

**CONCEPT**

Viveste  
T.a.v. de heer F.J. Snoeks  
Regulierenring 16  
3981 LB Bunnik



Houten, 29 maart 2019

Geachte heer Snoeks,

Hierbij ontvangt u ons gekwalificeerd advies ten aanzien van de Huurverhoging 2019 zoals verwoord in uw memo van 13 maart 2019. Wij geven een negatief advies.

Voor wat de huurverhoging in 2019 betreft, hebben we te maken met de huidige wet- en regelgeving, het recente Sociaal Huurakkoord en de prestatieafspraken over 2019. Eind 2018 hebben de Woonbond en Aedes een nieuw Sociaal Huurakkoord bereikt. Deze is niet meegenomen in de MG-circulaire. De minister heeft de corporaties wel aangespoord hun huurbeleid vorm te geven volgens het Sociaal Huurakkoord. Te meer omdat we kunnen verwachten dat het Sociaal Huurakkoord straks grotendeels landelijk beleid gaat worden. Wij waren dan ook heel benieuwd of Viveste zou gaan handelen in lijn met het akkoord. Wij zijn teleurgesteld te lezen dat dit niet het geval is.

De eerste opmerking die wij willen plaatsen bij de memo Huurverhoging 2019 is dat de financiële onderbouwing ontbreekt. Volgens WOHV artikel 4, lid 2 bent u verplicht aan te tonen welke beweegredenen u heeft bij een adviesaanvraag. Dat er geïnvesteerd moet worden in nieuwe huurhuizen, klimaatneutraal wonen en renovatie is evident maar in hoeverre Viveste ruimte tekort komt om hier in te investeren is niet toegelicht. Daarom vragen wij u dit in uw reactie te onderbouwen. Heel concreet vragen wij ons af: welke investeringen zou u het komende jaar moeten laten zonder huurverhoging? En hoe verhoudt zich dat tot Viveste's leencapaciteit? Viveste kiest ervoor om te investeren zonder te lenen. HAR Houten is er niet van overtuigd dat de huurder de prijs moet betalen voor deze keuze.

In de prestatieafspraken over 2019 staat onder punt 3h dat Viveste de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging toepast om scheefwonen te beperken. HAR Houten hecht grote waarde aan de gezamenlijk gemaakte prestatieafspraken. Wel twijfelen we aan de onderliggende aanname. Wij hebben vernomen dat de ING in 2017 al heeft voorgerekend dat inkomensafhankelijke huurverhoging niet leidt tot een betere doorstroming als er in een plaats onvoldoende middenhuur beschikbaar is. Nu deze afspraak in de prestatieafspraken staat, mag er alleen in overleg met de gemeente en de HAR van worden afgeweken. HAR Houten staat hier niet afwijzend tegenover.

In Houten is nauwelijks middenhuur. Deze doelgroep heeft nauwelijks alternatieven. Huurders die net boven de inkomensgrens van de inkomensafhankelijke huurverhoging vallen hebben geen recht op toeslagen. Voor hen is een hoge huurstijging direct merkbaar in de portemonnee. Daarom stellen wij voor **de inkomensafhankelijke huurverhoging te beperken tot 4,2%.**

De primaire doelgroep, de inkomensgroep tot 42.436 euro, zo spraken wij in de prestatieafspraken af onder 3i, wordt ontzien. Viveste stelt voor om de huren voor deze inkomensgroep te verhogen met het inflatiepercentage. Wij stellen voor de huren voor deze groep helemaal niet te verhogen. De afgelopen 7 jaar heeft deze groep 14,3 procent huurverhoging te verduren gehad. Dat is fors. Als je daarbij

bedenkt dat Viveste de hoogste huren hanteert op zes andere woningbouwcorporaties na (Aedes benchmark 2018) dan lezen wij 'ontzien' als helemaal **geen huurverhoging**.

Dat de huren hoog genoemd mogen worden wordt regelmatig afgedaan met het argument dat de kwaliteit van de woningen van Viveste uitzonderlijk hoog is. Als we het vergelijken met andere indicatoren van dezelfde AEDES Benchmark, dan valt op dat Viveste slechts een gemiddelde speler is. De huizen zijn weliswaar gemiddeld groot en daardoor duur, het comfort van de woningen en technische onderhoudskwaliteit scoren zelfs bovengemiddeld laag. Vervolgens blijkt Viveste ook nog eens relatief weinig te investeren in het onderhoud aan de woningen, waardoor het ons niet verbaast dat huurders een bovengemiddeld lage woningkwaliteit ervaren. Dat blijkt ook uit onze enquête naar de staat van het onderhoud in de zomer van 2018. Wat ons betreft is het nu tijd voor een gebaar richting de huurders: géén verhoging en een gepast plan om de ervaren én technische woningkwaliteit te verbeteren.

