

Aan de Directieraad van
Woningstichting Eigen Haard
t.a.v. mevr. E. Heidrich
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Betreft:

1. Afwijzen adviesaanvraag huurverhoging 2013
2. Ongevraagd advies huurverhoging 2013
op basis van Woonakkoord

Amsterdam, 13 maart 2013

Geachte mevrouw Heidrich,

Vooraf

Alert wijst de voorstellen van Eigen Haard in de adviesaanvraag huurbeleid 2013 af. De daarin opgenomen voorstellen en cijfers zijn strijdig met de huidige regelgeving en het Woonakkoord, waarvan de uitwerking t.a.v. de jaarlijkse huurverhoging op 12 maart in de 1^e kamer behandeld wordt. Het in de aanvraag geschetste beleid kan geen basis zijn voor advies.

Dit ongevraagde advies is gebaseerd op het scenario dat het Woonakkoord ook door de Eerste Kamer komt. Mocht dat niet het geval zijn, dan blijft het huidige beleid van kracht en mag Eigen Haard de huren slechts met inflatie verhogen. Wij gaan er van uit dat Eigen Haard dan dezelfde inzet heeft als voorgaande jaren en de toezegging om de Donnerpunten voorde zittende huurders niet toe te passen ook dan nakomt. Wij vragen ook dan uw aandacht voor de toenemende betaalbaarheidproblemen en inkomensonzekerheid bij uw huurders. Elementen van ons ongevraagd advies kunnen dan bij ons overleg worden betrokken.

De inkomensafhankelijke huurverhogingen kunnen ook nog stranden op procedures m.b.t. de privacy, zeker gezien de notitie van advocatenkantoor Kennedy en van der Laan. De vraag is of de wettelijke basis voor de informatie die de belastingdienst aan de verhuurders verstrekt en de inbreuk op de privacy die daar mee gepaard gaat voldoende is.

Wij verwachten dat de Woonbond en andere huurderorganisaties op dit punt een procedure zullen aanspannen en doorzetten tot het Europese hof. Dat brengt voor de huurders wellicht onverschuldigde betalingen met zich mee en voor u onzekere inkomsten. Tevens is het voornemen in het Woonakkoord om de, toch al verlaagde, inkomensafhankelijke huurverhoging in 2015 weer af te schaffen en te vervangen door een huursom benadering. Wij stellen u dan ook voor om de inkomensafhankelijke huurverhoging niet in te voeren. U bespaart daarmee ook administratieve lasten.

Wij wijzen u er overigens op dat u bij schending van de nieuwe wettelijke voorwaarden bij het gebruik van de gegevens het CBP een boete kan opleggen.

Woonakkoord punten direct relevant voor ons advies.

- I. De maximale verhogingen boven inflatie zijn deels lager:
 - Voor huishoudens met een inkomen tot €33.614 bruto blijft het 1,5% boven inflatie
 - Voor huishoudens met een inkomen van €33.614 tot €43.000 bruto wordt het nu 2% boven inflatie (was 2.5%);
 - Voor huishoudens met een inkomen met een inkomen van €43.000 wordt het inflatie + 4% i.p.v. 6,5%.
 - Beoogde invoerdatum 01-07-2013. Nu gelden de maxima niet boven de liberalisatiegrens, het Woonakkoord zegt daar niets over. De tekst suggereert dat de maxima ook daar gelden, vanwege de tekst bij de hardheidsclausule.
- II. Er komt een hardheidsclausule voor de inkomensafhankelijke huurverhoging voor groepen gehandicapten en chronisch zieken. Noot: Welke groepen is nog niet duidelijk, de minister zal dat bepalen. In de Maatregelen voor de woning/bouwmarkt in het Woonakkoord (verder de Maatregelen) wordt bezwaar maken opengesteld als de huurder deel uitmaakt van een door de minister benoemde groep of inwonende mantelzorger bent. Wat de hardheidsclausule inhoudt, is nog niet bekend.
- III. Er blijft wél een maximumhuur voor alle huishoudens, ook die met extra hoge huurverhoging: de maximale huur volgens "het" woningwaarderingstelsel (zoals nu dus, daarmee blijven de Donnerpunten dit jaar). Voor Prinsjesdag volgt er een voorstel voor een "vereenvoudiging" van het stelsel. De 4,5% WOZ waarde is van de baan. Er komt een nieuw stelsel met (zie Maatregelen) een mix van WWS en WOZ. De verhuurderopbrengst op macroniveau mag niet dalen en er mogen geen schokeffecten zijn. Noot: de vier grote steden hebben de minister daar in een brief samen een voorstel voor gedaan uitgewerkt door het RIGO. Daarin worden de WOZ waarden per woning per m2 op basis van een tabel omgezet in punten.

