

Advies Huurverhoging 2020

2 maart 2020



Voorwoord

Voor u ligt het advies van de Bewonersraad deltaWonen voor de huuraanpassing per 1 juli 2020. Ons gekwalificeerd advies is door deltaWonen gevraagd, door middel van de adviesaanvraag jaarlijkse huuraanpassing 2020, met ingang van 1 juli van dit jaar. Ons advies is tot stand gekomen na consultatie van diverse partners en wetgeving. We hebben ons als bestuur ondergedompeld in het sociaal huurakkoord en de betaalbaarheid van huren voor de doelgroep. Het advies is besproken en geaccordeerd door de voltallige Centrale Bewonersraad deltaWonen

Namens het bestuur van de Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen



Mary Slok

Bestuurslid en Voorzitter werkgroep huurbeleid

Beschouwing

Eind 2018 is het sociaal huurakkoord gesloten tussen Aedes en de Woonbond. Reeds is een deel van het sociaal huurakkoord bekrachtigd in wetgeving. Daarnaast zien we ontwikkelingen op het gebied van de huurtoeslagen (bezuiniging) en inkomensgrenzen (nog geen wetgeving). Ondanks dat we verheugd zijn dat het akkoord nu ook daadwerkelijk meer handen en voeten krijgt ligt er nog een hele set afspraken voor ons.

We blijven ons verzetten tegen de verhuurdersheffing? En als gevolg daarvan de mogelijkheid om de huren op basis van inkomen te verhogen om daarmee de doorstroming te bevorderen. Uit onderzoeken blijkt dat het effect van doorstroming weinig tot nihil is. We vinden het maatschappelijk niet verantwoord om dit te doen omdat uit onderzoek van onder andere Aedes blijkt dat er een verschraling plaats vindt in wijken en buurten.

Voor zover de Bewonersraad kan inschatten, heeft het sociaal huurakkoord een betaalbaarheidseffect op de huurverhoging. De huurharmonisatie is geen onderdeel meer van de huursom en de stijging is begrensd tot inflatie volgende stijging. Het is voor ons van belang om de huren betaalbaar te houden. Wij hebben in onze visie/missie staan dat elke huurder recht heeft op een betaalbaar en veilig huis. Heeft deltaWonen dit ook in haar ondernemingsplan staan? Wij hebben geconstateerd dat het woord betaalbaar(heid) niet voorkomt in het ondernemingsplan van deltaWonen.

Tijdens de gesprekken over de actualisatie portefeuille- assetmanagement 2018 gaf deltaWonen aan dat de huurstijging er de komende jaren als volgt uit zou zien:

Huurstijging (exclusief inflatie)

- 2018: 1,2%
- 2019: 0,9%
- 2020: 0,7%
- 2021-2023: 0,5%

In de besprekingen over de huurverhoging 2019 gaf deltaWonen aan dat de totale huursomstijging voor 2019 2,48% is (0,88 mutatie/harmonisatie + 1,6% inflatie/huurverhoging zittende huurders). Als de huurstijging uit huurharmonisatie de komende jaren gelijk blijft, dan is het voor de hand liggend dat voor zittende huurders de huren komende jaren onder het niveau van de inflatie worden verhoogd.

Uw vraag is of wij als het bestuur van CBR deltaWonen advies willen uitbrengen op de volgende vragen;

1. Voor de jaarlijkse huurverhoging 2020 de volgende percentages te rekenen:

A Generiek < 60% max redelijk 3,2

Generiek 60-80% max redelijk 2,8%

Generiek >80% max redelijk 2,4%

B Inkomensafhankelijke huurverhoging 6,6%

C Geliberaliseerde huurwoningen 2,6%

E Onzelfstandige huurwoningen 2,6%

D Woonwagens en Woonwagenstandplaatsen 2,6%

2. De brutohuur, die stijgt door het opleggen van de inkomensafhankelijke huurverhoging, te bevriezen op de grens van € 923,-.

3. Conform de afspraken die tussen Aedes en de Woonbond zijn gemaakt, huurders de mogelijkheid te bieden om huurverlaging dan wel huurbevriezing aan te vragen.

4. Een eventuele overschrijding van de toegestane maximale huursom van 2,6% compenseren we in 2021 met de huurverhoging 2021.

