

Rapport enquête huurverhoging 2014

Naar aanleiding van het advies aan Bouwinvest en REBO dat SFB Hofbeek heeft geschreven betreffende de voorgenomen huurverhogingen is er onder alle bewoners van het complex Ede-West een enquête gehouden. Doel van de enquête was tweërlei:

1. Bepalen van het draagvlak voor het door het bestuur van SFB Hofbeek geschreven advies;
2. Staven van een aantal van de uitgangspunten voor het advies.

In dit rapport worden de uitkomsten van deze enquête in diagramvorm weergegeven. Een korte conclusie gaat vooraf aan een beschrijving van de gevolgde methode en de ontvangen antwoorden. In de bijlage is een exemplaar van de vragenlijst opgenomen.

Conclusie

Op basis van de uitkomsten die de enquête laat zien voelt het bestuur van huurdersvereniging SFB Hofbeek zich gesterkt in haar adviezen aan REBO en Bouwinvest. Uit de grote respons en de vurigheid van menige reactie is op te maken dat de voorgestelde huurverhogingen bij de huurders heftige en veelal negatieve reacties jegens verhuurder uitlokken.

Opvallend is wat de huurdersvereniging betreft het grote aantal huurders dat aangeeft in alle ernst te overwegen op zoek naar een andere woning te gaan. Ruim een derde (35%) van de 28 respondenten heeft aangegeven binnen 2 jaar te zullen verhuizen. De respondenten die korter huren (minder dan 10 jaar) zijn veelal voornemens te gaan verhuizen, terwijl huurders die al langer op het complex wonen duidelijk trouwer zijn.

Voorts wordt door diverse respondenten benoemd dat de kwaliteit en onderhoudsstaat van de woningen gegeven het huurpeil te wensen over laat. De vergelijking met andere complexen in Ede wordt regelmatig gemaakt, vaak in het nadeel van complex Ede-West.

Wat is er aan de huurders gevraagd?

De enquête is uitgevoerd in de vorm van een online vragenlijst, gefaciliteerd door Google Forms. Alle bewoners zijn in een gedrukte nieuwsbrief (en waar e-mailadressen beschikbaar waren ook per e-mail) gevraagd aan de enquête deel te nemen. Bewoners is de gelegenheid geboden de vragenlijst anoniem in te vullen.

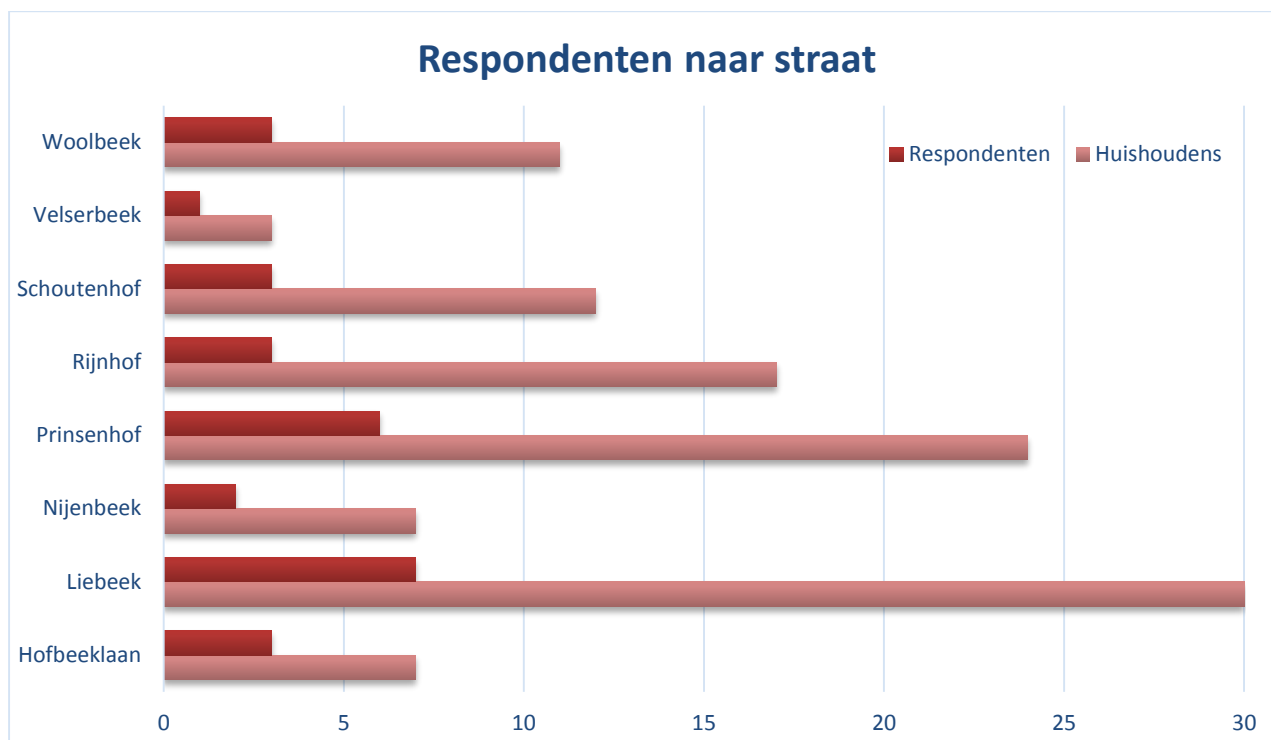
In de vragenlijst kwamen 14 vragen aan bod, verdeeld over 3 thema's:

