

Stichting deltaWonen
T.a.v. de heer M. Sweitser
Postbus 604
8000 AP te Zwolle

27 februari 2018

Advies jaarlijkse huuraanpassing 2018

Geachte heer Sweitser,

Hartelijk dank voor uw adviesaanvraag rondom de huuraanpassing aankomende 1 juli. Bijgaand ontvangt u de reactie van de Bewonersraad deltaWonen naar aanleiding van uw brief die op 19 januari 2018 is ontvangen. Conform uw verzoek reageren wij ruim voor de gestelde deadline. Daarmee stellen wij deltaWonen in staat ons advies serieus te bestuderen en onze advisering toe te passen in de casuïstiek.

Algemeen

Het doet de Bewonersraad deltaWonen deugd dat het gematigde huurbeleid van de afgelopen jaren wordt voortgezet. Ondanks het feit dat de economie groeit en de lonen stijgen, is deze groei niet bij iedereen merkbaar. Voor de komende jaren zal een gematigd huurbeleid de toon dienen te voeren. Het streven om de maximaal redelijke huren en de bestaande huren voor huurders dichterbij elkaar toe te halen, kan rekenen op onze steun. De Bewonersraad deltaWonen is van mening dat de kleine groep huurders, die momenteel al een huur betalen boven het 100% redelijke, noch huurverhoging noch inflatiecorrectie dienen te krijgen.

De Bewonersraad vraagt zich echter af waarom deltaWonen de huren met meer dan de inflatie wil verhogen. Die inflatie zou al voldoende moeten zijn om de hogere kosten uit de bedrijfsvoering te compenseren. De inflatie + 1% is een maximum, gesteld door de overheid. DeltaWonen blijft daar met percentages oplopend tot 2,1% weliswaar onder, maar het is geen reden om verheugd te zijn. Tevens was de gemiddelde loonstijging in het derde kwartaal van 2017 slechts 1,5% en daarmee komt het nipt boven de inflatie, om dan nog maar te zwijgen over mensen in een uitkeringssituatie. Per saldo betekent het een achteruitgang in het vrij besteedbaar inkomen. De Bewonersraad deltaWonen wil graag weten hoe de verdeling eruit ziet qua inkomsten uit de huurverhoging tussen zittende huurders en de mutatiehuur (streefhuur).

De Bewonersraad deltaWonen adviseert u met klem om de huren met maximaal de inflatie te verhogen. De Bewonersraad stelt onderstaande schema voor.

Afstand netto-huur tot maximaal redelijke huur	Totale huurverhoging
< 60%	1,4%
60-80%	1,1%
80-100%	0,8%
>100%	0%

Beschikbaarheid kleine woningen/passend toewijzen op basis van huishoudengrootte

Het valt de Bewonersraad deltaWonen op dat deltaWonen, maar zeker ook andere corporaties, zich in het prijsbeleid sterk richt op de grenzen van vrije sectorhuur en met name de huurtoeslaggrens (aftoppingsgrenzen). De Bewonersraad is echter van mening dat dat geen doel op zich mag zijn. Een woning dient geprijsd te zijn aan de hand van de grootte en de kwaliteit, waarbij de maximale grenzen in ogenschouw genomen dienen te worden. Een klein appartement dient heel anders geprijsd te zijn dan een grote eengezinswoning. Dat verschil ziet de Bewonersraad echter nog te weinig.

In dat opzicht zou passend toewijzen niet alleen moeten gaan over de inkomens van aanstaande huurders, maar ook over de grootte van het huishouden. Kleine huishoudens kunnen uitstekend in een appartement of kleine woning gehuisvest worden, waarbij zij een fors lagere huur betalen dan huishoudens in een grotere eengezinswoning. Bijkomend voordeel is dat huurders minder afhankelijk zijn van huurtoeslag en eventuele toekomstige aanpassingen daarin. Ons advies richting deltaWonen is om meer in te zetten op de beschikbaarheid van kleine woningen/appartementen, zodat kleine huishoudens niet terechtkomen in grote woningen voor grote huishoudens. Hierbij dienen die kleine huishoudens proactief richting de kleinere woningen te worden gestuurd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor dit jaar zal de Bewonersraad deltaWonen, met een aantal kanttekeningen, instemmen met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor de huuraanpassing in 2019 dringen wij er sterk op aan de inkomensafhankelijke huuraanpassing te laten vervallen. Wij zien graag vanaf het kalenderjaar 2018 serieus onderzoek naar alternatieven die hetzelfde doel bewerkstelligen, maar die minder bijeffecten hebben. De inkomensafhankelijke huurverhoging is er gekomen om de doorstroom van huishoudens uit de hogere inkomensklassen te bevorderen. De Bewonersraad deltaWonen neemt het standpunt van de Woonbond in. We moeten constateren dat het middel vanwege zijn generieke aard, behoudens enkele uitzonderingen, een fors aantal kwetsbare huishoudens raakt en ook doorsnee gezinnen raakt. De gevolgen kunnen lang na-ebben. Huurverhogingen lopen in enkele jaren lopen op van honderden tot duizenden euro's. Dat is niet reëel. Tegelijkertijd ziet de Bewonersraad deltaWonen dat de woningmarkt oververhit is. De grenzen van de verantwoordbaarheid van dit middel zijn in zicht gekomen. Afgelopen jaar heeft de Bewonersraad deltaWonen u verzocht om jaarlijks een overzicht te sturen van de hoogte en besteding van de inkomsten die voortvloeien uit de inkomensafhankelijke huurverhoging. Helaas hebben wij deze tot op heden niet ontvangen. Ook voor dit jaar willen wij graag een dergelijk overzicht ontvangen. Hoewel de Bewonersraad deltaWonen voor dit jaar akkoord gaat met de inkomensafhankelijke huurverhoging verzoeken wij wel om vanuit deltaWonen zelf deze te laten vervallen.

