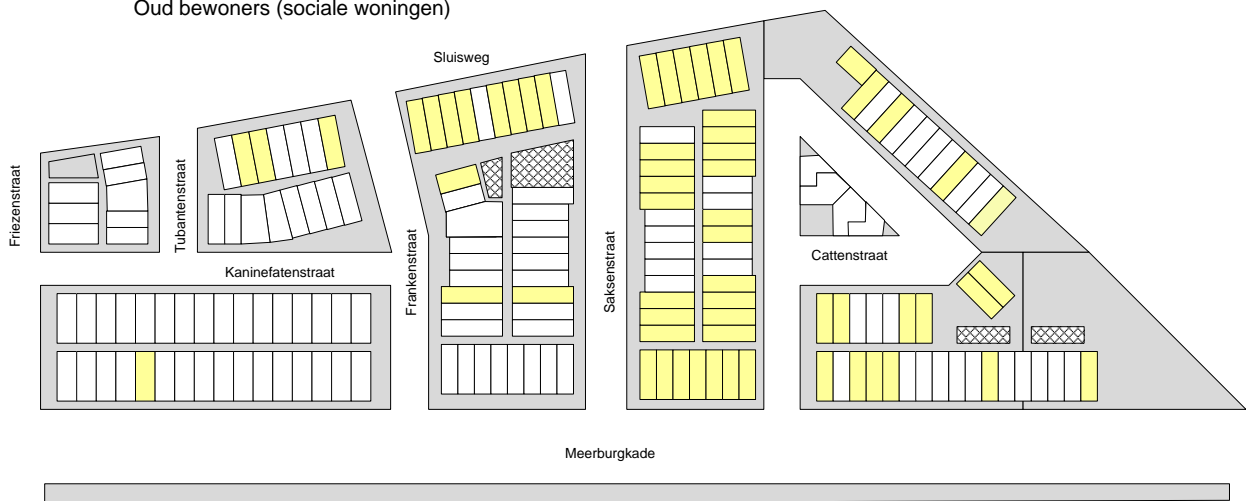
## Scenario's huurontwikkelingen



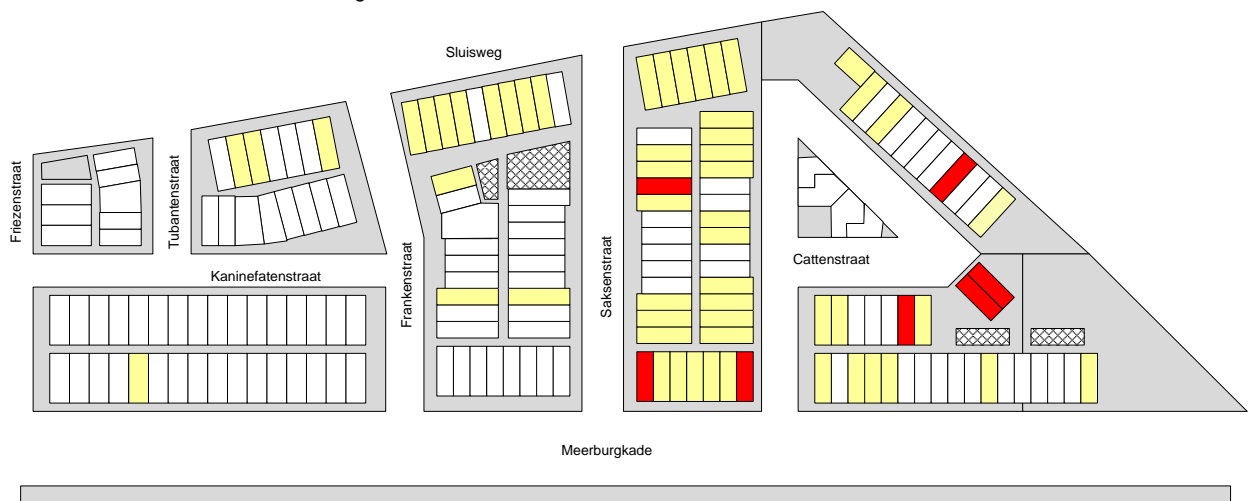
# Bijlage 3

## Mutatieoverzichten

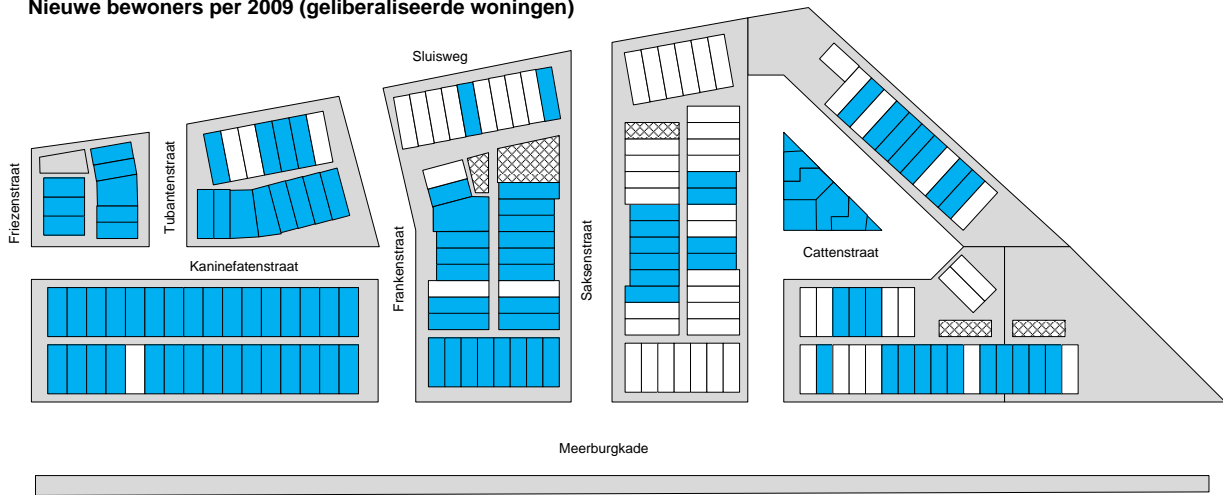
### Oud bewoners (sociale woningen)



### Mutaties sociale woningen



Nieuwe bewoners per 2009 (geliberaliseerde woningen)



Mutaties nieuwe bewoners



- = Nieuwe bewoner vanaf 2009
- = oud bewoner
- = Woning met mutatie(s)

### Totaal overzicht woningen

