

Huurdersfederatie Alert
t.a.v. mevrouw B. van Doorn en W. Post
Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX AMSTERDAM

Datum : **20 maart 2020**
Betreft : **reactie gekwalificeerd advies Alert huuraanpassing 2020**

Geachte mevrouw van Doorn en mevrouw Post, beste Bea en Wil,

We hebben het advies van Alert, dd 4 maart 2020, betreffende de huuraanpassing 2020 in goede orde ontvangen. In deze brief geven wij onze reactie op uw advies.

U geeft aan dat u de adviesaanvraag nogal uitgebreid vindt en daardoor onoverzichtelijk. Het klopt dat de adviesaanvraag een omvangrijk stuk is. Huurbeleid is ingewikkelde materie die zich lastig laat vatten in een kort tekstvoorstel. Desalniettemin nemen wij uw opmerking ter harte en bekijken we hoe we een volgende keer de adviesaanvraag compacter kunnen maken. Hierbij zou het zeker helpen als we samen met de werkgroep al in een vroeg stadium bij elkaar kunnen komen, zodat een deel van inhoud mondeling kan worden besproken. We stellen daarom voor om in de komende periode, in elk geval vóór de zomer, met de werkgroep een afspraak te maken om de wensen en mogelijkheden voor de huuraanpassing 2021 met elkaar te bespreken.

Toelichting per advies

Hieronder gaan we per onderdeel in op het advies van Alert.

1. Toepassen maatwerk: Amsterdams woonlastenakkoord én sociaal huurakkoord in alle gemeenten;

Wij hebben kennis genomen van uw positieve advies op dit onderdeel.

We gaan het maatwerk rondom het sociaal huurakkoord exact uitvoeren conform de adviesaanvraag. In de communicatie op onze website en in de brieven naar de huurders spreken we over 'eigen maatwerk' in plaats van 'sociaal huurakkoord'.

2. Generiek aftoppen op de liberalisatiegrens 737,14 euro rekenhuur voor lage inkomens (t/m 43.574 euro), en bevriezen van de huur voor lage inkomens t/m 43.574 euro indien deze reeds boven de liberalisatiegrens zit;

U adviseert niet alleen huurbevriezing, maar ook huurverlaging tot aan liberalisatiegrens voor lage middeninkomens tot 43.574 euro. Wij nemen dit advies deels over door ons huidige maatwerk verder uit te breiden. We leggen hier uit hoe we dat doen.

Wij willen alle huishoudens met een wettelijk recht op huurtoeslag, ook de nieuwe verlengde inkomensschalen, de mogelijkheid bieden om huurtoeslag aan te vragen. Hiertoe zullen we onze bestaande maatwerk regeling aanpassen. De bestaande maatwerkregeling (in het verleden met Alert afgesproken) heeft ook al als doel huishoudens in aanmerking te laten komen voor huurtoeslag. We doen dit door de huur te verlagen naar de liberalisatiegrens, indien de huidige huur daar boven ligt. De huidige regeling is nog gebaseerd op de oude huurtoeslag regelgeving, en kent als voorwaarde dat een huishouden te maken heeft met een forse inkomensdaling. Deze regeling willen we aanpassen/verruimen, zodat hij niet alleen geldt in geval van inkomensdaling, maar ook zonder inkomensdaling, en voor de nieuwe huurtoeslag doelgroep. Voorwaarde blijft wel dat de huidige huur boven de liberalisatiegrens ligt.

Onderstaand schema laat zien bij welke huurprijzen en inkomens huishoudens geen huurtoeslag meer krijgen (bedragen tussen haakjes gelden voor AOW-huishoudens).