1. **Woonsituatie.** Een aantal algemene vragen over om de context van de overige antwoorden beter in beeld te krijgen en zo nauwkeuriger te kunnen duiden.

2. **Voorstel van Bouwinvest/REBO.** Vragen over het voorstel om te bepalen in hoeverre de huurders achter het voorstel staan en wat zij zelf een redelijk voorstel zouden vinden. Ook is gevraagd naar een mogelijke consequentie van het voorstel.
3. **Advies van SFB Hofbeek.** Ten slotte is ook gevraagd naar de mening van de huurders over het advies van de huurdersvereniging. Respondenten zijn in de gelegenheid gesteld vrij te reageren.

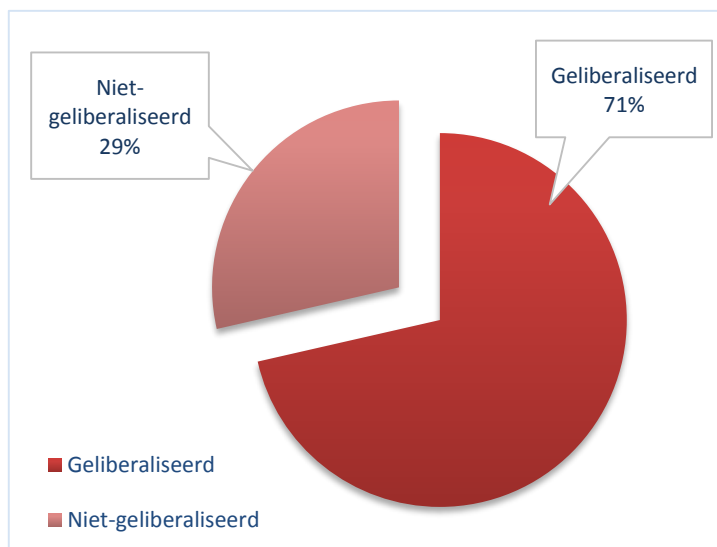
Welke huurders hebben gereageerd?