In ons advies ten aanzien van de Huurverhoging 2018 verzochten we Viveste al een actief flankerend armoedebeleid te gaan voeren. Voor de HAR was de belangrijkste winst die we met de prestatieafspraken over 2019 behaalden ten aanzien van betaalbaarheid gelegen in paragraaf 3j: *De HAR doet, samen met de gemeente en Viveste, onderzoek naar de mogelijkheden om de laagste inkomens nog verder te ontzien voor de huurverhoging. Viveste wil de allerlaagste inkomens nog verder ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging mits: de wet deze mogelijkheid biedt; dit voor alle huurders op een gelijkwaardige manier mogelijk is; dit past binnen de AVG; dit financieel haalbaar is.* Met deze paragraaf wilden we vooral mensen bereiken met een hoge huur en met een laag inkomen. Het Sociaal Huurakkoord stelt voor deze doelgroep twee maatregelen voor: huurbevrozing en huurkorting. Huurbevrozing voor mensen met recht op huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens. Huurkorting voor mensen met recht op huurtoeslag en een huur boven de liberalisatiegrens.

HAR Houten vindt het belangrijk dat Viveste zich aan alle prestatieafspraken houdt, niet alleen aan die prestatieafspraken die zij van toepassing acht. Het Sociaal Huurakkoord biedt een pasklaar antwoord op paragraaf 3j. De kans is groot dat de voorstellen uit het Sociaal Huurakkoord integraal worden overgenomen door de wetgever. Daar hoeft Viveste niet op te wachten. Viveste kan er voor kiezen haar huurbeleid te laten aansluiten op het Sociaal Huurakkoord. Daarmee sluit het huurbeleid ook aan op het in 2017 herijkte Armoedebeleid van de gemeente Houten waar wij vorig jaar al om verzochten in ons advies Huurverhoging 2018. Maar bovenal heeft Viveste tijdens de recente prestatieafspraken de intentie uitgesproken deze doelgroep te ontzien. HAR Houten is dan ook teleurgesteld dat de maatregelen uit het Sociaal Huurakkoord niet terugkomen in de memo Huurverhoging.

HAR Houten is blij met de verbeteringen die zijn aangebracht in de concept huurverhogingsbrief. Niet alleen worden huurders in de problemen actief uitgenodigd aan de bel te trekken, de mogelijkheid van bezwaar wordt ook uitgelegd. HAR Houten verwacht dat de maatregelen huurbevrozing en huurkorting, aan de brief worden toegevoegd en uitgelegd. Aan de voorwaarden gesteld in de prestatieafspraken wordt hiermee wat ons betreft voldaan. Op deze manier worden alle huurders op een gelijkwaardige manier benaderd en kunnen diegene op wie de maatregelen van toepassing zijn zelf aanspraak maken op uitvoering van de regeling. Daarmee is ook de voorwaarde AVG niet in strijd met de uitvoering van de maatregel. Bovendien heeft Viveste deze maatregelen inmiddels gedeeld met haar huurders middels Facebook waarmee ze aangeeft zich achter deze plannen te scharen.

De HAR is van zins haar bijdrage te leveren aan de uitvoering van prestatieafpraak 3j door het organiseren van een informatieavond voor huurders over het onderwerp. We zullen lokale maatschappelijke organisaties betrekken zodat ook zij op de hoogte worden gebracht van de mogelijkheden. De HAR heeft Viveste gevraagd de uitnodigingsbrief voor de informatieavond mee te sturen met de brief over de huurverhoging. Dat bespaart ons allen tijd, geld en moeite. We zijn dan ook blij dat Viveste dit verzoek heeft ingewilligd.

HAR Houten kan alleen advies uitbrengen over de verhuurde eenheden in de gemeente Houten.

#### **Samengevat behelst ons advies:**

		Voorstel Viveste	Voorstel HAR
1	Inkomen t/m € 42.436	1,6%	0%
2	4 of meer persoons huishouden en AOW gerechtigde	1,6%	0%
3	Inkomen vanaf € 42.436	5,6%	4,2%
4	Geliberaliseerde huurcontracten	-	1,6% (CPI)

5	Inkomen onbekend	4,1%	4,1%
6	Adressen die ertussenuit gevallen zijn	1,6%	0%
7	Garages, bergingen, tuintjes	4,1%	4,1%

Tot slot nog een opmerking over de termijnen van het adviestraject. De Overlegwet gaat uit van 6 weken voor een adviestraject. Die tijd is nodig om ons te informeren, te overleggen, tot een oordeel te komen en dit oordeel op schrift te stellen. Aangezien wij de adviesaanvraag pas op 13 maart ontvangen hebben, heeft HAR Houten formeel nog tot 24 april 2019 om een advies uit te brengen. Dat betekent dat Viveste dan nog enkele dagen rest om ons advies te verwerken wil zij op tijd haar huurverhogingsbrief de deur uit doen. Laat staan dat zij daadwerkelijk e.e.a. aanpast in de berekeningen en ons advies onderbouwd meeneemt. Wij moesten daarom inboeten op de tijd en dat vinden wij geen wenselijke situatie. De circulaire van de minister is eind januari vrij gegeven. Dat mag niet als excuus worden opgevoerd voor de late adviesaanvraag. Wij denken dat het mogelijk is om in februari al met een adviesaanvraag te komen. Wij verzoeken Viveste dan ook met klem de procedure het komende jaar aan te passen. De HAR brengt haar advies uit in de veronderstelling dat deze ter harte wordt genomen.

Met vriendelijke groet,

Marlous van Leeuwen  
 Voorzitter  
 Stichting HuurdersAdviesRaad Houten