

Woningstichting Eigen Haard
t.a.v. mevrouw E. Heidrich
Postbus 67065
1060 JB AMSTERDAM

Behandeld door:
ALERT

Nummer:

Uw brief van:
5 februari 2018

Datum:
29 juli 2018

Betreft: Gekwalificeerd Advies Huurverhoging 2018

Geachte mevrouw Heidrich / Beste Elke,

De adviesaanvraag omtrent de jaarlijkse "huuraanpassing" is door Alert in goede orde ontvangen.

Bij bestudering van de inhoud troffen wij enkele slordigheden aan:

- Op pagina 3 staat dat het huurharmonisatiebeleid is gericht op ca 71% van de maximaal toegestane huur, terwijl in de eerdere presentatie 70 % wordt aangegeven.
- In de doelgroepstaatjes worden de cijfers van 2017 genoemd, terwijl in de eerdere presentatie de juiste cijfers van 2018 worden vermeld.
- Op pagina 7 onder punt 3 worden in dezelfde alinea zowel de oude als de nieuwe bedragen genoemd, terwijl alleen de nieuwe genoemd zouden moeten worden.
- In het overleg tussen de werkgroep huuraanpassing van Alert en Eigen Haard is het voorstel gelanceerd om de huren die worden afgesloten na 1 januari in hetzelfde jaar niet meer te verhogen, dit betekent een verschuiving van de datum 15 maart naar 1 januari, in de adviesaanvraag is ook hier helaas een ander staatje opgenomen.
- Verder wordt in deze adviesaanvraag niet gerefereerd aan het woonlastenakkoord Amsterdam. Alert gaat er vanuit dat Eigen Haard zich nog steeds aan dit akkoord conformeert.

Teneinde het adviestraject niet verder te vertragen wil Alert deze slordigheden voor kennisgeving aannemen en uitgaan van de juiste, actuele cijfers.

Alert heeft kennis genomen van het feit dat Eigen Haard binnen de grenzen van de richtlijnen zoveel mogelijk de overgebleven ruimte (boven de wettelijke huursom) wenst te benutten.

Met dat als gegeven lopen wij puntsgewijs de onderdelen na:
(samenvatting voorstel huurverhoging)

1. gedifferentieerd huurverhogingsbeleid en huurkwaliteitsverhouding.

Alert kiest voor de aangepaste variant B waarbij het volgende van toepassing zal zijn:
Doelgroep lager dan € 41.056,= met een huur <=70% MTH (+ 3,5%) en een huur >70% MTH (+1,15%) waarbij de datum van geen huurverhoging naar voren wordt getrokken naar 1 januari 2018. Alert wil hierbij afspreken dat deze regel ook de volgende jaren zal gelden.
Voor inkomens groep boven € 41.056,= wordt conform de aanvraag geadviseerd.

2. Aftoppen sociale huur op een netto huur van € 712,=

Wij adviseren positief op het voorstel om de sociale huur af te toppen voor huurders met een inkomen lager dan € 41.056,= op € 712,= netto huur.

3. Aftoppen sociale huur voor lage middeninkomens:

Uw voorstel om de huren voor de lage middeninkomens (tussen € 41.056 en € 47.730,=) af te toppen op € 850,= is positief ontvangen en zien wij graag toegepast, waarbij wij opmerken dat deze regeling duidelijk in de aanzegging van de huurverhoging moet worden gecommuniceerd.

4. Uitbreiding maatwerk middensegment

Alert wil met u afspraken maken over invoering van deze regeling en andere mogelijkheden om de huren betaalbaar te houden. Daartoe willen wij in de loop van dit jaar met u in overleg over betaalbaarheid van de huren en mogelijke huurmatigheden 2019 **voordat** de begroting wordt opgesteld.

5. Geen huurverhoging

Wij constateren dat woningen waarvoor een peildatum is afgegeven, de wisselwoningen en woningen waarvoor de Huurcommissie een regeling heeft vastgesteld, overeenkomstige voorgaande jaren door eigen haard geen huurverhoging zal worden toegepast. Alert onderschrijft die keuze

6. Huurverhoging onzelfstandige woningen

Wij adviseren positief over de voorgestelde huurverhoging van 2,3 %.

7. Huurverhoging Vrije Sector Huur

Voor wat betreft de huurverhoging voor de vrije sector huur, kunnen wij positief adviseren voor de twee eerste categorieën.

Voor wat betreft de derde categorie adviseert Alert om de huurverhoging te maximaliseren op 3,5 %.

8. Niet woningen

Uw voorstel voor de verhoging van 'niet-woningen' wordt positief beoordeeld.

Samenvattend:

Alert adviseert de voorstellen uit de adviesaanvraag uit te voeren, rekening houdend met de volgende kanttekeningen:

- Toepassing variant B bij “gedifferentieerd huurverhogingbeleid en huurkwaliteitverhouding”
- Op korte termijn worden afspraken gemaakt over de invoering van de Maatwerkregeling voor het middensegment.
- Voor de start van de begrotingscyclus gaan we in overleg over betaalbaarheid van huren en mogelijke huurmatiging 2019.
- De huurverhoging voor de 3^e categorie vrije sector is maximaal 3,5 %.

Hoogachtend
Huurdersfederatie Alert

Hennie van Rijn
Voorzitter