

Woningstichting Eigen Haard
t.a.v.: mw. E. Heidrich
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Betreft: advies huurverhoging 2015-2016

Amsterdam, 30 maart 2015

Geachte mevrouw Heidrich/Beste Elke,

1. Inleiding

In reactie op de adviesaanvraag Huurverhoging 2015 dd. 16 februari jl. heeft Alert de bij haar aangesloten huurdersverenigingen om hun reactie gevraagd. De reacties van deze achterban zijn verwerkt in voorliggend advies.

2. Inkomensafhankelijke huurverhoging 2015-2016

Unaniem stellen de huurdersverenigingen niet akkoord te gaan met de voorgestelde huurverhoging.

Door toepassing van de door de overheid toegestane maximale huurverhoging zijn de huren de afgelopen 2 jaar al met gemiddeld 9,2% gestegen.¹ Daar zou dan weer een verhoging met een extra opslag boven het inflatiepercentage bijkomen.

Deze herhaalde extra huurverhogingen veroorzaken veel onrust en onzekerheid bij huurders. Aan de ene kant heeft men het gevoel de dupe te zijn van het overheidsbeleid dat niet tot grotere beschikbaarheid van betaalbare woningen leidt, en aan de andere kant horen zij berichten over vermogensvermeerdering bij corporaties, terwijl voor veel huurders dreigt dat zij hun huur niet meer kunnen betalen of zelfs nu al te maken hebben met betalingsproblemen. Voorgesteld had dus ook kunnen worden dat er in 2015 huren helemaal niet verhoogd zouden worden.

2.1 Voorstel

Gelet op het bovenstaande stelt Alert voor:

- Om de huurverhoging voor de primaire doelgroep met een huur boven de hoge aftoppingsgrens € 630 en voor de lagere middeninkomens te beperken tot het inflatiepercentage van 1%;
- Of de 1% ook te beperken tot de middeninkomens met een huur boven de hoge aftoppingsgrens € 630)

¹ De Woonbond, 'Huurmatiging nu!' eerste druk, januari 2015, pagina 3

De gevolgen van dit voorstel voor de totale jaarlijkse huurstijging (huursom) van Eigen Haard kunnen worden berekend a.d.h.v. de bijgevoegde rekenmodel van Bastiaan van Perlo (Huurdersvereniging Amsterdam). De hierin vermelde verhoudingen wijken naar onze mening niet heel erg af van het bezit van Eigen Haard in de regio.

We hebben deze berekening gebruikt om te kijken wat de consequenties zijn van ons voorstel. Bij 1% huurverhoging voor de primaire doelgroep met een huur boven de € 630 en alle lagere middeninkomens daalt de groei van de huursom van 2,93% naar 2,53% en bij 1% voor beide groepen met een huur boven de € 630 naar 2,69% (zie bijlagen).

Na deze stellingname wordt hierna ingegaan op de overige onderdelen van de adviesaanvraag.

3. Sociale huurwoningen

3.1 Voorstel huurverhoging per 1 juli 2015

In uw adviesaanvraag geeft u aan dat Eigen Haard onder financiële druk vanuit overheidsbeleid staat. In dat kader rekent u voor dat Eigen Haard de huurverhoging deels moet gebruiken om de verhuurderheffing te financieren en nieuwbouw te realiseren. Dit is echter na de uitspraken van minister Blok van Wonen in het journaal van 24 februari jl. en publicaties van de Woonbond moeilijk te geloven.² We zouden willen dat Eigen Haard dit aannemelijk maakt.

Dat extra huurverhoging doorstroming van scheefwoners stimuleert is onwaarschijnlijk aangezien deze groep huurders geen alternatieven heeft op de woningmarkt. Commerciële huurwoningen voor gezinnen bestaan er ten eerste nauwelijks, ten tweede worden daar prijzen voor gevraagd die huurders (ook scheefwoners) niet kunnen betalen. Bovendien brengt verhuizen ook een grote investering en mogelijk verlies van een ondersteunend netwerk met zich mee.

3.2 Reactie voorgestelde matigingen:

1. Onduidelijk: wat houdt geen maximale huurverhoging in als woning boven de maximale huurprijs komt? Wordt hier bedoeld de maximale toegestane huurprijs o.g.v. voor de betreffende woning geldende WWS-punten?
 2. Akkoord: Geen huurverhoging bij sloopplannen, wisselwoningen en onderhoudsgebreken.
- Voorstel: Bij onderhoudsgebreken stelt Alert voor om ook complexen met langdurige ernstige klachten, die nog niet aan de Huurcommissie zijn voorgelegd, een inflatievolgende huurverhoging te geven. Voor Amstelveen geldt dat voor complexen Van Heuven Goedhartlaan; Voor Landsmeer geldt dat voor alle oudere woningen.
 - Voorstel: Bij sloop- en renovatieprojecten stelt Alert voor om bij herhuisvesting passend toe te wijzen en rekening te houden met de draagkracht van de betreffende huurders.

