

Huurdersfederatie Alert
t.a.v. mevrouw H. van Rijn
Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam

Datum : Amsterdam, 28 maart 2019
Betreft : reactie gekwalificeerd advies Alert huuraanpassing 2019
Contactnummer : C-0174918
Behandeld door : Elke Heidrich

Geacht bestuur, beste Hennie,

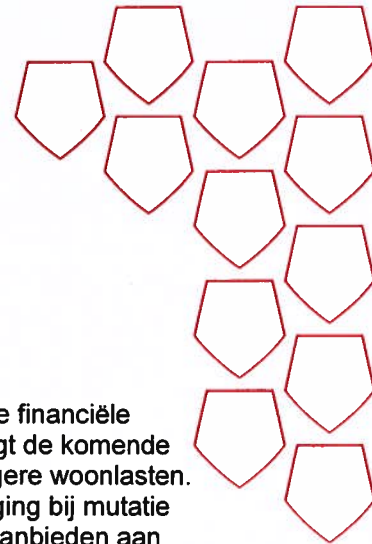
We hebben het advies van Alert, d.d. 15 maart 2019, betreffende de huurverhogingsronde 2019 in goede orde ontvangen. Middels deze brief willen wij graag reageren op dit advies.

Eerst een korte toelichting over het proces. Vanaf september 2018, parallel aan het proces rondom het opstellen van onze meerjarenbegroting, is Eigen Haard in gesprek gegaan met de werkgroep van Alert over de ontwikkelingen rondom onze meerjarenbegroting en de huuraanpassing 2019. Idem dito met het Algemeen Bestuur van Alert in oktober. In deze gesprekken stonden we stil bij de overwegingen rondom benutting van de huursombenutting: de grote investeringsopgave van Eigen Haard, de stijgende bedrijfslasten als gevolg van de aantrekkende markt en vooral overheidsbeleid zoals de verhuurderheffing, VPB en ATAD. We hebben hierbij laten zien wat de financiële consequenties zijn van het niet optimaal benutten van de huursom van inflatie +1%. In november en december hebben wij deze inzichten verder geconcretiseerd in ons voornemen voor de huuraanpassing voor 2019, en deze ook weer gedeeld met de werkgroep en het AB van Alert. Toen is op de valreep van 2018 het nieuwe sociaal huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes tot stand gekomen. In januari 2019 heeft Eigen Haard met de werkgroep en in het AB besproken hoe we tegen het sociaal huurakkoord aan kijken. Anticiperend op benodigde aanpassingen in wet- en regelgeving en verwerking van inzichten een nieuwe meerjarenbegroting in 2020, hebben we elementen van het huurakkoord vertaald naar de huuraanpassing in 2019. Met inbegrip van dit voortraject, wat zowel door Eigen Haard als door Alert als constructief en plezierig is ervaren, hebben wij de adviesaanvraag ingediend.

Hieronder willen we graag per onderdeel in het advies van Alert een toelichting geven.

1. Advies van Alert: inflatievolgende huursombenadering, zoals is overeen gekomen in het sociaal huurakkoord, d.w.z. 1,6 %.

Een inflatievolgende huurverhoging heeft een grote impact op de uitvoering van onze maatschappelijke doelstellingen met betrekking tot beschikbaarheid (nieuwbouw) en kwaliteit / duurzaamheid van woningen en onze opgave is dermate groot dat daarmee een boveninflatoire huurverhoging te rechtvaardigen is. Als we deze investeringen de komende jaren willen realiseren en tegelijkertijd de huur alleen zouden verhogen met inflatie, komen de financiële ratio's zoals die door onze toezichthouders worden gehanteerd, in gevaar.



Minder investeren in kwaliteit, duurzaamheid en beschikbaarheid, om toch binnen de financiële ratio's te blijven, vinden wij zeer onwenselijk. Zeker gezien de grote opgave die er ligt de komende jaren om onze voorraad te verduurzamen. Wat overigens uiteindelijk ook leidt tot lagere woonlasten. Lagere huurverhogingen van zittende huurders compenseren door méér huurverhoging bij mutatie vinden wij ook onwenselijk, omdat we hierdoor (veel) minder betaalbare woningen aanbieden aan huurders met huurtoeslag, onze primaire doelgroep. Tevens halen we daardoor de aanbiederingsafspraken met de gemeenten niet.

