RIDDERKERK

Dhr. J. Rijsdijk
P/a Griffie

Uw brief van:		Ons kenmerk:	171781
Uw kenmerk:		Contact:	V. Pagee
Bijlage(n):		Doorkiesnummer:	
		E-mailadres:	E.v.Pagee@ridderkerk.nl
		Datum:	24 APR. 2015

Betreft: Beantwoording vragen (ex. Art. 40 RvO) over het huurbeleid van Woonvisie

Geachte heer Rijsdijk,

Inleiding

Bij brief van 19 maart 2015 heeft uw fractie vragen gesteld op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de raad over het huurbeleid van Woonvisie.
Gelet op de vraagstelling kunnen wij ons voorstellen, dat er wellicht enige onduidelijkheid bestaat over de rolverdeling tussen de zelfstandige rechtspersoonlijkheid Stichting Woonvisie en de rol van de gemeenteraad.
Voordat wij ingaan op de vragen zullen wij daarom eerst in het kort ingaan op de rolverdeling raad / Woonvisie.

Beleid
De woningcorporatie (in dit geval Woonvisie) neemt bij haar werkzaamheden het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in acht

Tussen Woonvisie en de gemeente Ridderkerk zijn prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2010-2015 *Ridderkerk in balans.*
Ook hebben Woonvisie en gemeente woningafspraken ondertekend in subregionaal verband *Dat spreken we af* (januari 2014).

Uitvoering
De kerntaak van woningcorporaties is werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting door:
a. bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en bijbehorende onroerende voorzieningen,
b. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar woongelegenheden en aan woongelegenheden van derden,
c. in stand houden en verbeteren van de direct aan b. grenzende omgeving,
d. beheren, toewijzen en verhuren van woongelegenheden met toebehoren,
e. vervreemden van woongelegenheden met toebehoren,
f. aan bewoners van haar woningen verlenen van diensten, die rechtstreeks verband houden met de bewoning,
g. overige werkzaamheden die met a. t/m f. verband houden.
Bij de rol van de corporaties hoort de bedrijfsvoering met het oog op het goed vervullen van haar kerntaak.

Betreft: Beantwoording vragen (ex. Art. 40 RvO) over het huurbeleid van Woonvisie

Rol gemeente:
Bij de rol van de gemeente hoort het toezien op de uitvoering van het overeengekomen beleid.
De momenten, waarop de raad kennis kan nemen van de bijdrage van Woonvisie aan de gemaakte afspraken, zijn onder andere:
- Een update van de stand van zaken prestatieafspraken 3 x per jaar in de raadsmonitor.
- Tijdens een informele bijeenkomst met de raad op uitnodiging van Woonvisie, 1 x per jaar
- Door middel van de Jaarverslagen van Woonvisie (hierna Jaarverslag)

De Jaarverslagen van Woonvisie worden de raad ieder jaar toegezonden via de griffie en geven voor een groot deel antwoord op de vragen van de PvdA.
Kortheidshalve wordt bij de reactie op de vragen dan ook verwezen naar de Jaarverslagen.

Zelfstandige rechtspersoon
Stichting Woonvisie is dus een zelfstandige organisatie met statuten. Er is wet- en regelgeving van toepassing op deze organisatie met regels voor het bestuur, het afleggen van verantwoording, het betrekken van huurders bij het beleid en het uitoefenen van toezicht op het bestuur door een Raad van Commissarissen (zie daarvoor ook onder andere blz. 10 Jaarverslag 2013).
Het is niet de taak van de gemeente zich (in detail) te verdiepen in de bedrijfsvoering van de corporatie.
De gemeente past terughoudendheid bij vragen die verder gaan dan een toets op de gemaakte afspraken.

Huurdersoverleg
Woonvisie betrekt haar huurders bij het beleid, onder andere bij het huurbeleid.
(Zie voor meer informatie blz. 29 van het Jaarverslag 2013).
Het moet voor de gemeente voldoende worden geacht, dat Woonvisie haar taak op het gebied van het betrekken van haar huurders serieus neemt en daar gestructureerd invulling aan geeft.

Vragen
De vragen van de PvdA zijn hieronder in z'n geheel opgenomen en van een reactie voorzien, die aansluit bij hetgeen in de inleiding is gesteld.

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 Woonvisie tussen de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging en de uitgaven aan de verhuurdersheffing over de afgelopen twee jaar, uitgesplitst per jaar.

Reactie
In het Jaarverslag 2013 (blz. 5) is te lezen, dat Woonvisie ongeveer € 7 miljoen per jaar aan verhuurdersheffing moet afdragen, inclusief de bijdrage voor de sanering van woningcorporatie Vestia.
Om dit bedrag te compenseren zou Woonvisie de huren met gemiddeld meer dan 10% moeten verhogen.
In 2014 zijn de huren met gemiddeld 4% verhoogd.