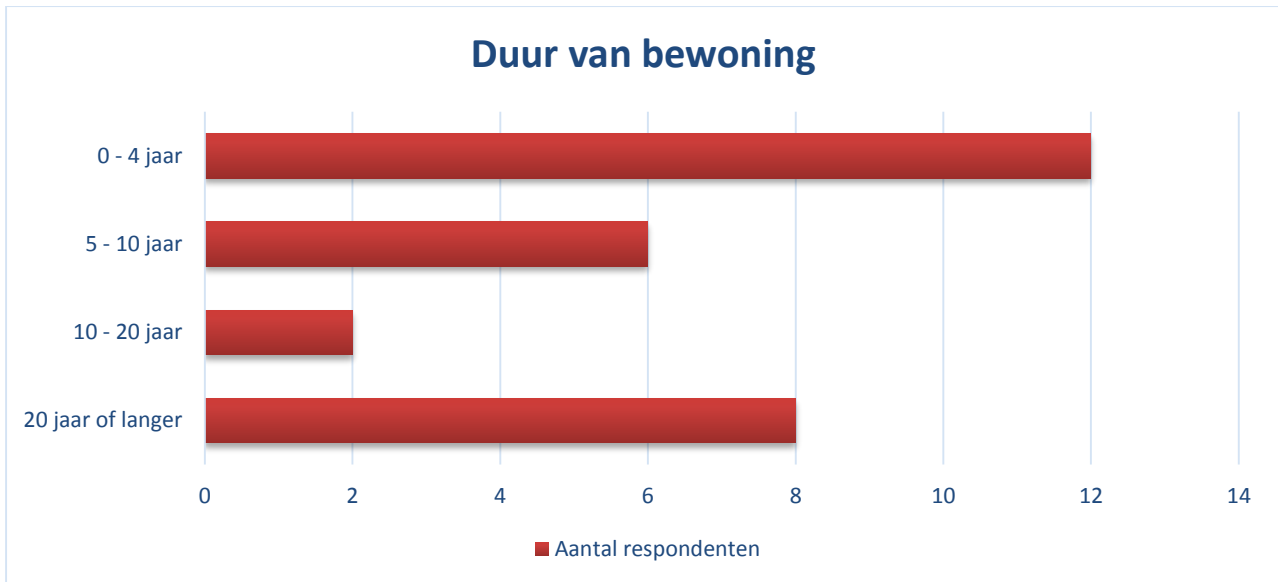
Van de 111 huurders die er momenteel in het complex wonen zijn er 99 lid van de huurdersvereniging. Uiteindelijk hebben 28 van hen gereageerd op de enquête. Een forste respons van ruim een kwart (25%). Reacties zijn ook uit alle straten van het complex gekomen, zoals uit onderstaande diagram blijkt:



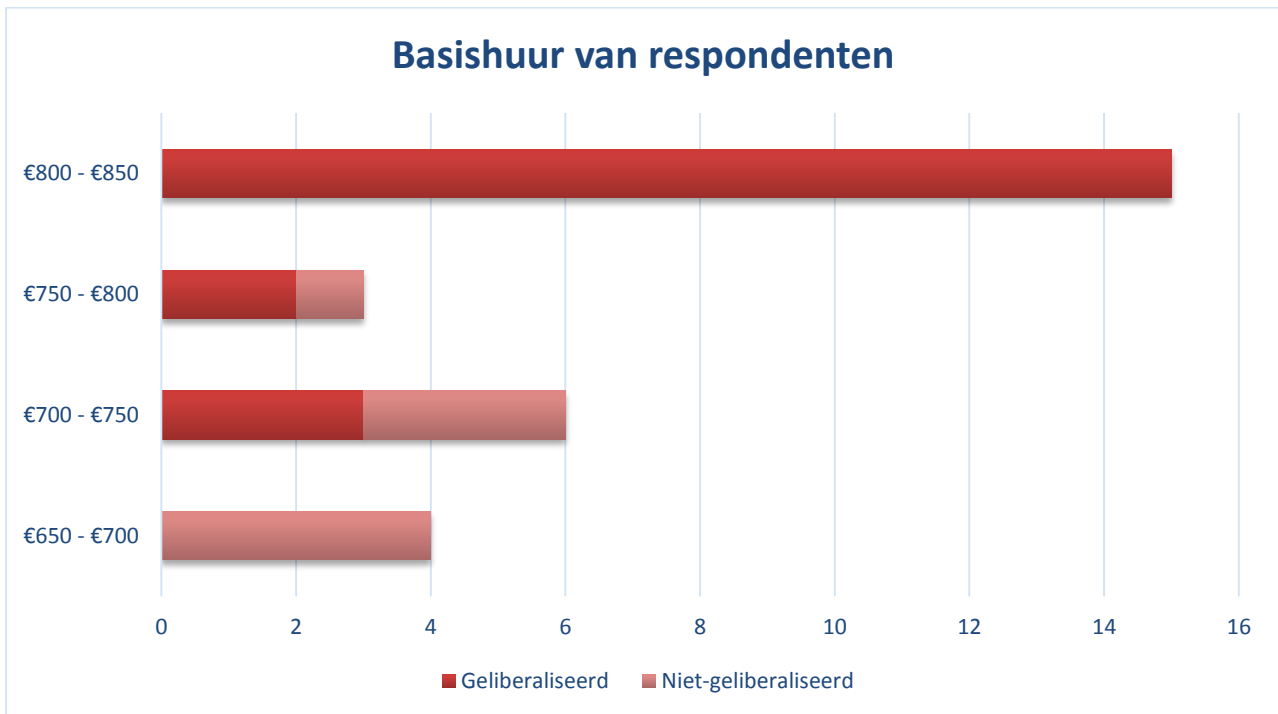
Aan huurders is gevraagd of ze momenteel een geliberaliseerde of niet-geliberaliseerde woning huurden, zodat bepaald kan worden of de steekproef van de enquête representatief is. Volgens de meest recente gegevens waarover de huurdersvereniging beschikt zijn er momenteel 29 niet-geliberaliseerde woningen (25%) en 87 geliberaliseerde (75%). Onderstaand diagram toont de verdeling van de respondenten.