We doen al veel om de betaalbaarheid voor zittende huurders te borgen; de verschillende huidige maatwerkregelingen en het Amsterdamse woonlastenakkoord zijn hier voorbeelden van. Mits uitvoerbaar, prefereren we maatwerk voor huurders die betalingsproblemen hebben boven generieke maatregelen voor alle huurders.

In bijlage 1 wordt bovenstaande argumentatie uitgebreider toegelicht.

Met in achtneming van bovenstaande nemen wij het advies van Alert niet over en kiezen voor scenario 1B, zoals in de adviesaanvraag geformuleerd. De gemiddelde huurverhoging voor inkomens < € 42.346 komt hiermee uit op 2,2%.

2. Piepsysteem voor huurtoeslagontvangers en een huur > €720,--.

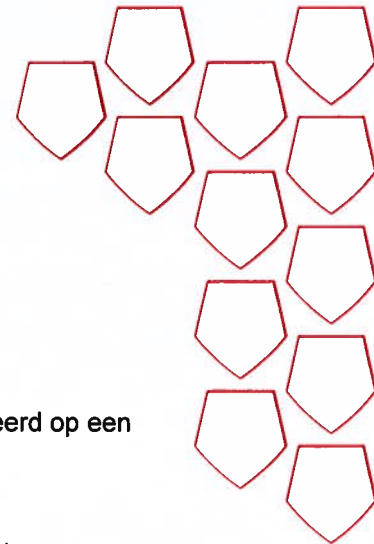
Net als u vinden wij het belangrijk dat er ruime bekendheid wordt gegeven aan huurders die in aanmerking komen voor het zgn. piepsysteem. We vermelden dit, op verzoek van Alert, dan ook in de huurverhogingsbrief.

U adviseert het piepsysteem uit te breiden voor inkomens tot € 38.000. Ook wij zien het risico op betaalbaarheidsproblemen bij een deel van deze inkomensgroep. Dit geldt overigens alleen voor gezinnen. Voor 1 en 2 persoons huishoudens blijkt dat er o.b.v. Nibud normen in principe geen betaalbaarheidsproblemen zijn. In bijlage 2 is in een figuur te zien voor welke huishoudtypes bij welk inkomen welke huur nog betaalbaar is. We breiden daarom het piepsysteem, naast ons huidige voorstel voor de huurtoeslagontvangers, verder uit voor gezinnen; twee ouders en minimaal 1 thuiswonend kind. Ook dit vermelden wij in de huurverhogingsbrief en op onze website. Omwille van de betaalbaarheid en de uitvoerbaarheid zullen wij bij de komende huurverhoging de inkomensgrens voor deze gezinnen op trekken tot de tijdelijk verruimde inkomensgrens voor de sociale huur: €42.346. Volgend jaar vervalt deze tijdelijk verruimde regeling, en zullen we opnieuw naar de inkomensgrens kijken in relatie tot betaalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Het advies om het piepsysteem ook te laten gelden voor de huurtoeslaggrenzen nemen wij niet over. Het advies van Alert lijkt op de constructie van het maatwerk uit het sociaal huurakkoord, waar de mogelijkheid wordt beschreven van huurbevrozing op aanvraag van de huurder indien het inkomen boven een betaalbaarheidsgrens ligt. Alert refereert hier aan Nibudgrenzen. Echter, in het akkoord staat dat de precieze betaalbaarheidsgrenzen nog ontwikkeld moeten worden, daar willen we niet op vooruit lopen. Bovendien heeft de minister laatst haar voorgenomen plannen voor de huurmarkt gepubliceerd (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/02/22/kamerbrief-over-maatregelen-huurmarkt-en-evaluatie-herziene-woningwet>) en daarin geeft ze aan deze wens uit het sociaal huurakkoord niet over te gaan nemen. Er komt dus geen wettelijke basis voor dit maatwerk. Daarmee is de verwachting dat het Rijk ook niet gaat faciliteren, bijvoorbeeld in het verstrekken van inkomens door de Belastingdienst in relatie tot huurhoogtes. Dit maakt de praktische en ook juridische uitvoerbaarheid van dergelijk maatwerk zeer lastig.