- IV. De huurders die, na een inkomensafhankelijke huurverhoging, geconfronteerd worden met een inkomensdaling, krijgen huurverlaging. Noot. Hoe is niet precies duidelijk, volgens de Maatregelen wordt de verhoging maximaal 2 jaar ongedaan gemaakt, of naar de huurtoeslaggrens als de huur daar boven ligt. Hoe dit werkt is niet duidelijk. De minister zal dit z.s.m. duidelijk moeten maken. In zijn ogen is het misschien pas per 1 juli 2014 nodig. Voor de huurders is van belang dat het per maand kan ingaan en dat de verhogingen zo veel mogelijk ongedaan worden gemaakt.
- V. De privacy is volgens het akkoord gegarandeerd omdat de huurder geen inkomensgegevens hoeft te verstrekken aan de verhuurder. De belasting geeft een signaal m.b.t. de inkomenscategorie waarde huurder onder valt (zie Maatregelen) dat de verhuurder maar 1 jaar mag bewaren. CBP mag beboeten.

Overige punten Woonakkoord

- VI. Huurders met een laag inkomen die huurtoeslag ontvangen worden deels gecompenseerd voor de huurstijgingen. Door de kwaliteitskortings en aftoppingsgrens wordt deze compensatie beperkt bij huren boven de kwaliteitkortingsgrens.
- VII. Voor einde 2014 wordt een voorstel voor de toepassing van de huursombenadering gedaan. De inkomensafhankelijke huurverhoging zoals die nu wordt vastgelegd verdwijnt dan (Zie Maatregelen) Noot: Het is niet bekend of die zal aansluiten bij die uit het verleden: een maximum huursomstijgingspercentage X per corporatie, exclusief harmonisatie ineens en exclusief de effecten van verkoop, sloop, renovatie, nieuwbouw. Toen kon de corporatie zelf verder beleid maken hoe ze deze "som" over haar huurders verdeelde. De Maatregelen verwijzen naar het gestelde in Wonen 4.0. De huursomregeling zal hoe dan ook van betekenis zijn voor het huurbeleid 2015 en verder.
- VIII. Voor onzelfstandige eenheden voor studenten en ouderen hoeft geen verhuurderheffing te worden betaald, wel voor zelfstandige.
- IX. Revolverend fonds van 150 miljoen voor energiebesparing in de gebouwde omgeving, met als doel een investeringsimpuls van 600 miljoen. Revolverend, dus het fonds moet dus ook weer (uit de ondersteunde projecten?) gevuld worden. Hoe en wat nog niet duidelijk. Nb. in het regeerakkoord was al sprake van meer green deals (= aanjaagsubsidies) met corporaties.
- X. Verlaging BTW op "verbouwingen en renovatiewerken", dus (groot onderhoud?) en woningverbetering per 1 maart voor 1 jaar. Dat maakt plannen die van 01-01-2013 t/m 28-02-2014 in uitvoering zijn goedkoper.
- XI. Volgens de Maatregelen wordt gesteld dat in de leegstandswet de verhuur van kantoorruimte als woning voor 10 jaar mogelijk wordt en dat de huurprijs van leegstaande koopwoningen niet getoetst kan worden. Noot: Dat laatste geldt alleen voor privé te verkopen woningen om dat de tijdelijke verhuurregeling daar nu ook alleen voor geldt.

