

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE
EX ARTIKEL 41 RVO

Registratienummer (In te vullen door de raadsgriffier)
Datum: 22 maart 2017
Aan de voorzitter van de raad.
Onderwerp: Zorgen om stijgende armoede onder huurders door huurverhoging
Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk/ mondeling te beantwoorden: <ol style="list-style-type: none">1. Met hoeveel procent zijn de huren de afgelopen twee jaar in Middelburg gestegen? Hoe verhouden deze percentages zich tot die in omliggende gemeenten (met een andere woningcorporatie)?2. 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 € 414,02 per maand)? 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?3. Graag ontvangen wij een overzicht van de actuele huurprijzen in Middelburg. Kunt u de raad voortaan elk jaar – na de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli – een dergelijk overzicht toesturen?4. Met welk percentage is Woongood van plan om de huren dit jaar in Middelburg te verhogen? Indien de landelijke trend van een lagere huurverhoging niet wordt gevolgd, wat is hiervan de reden?5. Bent u het met de PvdA Middelburg eens dat een gematigd huurbeleid kan bijdragen aan het voorkomen van financiële problemen van huurders in een sociale huurwoning? Waarom wel/niet? Bent u bereid om erbij Woongood 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?6. De PvdA Middelburg 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 Woongood om dergelijke verhuizingen te stimuleren? Zo nee, waarom niet? 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 Woongood kan zijn waarmee een lagere huur voor de doorstromers kan worden geboden?7. 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 Woongoed in dit soort gevallen om huurders rechtvaardiger te behandelen?

8. Hoeveel sociale huurwoningen heeft Woongoed de afgelopen vijf jaar verkocht (graag uitsplitsen per jaar)? Hoeveel van die woningen zijn verkocht aan zittende huurders en hoeveel aan nieuwe bewoners?
9. Wat zijn de afwegingen van Woongoed om een woning wel of niet te verkopen? In hoeverre ziet Woongoed het verkopen van woningen als een middel om de verhuurdersheffing te betalen?
10. Verder zijn wij benieuwd naar de resultaten van de Pilot vroegsignalering met Woongoed, Porthos en Orionis. Het doel van de pilot was huurders na een maand huurschuld op te sporen en te helpen. Wat zijn de resultaten van het onderzoek?

Toelichting:

Naar aanleiding van het artikel in de Volkskrant van 22 maart 2017 maakt de PvdA Middelburg zich zorgen over de stijging van de huren. Huurverhoging leidt tot stijgende armoede onder huurders. Ruim een half miljoen huurders hadden in 2015 een 'betaalrisico', zegt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Dat betekent dat hun besteedbare inkomen te laag is voor hun woonlasten en minimale uitgaven voor levensonderhoud. De armoede onder huurders is bovendien hardnekkiger geworden. Van de mensen die in 2012 een betaalrisico hadden, kampte de helft daar drie jaar later nog altijd mee. Voorheen gold dat slechts voor eenderde. Het betalingsrisico blijkt vooral groot bij mensen rond het sociaal minimum (ouderen met een klein pensioen) en onder jongeren. 'Die laatste groep heeft als toetreders tot de huursector ook het meeste last van stijgende woonlasten'.

Waar huizenbezitters de afgelopen jaren profiteerden van een steeds lagere hypotheekrente, zaten huurders in de hoek waar de klappen vallen. Sinds 1 juli 2013 mogen huren harder stijgen dan de inflatie. Dat doen ze ook: in 2013 en 2014 gingen de huren omhoog met respectievelijk 4,7 en 4,4 procent. Tegelijkertijd daalde het netto besteedbare inkomen. Huurders gingen er tussen 2009 en 2015 met gemiddeld 9 procent op achteruit.

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, ook in Middelburg. 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.

De PvdA wil dat de maximale huurgrens voor sociale huurwoningen de komende jaren niet boven de 710,68 euro per maand uitkomt en dat huurtarieven voor de doelgroep de komende jaren hetzelfde blijven. Zelfs als de lasten voor de corporatie wel stijgen.

Ondertekening en naam

Mehmet Kavsitli