3. Geen huurverhoging voor uitzonderingscategorieën.

We hebben kennis genomen van het positieve advies van Alert.



4. Gedifferentieerd huurverhogingsbeleid naar inkomen en huurkwaliteit.

Bij navraag bij Alert bleek dat dit advies een inconsequentie is in de tekst en gebaseerd op een eerder concept advies. Dit advies vervalt dus.

5. Aftoppen sociale huur op € 857,65.

We nemen het advies over en communiceren over deze regeling in de huuraanzegging.

6. Maatwerk continueren

We hebben kennis genomen van het positieve advies van Alert. We zullen al ons maatwerk duidelijk op onze website en bewonersblad weergeven.

7. Huurverhoging onzelfstandige woningen.

We hebben kennis genomen van het positieve advies van Alert.

8. Huurverhoging voor de vrije sector huur vaststellen in 3 categorieën.

We nemen het advies van Alert om de huurverhoging te maximeren op 3,5% over.

9. Huurverhoging "niet-woningen".

We hebben kennis genomen van het positieve advies van Alert.

Operationeel proces

Onze afdeling Huuradministratie is bezig met de voorbereidingen voor de huuraanzegging om deze verzendklaar te maken. Wij zorgen ervoor dat de huuraanzeggingen vóór 1 mei 2019 bij onze huurders op de deurmat vallen. Per 1 juli 2019 zal de huurverhoging doorgevoerd worden.

Tot slot

Wij gaan graag in op het verzoek van Alert om in de loop van dit jaar in overleg te gaan over betaalbaarheid van de huren voordat de begroting wordt opgesteld. Inmiddels is in mei een eerste afspraak hiervoor gepland met de werkgroep.

Met vriendelijke groet,
Eigen Haard

Elke Heidrich
Directeur Wonen

Bijlage: 1. Toelichting bij advies 1 Alert: Inflatievolgende huursombenadering
2. Betaalbare huren volgens Nibud

Bijlage 1: Toelichting bij advies 1 van Alert: Inflatievolgende huursombenadering, zoals is overeen gekomen in het sociaal huurakkoord, d.w.z. 1,6 %.