- XII. Kopers mogen de helft van de hypotheek in 35 jaar i.p.v. 30 jaar aflossen, tenminste, ze mogen voor de helft van de waarde van de woning een tweede lening afsluiten. Daarvan is de rente niet aftrekbaar.
- XIII. De rijksbijdrage aan de SVN starterlening wordt verhoogd van 20 naar 50 miljoen. Noot, gebruikelijk is dat gemeenten en andere partners hetzelfde bedrag bijleggen, zie www.svn.nl Het betreft een revolving fund met zeer lage rentes.
- XIV. De verkoopvoorwaarden voor verkoop aan "institutionele beleggers" van geliberaliseerde huurwoningen of op grond van de maximale huur mogelijk geliberaliseerde huurwoningen worden "versoepeld". Noot: dit moet nog worden uitgewerkt.
- XV. In de bijlage van het Woonakkoord wordt gesteld dat verwacht wordt dat de corporaties in de periode 2014-2017 de kosten met 10% terugbrengen door salarisverlagingen en efficiency.
- XVI. Volgens de Maatregelen blijft de verhoging van het huurtoeslagbudget in stand.
- XVII. Voor ZZP-ers/werknemers met een flexibel contract blijft de tijdelijke regeling hypothecair krediet. Er wordt gezien of deze voldoende ruimte biedt voor hypotheek aan betrokkenen en het gebruik door financiers wordt gestimuleerd.

Nadere vragen n.a.v. de adviesaanvraag en het Woonakkoord

- A. Past Eigen Haard haar huurverhogingen per inkomensgroep alleen aan aan de nieuwe maxima of stelt ze ook andere wijzigingen voor?
- B. Hoe wil Eigen Haard de hardheidsclausule voor de inkomensafhankelijke huurverhoging voor groepen gehandicapten en chronisch zieken invullen?
- C. Hoe gaat Eigen Haard invulling geven aan de mogelijkheid tot huurverlaging voor huurders met een huur boven de liberalisatiegrens bij een inkomensdaling?
- D. Kan Eigen Haard een kort overzicht geven van haar huurachterstandbeleid, eerste aanmaningen, betalingsregeling, "er op af", inzet Eigen Kracht Centrale, ontruiming. Wanneer wordt welk instrument ingezet? Is het gelijk in alle gemeenten?
- E. Is Eigen Haard bekend welke onderhoud en renovatie projecten onder de BTW verlaging vallen. Gaat Eigen Haard nu plannen proberen te versnellen, uiteraard waar nodig in overleg met de betrokken bewoners? Zo ja welke?
- F. Is de in het Woonakkoord aangekondigde versoepeling van de verkoopvoorwaarden van (mogelijk) geliberaliseerde huurwoningen aanleiding voor Eigen Haard het verkoopbeleid aan te passen? Bijvoorbeeld verhoging van de verkoopdoelstelling om zo de opbrengsten te verhogen?
- G. In hoeverre is Eigen Haard voornemens haar investeringsbeleid te wijzigen vanwege de vrijstelling voor de verhuurderheffing voor onzelfstandige eenheden voor ouderen en studenten?

Noot: definitie: Een onzelfstandige woning is een woning van een bewoner met een huurcontract (niet alleen een zorgcontract) waarin hetzij de keuken, hetzij het toilet, hetzij de douche (of twee van deze voorzieningen of alle drie) gedeeld moeten worden met andere bewoners van het pand. Er is wel (ook) een eigen toegang, al is het maar de deur van de kamer.

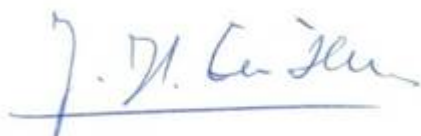
- H. Heeft de vrijstelling van onzelfstandige woonruimte voor de door Eigen Haard te betalen verhuurderheffing gevolgen voor het huurbeleid 2013 en/of 2014 e.v.?
- I. Heeft de verlenging van de mogelijkheid om kantoorruimte gedurende 10 jaar als woning te verhuren gevolgen voor het Eigen Haard investeringsbeleid?
- J. Kan Eigen Haard op grond van het Woonakkoord een nieuwe meerjaren begroting en (des)investeringsplan maken? Zo ja, wanneer zal dat gebeuren? Zo nee, wat is daar nog voor nodig?

