

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

Behandeld door: ALERT	Nummer:	Uw brief van: 29 januari 2019	Datum: 15 maart 2019
--------------------------	---------	----------------------------------	-------------------------

Betreft: Gekwalificeerd Advies Huurverhoging 2019

Geachte mevrouw Heidrich / Beste Elke,

De adviesaanvraag omtrent de jaarlijkse "huuraanpassing" is door Alert in goede orde ontvangen. Alert constateert dat Eigen Haard in de adviesaanvraag al rekening probeert te houden met het sociaal huurakkoord van de Woonbond en Aedes. Daarnaast wordt nog ingezet op de huursombenutting conform de in de december ontvangen richtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Verder speelt in onze afwegingen mee dat de betaalbaarheid van de huren één van de speerpunten uit het sociaal huurakkoord was. Met dat als gegeven lopen wij puntsgewijs de onderdelen na: (samenvatting voorstel huurverhoging).

1. Alert adviseert een inflatievolgende huursombenadering, zoals is overeen gekomen in het sociaal huurakkoord, d.w.z. 1,6 %.

Alert maakt zich zorgen over de hoogte van de huur van de zittende huurders. Daarom pleiten wij voor een lagere huurverhoging voor zittende huurders. Los van huurverhoging door harmonisatie na mutatie.

Voor inkomens groep boven € 42.346,= wordt conform de aanvraag geadviseerd.

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

Wij adviseren positief op dit voorstel, op voorwaarde dat hier een ruime bekendheid aan wordt gegeven, met name aan die huurders die tot nu toe onder het aftoppingsregiem vielen. Dat kan bij voorkeur in de huurverhogingsbrief aan de huurder worden vermeld. Er dient rekening gehouden te worden dat er ook een significante groep huurders is die geen tot beperkte toegang hebben tot Internet en moeite zullen hebben de informatie daar te vinden.

Wij adviseren om dit piepsysteem ook te laten gelden voor alle huurtoeslaggrenzen, als blijkt dat de huurder hierdoor onevenredig hard in vrij besteedbaar inkomen achteruitgaat. De Nibudnorm dient hierbij de richtlijn te zijn. Alert merkt hierbij op dat de groep met een laag inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 38.035,- in de adviesaanvraag geheel buiten beeld zijn komen te vallen. Alert vindt het niet meer dan billijk dat ook voor hen dit piepsysteem gaat gelden.

3. Geen huurverhoging voor uitzonderingscategorieën.

Alert adviseert positief op dit beleid.

4. Gedifferentieerd huurverhogingsbeleid naar inkomen en huurkwaliteit.

Dit onderwerp is al grotendeels bij punt 1 behandeld, waarnaar wij korthedshalve verwijzen.

In de aankondiging van de huurverhoging naar de betreffende huurder dient het kwaliteitsaspect expliciet benoemd te worden.

5. Aftoppen sociale huur op 857,65.

Uw voorstel om de huren van sociale huurwoningen, die door de inkomensafhankelijke huurverhoging boven de liberalisatiegrens zijn uitgekomen, voor de lage middeninkomeren (tussen € 42.436 en € 49.757,=) af te toppen op € 857,65 is positief ontvangen en zien wij graag toegepast, waarbij wij opmerken dat deze regeling duidelijk in de aanzegging van de huurverhoging moet worden gecommuniceerd.

6. Maatwerk continueren

Alert onderschrijft de keuze tot het continueren van het maatwerk met de aanbeveling om het piepsysteem huurtoeslagontvangers hierin onder te brengen, zodat één consistente uitgebreide maatwerkregeling blijft bestaan. Ook hier aandacht voor goede communicatie naar alle belanghebbenden, zowel sociale huurders als vrije sectorhuurders.

7. Huurverhoging onzelfstandige woningen.

Alert gaat akkoord met de voorgestelde verhoging van 2,2 %

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

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 maximeren op 3,5 %.

9. Huurverhoging "niet-woningen".

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

Indien u de redeneringen van Alert geheel volgt betreft het hier een positief advies.
Indien Eigen Haard op onderdelen een andere oordeel heeft dienen de afwijkingen van de adviesaanvraag te worden gezien als een negatief advies.

Graag gaan wij in de loop van dit jaar met u in overleg over betaalbaarheid van de huren en mogelijke huurmatigingen 2020 voordat de begroting wordt opgesteld.

Hoogachtend,
Huurdersfederatie Alert



Hennie van Rijn
Voorzitter.