

Vragen aan het college inzake stijging huur sociale woningbouw

De PvdA Brummen-Eerbeek krijgt signalen van mensen die zich zorgen maken over de stijging van de huren. De huurdersvereniging Samen Een spreekt hun verontrusting ook uit, zoals u hebt kunnen lezen in De Regiobode van 4 maart 2015.

De huren zijn de afgelopen twee jaar als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging fors verhoogd en daarmee staat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen onder druk, vooral in Eerbeek.

Onlangs bleek echter dat woningcorporaties miljarden extra inkomsten binnenkrijgen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen en dat ook na aftrek van de verhuurdersheffing de vermogens van de corporaties in hoog tempo toenemen. Daarom de volgende vragen:

1. Uit een eind februari door minister Blok naar de Tweede Kamer gestuurde brief blijkt dat woningcorporaties veel meer inkomsten hebben door de inkomensafhankelijke huurverhoging dan dat ze aan verhuurdersheffing moeten afdragen. Het totale vermogen van de corporaties is als gevolg hiervan enorm gestegen (met in totaal € 6,6 miljard).

Graag vernemen wij hoe groot het verschil is voor Sprengenland Wonen tussen de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging en de uitgaven aan de verhuurdersheffing over de afgelopen twee jaar, uitgesplitst per jaar.

2. Met hoeveel procent zijn de huren de afgelopen twee jaar in Eerbeek gestegen, uitgesplitst per inkomenscategorie? Hoe verhouden deze percentages zich tot die in omringende plaatsen (met een andere woningcorporatie)?

3. Hoeveel sociale huurwoningen (niet alleen in aantal maar ook als percentage uitgedrukt ten opzichte van de gehele voorraad) zijn sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging boven de kwaliteitskortingsgrens uitgegroeid (tot € 403,06 per maand)?

4. Hoeveel sociale huurwoningen (niet alleen in aantal maar ook als percentage uitgedrukt ten opzichte van de gehele voorraad) zijn sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging boven de maximale sociale huurprijsgrens (€ 710,68 per maand) gekomen en zijn daarmee niet meer toegankelijk voor mensen met een laag of middeninkomen?

5.. Graag ontvangen wij een overzicht van de actuele huurprijzen in Eerbeek. Kunt u de raad voortaan elk jaar – na de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli – een dergelijk overzicht toesturen?

6. Uit onderzoek van Aedes blijkt dat bij meer dan driekwart van de woningcorporaties de huren per 1 juli minder stijgen dan dat de Rijksoverheid toestaat. Aedes verwacht dat de huren van huishoudens met een inkomen onder de sociale huurwoninggrens (€ 34.229) gemiddeld met 1,8% stijgen. Ook huurders met een hoger inkomen krijgen gemiddeld minder huurverhoging, maar het verschil met de maximaal toegestane huurverhoging is kleiner.

7. Sprengenland Wonen is van plan om de huren dit jaar in Eerbeek te verhogen met resp. 2,5%, 3% en 5%, afhankelijk per inkomenscategorie.

Indien de landelijke trend van een lagere huurverhoging niet wordt gevolgd, wat is hiervan de reden?

8. Bent u het met de PvdA Brummen-Eerbeek eens dat een gematigd huurbeleid kan bijdragen aan het voorkomen van financiële problemen van huurders in een sociale huurwoning?

Waarom wel/niet?

9. Bent u bereid om bij Sprengenland Wonen er op aan te dringen dat de huren voor mensen met een minimuminkomen of van woningen die op de nominatie staan om te worden gesloopt en/of die een laag energielabel hebben (g t/m d) hooguit met de inflatie zouden moeten worden verhoogd?

Waarom wel/niet?

