



## DENK MEE MET MITROS

### Uitkomsten onderzoek 'Huurverhoging 2013'

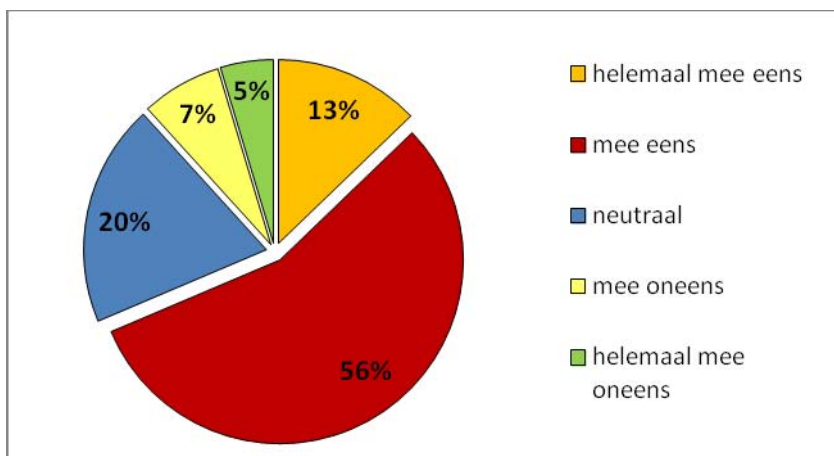
Per 1 juli 2013 hebben huurders van Mitros te maken gekregen met een huurverhoging die hoger was dan zij tot nu toe gewend waren. De huurverhoging is mede afhankelijk geworden van het inkomen van het huishouden. Simpel gezegd komt het er op neer dat hoge inkomens meer huurverhoging krijgen dan lagere inkomens. Dit is een ingrijpende maatregel en daarom hechten Mitros en de huurderskoepels er veel waarde aan dat huurders hier goed over geïnformeerd worden. Om te toetsen of Mitros goede voorlichting heeft gegeven, werd er een onderzoek gehouden met als onderwerp de 'inkomensafhankelijke huurverhoging'.

We zijn blij met het grote aantal huurders dat de vragenlijst heeft ingevuld. Aan het onderzoek deden 630 leden van het MitrosPanel mee (50% respons).

Hier vindt u de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek samengevat.

### Heeft Mitros haar huurders goed geïnformeerd?

De eerste stelling van het onderzoek was dat de huurders door Mitros goed zijn geïnformeerd over de huurverhoging. Een ruime meerderheid (69%) is het met de stelling eens. 12% is het oneens en vindt de informatie dus niet in orde.



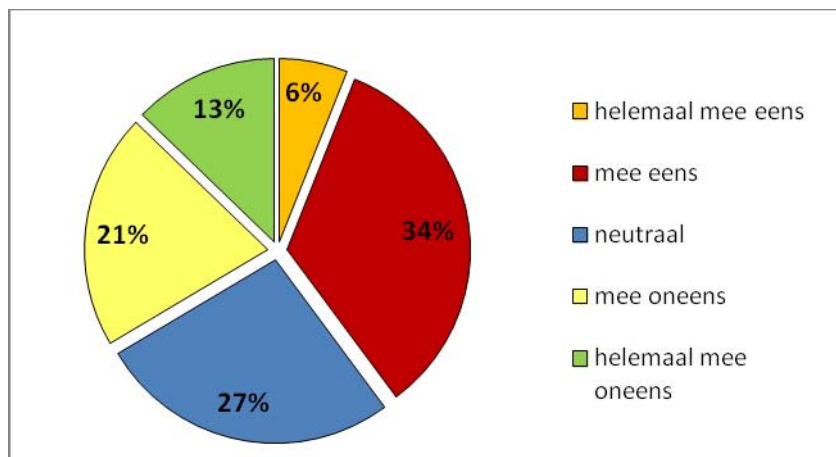
In de toelichting gaven veel deelnemers aan dat de brief die Mitros stuurde duidelijk en begrijpelijk was. De brief kwam bovendien op tijd en alles wat van belang is, stond er in vermeld.

