



Schriftelijke vragen

Reg. Nr. 2019-05 (in te vullen door de griffie)

Datum:	11-04-2019	[in te vullen door de griffie]
Van:	PvdA Heerde	[in te vullen door de aanvrager]
Aan:	College via Ben	
Onderwerp:	Sociaal huurakkoord	[in te vullen door de aanvrager]
Datum beantwoording:	8-5-2019	[in te vullen door de organisatie]
Behandeld in college van:	21-5-2019	[in te vullen door de organisatie]

Toelichting

De Woonbond heeft berekend dat 300.000 huurders (13% van de sociale huurders) kans maken op bevrozing of verlaging van de huur, zij kunnen hier een aanvraag voor indienen op de website van de woonbond. De fractie van PvdA Heerde heeft naar aanleiding hiervan een aantal vragen.

Graag de volgende vragen schriftelijk beantwoorden:

1. De Woonbond heeft berekend dat 300.000 huurders (13% van de sociale huurders) kans maken op bevrozing of verlaging van de huur, zij kunnen hier een aanvraag voor indienen op de website van de woonbond (zie ook toelichting). Is het college hiermee bekend?
- 2a. Op pag. 11 van de woonvisie is opgenomen dat de gemeente prestatieafspraken kan maken met de sociale verhuurders om de woonlasten binnen de grenzen te houden. De corporaties zijn niet wettelijk verplicht de bevrozing dan wel verlaging door te voeren. Welke mogelijkheden ziet het college om in overleg met woningcorporatie Triada het sociaal huurakkoord in Heerde uit te (laten) voeren?
- 2b. Kan hierbij ook aandacht gevraagd worden voor huurders die niet de digitale mogelijkheden en/of vaardigheden om op de site van de Woonbond te kijken of zij hiervoor in aanmerking komen?
3. Kan het college een inschatting geven (door de aantallen op te vragen) hoeveel huurders (in absolute aantallen) naar verwachting in Heerde in aanmerking komen voor de betreffende bevrozing dan wel verlaging van huur?

Namens de fractie PvdA Heerde
Bram Horst en Peter Mast

Toelichting

<https://www.ad.nl/economie/honderdduizenden-huurders-in-aanmerking-voor-verlaging-of-bevrozing-huur~a5fb964f>

<https://www.woonbond.nl/huurbevrozing-of-huurverlaging>

Antwoord

Vraag 1. De Woonbond heeft berekend dat 300.000 huurders (13% van de sociale huurders) kans maken op bevrozing of verlaging van de huur, zij kunnen hier een aanvraag voor indienen op de website van de woonbond (zie ook toelichting). Is het college hiermee bekend?

Het college is van het Sociaal Huurakkoord en de zaken die hierin opgenomen zijn, op de hoogte. Er zijn vooral afspraken gemaakt over de jaarlijkse huurverhoging. Er is afgesproken dat corporaties hun totale inkomsten uit verhuur mogen laten stijgen met niet meer dan de inflatie. Verder zijn er afspraken gemaakt over huurders met een laag inkomen en een hoge huur. Zij kunnen huurbevrozing of huurverlaging krijgen. Tenslotte zijn er afspraken gemaakt over betaalbare woonlasten en energiebesparende renovaties.

Vraag 2a. Op pag. 11 van de woonvisie is opgenomen dat de gemeente prestatieafspraken kan maken met de sociale verhuurders om de woonlasten binnen de grenzen te houden. De corporaties zijn niet wettelijk verplicht de bevrozing dan wel verlaging door te voeren. Welke mogelijkheden ziet het college om in overleg met woningcorporatie Triada het sociaal huurakkoord in Heerde uit te (laten) voeren?

In de prestatieafspraken met Triada Woondiensten (hierna te noemen Triada) worden reeds afspraken gemaakt over betaalbaarheid oftewel woonlasten. Het is het eerste thema waar over gesproken wordt bij de totstandkoming van de afspraken. Daarbij is tevens voor 2019 afgesproken dat Triada het huidige Huurbeleid omzet in een Woonlastenbeleid. Het gaat hierbij om de woonlasten waar Triada invloed op heeft. Uit het recentelijk uitgevoerde woningmarktonderzoek blijkt dat Triada al voor 53% van hun woningvoorraad een energielabel C of beter heeft, wat betekent dat zij hoger scoren dan het landelijk gemiddelde. Feit blijft natuurlijk dat huurders vanuit andere instanties aanslagen, rekeningen en heffingen ontvangen, waarvan de kosten juist ieder jaar (kunnen) oplopen. Per 1 januari 2019 heeft de Rijksoverheid bijvoorbeeld de energiebelasting op gas sterk verhoogd. Dit beïnvloedt de betaalbaarheid van woonlasten negatief.