Aankomende huuraanpassing

Voor de aankomende huuraanpassing ziet de Bewonersraad deltaWonen graag dat mantelzorgers expliciet als uitzondering worden opgenomen, naast de al bestaande groepen zoals mevrouw de Paus in haar presentatie aangaf. Mantelzorgers hebben een grote verantwoordelijkheid richting zorgbehoevenden, waarbij het niet passend is hen een dergelijke verhoging op te leggen. Om duidelijkheid te creëren wie onder het begrip 'mantelzorgers' vallen, doen wij graag de suggestie om het mantelzorgcompliment van de gemeente als meetinstrument te hanteren. Iedereen die kan aantonen dat hij/zij deze heeft ontvangen, krijgt geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Groot voordeel is dat deltaWonen als verhuurder zelf geen afweging hoeft te maken, daar de gemeenten dat reeds hebben gedaan.

Periode na de aankomende huuraanpassing

Zoals gezegd: wij dringen aan op alternatieven die de inkomensafhankelijke huuraanpassing doen verdwijnen. Een mogelijk alternatief kan de verkoop van woningen zijn, al dan niet via een huurkoopconstructie. Zolang het vrijgekomen geld rechtstreeks wordt geïnvesteerd in nieuwe woningen, is de Bewonersraad deltaWonen daar een groot voorstander van. Het mes snijdt dan immers aan twee kanten. Grondig onderzoek naar het beste alternatief zal nodig zijn. De Bewonersraad deltaWonen wordt graag in dit proces meegenomen

Korting op de huur voor woningen met lagere energielabels

De Bewonersraad deltaWonen kan zich vinden in het beleid om geen kortingen meer voor woningen met lagere energielabels te verstrekken. Wel ziet de Bewonersraad op de Woningzoeker nog veel woningen met lage woninglabels. Daar de energiekosten de afgelopen tijd fors zijn gestegen, ontvangt de Bewonersraad graag informatie per energielabel hoe de route en tijdsplanning naar energieneutraal eruit ziet.

Brief huursomaanpassing

De Bewonersraad deltaWonen hecht er bijzonder veel waarde aan dat de conceptbrief, die naar de huurders wordt gestuurd, zo spoedig mogelijk wordt ontvangen door de Bewonersraad. Communicatie richting de huurders is in deze een bijzonder belangrijk punt voor ons. Wij willen u dan gericht advies op de communicatie geven in een stadium waarin aanpassingen aan de brief nog mogelijk zijn. Op uw aanbod om de conceptbrief aan ons voor te leggen gaan wij graag in.

Ons advies puntsgewijs

- Het streven om de maximaal redelijke huur meer in balans te brengen met de bestaande huren is positief.
- De inflatie dient dit jaar leidend te zijn voor de huurverhoging. Huurverhoging maximaal gelijk aan inflatie (1,4%).
- Als uitzonderingsgroep van de inkomensafhankelijke huurverhoging zien wij graag mantelzorgers toegevoegd.
- Wij doen een beroep op deltaWonen dit jaar al af te zien van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Na de komende huuraanpassing zien wij graag alternatieven onderzocht en worden wij in dit proces graag gekend. Wij roepen deltaWonen op creatief en innovatief hierin te zijn.
- Geen differentiatie op basis van energielabel, mits een duidelijk tijdspad per energielabel naar energieneutraal beschikbaar is.
- Wij ontvangen van u graag de conceptbrief huursomaanpassing.
- Tevens ontvangen wij graag een overzicht van de hoogte en besteding van de inkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen

De heer R. Dekker
Secretaris

Mevrouw M. Slok
Algemeen bestuurslid