

Huurdersfederatie Alert
Het bestuur
Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX AMSTERDAM

Datum : Amsterdam, 7 maart 2016
Betreft : Aanvulling op bestaande maatwerkregeling
Contactnr. : C-0155191
Behandeld door : J. Ohlenbusch en M. Hopman

Geacht bestuur, beste Hennie,

Op 16 februari stuurde jullie ons een verzoek tot aanvulling op de bestaande maatwerkregeling. Door Alert wordt aangegeven dat in de praktijk blijkt dat de huidige maatwerkregeling niet in alle situaties voldoet. Jullie richten je met de 'vangnetregeling' op huurders met een middeninkomen van wie het inkomen onverwacht aanzienlijk daalt. Hierbij stuur ik onze reactie op het voorstel.

Twee aanvullingen

In jullie voorstel worden twee aanvullingen gedaan op de huidige regelingen.

- 1. Bij inkomensdaling tot onder € 34.678 en waarbij de huur door de inkomensafhankelijke huurverhoging boven de huurgrens is gestegen en de huurder geen huurtoeslag ontvangt, de huur binnen een periode van twee maanden na de ontstane situatie aftoppen naar € 710,68 .**

Dit voorstel sluit aan op de huidige maatwerkregeling. Echter geldt deze alleen bij permanente inkomensdaling (pensioen, overlijden van partner of arbeidsongeschiktheid) en niet in de situatie dat een huurder zijn of haar baan verliest, wat vaak van tijdelijke aard is. Daarnaast wordt alleen (logischerwijs) verlaagd tot de huurtoeslaggrens van € 710,68 indien het jaarinkomen beneden de inkomensstoesslaggrens ligt (alleenstaand: € 22.100, Meerpersoons: € 30.000 meerpersoonsouderen € 30.050).

Eigen Haard vindt een permanente inkomensdaling een belangrijke voorwaarde in de maatwerk regeling. In een groot deel van de gevallen gaat het namelijk om huurders die tijdelijk zonder werk zitten. Een structurele huurverlaging zou voor deze groep daarmee niet altijd nodig zijn en daarmee ook niet doelmatig.

De belastingdienst heeft ons in het kader van de gehele maatwerkregeling overigens gewezen op de woonkostentoeslag die gemeentes in deze gevallen zouden moeten verstrekken aan de betreffende huurder die geen huurtoeslag kan aanvragen.

- 2. Dezelfde regeling voor huurders met een inkomensdaling tot onder de € 39.874. Zolang huurders met een inkomen tussen de € 34.678 en € 39.874 ook onder de regeling voor passend toewijzen vallen en zo gelijk zijn gesteld met de onder 1 genoemde groep.**

De wens tot uitbreiding van het maatwerk tot het middensegment is gezien de tijdelijk verruimde inkomensgrens voor sociale huurwoningen begrijpelijk.

Het maatwerk is echter specifiek bedoeld voor die gevallen waar sprake is van grote inkomensdalingen. In die situatie is een maatwerkoplossing, buiten de wettelijke regelingen om, goed te verdedigen volgens Eigen Haard.

Aangezien het in het door Alert gedane voorstel gaat om een inkomensdaling van mogelijk slechts 10% (van € 44.360 naar € 39.874) lijkt voor deze inkomensgroep de reguliere huurverlagingsprocedure te volstaan. Het effect van het voorstel is voor deze groep huurders ook vrij beperkt. Het zou in de praktijk neerkomen op een vermindering tussen de € 70 en € 165 per periode van maximaal een jaar (bij een huidige huur tussen de € 320 en € 750).

Bovendien heeft de groep tussen de 34.678 en 39.874 het qua betaalbaarheid beter dan de groep onder de 34.678. De maatwerkregeling is aanvullend op de huidige wettelijke regelingen en moet daarmee echt beperkt blijven voor de meest schrijnende gevallen.

Met vriendelijke groet,
Eigen Haard,



Elke Heidrich
Directeur Wonen