Verder is aan respondenten gevraagd hoe lang ze al in de wijk wonen. Het complex dateert uit 1981 en er blijken zowel bewoners van de eerste dag als van recenter datum aan het onderzoek deel te hebben genomen. Navolgend diagram geeft de spreiding weer:





Voorts is gevraagd hoe hoog de huur is die de bewoners momenteel betalen. Er is niet gevraagd naar exacte bedragen, enkel naar ruwe indicaties. In de vraagstelling is aangegeven dat het om de basishuur (zonder korting) gaat. Onderstaand diagram laat de spreiding zien. Opvallend in dit diagram is dat 4 respondenten hebben aangegeven een huurbedrag te betalen dat hoger ligt dan de liberalisatiegrens.

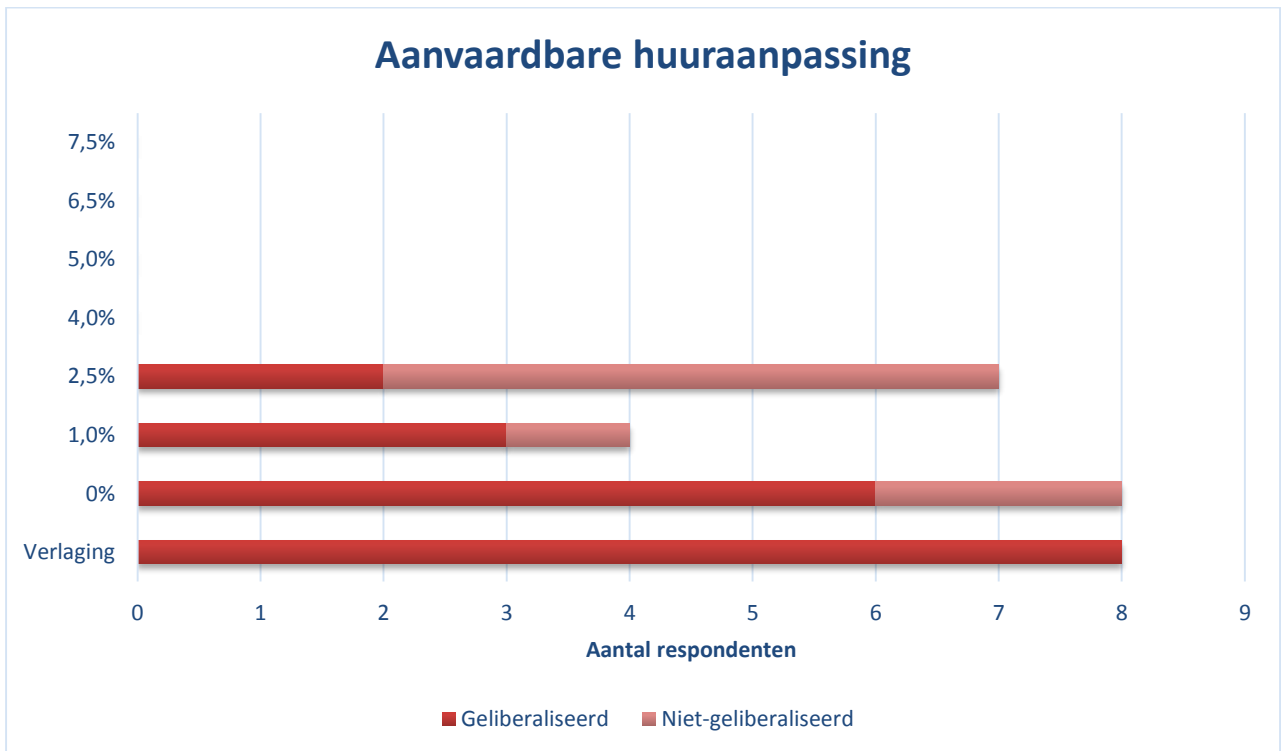


Wat vinden de huurders van het voorstel?

Aan de respondenten is gevraagd een mening te geven over het huurverhogingsvoorstel dat door REBO/Bouwinvest is gedaan. Met de eerste vraag werd bij de respondenten gevraagd een kwalitatief oordeel te geven over het voorstel. Onderstaand diagram toont de meningen:

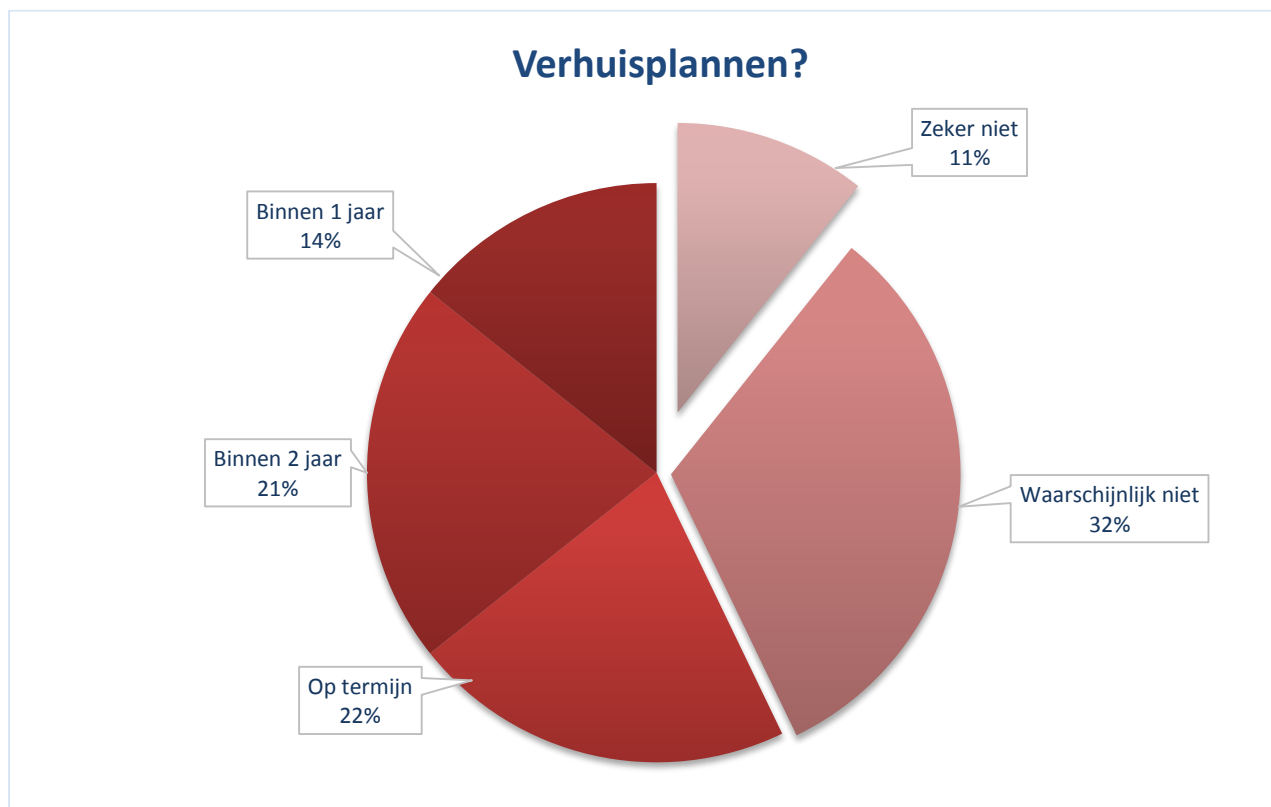


Om te zien waar voor de respondenten de grens ligt als het gaat om een huurverhoging is ze gevraagd wat de uiterste huurverandering is die voor hen acceptabel zou zijn. Om beantwoording eenvoudig te houden is een aantal opties aangeboden met daarbij een ruwe schatting van de impact van de respectievelijke huurverhogingen op het maandbedrag. Het volgende diagram toont het resulterende beeld¹:



¹ Een respondent gaf aan dat hoogte van de aanpassing afhankelijk zou moeten zijn van het huidige huurbedrag.

Om te achterhalen in hoeverre huurders overwegen te verhuizen (bijvoorbeeld in verband met de voorgenomen huurverhoging) is gevraagd of en zo ja op welke termijn respondenten van plan zijn te verhuizen. Het volgende diagram toont wat werd geantwoord:



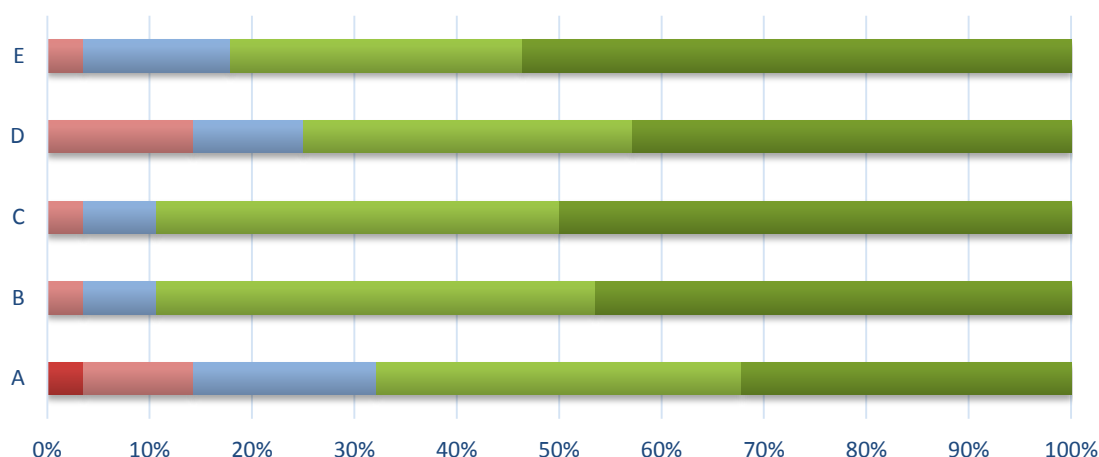
Wat vinden huurders van het advies van SFB Hofbeek?

Op elk van de 5 punten waarop de huurdersvereniging aan REBO/Bouwinvest advies uitbrengt is bij respondenten naar hun mening gevraagd. Zij konden aangeven in hoeverre zij het met de strekking van de betreffende adviezen eens waren. Weliswaar werd in de vragenlijst enkel een korte samenvatting van elk advies gegeven; elk van de respondenten had echter ook het volledige advies in zijn bezit.

- A. De huren van sociale huurwoningen moeten niet verhoogd worden
- B. De huren van vrije sector huurwoningen moeten verlaagd worden
- C. De leegstand moet stevig aangepakt worden
- D. Huurkortingen moeten afgeschaft worden, want deze werkt kortstondige bewoning in de hand
- E. Bouwinvest zou zich als een nettere verhuurder moeten opstellen

Het volgende diagram geeft aan in hoeverre de respondenten het met deze adviezen eens waren. De meerderheid van de respondenten is het met de adviezen eens danwel zeer eens. Alleen op advies A (betreffende het niet verhogen van de niet-geliberaliseerde huren) reageert een groter aantal leden negatief. Van de 4 respondenten die het niet met advies A eens waren, is er een niet-geliberaliseerde huurder.