Adviezen

- 1. Alert is bekend met de stijgende financiële lasten voor Eigen Haard. Spiegelbeeldig is dit echter ook het geval bij de huurders van Eigen Haard, zonder dat daar inkomstenstijging of zelfs daling tegenover staat. Alert adviseert dan ook om een inflatievolgend huurbeleid te voeren en alles op alles te zetten om stijgende woonlasten voor de huurders te voorkomen. Alert onderzoekt met Eigen Haard graag de wegen om deze inzet ook mogelijk te maken.
- 2. Alert adviseert Eigen Haard om in haar communicatie over het huurbeleid ook te tonen dat het besef heeft van de financiële ontwikkelingen en inkomensonzekerheden bij haar huurders.
- 3. Er komt dit en komend jaar geen wettelijke huursombenadering, desondanks kan Eigen Haard deze binnen de maximale grenzen per huishouden toepassen. Alert kan instemmen met het hanteren van percentages op basis van afstand tot een overeen te komen streefhuur. Deze zullen per inkomenscategorie moeten worden bepaald. Dit leidt tot een matrix tabel huurverhogingpercentage inkomenscategorie/afstand tot de beleidshuur.
- 4. Alert stelt voor de huren van woningen met een huur boven de overeengekomen streefhuur voor de laagste inkomenscategorie naar de streefhuur te verlagen, voor tweede inkomenscategorie boven de overeengekomen streefhuur te bevriezen tot op het moment dat ze de streefhuur hebben bereikt en voor de hoogste inkomenscategorie af te toppen op de maximumhuur volgens het WWS. Deze voorstellen passen naar de mening van Alert prima bij de ordening in het Woonakkoord.
- 5. Alert stelt dat volgens het woonakkoord de huurverhoging in 2013-2014 voor alle woningen moet worden afgetopt op de maximale huur op basis van het WWS voor alle inkomenscategorieën.
- 6. Alert stemt in met de voorgestelde woningcategorieën waarvoor geen huurverhoging wordt gevraagd.

7. Alert verlangt dat Eigen Haard een eigen privacy regeling opstelt in aanvulling op het Woonakkoord over de omgang met de van de Belastingdienst ontvangen signaleringen.
8. Is Eigen Haard bereid om het harmonisatie ineen beleid in een aantal gevallen om sociale redenen achterwege te laten of te matigen? Alert denkt aan:
 - Woningruil,
 - Verhuizing van een hogere verdieping naar de begane grond of een woning met lift om medische redenen;
 - Woningruil/verhuizing i.v.m. mantelzorg;
 - Beloning voor trouwe huurders;
 - Verhuizing van "groot naar beter" door huurders in grote woningen.
9. Alert bespreekt graag de verdere mogelijkheden om gezamenlijk met Eigen Haard de energielasten voor bewoners te verlagen mede gebruik makend van de te verwachten nieuwe mogelijkheden op basis van het regeer- en Woonakkoord.
10. Alert adviseert Eigen Haard om een aangepast huurbeleid te ontwikkelen voor panden met langjarig achterstallig onderhoud, op korte termijn voorgenomen ingrijpende renovatie, sloop en/of ernstige overlast.
11. Alert wil met Eigen Haard overleggen over de gevolgen van het Woonakkoord voor het harmonisatie- en liberalisatie beleid.
12. Alert wil dat Eigen Haard een beleid ontwikkelt voor huurders wier huren extra verhoogd zijn en daarna een inkomensdaling overkwam. Voor Alert is daarbij de norm dat hun huurquote daarbij gelijk blijft en aansluit bij de huurquoten die Eigen Haard van vergelijkbare huishoudens met dat inkomen "vraagt". Alert stelt voor hier nader over te overleggen.
13. Alert komt, na ontvangst van de gevraagde informatie, mogelijk met nader advies over de omgang van Eigen Haard met huurders met een betalingsachterstand.
14. Alert is wel akkoord met het in de adviesaanvraag opgenomen aanpassing van de huren van winkels, opslagruimten, bedrijfsruimten, garages en parkeerplekken met inflatie.
15. Alert stelt voor de prijs van het serviceabonnement voor huurtoeslagontvangers niet te verhogen en voor overigen met inflatie.
16. Alert stelt voor de huur in woongroepen onder de liberalisatiegrens te houden en in overleg te treden over de harmonisatie.

Met vriendelijke groet,
Stichting Huurdersfederatie Alert



J.H. ten Have, vz.