De deelnemers die niet positief zijn over de brief, vinden vooral dat er meer informatie in had moeten staan over het 'waarom' van de huurverhoging. Een enkeling heeft geen brief ontvangen of vindt dat de brief eerder verstuurd had moeten worden.

Verder blijkt dat:

- 62% vindt dat Mitros goed heeft uitgelegd dat de huurverhoging afhankelijk is van het totale inkomen van het huishouden
- 62% vindt dat Mitros goed heeft uitgelegd dat Mitros van de Belastingdienst informatie heeft ontvangen over de inkomensgroep van het huishouden
- 71% vindt dat Mitros goed heeft uitgelegd dat er bezwaar gemaakt kan worden als het inkomen of het huishouden na 2011 veranderd is

Bij de stelling 'Ik vind dat Mitros mij goed heeft uitgelegd dat de huurverhoging nodig is' zien we dat 40% het een is en 34% oneens (zie onderstaande grafiek). We kunnen hier uit opmaken dat een belangrijk deel van de huurders hier meer informatie over wil hebben.



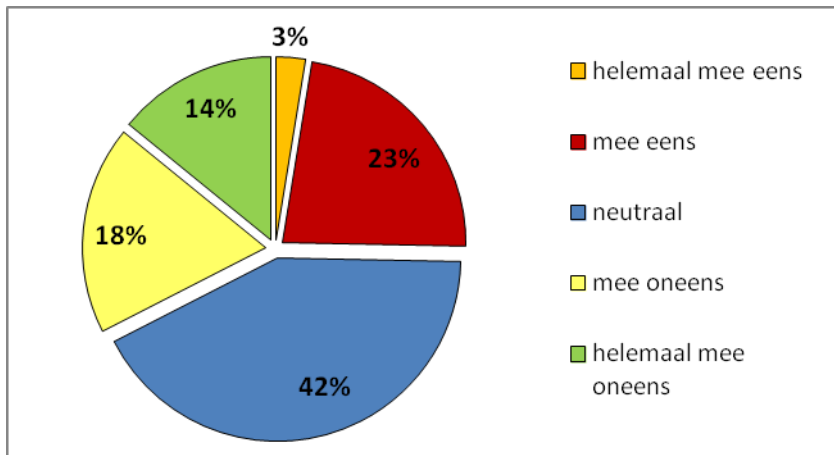
### Heeft Mitros een zorgvuldige keuze gemaakt?

Woningcorporaties moeten de komende jaren veel geld afdragen aan de overheid. Ook Mitros heeft daar mee te maken. Mitros moet haar woningen uiteraard blijven onderhouden, maar heeft daar de komende jaren minder geld voor beschikbaar. Mitros kiest er voor om:

- een deel van de huurwoningen te verkopen;
- te bezuinigen op haar personeel (minder personeel in dienst);
- de huren meer te verhogen dan de jaarlijkse huurverhoging

Dit zijn moeilijke keuzes en Mitros begrijpt dat het grote gevolgen kan hebben voor haar huurders. Mitros is van mening dat zij een goede mix heeft gevonden van de bovenstaande drie maatregelen.

Aan de leden van het MitrosPanel hebben we de volgende stelling voorgelegd: 'Ik vind dat Mitros een zorgvuldige keuze heeft gemaakt'. De meningen daarover zijn verdeeld en bovendien blijken veel deelnemers het lastig te vinden om een oordeel te geven. De groep die 'neutraal' oordeelt (niet mee eens/niet mee oneens) is namelijk opvallend groot (42%).