U kunt hierbij de afspraken in Amsterdam als uitgangspunt nemen, waarbij in 2013 en 2014 voor de mensen met een minimuminkomen werd afgezien van een huurverhoging boven de inflatie (zie: Nadere afspraken Bouwen aan de Stad II, 31 januari 2014, te raadplegen via de volgende link: <http://www.huurdersvereniging-amsterdam.nl/wordpress/wp-content/uploads/2013/05/Nadere-afspraken-Bouwen-aan-de-Stad-II-2014-31-januari-2014.pdf>)

10. De PvdA Brummen-Eerbeek spreekt met enige regelmaat met huurders die soms al tientallen jaren in een ruime eengezinswoning wonen (de kinderen zijn de deur uit en men begint een dagje ouder te worden). Deze huurders zouden soms best naar een appartement willen verhuizen. Daarmee zou er een grotere woning beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen. Doordat deze huurders vaak al lang in hun woning wonen, is de huur relatief laag en brengt een verhuizing een forse stijging van de huur met zich mee.

Is er beleid bij Sprengenland Wonen om dergelijke verhuizingen met een aangepast huurbeleid te stimuleren?

Zo nee, waarom niet?

11. Deelt u onze mening dat – als huurders dat willen – het stimuleren van dergelijke verhuizingen een kans is om meer huurders in een passende woning te laten wonen? En dat de hogere huur voor de grotere woning ook een hogere opbrengst voor Sprengenland Wonen kan zijn waarmee een lagere huur voor de doorstromers kan worden geboden?

Zie bijvoorbeeld de programma's Van Groot naar beter (<https://www.ymere.nl/ymere/folders/van-groot-naar-beter.pdf>) en Van Hoog naar

Laag (<https://www.woningnetregioamsterdam.nl/Paginas/Van%20hoog%20naar%20laag>).

12. Wij krijgen ook signalen van huurders die alleenstaande ouders zijn met een laag inkomen die huurtoeslag krijgen. Op het moment dat oudere inwonende kinderen gaan werken, verliezen zij – terecht – het recht op huurtoeslag en stijgt de huur in een aantal jaar tot boven de maximale sociale huurprijsgrens. Wanneer het kind vervolgens de deur uitgaat en het inkomen weer daalt, is de woning uit de sociale voorraad gegroeid. De achterblijvende ouder moet de woning dan verlaten, omdat er geen recht op huurtoeslag meer is en de woning daarmee niet meer te betalen is. Met alle kosten van verhuizing tot gevolg. Welke mogelijkheden hebben u en Sprengenland Wonen in dit soort gevallen om huurders rechtvaardiger te behandelen?

12 Landelijk zijn er signalen dat door de extra hoge huurverhogingen huurders hun huur niet meer kunnen opbrengen. Is er bij Sprengenland Wonen ook een stijging van het aantal huurders met huurachterstand? Zo ja hoeveel huurders hebben huurproblemen en met welk percentage stijgt deze problematiek?

14. Hoeveel sociale huurwoningen heeft Sprengenland Wonen de afgelopen vijf jaar verkocht (graag uitsplitsen per jaar)? Hoeveel van die woningen zijn verkocht aan zittende huurders en hoeveel aan nieuwe bewoners?

15. Wat zijn de afwegingen van Sprengeland Wonen om een woning wel of niet te verkopen? In hoeverre ziet Sprengeland Wonen het verkopen van woningen als een middel om de verhuurdersheffing te betalen?

16. Door de extra huurverhogingen kunnen huren zodanig stijgen dat de huur boven de liberaliseringsgrens uitstijgen, dat de woning hierdoor niet meer tot de sociale huurwoningen wordt gerekend. Is dit ook het geval bij Sprengeland Wonen. Zo ja om hoeveel woningen gaat het dan?

Alle bovenstaande vragen hebben wij gesteld n.a.v. de brief van de Huurdersvereniging Samen-Een en het artikel in de Regiobode. Uiteraard beperkt de problematiek zich niet alleen tot Sprengeland Wonen, maar worden de huurders van Woningstichting Brummen met hetzelfde geconfronteerd. Vandaar dat overal waar hierboven Sprengeland Wonen staat, ook gelezen kan worden Woningstichting Brummen. Wij verzoeken u bij de antwoorden ook de situatie bij Woningstichting Brummen te betrekken.