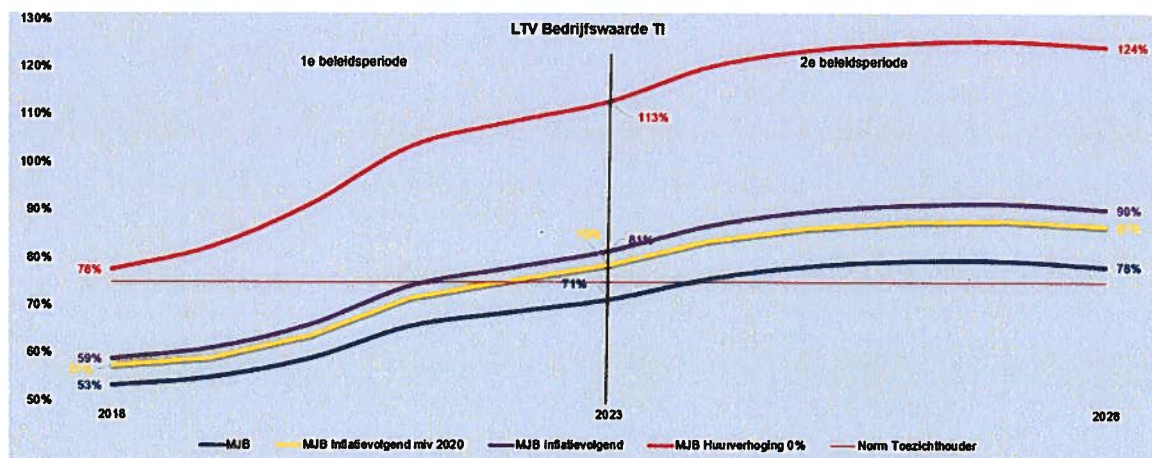
Betaalbaarheid voor zittende huurders

Betaalbaarheid voor zittende huurders is een van onze prioriteiten. De gemiddelde huur bij Eigen Haard is €535. Ongeveer de helft van de zittende huurders heeft dus een huur onder €535, ruim onder de eerste aftoppingsgrens. Bij deze groep verwachten we geen betaalbaarheidsproblemen. Ook veel huurders met een huur boven €535 kunnen hun huur goed betalen, zeker als die onder de aftoppingsgrenzen is. In totaal heeft ca. 73% van onze woningen een huur onder de aftoppingsgrenzen. Huurders met een huur boven de aftoppingsgrenzen kunnen in sommige gevallen een betaalbaarheidsprobleem hebben. Om deze redenen houden we rekening met een differentiatie in huurverhoging en huurmatiging voor bepaalde doelgroepen:

- Eigen Haard heeft in het kader van het zgn. woonlasten akkoord in Amsterdam voor circa 1.350 huurders met een zeer laag inkomen maar een huur boven de aftopgrenzen begin 2019 de huur verlaagd tot de aftoppingsgrenzen.
- In ons voorstel (1B) voor de huuraanpassing 2019 krijgen alle zittende huurders per saldo een lagere huurverhoging van gemiddeld 0,3% lager ten opzichte van het andere voorstel (1A). (De gemiddelde huurverhoging in 1B is 2,2%, i.p.v. 2,5% in voorstel 1A)
- In ons voorstel (1B) krijgt circa de helft van de huurders met een laag inkomen een huurverhoging voor die niet hoger is dan inflatie van 1,6%.
- Zo'n 700 huishoudens die tussen januari en maart 2019 een woning hebben gehuurd krijgen geen huurverhoging,
- De 1.350 huishoudens van het Amsterdamse woonlastenakkoord krijgen geen huurverhoging,
- Ca. 1.000 huishoudens met huurtoeslag krijgen effectief een veel lagere huurverhoging omdat er op de liberalisatiegrens wordt afgetopt;
- Voor de lage inkomens stellen we nergens de maximaal toegestane huurverhoging van 4,1% op woningniveau voor, maar 1,6% of 3,5%, afhankelijk van de prijs-kwaliteitsverhouding.

Impact van inflatievolgende huurverhoging

Alert adviseert voor alle huurders met een laag inkomen een inflatievolgende huurverhoging. Dat heeft gevolgen voor de financiële ratio's van Eigen Haard en daarmee voor de investeringsmogelijkheden. Dat hebben we eerder in het overlegtraject besproken, maar zullen we hieronder nog verder toelichten. In onderstaand figuur is te zien wat de financiële effecten zijn van een inflatievolgende huurverhoging (wat we voor deze exercitie gelijk schakelen aan een inflatievolgende huursom) op de belangrijkste indicator, de Loan to Value Bedrijfswaarde. Dat is de verhouding tussen de leningportefeuille ten opzichte van de waarde van het bezit uitgedrukt in bedrijfswaarde. De grens van de toezichthouders ligt op max. 75%.



In bovenstaand figuur zijn de volgende scenario's weergegeven:

- **Blauw:** Onze huidige meerjarenbegroting 2019-2023. Hierbij wordt de huurverhoging gerealiseerd van $i+1\%$ ¹ voor de jaren 2019-2023, en vanaf 2024 alleen inflatievolgende huurverhoging;
- **Geel:** Een huurverhoging van $i+1\%$ alleen in 2019, en de jaren daarna inflatievolgende huurverhoging.
- **Paars:** Inflatievolgende huurverhoging met ingang van 2019 (c.q. het voorstel van Alert)
- **Rood:** Geen huurverhoging (0%) met ingang van 2019. (alleen ter illustratie, dit laat de gevoeligheid zien van de LTV door de huurinkomsten, als we helemaal geen huurverhoging doorvoeren, schieten we direct door de grens van de toezichthouders)

Te zien is dat in onze huidige meerjarenbegroting (de blauwe lijn) de LTV grens van 75% medio 2024 geraakt zou worden. Dat gegeven is op zichzelf aanleiding voor Eigen Haard om in de komende meerjarenbegroting bij te sturen door herprioritering en/of fasering van investeringsambities voor met name de periode 2023 en verder. Anders gaan we door de grens van de toezichthouder en wordt Eigen Haard een woningcorporatie onder verscherpt toezicht, met alle gevolgen van dien (bijv. een verplicht 'noodplan', bestaande uit drastische maatregelen zoals meer verkoop, hogere huur, minder onderhoud, minder renovaties, etc.).