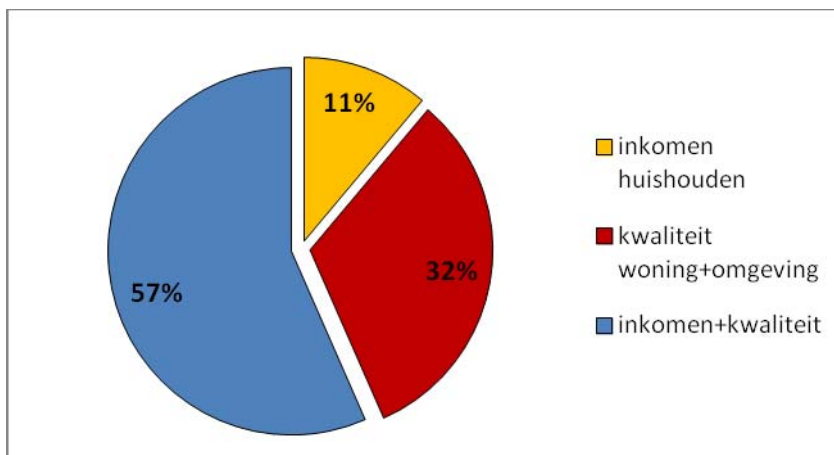


Bij de toelichting geven de deelnemers aan dat het goed is om de pijn te delen en iedereen een steentje bij te laten dragen. Ook wordt opgemerkt dat Mitros eigenlijk geen keus heeft omdat de maatregelen opgelegd worden door de regering.

Uiteraard worden er ook kritische opmerkingen geplaatst. Bijvoorbeeld dat huurders met lage inkomens in de problemen komen door de huurverhoging. Ook wordt opgemerkt dat de huur stijgt, terwijl de kwaliteit van de woning niet verbeterd wordt en men vindt ook het verkopen van (veel) huurwoningen geen goede zaak.

### Hoe moet de huurprijs bepaald worden?

Sinds 1 juli van dit jaar houdt Mitros bij het bepalen van de huurprijs rekening met het inkomen van het huishouden. Voorheen werd er met name gekeken naar de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. De meeste deelnemers blijken een combinatie tussen inkomen en kwaliteit de beste manier te vinden om de huurprijs te bepalen. Zie de grafiek hieronder.



### **Huurtoeslag**

23% van de deelnemers aan het onderzoek geeft aan huurtoeslag te ontvangen. Van deze groep weet de helft niet dat zij zelf in actie moet komen om de huurtoeslag per direct aan te passen aan de nieuwe huurprijs. Wanneer huurders de wijziging van de huurprijs niet doorgeven aan de Belastingdienst Toeslagen, wordt de huurtoeslag pas achteraf (dus in 2014) aangepast en verrekend.

### **Doorstroming**

Eén van de doelen van de inkomensafhankelijke huurverhoging is huurders met hoge inkomens te stimuleren om door te stromen naar een koopwoning of duurdere huurwoning. We vroegen de deelnemers of zij verwachten dat huurders met hoge inkomens door de huurverhoging op zoek gaan naar een andere woning. 24% denkt dat dit het geval zal zijn. Wanneer gevraagd wordt naar de persoonlijke situatie, antwoordt 7% zelf op zoek te gaan naar een andere woning.

### **Wat gaan Mitros, HNM en VBN doen met de uitkomsten van het onderzoek?**

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat Mitros de huurders over het algemeen van goede informatie heeft voorzien over de huurverhoging. Op sommige punten kan het beter. Bijvoorbeeld het uitleggen waarom de huurverhoging nodig is. In de informatie voor volgend jaar zal hier meer aandacht aan besteed worden.

Daarnaast komt in de Mitroskrant van eind september een berichtje te staan, dat huurders zelf de wijziging van de huurprijs moeten doorgeven aan de Belastingdienst Toeslagen, zodat ook hun huurtoeslag hierop wordt aangepast. Dit naar aanleiding van het onderzoek, waaruit bleek dat veel huurtoeslag ontvangers niet weten dat zij zelf in actie moeten komen.

Mitros, HNM en VBN bedanken de panelleden die aan het onderzoek hebben deelgenomen.