² De Woonbond, 'Huurmatiging nu!', eerste druk, januari 2015

3. Akkoord: Aftoppen op huurtoeslaggrens voor inkomens < € 34.229.
- Voorstel: wij willen dat er ernstig rekening gehouden wordt met de financiële draagkracht van *alle* huurders. Zie hierbij het recente onderzoek van de UvA naar passendheid van huren in de woongebieden waar huurders nu al te duur wonen.³
4. Akkoord: Maatwerk voor schrijnende gevallen bij structurele inkomensdaling in 2014 van boven de € 44.000 naar onder de 32.567.
- Voorstel: Alert en de huurdersverenigingen vinden het belangrijk dat het maatwerk niet beperkt blijft tot de jaarlijkse huurverhoging maar dat er ook maatwerk komt bij mutatie. De huren bij mutatie mogen niet zomaar omhoog als er niet geïnvesteerd wordt in het mutatieonderhoud en kwaliteitswaarborging volgens de laatste richtlijnen.
5. Akkoord: Geen huurverhoging voor één- en tweoudergezinnen met minderjarige kinderen met huurtoeslag die meerjarig aangewezen zijn op een inkomen op bijstandsniveau. Alert vindt dit een goede regeling. De aangesloten huurdersverenigingen kunnen dit ook met de eigen gemeente overleggen.
- Stand van Zaken overige bezitsgemeenten:
 - Gemeente Amstelveen en Aalsmeer hebben aangegeven dat zij hier nog geen gebruik van willen maken omdat die situaties zich nog niet voordoen.

4. Vrije sector huurwoningen

Alert gaat akkoord met de voorgestelde aanpak maar stelt een maximale huurverhoging van 5% voor, conform de afspraken bij de algemene voorwaarden.

5. Overige verhuureenheden;

Alert gaat akkoord met de voorgestelde verhogingen.

6. Verzoek tot informatie n.a.v. de adviesaanvraag

Alert ontvangt graag informatie over het volgende:

1. In het kader van de nagestreefde transparantie ontvangen wij graag uitleg over de benodigde investering van Eigen Haard in de verhuurdersheffing van de komende jaren, een indicatie van het vermogen en de stijging van dit vermogen in de afgelopen twee jaar door de extra inkomsten door de inkomensafhankelijke huurverhoging.
2. U geeft aan de huurverhoging deels te gebruiken om de verhuurdersheffing te financieren en nieuwbouw te realiseren. Wordt dit geld ook gebruikt voor het aftoppen van de te hoge huren?

³ Dit onderzoek van de UvA is gepresenteerd door Jeroen Ohlenbusch in het overleg met Alert van 20 januari jl.

3. Volgens onze berekening (op basis v.d. gegevens van CiP 2014 & Aedes) stijgt met ons voorstel de eigen bijdrage van Eigen Haard aan de verhuurdersheffing over 2015-2019 van €127 miljoen naar respectievelijk €132 miljoen en €130 miljoen. Aangezien dit een grove schatting is, ontvangen wij graag een nauwkeurige berekening van u van het effect van ons voorstel t.o.v. van de door u onder punt (3) pagina 3 van de adviesaanvraag berekende eigen bijdrage.
4. Om te weten of de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging effect heeft gehad op doorstroming, ontvangen wij graag informatie over het aantal verhuizingen van huurders met een hoog inkomen oftewel scheefwoners uit de sociale huursector, ingedeeld naar reguliere en sloop/nieuwbouw-verhuizingen.

Ten slotte vinden wij het belangrijk dat Eigen Haard de onder punt (2) pagina 1-3 van de adviesaanvraag genoemde kaders tijdig en begrijpelijk aan de huurders uitlegt. Het zijn immers de huurders die de huurverhoging moeten betalen. De aangesloten huurdersverenigingen merken dat de huurders de huurverhogingen onredelijk vinden en het gevoel hebben dat zij voor de gemaakte fouten van de corporaties op moeten draaien.

Met vriendelijke groet,



Hennie van Rijn
voorzitter Alert