Steun voor adviezen SFB Hofbeek



	A	B	C	D	E
■ Zeer oneens	1				
■ Oneens	3	1	1	4	1
■ Geen mening	5	2	2	3	4
■ Eens	10	12	11	9	8
■ Zeer eens	9	13	14	12	15

Wat zeggen de huurders zelf?

In de enquête is ruimte gelaten voor de respondenten om zelf in eigen woorden te reageren op het advies. Opvallend is dat 18 respondenten inderdaad van die mogelijkheid gebruik gemaakt hebben. Onderstaand een aantal opvallende reacties:

- “Bij een dergelijke huurprijs, heb ik wel bepaalde verwachtingen van het huis en het onderhoud. Zo mag naar mijn mening het sanitair wel eens gerenoveerd worden en de CV ketel vervangen worden. Persoonlijk denk ik wel dat Bouwinvest er goed aan zou doen de huurprijzen niet verder te verhogen of ze zelfs misschien te verlagen, om meer leegstand te voorkomen.”
- “Ik heb bij sociale huurwoningen neutraal ingevuld, omdat ik wel vind dat huren dan inkomensafhankelijk moeten zijn. Het is niet terecht dat personen profiteren van sociale huurwoningen met een te hoog inkomen.”
- “Ik vind dat Bouwinvest in ieder geval iets zou moeten doen aan de houten stukken boven de ramen. Die geven enorme kou af. Gelet op de huur die ik betaal, vind ik dat onacceptabel.”
- “Het kan niet zo zijn, dat, omdat je al meer dan 25 jaar met plezier in deze woning in de wijk Veldhuizen woont, je als bewoner afgestraft wordt met extra huurverhogingen.”
- “Gezien de hoogte van de huur is het voor mij ondertussen zeer aantrekkelijk om een soortgelijk huis te komen, die wel voldoet aan de eisen van deze tijd. Het is dus zeer reeel dat ik binnen een jaar ga verhuizen.”
- “Wij zijn momenteel sterk aan het overwegen om een woning te zoeken die een (veel) beter prijs kwaliteitverhouding heeft. Het feit dat het huis waar wij nu in leven totaal niet meer aan de huidige eisen voldoet en alleen bij lang aandringen "opgelapt" wordt staat ons erg tegen!”

- “De Huurdersvereniging heeft een uitstekende, uitgebreide en tot-de-bodem-gaande argumentatie opgesteld. De samenvatting in "Tot besluit" op pagina 8 slaat met a) t.e.m. d) de spijkers raak op de kop. De oproep tot een slimmer huurbeleid omwille van het rendement van Bouwinvest die er wordt gesteld is wellicht de meest rake klap.”
- “Hoe kan men bij een niet geliberaliseerde huurwoning uit 1981 de huurprijs maximaal verhogen, terwijl de woonkwaliteit steeds meer achteruitgaat?! (...) De kortingen voor nieuwe bewoners zijn alleen terecht als iedere huurder daarvan profijt heeft.”
- “Doordat de verhuurder te maken krijgt met hogere kosten en inflatie vind ik het redelijk dat er periodiek verhoogd wordt. Echter gezien het feit dat veel huizen in de wijk te maken hebben met bouwkundige problematieken (kou, vocht etc.) en een aantal zaken in de woningen inmiddels ook beter kunnen (cv, kozijnen etc.) lijkt mij om de concurrentie positie te behouden en leegstand te voorkomen een pas op de plaats nu geen slechte optie.”
- “Wij hebben plannen om in de woongemeenschap het Boddegat op het kazerneterrein te gaan wonen. Waarschijnlijk begin 2016 zijn die duurzame nieuwbouwhuizen klaar.”

Wij vragen uw advies

Vanwege de aanstaande huurverhoging zouden wij graag uw advies willen vragen. Het invullen van deze enquête kost u ongeveer 5 minuten, maar helpt de huurdersvereniging enorm. Om een vuist te kunnen maken tegen de naderende huurverhoging hebben we uw bijdrage nodig!