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

Reactie
In 2014 zijn de huren met gemiddeld 4% verhoogd, in 2013 met gemiddeld 3,6%.
Woonvisie heeft ten doel om minimaal 250 woningen goedkoop te houden en 4.400 woningen betaalbaar.
Dat betekent in de praktijk, dat voor dat aantal woningen wordt toegewerkt naar een streefhuur die voldoet aan de huurgrens goedkoop c.q. betaalbaar. In werkelijkheid kan de huur lager liggen of hoger. Bij het leegkomen van een woning zal de woning in principe worden aangeboden voor de streefhuur. Dat kan dus een hogere ofwel lagere huurprijs zijn dan de laatste bewoners betaalden.

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)? 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?

Reactie
In de Jaarverslagen van Woonvisie is terug te lezen hoeveel woningen Woonvisie in de genoemde categorieën bezit. Zie bijvoorbeeld Jaarverslag 2013, blz. 20. Het Jaarverslag 2014 is op het moment van redigeren van dit antwoord nog niet in bezit van de gemeente. De percentages woningen goedkoop, betaalbaar laag, betaalbaar hoog en boven huurtoeslag bedragen voor 2014 respectievelijk 8,2% 63,5 %, 21,7 % en 6,6%. Wij houden Woonvisie als gemeente aan de afspraak om onze gezamenlijk bepaalde doelstellingen te realiseren.
Er is voor ons als gemeente geen aanleiding verband te leggen tussen de vermindering of vermeerdering in categorieën woningen in relatie tot inkomensafhankelijk huur, zolang de gezamenlijke doelstellingen maar worden nagestreefd.

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

Reactie
Dit overzicht ontvangt u jaarlijks middels het Jaarverslag van Woonvisie.

5. 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. Met welk percentage is Woonvisie van plan om de huren dit jaar in Ridderkerk te verhogen, uitgesplitst per inkomenscategorie? Indien de landelijke trend van een lagere huurverhoging niet wordt gevolgd, wat is hiervan de reden?

Betreft: Beantwoording vragen (ex. Art. 40 RvO) over het huurbeleid van Woonvisie

Reactie
Woonvisie is van plan aan te sluiten bij een gemiddeld huurverhogingspercentage van 1,8% en blijft daar waarschijnlijk nog net iets onder.

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

Reactie
Een gematigd huurbeleid hoeft op zich niet bij te dragen aan het voorkomen van financiële problemen. Afhankelijk van de financiële situatie van een huishouden zijn er maatregelen / regelingen om beter bij te dragen dan via een over het geheel genomen gematigd huurbeleid. Gedacht kan worden aan schuldsanering. Bovendien is er het instrument huursubsidie om tot op zekere hoogte compensatie te bieden voor te hoge huur in relatie tot de persoonlijke omstandigheden.

Bent u bereid om erbij Woonvisie 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?

Reactie
Het is tot op heden zeker niet nodig bij Woonvisie aan te dringen op acties als door u bedoeld. Woonvisie voert een zeer verantwoord huurbeleid. Dit huurbeleid wordt afgestemd met de Bewonersraad Progressie.
Zo is voor 2014 inmiddels besproken, dat de huur gemiddeld met iets minder dan 1,8% zal worden verhoogd, dat voor sloopwoningen helemaal geen huurverhoging wordt doorgevoerd en dat voor gezinnen (3 personen of meer) binnen de doelgroep van beleid een huurverhoging van maximaal 1% wordt doorgevoerd.

7. De PvdA Ridderkerk 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 Woonvisie om dergelijke verhuizingen te stimuleren? Zo nee, waarom niet?

Reactie:
In het recente verleden heeft Woonvisie als pilot een dergelijke stimuleringsmaatregel uitgeprobeerd. Deze heeft niet erg veel succes opgeleverd. Dit onderwerp heeft zeker de aandacht van Woonvisie en de gemeente.

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 Woonvisie kan zijn waarmee een lagere huur voor de doorstromers kan worden geboden?

RIDDERKERK

Reactie
Ja; wij delen uw mening.

8. 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 Woonvisie in dit soort gevallen om huurders rechtvaardiger te behandelen?

Reactie
Uw vraag zou de indruk kunnen wekken, dat huurders nu niet rechtvaardig worden behandeld. Van deze suggestie nemen wij afstand. Woonvisie heeft de mogelijkheid om maatwerk te leveren en zal dat ook doen, indien de omstandigheden dat vragen. Indien bijvoorbeeld gemeld wordt, dat een inwonend verdienend kind vertrokken is, kan bezien worden of de huur weer naar de streefwaarde kan worden gebracht.

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

Reactie
Deze gegevens zijn terug te vinden in de Jaarverslagen (blz. 27 Jaarverslag 2013).
In 2014 zijn er 20 woningen verkocht, waarvan ongeveer de helft aan zittende huurders.

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

Reactie
Het verkopen van huurwoningen wordt door Woonvisie niet gezien als een middel om de verhuurdersheffing te betalen. Wel kan de verkoop van woningen bijdragen aan variatie in bewoning in een buurt en er komen – zij het in beperkte mate - middelen vrij om elders te investeren in de woningvoorraad.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
dhr. H.W.J. Klaucke	mw. A. Attema