Concreet kunnen de volgende huishoudens dus een maatwerkverzoek bij ons indienen voor verlaging van de huur tot aan de liberalisatiegrens:

- 1- persoonshuishoudens met een maximaal inkomen t/m 31.826 euro (31.346 euro),
- 2-persoonshuishoudens met een max. inkomen t/m 37.761 euro (41.075 euro)
- 3- en meerpersoonshuishoudens met een max. inkomen t/m 39.223 euro (41.075 euro)

Huurprijs	Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan ...		
	Eenpersoons	Tweepersoons	Drie- en meerpersoons
€ 432,52	€ 23.762 (€ 24.467)	€ 30.931 (€ 32.322)	€ 30.931 (€ 32.322)
€ 619,01	€ 28.950 (€ 28.892)	€ 37.761 (€ 37.951)	
€ 663,40			€ 39.223 (€ 39.157)
€ 737,14	€ 31.826 (€ 31.346)	€ 37.761* (€ 41.075)	€ 39.223* (€ 41.075)

3. De huur van de sociale huurwoningen voor inkomens tot 43.574 euro verhogen met gemiddeld inflatie + 0,2%. Rekening houdend met inflatie van 2,6% betekent een gemiddelde huurverhoging van 2,8%. Daarbij hoort: de harmonisatie in de sociale huur optimaliseren naar de bovengrenzen van de streefhuurklassen, wat een fictief huursom-effect heeft van 0,3%-punt ten opzichte van 2019; Wij hebben kennis genomen van uw positieve advies op dit onderdeel.

4. Gedifferentieerde huurverhoging: Staffel o.b.v. inkomen en huurklassen: Alert wordt gevraagd een keuze te maken o.b.v. de 3 varianten, waarbij variant 2 de voorkeur heeft voor Eigen Haard; Wij hebben kennis genomen van uw advies voor variant 2 en zullen deze ook toepassen.

5. Benutten van scheefhuurdersopslag: inflatie + 4%. Rekening houdend met een inflatie van 2,6% betekent dit een gemiddelde huurverhoging van 6,6%;

U adviseert om de scheefhuurtoeslag te verlagen naar 2,6%, zodat de huurverhoging voor z.g. scheefhuurders uitkomt op 5,2%. Wij nemen uw advies deels over. We leggen hier uit hoe we dat doen.

Voor huurders met een huur boven de maximale grens voor de sociale huur (liberalisatiegrens) 737,14 euro verlagen wij de scheefhuurdersopslag naar 3,3%. Hiermee komt hun huurverhoging uit op 5,9%. Huurders met een huur onder de liberalisatiegrens krijgen wel de maximale huurverhoging van 6,6%. Wij vinden dit redelijk, omdat de betaalbaarheid voor deze groep onder de 737,14 euro altijd gegarandeerd is.

Daarnaast breiden we ons huidige maatwerk/peepsysteem voor middeninkomens in een sociale huurwoning verder uit. Tot nu toe konden inkomens tot 53.068 euro met een huur boven de 878 euro in een sociale huur woning een verzoek tot huurverlaging doen. Dat doen we vanaf dit jaar ook voor inkomens tot 61.707 euro in een woning met een huur boven de 1.032 euro. Hiermee zorgen we ervoor dat ook middeninkomens blijvend passend en betaalbaar wonen.

6. Daarbij toepassen van maatwerk voor lage middeninkomens, waarbij we de huur aftoppen op 878 euro op basis van een peepsysteem;

Wij nemen het advies van u om de huur af te toppen op 863 euro i.p.v. 878 euro voor lage middeninkomens niet over. Belangrijk hierbij om te vermelden is dat huishoudens vanaf 4 personen sowieso uitgezonderd zijn van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dus in dit geval krijgt naast de 1 en 2-persoonshuishoudens alleen de groep 3 persoonshuishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging.

We zien inderdaad dat een huur van 878 euro, o.b.v. Nibud normen, voor een deel van de groep 3 persoonshuishoudens net niet betaalbaar is. Het gaat dan alleen om gezinnen met 1 kind en waarbij slechts één van de twee ouders werkt. Alle andere groepen van de 1, 2 of 3 persoonshuishoudens (dus ook gezinnen met tweeverdieners of alleenstaande ouders met 2 kinderen) kunnen een huur van 878 euro wel betalen. Wij vinden het niet opportuun om voor slechts één groep de grens van 878 euro

naar beneden bij te stellen. Daarnaast willen wij graag vasthouden aan onze huidige grenzen in ons middensegment huurprijsbeleid. Nb in de Amsterdamse aanbiedingsafspraken wordt uitgegaan van een hogere huurgrens voor de lage middeninkomens. Deze grens ligt op 921 euro. Wij gaan dus in ons streven naar betaalbare huren voor alle huurders van Eigen Haard verder dan de Amsterdamse afspraken.

