

## SCHRIFTELIJKE VRAAG 18.053686

Artikel 38 Reglement van orde voor de vergaderingen  
en andere werkzaamheden van de Raad

Schriftelijke vraag aan  het college van burgemeester en wethouders  de burgemeester

### Onderwerp: Huurverhoging 2018

Op 1 juli 2018 verhoogt Area de huren van de helft van zijn woningen met minstens 3,9%. Een deel van deze woningen krijgt zelfs een huurverhoging van 5,4%. Area heeft ruim 8000 woningen waarvan bijna 5000 in Uden. Deze verhoging raakt dus bijna 2500 huishoudens in Uden.

Deze verhoging betekent een lastenverzwaring van 200–300 euro per jaar voor deze huishoudens.

In het coalitieakkoord 2018–2022 is opgenomen dat de lasten voor onze inwoners op hetzelfde niveau moeten blijven, dus geen lastenverzwaring.

In de afgelopen 5 jaar is dit alweer de 3e huurverhoging in dezelfde orde van grootte waarmee huurders geconfronteerd worden.

Bij het bepalen of een huishouden een huurverhoging van 3,9% krijgt is niet gekeken naar inkomen of draagkracht. Alleen bij de huurverhogingen van 5,4% heeft Area gebruik kunnen maken van de inkomensgegevens die verstrekt zijn door de belastingdienst (de belastingdienst verstrekt geen gegevens bij inkomens onder de 41.056 euro, of bij gezinssamenstellingen van 4 personen of meer, of als één van de inwoners de AOW leeftijd heeft bereikt).

De huurverhoging mag niet doorgevoerd worden bij chronische zieken en gehandicapten.

Ook in Uden leven te veel gezinnen in armoede. Een groot deel van deze gezinnen wordt nu geconfronteerd met een huurverhoging van 200–300 euro per jaar. Bij sommigen zal een deel gecompenseerd worden door huurtoeslag, maar dit geldt niet voor al deze gezinnen.

De huurverhoging van 200–300 euro per jaar is een veelvoud van de OZB–stijging (alleen inflatiecorrectie).

Volgens het CBS is de netto loonstijging voor inkomens van 30.000 euro bruto ongeveer 21 euro (gemiddeld). De huurverhoging slokt deze hele verhoging op. De koopkracht daalt hierdoor.

In de prestatieafspraken 2018 is opgenomen dat we de betaalbaarheid van huurwoningen willen vergroten.

De huursom (totaal huurinkomsten Area) mag maximaal met 2,4% stijgen. Hierbij tellen verhogingen als gevolg van nieuwe huurcontracten ook mee.

In een artikel in het BD van 23 april geeft Area aan dat de opbrengsten van de huurverhogingen volledig gebruikt worden om de huren die boven streefhuur zitten te verlagen. In onze ogen is dit een verkeerde manier van solidariteit, mensen met lage inkomens gaan extra betalen om te dure huurhuizen betaalbaar te maken.

De doorstroom in de sociale huurwoningen is slecht. Eén van de oorzaken is dat ouderen die al lang een woning huren bij overgang naar een seniorenwoning geconfronteerd worden met een (veel) hogere huur, omdat ze dan de streefhuur gaan betalen van de seniorenwoning i.p.v. de relatief lagere huur van hun huidige sociale huurwoning. Deze inwoners gaan dan dus meer betalen voor een kleinere woning.

Area heeft over 2015/2016 een winst geboekt van 32 miljoen euro. Dit is gemiddeld 16 miljoen per jaar. Met ruim 8000 woningen is dit bijna 2000 euro winst per jaar per woning (bron: Woonbond – [https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/Winst\\_woningcorporaties.pdf](https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/Winst_woningcorporaties.pdf) )