Het effect van een inflatievolgende huurverhoging waarbij alleen in 2019 inflatie + 1% wordt gerealiseerd (de gele lijn), zorgt er voor dat de LTV grens ongeveer twee jaar eerder, medio 2022 al geraakt wordt. Het effect van alleen inflatievolgende huurverhoging (de paarse lijn), is dat dit moment nog een jaar eerder komt, medio 2021.

Beide scenario's zorgen er voor dat we onze investeringen in de bestaande woningen (renovaties, verduurzaming) en in nieuwbouw veel forser en veel eerder zullen moeten gaan faseren en herprioriteren dan waar we in eerste instantie van uit zijn gegaan. Eigenlijk is 'aan de noodrem trekken' hier een betere omschrijving. Met het bijsturen op onze investeringen hebben we te maken met een 'remweg' van 2-3 jaar, die verband houdt met ingezette trajecten met samenwerkingspartners, bewoners, en andere stakeholders, en het regelen van financiering. Als de LTV grens medio 2021 geraakt wordt, is het de vraag of we überhaupt kunnen bijsturen op onze investeringen, en zullen waarschijnlijk drastischer maatregelen genomen moeten worden, zoals minder onderhoud uitvoeren. Daar willen we onze huurders liever niet mee confronteren.

Hieronder wordt de LTV impact van de scenario's ten opzichte van onze meerjarenbegroting uitgedrukt in aantallen nieuwbouw, of aantallen renovaties, of aantallen SaVe verduurzamingsingrepen.

Effect op investeringsruimte t.o.v. Meerjarenbegroting 2019-2023			
Ingrepen	Inflatievolgend 2019-2023	I + 1% in 2019, Inflatievolgend 2020-2023	Vershil
Minder nieuwbouw SH	- 3.069	- 2.450	619
Minder renovatie SH	- 3.222	-2.572	650
Minder SaVe ingrepen	-12.890	-10.290	2.600

Ten opzichte van onze huidige meerjarenbegroting kunnen we bij een alleen inflatievolgende huurverhoging (voorstel Alert, paarse lijn) fors minder investeren. De impact is groot: 3.069 nieuwbouw, of 3.222 renovatie, of 12.890 SaVe aantallen die we daardoor minder kunnen doen. Als we uitgaan van huurverhoging van $i+1\%$ in 2019, en de jaren daarna inflatievolgende huurverhoging (gele lijn) wordt de impact iets kleiner: (het verschil is 619 nieuwbouw, 650 renovatie, 2.600 SaVe). Met het SaVe programma uit onze meerjarenbegroting koersten we op gemiddeld 2.300 woningen te verduurzamen per jaar, bovenop ons reguliere renovatie- en nieuwbouwprogramma. We zouden graag dit ambitieuze programma graag voort willen zetten.

¹ Daarbij wordt de huursom van inflatie +1% gerealiseerd door de huurverhoging (inflatie + 0,9%), en door liberalisatie (0,1%)

Investeren is ook een keuze voor betaalbaarheid

We van mening zijn dat de huidige keuze voor huursombenutting in 2019 nodig is om op een afgewogen manier onze verschillende volkshuisvestelijke ambities waar te maken. Daarbij geldt dat deze keuzes elkaar niet uitsluiten. Een keuze om te investeren, met name in renovaties en verduurzaming is overigens ook een keuze voor betaalbaarheid, ook voor zittende huurders. Zittende huurders krijgen met ons SaVe programma lagere woonlasten omdat we slechts de helft van de vermeden energielasten als huurverhoging doorrekenen. Nieuwbouwwoningen zijn veel energiezuiniger en op termijn bijna energieneutraal, wat ook bijdraagt aan het matigen van de woonlasten van huurders. Zeker met de stijgende energierekening in het verschiet de komende jaren, betekent investeren in energiezuiniger woningen ook een keuze voor betaalbaarheid.

