



Advies m.b.t. Voorstel voor huurverhoging 2017

datum: 18 april 2017

1. Onderwerp

Dit advies heeft betrekking op het definitieve voorstel voor huurverhoging, zoals door woningbouwcorporatie SUW op 10 maart 2017 is voorgelegd aan de huurdersorganisatie.

2. Kader

De huurdersorganisatie geeft middels dit document invulling aan het recht op het geven van advies, zoals beschreven in de 'wet op het overleg huurders verhuurder'. De huurdersorganisatie heeft bij de corporatie gemeld dat zij gebruik wil maken van haar recht op het geven van advies binnen de daarvoor gestelde termijn van 6 weken.

3. Uitgangspunten

Landelijke bepalingen:

Het is de corporaties toegestaan jaarlijks een voorstel te doen voor huurverhoging per 1 juli van dat jaar. Jaarlijks wordt vanuit het ministerie het huurprijsbeleid voor het komende jaar bepaald, zie: bijlage 1 'het huurprijsbeleid per 1 juli 2017' gepubliceerd op 20 januari 2017.

De bepaalde maximale stijging van de totale huursom is vastgesteld op 1,3% (inflatie van 0,3% plus 1%). De maximale stijging van de huur van een zelfstandige woningen is vastgesteld op 2,8% (0,3% inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 40.349. Voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349 is een maximale inkomensafhankelijke huurverhoging op 4,3% vastgesteld.

De maximale stijging voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen is 1,8%.

Voorstel van SUW:

Op 10 maart heeft de corporatie het definitieve voorstel voor huurverhoging doen toekomen, zie bijlage 2 'Huurverhoging 2017'. De corporatie geeft hierin aan dat ruim 100 woningen in de wijk 'Menkema' en 'Uithuizen Noord' uitgesloten zijn van huurverhoging, omdat deze in afwachting zijn van herstructurering. Verder wordt aangegeven dat er gestreefd wordt naar een gemiddelde stijging van 1% bij de overige



HUURDERSVERENIGING "OET EN THOES"

Opgericht 24 juni 1999

www.oetenthoes.nl



woningen, waarbij ze woningen met een lage puntprijs meer willen laten stijgen dan woningen met een hoge puntprijs. Verder geven zij aan dat zij inkomensafhankelijke huurverhoging willen toepassen met een maximale stijging van 2,8%.

4. Verkenning

Naar aanleiding van een eerdere conceptversie van het voorstel voor huurverhoging, heeft de huurdersorganisatie gevraagd aan SUW om in het definitieve voorstel duidelijk aan te geven hoe zij omgaan met de nieuwe factor huursombenadering en de mogelijkheid die zij hebben voor huurharmonisatie tussen zittende huurders.

Naar aanleiding van het definitieve voorstel is via het hoofd administratie van SUW schriftelijk gevraagd om verder toe te lichten, waarom huurverhoging nodig zou zijn. Daarbij is in het bijzonder gevraagd om aan te geven welke kosten daadwerkelijk zijn gestegen. Hierdoor heeft SUW de gelegenheid gekregen om aan te tonen welke eventuele noodzaak er zou kunnen zijn om 'het instrument huurverhoging' in te zetten.

Er zijn twee vergaderingen geweest tussen SUW de huurdersvereniging, waarbij het voorstel en het definitieve voorstel voor huurverhoging en de motivatie ervoor inhoudelijk is besproken.

Verder zijn de jaarstukken en de begroting van SUW bekeken om een beeld te krijgen van de financiële positie van SUW.

Het definitieve voorstel van de corporatie is samen met de andere vergaderstukken voor de jaarvergadering voorgelegd aan de leden van de huurdersvereniging. Vervolgens is op de jaarvergadering van 13 april het voorstel voor huurverhoging inhoudelijk besproken met de leden. Dit heeft het bestuur van de huurdersorganisatie de gelegenheid gegeven om kennis te nemen van de visie van de leden.

5. Zienswijze

Landelijke ontwikkelingen:

Er is landelijk sprake van een inflatie van slechts 0,3%. Het is aannemelijk dat de inflatie tot een zeer geringe stijging in kosten van SUW zal lijden. Het investeringsklimaat kan door de historisch lage rentestand zelfs als gunstig worden gezien.

Lokale situatie:

Er is duidelijk geworden dat het komende jaar relatief weinig geïnvesteerd wordt in de



HUURDERSVERENIGING "OET EN THOES"

Opgericht 24 juni 1999

www.oetenthoes.nl



reeds bestaande woningvoorraad. Zo zijn de geplande investeringen in H3V en de kozijnvervanging in 2016 niet doorgedaan en is inmiddels bekend gemaakt dat deze ook in 2017 niet door zullen gaan. De organisatorische kosten die zijn gestegen, lijken voor een groot deel hun oorsprong te vinden in het werk dat SUW uitbesteed aan derden. De wervings- en selectieprocedure voor de leden van de raad van toezicht, die deels uitbesteed werd aan de Terra Management Groep en het uitwerken van het beleidsplan door Atrivé, zijn hier voorbeelden van.

Bovendien lijkt een substantieel deel van de inzet van het bestuur en het management, besteed te worden aan overleggen met bijvoorbeeld andere corporaties in de regio. Deze investering lijkt er niet toe te leiden dat de corporatie een betere invulling geeft aan de uitvoering van haar kerntaken.

Verder lijkt de corporatie bij de uitvoering en ontwikkeling van projecten, niet te kiezen voor het bedrijfsbelang van de corporatie. Een voorbeeld hiervan is het project aan de Maarweg, waarbij voorlopig geen zicht lijkt te zijn op huurinkomsten die de investering tot nu toe zouden rechtvaardigen. Deze koers is een negatieve invloed geweest op de financiële positie van SUW.

6. Advies

Concluderend, ligt het volgens de huurdersvereniging niet voor de hand om het instrument huurverhoging in te zetten. De corporatie heeft onvoldoende aangetoond dat er daadwerkelijk een noodzaak is ontstaan voor het verhogen van de huren. Verder is door de corporatie niet zichtbaar gezocht naar alternatieve mogelijkheden die hun financiële positie zouden kunnen verbeteren.

De huurdersorganisatie adviseert de corporatie dan ook om de voorgestelde huurverhoging niet door te voeren op de daarvoor aangedragen motivatie.