

14-4-2018

Woningstichting Viveste
Regulierenring 16
3981 LB Bunnik



Geachte mevrouw Dijkstra,

Wij hebben ons gebogen over de memo Huurverhoging 2018 van Viveste d.d. 20 maart 2018. Hierbij ontvangt u ons gekwalificeerd advies.

In de prestatieafspraken zijn wij overeengekomen dat de laagste inkomensgroepen bij de jaarlijkse huurverhoging worden ontzien. De gegevens die de Belastingdienst vrijgeeft, maken het echter moeilijk om onderscheid te maken tussen inkomensgroepen. In de Woonvisie van 2015 is er nog sprake van twee inkomensgroepen in de categorie lagere inkomens (tot 21.950 en tot 34.229) en een groep middeninkomens (tot 38.190 en tot 43.786). De Belastingdienst geeft alleen aan of iemand meer of minder dan € 41.056 inkomen heeft.

De afgelopen crisisjaren zijn de huren fors gestegen in verhouding tot het inkomen. Dit was met name het geval in de periode voorafgaand aan de Wet op het Passend Toewijzen, een wet die op 1 januari 2016 is ingegaan. De huur is voor mensen in de laagste inkomenscategorie verreweg de grootste maandelijkse kostenpost en daarom zou, in het kader van duurzaam passend huisvesten, een jaarlijkse herijking op zijn plaats zijn. Een huurstijging van 0% zou bij deze groep zeer te verkiezen zijn. Met de huidige manier van gegevensverstrekking door de belastingdienst, is deze herijking niet uitvoerbaar. Dat vinden we jammer, want de HuurdersAdviesRaad Houten maakt zich sterk voor huurders in de knel.

Wij realiseren ons dat het moment waarop wij advies uitbrengen, niet het moment is om deze aanpak nog te wijzigen. U verlangt immers een advies op de huurverhoging, welke is vastgesteld op basis van de huursombenadering. Zelfs als wij een negatief advies uitbrengen, wordt het bijzonder moeilijk om e.e.a. nog te wijzigen, omdat de huursombenadering zo veelomvattend is en om een precieze uitwerking vraagt. Wij zien ons daarom genoodzaakt akkoord te gaan met de huidige berekening, maar willen daar wel graag een voorwaarde bij stellen.

Graag wordt de HAR Houten betrokken bij de totstandkoming van de meerjarenbegroting halverwege het jaar. Dat is een geschikter moment om wijzigingen voor te stellen ten behoeve van de huurverhoging voor huurders in de laagste inkomenscategorieën. Tijdens de gesprekken over de meerjarenbegroting zouden wij dan ook graag een advies uitbrengen die Viveste in staat zal stellen in 2019 rekening te houden met de laagste inkomenscategorie.

Bovendien zouden wij graag zien, dat Viveste een actief flankerend armoedebeleid gaat voeren. Op dit moment is het nog zo geregeld, dat mensen die Viveste laten weten moeite te hebben

met het betalen van de huur, met maatwerk geholpen kunnen worden bij hun financiële problemen. Die werkwijze veronderstelt vertrouwen en initiatief van huurders die zich al in een problematische situatie bevinden. We juichen het zeer zeker toe dat Viveste in haar brief over de jaarlijkse huurverhoging zal wijzen op de mogelijkheid van dit maatwerk.

Toch zouden wij graag een actiever en veel omvattender flankerend armoedebeleid zien. Om gericht armoedebeleid te kunnen schrijven is inzicht nodig in de mate van armoede onder huurders in Houten. De gemeente Houten heeft in 2017 haar armoedebeleid herijkt. Wij zouden graag zien dat Viveste haar armoedebeleid hierop aansluit. Bovendien gaan wij in onze huurdersraadpleging aandacht besteden aan dit onderwerp. Ook in de komende prestatieafspraken zullen we dit onderwerp opnieuw aan de orde brengen.

Met betrekking tot ons advies, beperken we ons enkel tot de verhuurde eenheden in Houten. Wij gaan daarom akkoord met:

Sociale huurwoningen:

- * Een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,4% voor de groep huurders met een inkomen hoger dan € 41.056,-;
- * Een huurverhoging van 1,4% voor huurders met een inkomen minder dan € 41.056,- en de huurders die ondanks hun inkomen buiten de eerstgenoemde groep gehouden worden (o.a. huishoudens van vier of meer personen en AOW gerechtigden, zie pagina 1 van de memo);
- * Een huurverhoging van 2,4% voor huurders waarvan de inkomensgegevens niet bekend is, op voorwaarde dat de huurverhoging kan worden aangepast naar 1,4% op het moment dat zij kunnen aantonen toch bij de groep huurders met een inkomen van onder de €41.056,- te horen.

Geliberaliseerde woningen en afwijkende situaties:

- * De consumenten prijs index (CPI) van rond het inflatiepercentage (1,4%) voor geliberaliseerde woningen;
- * Een huurverhoging van 1,5% voor aangepaste woningen;
- * Geen huurverhoging voor tijdelijke contracten;
- * Een aftopping tot de liberalisatiegrens bij woningen van huurders in de inkomensgroep onder € 41.056 euro.

Met vriendelijke groet,

Marlous van Leeuwen, namens:
Stichting HuurdersAdviesRaad Houten