**Vragen:**

1. Is de huurverhoging van 200–300 euro per jaar niet in strijd met de uitspraak in uw coalitieakkoord over geen lastenverzwaringen? Zo ja, wat gaat u eraan doen om deze verhoging te voorkomen? Zo nee, waarom niet?
2. Is deze huurhoging niet in strijd met de prestatieafspraken met Area? Zo ja, wat gaat u eraan doen om de afspraken nageleefd te krijgen? Zo nee, waarom niet?
3. Kan de gewenste huurverlaging voor huren boven streefhuur niet betaald worden uit de winst van Area? Zo nee, waarom niet?
4. Hoe heeft Area ervoor gezorgd dat chronisch zieken en gehandicapten geen huurverhoging krijgen? Moeten deze huurders zelf bezwaar maken om deze huurverhoging niet opgelegd te krijgen?
5. Wat is de stijging van de totale huursom? Is deze hoger of lager dan 2,4%?
6. Hoeveel huren worden per 1 juli verlaagd, gezien de uitspraak van Area in BD van 23 april? Mochten er per 1 juli geen huren verlaagd worden. Wanneer worden deze huren dan verlaagd?
7. Hoe gaat u voorkomen dat gezinnen die nu al moeten rondkomen van het sociaal minimum of minder geen negatieve gevolgen ondervinden van deze huurverhoging?
8. Bent u het met de SP eens dat de doorstroom in sociale huurwoningen zou verbeteren als senioren kunnen verhuizen naar een seniorenwoning met behoud van de huurprijs die ze momenteel betalen voor hun eengezinswoning. Zo ja, kunt u dit voorstel meenemen in de komende prestatieafspraken of mogelijk zelfs al eerder tot afspraken hierover komen met Area? Zo nee, waarom niet?
9. Bent u het met de SP eens dat het lastig uit te leggen is dat huurders jaarlijks geconfronteerd worden met een huurverhoging van honderden euro's terwijl de OZB niet of nauwelijks stijgt? Leidt dit volgens u niet tot scheve verhoudingen in woonlasten tussen huurders en kopers? Waarom wel, of waarom niet? Wat betekent dit voor de woonquote van huurders, vergeleken met huiseigenaren?

Afdoening:  schriftelijk  mondelinge beantwoording

**Ondertekening:**

Datum indiening : 1-5-2018

Fractie : SP

Naam indiener : John-Pierre van Deursen

Einddatum/id.nr. iBabs: 31-5-2018 (70)

## ANTWOORD OP SCHRIFTELIJKE VRAAG 18.054911

Artikel 38 Reglement van orde voor de vergaderingen  
 en andere werkzaamheden van de Raad

Antwoord door:	<input checked="" type="checkbox"/> college van burgemeester en wethouders van Uden	<input type="checkbox"/> burgemeester
Datum: 29-5-2018		
Antwoord:		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 In het coalitieakkoord is als uitgangspunt afgesproken dat de lasten voor inwoners en bedrijven op het huidige niveau blijven. Deze afspraak heeft betrekking op de gemeentelijke lasten. De huurverhoging is weliswaar een lastenverhoging voor de betreffende huurders, maar het betreft geen gemeentelijke lastenverhoging. Daarmee is de huurverhoging niet in strijd met het uitgangspunt in het coalitieakkoord.</li> <li>2 De voorgenomen huurverhoging is niet in strijd met de Prestatieafspraken die met Area en de Bewonersraad Area zijn overeengekomen. Afgesproken is dat Area uitgaat van een 'eerlijke huur' voor de woning. De voorgenomen huurverhoging heeft onder andere als doel om de soms grote verschillen tussen zittende en nieuwe huurders te verkleinen, (goedkoop) scheefwonen tegen te gaan en doorstroming van de hogere inkomens stimuleren.</li> <li>3 t/m 8 Gezien de aard van de vragen is het college van mening dat Area de vragen 3 tot en met 8 dient te beantwoorden. Dit kan bijvoorbeeld door Area via de agendacommissie uit te nodigen bij de raadscommissie REF.</li> <li>4 De vergelijking die gemaakt wordt tussen de stijging van de huur en de OZB is geen terechte vergelijking. De OZB vormt zowel voor huurders als eigenaar/bewoners een deel van de totale woonlasten. De woonlasten van een eigenaar/bewoner wordt voornamelijk bepaald door de hypotheeklasten (en dus niet door de OZB).                  De woonquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten. In 2015 was de woonquote (huurwoningen) 32,4%, de woonquote (koopwoningen) is onbekend. Het college beschikt niet over recente woonlastencijfers op het niveau van de gemeente Uden en kan daarom niet oordelen of de voorgenomen huurverhoging leidt tot scheve verhouding in woonlasten tussen huurders en kopers.</li> </ol>		