

Aan Actium  
t.a.v. mevr E. Dost en RvC

Oosterwolde, 6 april 2013

Geachte mevrouw Dost,

“Woonakkoord pakt slecht uit voor de laagste inkomens” is de kop boven een Volkskrant artikel dat afgelopen woensdag verscheen. Ook MEVM maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van de huren voor de huurders. Om ons heen horen we dat inkomens dalen en dat door de stapeling van kosten veel huurders in betaalbaarheidsproblemen kunnen komen.

MEVM heeft het huurverhogingsvoorstel gelezen. We zijn van mening dat voor de financiering van de heffing het niet zo kan zijn dat die uiteindelijk in zijn geheel door de huurders wordt betaald. Ook de verhuurder zal een bijdrage moeten leveren. Samen met u willen wij op zoek naar een evenwichtige oplossing van de financiering van deze heffing.

Mocht de heffingswet alsnog in de Eerste Kamer stranden (waar wij vurig op hopen) of ingrijpend worden gewijzigd dan gaan wij er van uit dat MEVM van u een nieuw voorstel krijgen voor het huurbeleid.

**Actium.**

We hebben de cijfers van het CFV en uw begroting bestudeerd. De huren liggen bij Actium op een gematigd niveau, rond de 60% van maximaal toegestaan. De streefhuur van Actium ligt met 75% ver daar boven. Dat betekent dat bij mutatie de woning gemiddeld € 100,- per maand duurder wordt (prijspeil 2011).

Actium heeft een relatief lage schuldenlast (en daarmee lagere rentelasten) in vergelijking met de gemiddelde woningcorporatie. De bedrijfslasten liggen net onder het gemiddelde en de onderhoudslasten liggen met gemiddeld € 1707,- per woning per maand ruim boven het gemiddelde.

De bijdrage die Actium zou moeten leveren aan de financiering van de heffing zijn naar onze mening:

- een daling van de bedrijfslasten naar € 1100 per woning in 2017
- geen verdere stijging van de schulden
- een doelmatiger onderhoudsbeleid zodat de kosten lager worden.

## Huurders.

Voor Actium is de investeringsruimte het grote knelpunt, voor de huurders is de betaalbaarheid een steeds groter wordend probleem. Wij zijn geen voorstanders van het inkomenshuurbeleid van dit kabinet. Het was beter geweest om e.e.a. via de fiscus te laten verlopen. Toch vinden wij dat ook de corporatie gezien haar maatschappelijke doelstelling zich in moet zetten om de betaalbaarheid te garanderen. Voor 2013 en 2014 stellen wij voor het volgende huurbeleid in te voeren

<b>Inkomen</b>	<33.614	33.614-43.000	>43.000
<i>Huur</i>			
< streefhuur	4%	4,5%	6,5%
>streefhuur	2,5%	3%	4%

Verder adviseren wij u:

- alle huren af te toppen op de liberalisatiegrens
- een hardheidsclausule in te voeren voor die gevallen die door de huurverhoging in een onhoudbare situatie komen zoals huurders in de schuldsanering
- in uw huuraanzegging al duidelijk te maken op welke manier huurders bezwaar kunnen maken

De uitvoering van dit huurbeleid in combinatie met uw streefhuurbeleid zal ruimschoots meer huur opleveren dan is begroot.

## Tot slot.

Wij denken hiermee een advies te hebben gegeven dat een balans geeft in de financiële inspanning van huurders en de corporatie. We rekenen er op dat Actium in staat zal zijn om haar deel van de financiering van de heffing kan betalen door te bezuinigen. Mocht dat niet het geval zijn dan zal MEVM in 2014 voorstellen om ook het huurdersaandeel te beperken middels een beperking van de huurverhoging.

Teneinde onze achterban goed te informeren zullen wij dit advies integraal op onze site zetten en hierover ook een persbericht maken.

We zien uit naar uw reactie en stellen voor op korte termijn hierover overleg te voeren.

Met vriendelijke groet,  
namens het Huurdersplatform MEVM,

Henk Oostland,  
secretaris