Triada heeft in goed overleg met de huurdersraad de afgelopen jaren geen gebruik gemaakt van het doorvoeren van de maximale huurverhoging. De maximale huurstijging (gemiddelde huurstijging over het woningbezit van de corporaties) voor 2019 is 2,6%. Triada heeft dit jaar een huurverhoging doorgevoerd van (gemiddeld) 1,9%. Zij blijven dus ruim onder het toegestane maximum. Wel geeft Triada aan dat het steeds lastiger wordt om de huur gematigd te verhogen als gevolg van de toenemende fiscale druk (o.a. Vennootschapsbelasting, Verhuurdersheffing en ATAD)

Belangrijk aandachtspunt voor de komende periode met betrekking tot de prestatieafspraken en het beperken van de woonlasten van huurders, is het opstellen van een bewustwordingsprogramma. Naast het gegeven dat Triada investeert in het verduurzamen van de woningvoorraad (bouwkundige en installatietechnische maatregelen), is het ook van groot belang dat de huurders een beter inzicht krijgen over hoe zij, als huurders, energie en geld kunnen besparen. Triada en gemeente gaan dit nader met elkaar bespreken.

Tot slot moet opgemerkt worden dat op dit moment het nog niet mogelijk is om de huur tijdelijk te laten bevrozen of te verlagen. Deze maatregel moet in principe gaan gelden voor 1 jaar, waarbij de huurder, als de situatie voortduurt, het volgend jaar opnieuw een aanvraag doet. Het is nu al toegestaan om de huur te bevrozen of te verlagen, maar dan kan deze niet op een later tijdstip weer worden gewijzigd naar de oorspronkelijke (geïndexeerde) huurprijs, wanneer het

inkomen van de huurders is toegenomen en dus het recht op huurbevrozing- of verlaging is komen te vervallen.

Landelijke regelingen voor invulling van deze maatregelen moeten dus nog uitgewerkt worden. Minister Ollongren heeft recent aangegeven dat dit nog enige tijd gaat vergen.

Vraag 2b. Kan hierbij ook aandacht gevraagd worden voor huurders die niet de digitale mogelijkheden en/of vaardigheden om op de site van de Woonbond te kijken of zij hiervoor in aanmerking komen?

Het dienstverleningsbeleid van Triada is er juist op gericht om mensen die niet digitaal onderlegd zijn, te helpen. Zij worden telefonisch of persoonlijk begeleid om hun zaken zelf digitaal te kunnen regelen. Indien een huurder niet beschikt over een computer helpt Triada deze mensen op kantoor met het invullen en versturen van de gegevens.

Vraag 3. Kan het college een inschatting geven (door de aantallen op te vragen) hoeveel huurders (in absolute aantallen) naar verwachting in Heerde in aanmerking komen voor de betreffende bevrozing dan wel verlaging van huur?

Triada kan geen inschatting geven hoeveel huurders van Triada-woningen in Heerde mogelijk in aanmerking komen voor de betreffende bevrozing dan wel verlaging van huur, zoals benoemd in het Sociaal Huurakkoord. De inkomensgegevens die Triada van nieuwe huurders ontvangt in het kader van de passendheidstoets, worden conform de wet (AVG) direct na accountantscontrole vernietigd. Triada heeft dus op geen andere wijze inzicht in de inkomens van haar huurders.

Ook de Woonbond en AEDES geven aan dat de door hen gepubliceerde landelijke cijfers met betrekking tot het aantal sociale huurders die in aanmerking komen voor een huurverlaging of bevrozing, niet zonder een nader onderzoek, door vertaald kunnen worden op lokaal niveau. Zij merken hierbij op dat gemeenten een gespecialiseerd bureau in de arm dienen te nemen om hier onderzoek naar te verrichten. Dit lijkt het college, gezien de kosten die hiervoor gerekend gaan worden, niet wenselijk.