* Required

Uw woning

Allereerst zouden we graag van u weten wie u bent, waar u woont en of u momenteel geliberaliseerd of niet-geliberaliseerd huurt.

Wat is uw naam?

Als u dat prettig vindt, kunt u deze vragenlijst ook invullen zonder uw naam achter te laten.

Aan welke straat woont u? *

- Hofbeeklaan
- Liebeek
- Nijenbeek
- Prinsenhof
- Rijnhof
- Schoutenhof
- Velserbeek
- Woolbeek
- Other:

Wat is uw huisnummer?

Als u liever anoniem blijft, kunt u het huisnummer weglaten

Heeft u een geliberaliseerde of niet-geliberaliseerde woning? *

Met andere woorden: huurt u in de vrije sector of heeft u een sociale huurwoning?

- Niet-geliberaliseerd / sociale huurwoning (voor 1 juli 1994)
- Geliberaliseerd / vrije sector

Het huurverhogingsvoorstel

Voor 2014 is het voorstel om de huren van niet-geliberaliseerde ('sociale') huurwoningen maximaal te verhogen. Afhankelijk van het inkomen zal de verhoging dit jaar 4%, 4,5% of 6,5% bedragen. De huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen blijft waarschijnlijk onder de 2,5%.

Wat vindt u van dit voorstel? *

- Acceptabel / ik heb er geen moeite mee
- Niet zo prettig, maar niet onredelijk
- Wat aan de hoge kant
- Onacceptabel
- Other:

Wat zou u zelf een redelijke verhoging vinden? *

Uiteraard wil niemand een verhoging. De vraag is dan ook wat voor u nog acceptabel zou zijn, niet wat u het liefst zou willen.

- 7,5% (ca. 49 - 64 euro)
- 6,5% (ca. 42 - 55 euro)
- 5% (ca. 32 - 43 euro)
- 4% (ca. 26 - 34 euro)
- 2,5% (ca. 11 - 21 euro)
- 1% (ca. 6 - 9 euro)
- Geen verhoging
- Een verlaging
- Other:

Wat is momenteel ongeveer uw basishuur? *

Uiteraard hoeft u deze vraag niet te beantwoorden als u dat niet wilt

- Minder dan 600 euro
- Tussen 600 en 650 euro
- Tussen 650 en 700 euro
- Tussen 700 en 750 euro
- Tussen 750 en 800 euro
- Tussen 800 en 850 euro
- Meer dan 850 euro
- Dat zeg ik liever niet

Huurt u momenteel met korting?

- Nee
- Ja (1 jaar korting op huur)
- Ja (2 jaar korting op huur)

Sinds wanneer bent u hier woonachtig?**Bent u van plan te gaan verhuizen? ***

Bijvoorbeeld naar aanleiding van de huurverhoging

- Nee, absoluut niet
- Nee, waarschijnlijk niet
- Ja, binnen een jaar
- Ja, binnen twee jaar
- Ja, maar niet op korte termijn

Advies van de huurdersvereniging

De huurdersvereniging heeft in reactie op het voorstel van Bouwinvest een advies geschreven. Wij zijn benieuwd wat u daarvan vindt.

Het advies bestaat uit 5 delen; wat vindt u van elk deel? *

U kunt per stelling aangeven of u het er mee eens of mee oneens bent

Zeer mee oneens Mee oneens Geen mening Mee eens Zeer mee eens

De huren van sociale huurwoningen moeten niet verhoogd worden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De huren van vrije sector huurwoningen moeten verlaagd worden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De leegstand moet stevig aangepakt worden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Huurkortingen moeten afgeschaft worden, omdat daardoor kortstondige bewoning in de hand wordt gewerkt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bouwinvest zou zich als een nettere verhuurder moeten opstellen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Heeft u hier nog iets aan toe te voegen?

Dat hoeft natuurlijk niet, maar wij stellen het wel zeer op prijs om uw mening te horen

Tot besluit

Zou u nog verder met het bestuur over het advies willen spreken?

- Nee
- Ja, liefst telefonisch
- Ja, liefst per e-mail
- Ja, liefst persoonlijk

Als u nog graag met ons over het advies wilt spreken, op welk telefoonnummer of e-mailadres kunnen wij u dan benaderen?