7. De huurverhoging voor onzelfstandige woningen vaststellen op 2,8%;

Wij hebben kennis genomen van uw positieve advies op dit onderdeel.

8. De huurverhoging voor de vrije sector huur vaststellen in 3 categorieën;

a. 2,6% huurverhoging; woningen die contractueel geen ruimte hebben voor een hogere huurverhoging dan inflatie;

b. 2,3% huurverhoging; gelijk aan de indexatie van de liberalisatiegrens en ook onze bovengrens voor de MSH (ca. 1.032 euro in 2020); Voor woningen die vanaf 2016 passend zijn verhuurd aan middeninkomens ('middensegment');

c. >3,1% huurverhoging; woningen die minder recent zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging;

Wij hebben kennis genomen van uw positieve advies op dit onderdeel.

9. De huurverhoging van 'niet-woningen' (BOG en parkeerplaatsen) conform clause in contract vaststellen. Daar waar geen clause is opgenomen verhogen met inflatie, 2,6%.

Wij hebben kennis genomen van uw positieve advies op dit onderdeel.

Overige adviezen

Verder ziet u graag vastgelegd dat huurwoningen met slechte labels (D t/m G) geen huurverhoging krijgen. Dit advies nemen wij niet over. We hebben op dit moment onvoldoende informatie en inzicht in de energielasten van deze huurders, en daarmee in de wenselijkheid om een dergelijke generieke maatregel door te voeren. Daarbij komt dat de financiële consequenties van deze maatregel aanzienlijk zijn.

We gaan de komende jaren door met het versneld aanpakken van alle woningen met een slecht energielabel middels onze SaVe aanpak of renovatie. Eind 2023 hebben onze woningen gemiddeld label B. Onze ambitie is dat we in 2030 geen woningen meer hebben met label D of slechter. We zetten ons er op deze manier voor in om de energielasten van onze huurders terug te dringen.

We stellen de werkgroep van Alert voor om de komende periode in gesprek te gaan over de betaalbaarheid, óók in relatie tot de energielasten van de huurders. De uitkomsten van deze gesprekken kunnen we dan meenemen in de huuraanpassing voor 2021.

Overigens zullen we vanaf heden géén huurverhoging meer vragen bij onze SaVe projecten, en voor de duurzaamheidsmaatregelen bij onze reguliere renovatieprojecten. Op die manier komen we onze huurders financieel extra tegemoet en hopen we nog meer tempo te kunnen maken met de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Daarnaast ziet u graag dat ouderen en gezinnen met een laag inkomen eveneens worden ontzien. Vanuit betaalbaarheid zijn gezinnen inderdaad een aandachtsgroep. Ouderen zijn dit niet in het bijzonder. Dit wordt ook door het Nibud bevestigd. In de huidige regelgeving ten aanzien van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden overigens beide doelgroepen al ontzien. We stellen voor om in de komende periode met de werkgroep betaalbaarheid in gesprek te gaan over de betaalbaarheid van o.a. deze twee groepen vanaf 2021. Vanaf dan is de nieuwe wet/regelgeving rondom toewijzing van sociale huurwoningen (andere inkomensgrenzen) en de inkomensafhankelijke huurverhoging ook van kracht.

Vervolg en operationeel proces

We zijn op dit moment druk bezig om alle informatie en regels over de huuraanpassing en ons maatwerk volledig en duidelijk op onze website te zetten. Het idee is dat we middels een zogenaamde beslisboom onze huurders zo goed mogelijk van de juiste informatie voorzien. We willen Alert daar graag bij betrekken. We stellen daarom voor om op korte termijn hiervoor een afspraak te maken. Tegelijkertijd is onze afdeling Huuradministratie aan de slag gegaan met de voorbereidingen voor de huuraanzegging om deze verzendklaar te maken. Wij zorgen ervoor dat de huuraanzeggingen vóór 1 mei 2020 bij onze huurders op de deurmat vallen. Per 1 juli 2020 zal de huuraanpassing doorgevoerd worden.

Met vriendelijke groet,

Pim Hogenboom
Directeur Wonen

