



Hoek van Holland, 8 maart 2018

Geachte heer Claessens, beste François,

Hierbij ontvangt u het advies van de huurdersvereniging Houdt Zicht betreffende de huurverhoging 2018. Het bestuur heeft zich daarbij laten adviseren door de werkgroep Wonen van het Huurdersplatform.

U heeft de intentie om in 2018, net als in 2017, wederom de huurverhoging in te richten op basis van de afstand die de huidige huursom van de streefhuur heeft én het inkomen van de huurders. Hieronder leest u ons advies.

Relatie huurprijs en kwaliteit

Met de streefhuur-systematiek differentieert u de huurverhoging van sociale huurwoningen op zo'n wijze dat uiteindelijk huurders een zelfde prijs voor een zelfde kwaliteit betalen.

Iedere huurder heeft het recht om in een kwalitatief goede woning te wonen. Uw streven om dat voor iedere huurder te realiseren wordt door ons onderschreven. Dat de opbrengsten van huurverhoging op basis van de streefhuursystematiek worden besteed aan het verbeteren van de kwaliteit van huurwoningen (individuele woningverbeteringen) vinden we daarom kloppen.

Toch vinden we het voorgestelde percentage voor de hoogste staffel fors. Dit percentage is in uw voorstel, ten opzichte van 2017, een stuk hoger. Maar ook voor de andere staffels pleiten wij een lager percentage.

De economie groeit, dat is waar. Deze groei volgt echter op jaren waarin de laagst betaalden geen inkomensgroei zagen en iets hogere inkomens minder financiële ruimte hadden. De huishoudens zijn deze jaren van zuiniger leven aan het 'inhalen'. Uitgestelde aankopen (meubels, kleding etc.) vinden daarom nog steeds plaats. Ook zien wij dat de energiebelasting ieder jaar stijgt voor iedere inkomensgroep. Wij vinden het geen pas geven deze huishoudens extra te belasten dit jaar.

Wij adviseren daarom voor alle staffels een percentage, gelijk aan de inflatie, te hanteren.

In dit advies willen wij u –wellicht ten overvloede- wijzen op eerdere afspraken betreffende de complexen 020 en 070. Voor de niet-DAEB-woningen in deze complexen geldt de afspraak dat de streefhuur niet boven de huurgrens voor sociale huurwoningen (in 2018: €710,-) voor de zittende huurders uit zal komen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Wij adviseren u af te zien van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor inkomens boven € 41.056,- in 2018.

Hieronder leest u onze motivaties.

Het doorstromingseffect is minimaal

U deelt met ons de mening dat het doorstromingseffect van de huurverhoging minimaal is. Een huursprong motiveert huishoudens nauwelijks om te verhuizen naar het duurdere huursegment.

Het wordt als oneerlijk ervaren dat huurders met een (te) hoog inkomen jaar op jaar worden ‘gestraft’ met een hogere huurverhoging, terwijl het beoogde effect nauwelijks wordt bereikt én hen beperkt alternatieven worden aangeboden.

Extra investeringen

U heeft aangegeven dat de inkomensafhankelijke huurverhoging voor u in de eerste plaats een inkomstenbron betekent waarmee u extra investeringen kan plegen. Als deze investeringen betekenen dat het aanbod voor potentiële doorstromers groter wordt, zouden de extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging terecht daarvoor ingezet kunnen worden.

De investeringen, zoals u deze in de presentatie van 17 februari jl., zijn opgesomd, zijn echter investeringen die al jaren in uw meerjarenbegroting zijn ingerekend. Wij menen dat deze investeringen ook zonder inkomensafhankelijke huurverhoging doorgang kunnen vinden¹.

Tegenover hogere huurverhoging staat niets extra's

Huurders ervaren dat tegenover de extra huurverhoging geen extra service of woongenot staat.

Leeftijd en inflatie

Twee groepen huurders hebben extra aandacht nodig:

Pensioengerechtigde huurders zien hun inkomen niet stijgen in 2018. Om te voorkomen dat zij relatief meer moeten afdragen aan huur dan huishoudens die wel een inkomensstijging ter hoogte van de inflatie ontvangen, pleit Houdt Zicht voor een huurverhoging van 0% voor deze inkomensgroep, mits zij in een sociale huurwoning wonen.

Ook voor jongeren geldt eenzelfde oproep om de huurverhoging op 0% te stellen. Zij zijn een groep met een (over het algemeen) laag inkomen die we graag in Hoek van Holland zien blijven of komen. De keuze om te blijven of om te komen is voor deze groep sterk afhankelijk van de betaalbaarheid van het aanbod.

Mogelijk wordt een huurverhoging voor een deel van deze huishoudens volledig gecompenseerd door de huurtoeslag. In die gevallen zou een huurverhoging wel kunnen plaats vinden. We beseffen dat dit een moeilijk uit te voeren operatie is. Corporaties hebben dit echter al eerder toegepast.

Wij adviseren om bovenstaande redenen voor pensioengerechtigden en jongeren een huurverhoging van 0% toe te passen.

Communicatie over uitzonderingen

Als huurders in een dure woning een drastische inkomensval ervaren door scheiding, baanverlies of overlijden van een partner, kunnen problemen met de huurbetaling ontstaan. WVH hanteert –conform de voorschriften van het Rijk- beleid waardoor dit voorkomen kan worden (zoals verlaging van de huur). Ook kunnen huurverhogingpercentages naar beneden worden bijgesteld.

Houdt Zicht pleit er voor dat WVH hierover meer communiceert met haar huurders.

Wij adviseren u in de aankondiging huurverhoging onder meer een verwijzing naar de webpage van de Woonbond op te nemen waarin op laagdrempelige wijze voorlichting over uitzonderingen wordt gegeven.

Wij kijken uit naar uw antwoord in het vertrouwen dat u het advies ervaart als een betrokken advies vanuit het huurdersperspectief.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

Het bestuur van Houdt Zicht

i

N.B.: Bij de bespreking van het huurbeleid in 2017 met mevrouw Anyta Pigmans, werd de intentie van WVH besproken om in 2018 hooguit een percentage van 1% boven inflatie in te zetten en in de jaren daarna (2019, 2020 en 2021) het inflatieniveau aan te houden. Deze trend zou in principe dekkend zijn voor de investeringsambities.