



Bestuur MEVM  
Lijnakker 5  
8431PJ Oosterwolde

Datum 2 april 2014  
Betreft Reactie op advies Jaarlijkse Huurverhoging 2014

Geacht bestuur,

Actium heeft uw reactie en advies op het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging ontvangen. U heeft hierin aangegeven zich zorgen te maken over de betaalbaarheid van onze woningen. Een deel van uw zorgen betreft echter het huurbeleid in het algemeen en reikt verder dan alleen de jaarlijkse huurverhoging. In deze brief zal ik met name ingaan op uw advies omtrent de huurverhoging.

Actium neemt uw advies omtrent de huurverhoging gedeeltelijk over. Hieronder vindt u een korte toelichting op de wijzigingen n.a.v. uw advies en op de financiële consequenties hiervan voor Actium.

#### Aanpassing beleid op basis van het advies van MEVM

In uw voorstel heeft u Actium geadviseerd het huurverhogingspercentage niet alleen te differentiëren naar inkomensgroep, maar ook te kijken naar de hoogte van de huur. U stelt een lagere huurverhoging voor, voor de woningen die reeds op de streefhuur zitten en verhuurd worden aan de twee inkomensgroepen met het laagste inkomen. Dit om de betaalbaarheid voor deze doelgroepen te borgen.

Actium neemt het advies m.b.t. de inkomensgroep tot € 34.085 over. Deze categorie vormt onze primaire doelgroep. Om tegemoet te komen aan de betaalbaarheid van onze woningen voor deze doelgroep, zal de huurverhoging voor deze groep inflatievolgend zijn indien de huidige huurprijs al gelijk aan of boven de streefhuur ligt. Dit doen we ook omdat we ervan bewust zijn dat een groot deel van deze huurders recentelijk, na ingang van het huidige huurharmonisatiebeleid, de woning heeft betrokken. Hierdoor hebben de huren van deze woningen onlangs al een huursprong gemaakt.

Huishoudens met een inkomen boven de € 34.085 maken echter geen deel uit van onze primaire doelgroep. Zij zouden met hun huidige inkomen ook niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Een extra huurverhoging van 4,5% en 6,5% voor deze doelgroep vinden wij daarom gerechtvaardigd, ongeacht het al dan niet bereikt zijn van de streefhuur. We toppen uiteraard ook voor deze doelgroepen wel af op de liberalisatiegrens.

Kort samengevat, komt het huurverhogingspercentage per inkomenscategorie op het volgende neer:

Inkomensgroep huurders	Huurverhogingspercentage bij huur:	
	< streefhuur (75% van max.)	≥ streefhuur (75% van max.)
Huishoudinkomen < € 34.085	4 %	2,5%
Huishoudinkomen € 34.085 - € 43.602		4,5 %
Huishoudinkomen > € 43.602		6,5 %

#### Financiële consequenties van het aangepaste beleid

Actium heeft circa 1.544 huurders met een inkomen lager dan €34.085 en een huur boven de streefhuur (75% van max. redelijk). Wanneer we deze huren in plaats van 4% met 2,5% (inflatievolgend) verhogen, loopt Actium €11.500 per maand aan begrote inkomsten mis. Dat is € 69.000 tot en met december 2014.

Huuropbrengsten woningen vanwege huurverhoging juli t/m december 2014		
Begroting 2014	Prognose Beleidsvoorstel Actium	Prognose Aangepast beleid
€ 1.808.000	€ 1.746.000*	€ 1.677.000

\*Lagere opbrengsten zijn te verklaren door het lagere inflatiecijfer dan begroot, namelijk 2,5% i.p.v. 2,75%.

Ondanks dat dit bedrag door de jaren heen sterk kan oplopen, vindt Actium het aangepaste beleid vanuit volkshuisvestelijk oogpunt goed te verdedigen.

Tenslotte wil ik u bedanken voor uw advies en constructieve bijdrage aan het beleid van Actium. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact met mij opnemen via telefoonnummer 0900 0604.

Met vriendelijke groet,

Elles Dost