Nog meer huurharmonisatie bij inflatievolgende huurverhoging niet wenselijk

In ons voorstel 1B komen we de zittende huurders met 0,3%-punt tegemoet (dus een gemiddeld 0,3%-punt lagere huurverhoging), door méér huursom via de harmonisatie bij nieuwe huurders na te streven. Dit heeft geen impact op de beschikbaarheid van het goedkopere aanbod tot de eerste aftopgrens, en een beperkte impact op de betaalbaarheid omdat 65% van de hogere streefhuur tot de eerste aftopgrens voor nieuwe huurders wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Bij het advies van inflatievolgende huurverhoging van Alert zouden we nog meer compensatie moeten zoeken in de huurharmonisatie, nog eens 0,6%-punt. Dat is theoretisch mogelijk, maar gezien bestaande kaders praktisch niet mogelijk, en wat ons betreft ook zeker niet wenselijk: het aandeel goedkopere (tot de eerste aftoppingsgrens) vrijkomende woningen in ons aanbod zal dan zeer fors teruglopen, of zelfs helemaal niet meer bestaan. Dat betekent dat er nog maar zeer beperkt woningen beschikbaar komen voor huurders met huurtoeslag, onze primaire doelgroep. We moeten immers passend toewijzen. Ook komen de bestaande aanbiedingsafspraken met de gemeenten in het geding. Het zal ook forse negatieve betaalbaarheidseffecten met zich mee brengen omdat het aanbod met een huur boven de aftoppingsgrenzen niet meer (deels) wordt vergoed door de huurtoeslag.

Het sociaal huurakkoord en wet- en regelgeving

Met ons voorstel houden wij ons aan wet- en regelgeving; de huursomruimte voor 2019 is inflatie +1%. Alert onderbouwt het advies voor inflatievolgende huurverhoging mede o.b.v. van het sociaal huurakkoord, dat op de valreep van 2018 is gekomen, en naar verwachting later dit jaar, of pas in 2020 in nieuwe wet- en regelgeving wordt bekrachtigd. We hebben met ons scenario 1B getracht om in ieder geval in de geest van het huurakkoord te handelen door meer te bewegen in de richting van een inflatievolgende huurverhoging, waarbij we 0,3% van de huursomruimte compenseren door hogere harmonisatie. En ook hebben we in de geest van het akkoord een piepsysteem geïntroduceerd waarbij we aftoppen op de liberalisatiegrens voor huurtoeslagontvangers (welke we mede op advies van Alert nog uitbreiden voor gezinnen met een inkomen tot € 42.346)

Overigens wordt – voor alle duidelijkheid - in het sociaal huurakkoord ook expliciet een mogelijkheid geboden voor een extra bandbreedte in de huursom bij de huurverhoging (inflatie + 1%). Dit geldt met name voor corporaties in stedelijke regio's met een grote investeringsopgave in herstructurering, nieuwbouw, en verduurzaming. Eigen Haard behoort tot deze categorie corporaties. Eigen Haard is van mening dat een inflatievolgende huurverhoging een te grote impact heeft op de uitvoering van onze andere maatschappelijke doelstellingen met betrekking tot beschikbaarheid (nieuwbouw) en kwaliteit / duurzaamheid van woningen en dat hiermee een boven inflatoire huurverhoging te rechtvaardigen is.

Bijlage 2: Betaalbare huren volgens Nibud (2017)

De cijfers zijn van 2017 maar nog steeds representatief.

In de figuur is te zien wat de maximaal betaalbare huur is, bij een gegeven inkomens- en huishoudsamenstelling. In de figuur is duidelijk te zien dat gezinnen te maken hebben met slechtere betaalbaarheid dan eenpersoonshuishoudens of paren zonder kinderen (zeker ingeval van 2-verdieners). Daarbij geldt; hoe meer kinderen, hoe slechter de betaalbaarheid.

Betaalbare huren (Nibud 2017)

