

Het bestuur van
Huurdersraad Omnivera
p/a de heer J. Kuipers
Jan Steenstraat 14
3372 XH Hardinxveld-Giessendam

Datum 10 april 2016
Behandelaar Rik Walstra
Onderwerp Besluit huurverhoging per 1 juli 2017

Geachte bestuursleden,

Wij ontvingen op 26 maart jl. uw advies op het voorlopige besluit voor de vaststelling van de huurverhoging per 1 juli 2017. Naast uw advies ontvingen wij ook het advies van Huurders- en bewoners Belang Zederik.

Zowel u als Huurders- en bewoners Belang Zederik stemt in met de onderstaande onderdelen uit ons huurverhogingsvoorstel:

1. Een huurverhoging van maximaal 0,3% voor sociale huurwoningen (tot € 710,68) van huishoudens met een jaarinkomen tot € 40.349,-.
2. Een huurverhoging van 1,3% voor huurwoningen in de vrije sector (vanaf € 710,68).
3. Garages en parkeerplaatsen krijgen een huurverhoging van 1,3% (afgerond op € 1).

Ik ben verheugd met uw instemming op deze onderdelen. Wij zullen deze verhogingen definitief vastleggen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Over ons voorstel voor een IAH van 4,3% voor de hoogste inkomensgroep (vanaf jaarinkomen € 40.439,-) die in een sociale huurwoning woont, bent u zowel als Huurders- en bewoners Belang Zederik het niet eens. U vindt dat deze inkomensgroep de laatste jaren al te veel kosten voor haar kiezen heeft gekregen. Huurders- en bewoners Belang Zederik stelt voor de huurverhoging te beperken tot 2,5%. U adviseert de huurverhoging te beperken tot 1,3%.

De hogere inkomensgroep vormt niet de primaire doelgroep voor woningcorporaties. Een nadere analyse van deze inkomensgroep die een sociale huurwoning heeft bij Omnivera GWZ, levert het volgende beeld op. 13% van onze huurders behoort tot deze categorie hogere inkomens. De uitzonderingscategorieën voor de IAH (ouderen, grote gezinnen, mindervaliden, zorgindicaties, e.d.) zijn overigens hierop al in mindering gebracht. Van deze groep hogere inkomens bij Omnivera GWZ heeft 73% een huur tot € 592,55 (de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag) en 16% een huur tussen € 592,55 en € 635,05 (de 2^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag). Dit is de bereikbare voorraad huurwoningen voor huurders die zijn aangewezen op huurtoeslag. Slechts 11% van de hogere inkomens huurt

een woning in de categorie 'duur' (tussen € 635,05 en € 710,68). Kortom, de huurders met de hoogste inkomens hebben in ruime meerderheid een woning in de lagere huurklassen.

Op basis van uw advies, uw overwegingen en onze analyse over de hogere inkomensgroep besluit ik de IAH als volgt toe te passen:

4. Een huurverhoging van maximaal 2,5% voor sociale huurwoningen vanaf € 635,05 tot € 710,68 van huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 40.349,-. De huur van deze woningen wordt afgetopt op € 710,68.
5. Een huurverhoging van maximaal 4,3% voor sociale huurwoningen tot € 635,05 van huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 40.349,-.

Ik dank u hartelijk voor uw inzet bij het tot stand brengen van uw advies.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

E. ter Borg
Directeur-bestuurder