1A | Huurverhoging 2020 Daeb woningen

In de onderstaande tabel staat de huurverhoging weergegeven zoals deltaWonen voornemens is deze door te voeren. We hebben uw voorstel van 2019 erbij gepakt en het blijkt dat de huren minder hard stijgen dan voorgaand jaar indien we de inflatie niet meerekenen. Wanneer we deze meerekenen stijgen de huren veel harder dan in 2019.

Netto-huur tot maximaal redelijk %	2019	2019 totaal	2020	2020 totaal
< 60%	1,2 %	2,8 %	0,6	3,2 %
60-80%	0,4 %	2,0 %	0,2	2,8 %
>80%	-0,8 %	0,8 %	-0,2	2,4 %

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat huurders met een huurprijs boven de beoogde streefhuur (80 %) extra worden belast ondanks een lager percentage van/aan de inflatie.

We zijn van mening dat waar het kán en de prijskwaliteit verhouding scheef is, best meer huurverhoging gegeven kan worden. En waar het lastiger ligt 0 % of een minimale verhoging van maximaal 1 %

We stellen daarom de volgende tabel voor:

Netto-huur tot maximaal redelijk %	2020	2020 totaal (incl. Inflatie)
< 60%	2 %	4,6%
60-75%	1 %	2,8 %
75-85 %	0	2,4 %
>85%	0	0

Onze overweging hierbij is gebaseerd op eenvoudigheid en duidelijkheid. In ons achterhoofd houdend, de mogelijke aanpassingen van de streefhuren binnen deltaWonen, waarmee we wellicht onszelf in de vingers snijden met te hoge huren.

Tevens willen we het voorstel doen om alle woningen onder de kwaliteitskortingsgrens maximaal te verhogen met 5,2 % en af te toppen op de kwaliteitskortingsgrens. Huurders met recht op huurtoeslag en een betaalde huurprijs onder de € 432,51 (prijsspeil 2020) krijgen via huurtoeslag 100 % vergoed van de huurverhoging. Wanneer een huurder van een dergelijke woning i.v.m. haar/zijn inkomen geen recht heeft op huurtoeslag, nemen we aan dat de woning prima te betalen is ook met de 5,2 % huurstijging.

Concluderend adviseren wij negatief over uw voorstel 1. Het zit hem vooral in de huurstijging bij woningen boven streefhuurpercentage (80 %). Tevens vinden we dat, als deltaWonen naast de huurverhoging zeker nog 0,75 % huurharmonisatie binnen krijgt, een pas op de plaats voor hen te realiseren is met ons voorstel

1B & 2 | Inkomensafhankelijke huurverhoging 6,6%

De Bewonersraad is een principieel tegenstander van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit hebben we ook in 2019 laten weten. Wij vinden dat het belasten van inkomen niet de taak is van de corporatie en wel van de Belastingdienst. Immers de zorgverzekeraar gaat toch ook niet mensen met een hoger inkomen jaarlijks extra verhogen. Wij kiezen voor de goede prijskwaliteit verhouding.

U vraagt ook om de huren te maximaliseren tot € 923,- Dit is voor ons niet bespreekbaar. We hebben conform beleid een gemiddelde streefhuur van 80 % en dat is het.

Bovendien kan het in voorkomende situaties zo zijn dat u meer vraagt dan de wettelijk toegestane huur. (100% van de maximaal redelijke huurprijs) Alle andere argumenten hebben we reeds uitgewisseld. We kennen elkaars standpunten en visies hierin.

Graag geven we u nog enkele dilemma's mee vanuit huurdersperspectief:

- Mag deltaWonen inkomens per categorie opvragen opdat alle huurders daarmee de bekende blauwe envelop in de brievenbus krijgen? Zeker gezien het gegeven dat slechts ongeveer 11 % (bron:waarstaatjegemeent.nl) te goedkoop of scheef woont.
- Is het gerechtvaardigd om deze huurverhoging door te voeren zelfs als binnen de groep nog veel huishoudens afvallen op basis van leeftijd en huishoudgrootte?
- Staat de opbrengst wel in verhouding met het bovenstaande; kosten-, en batenanalyse?

De Bewonersraad deltaWonen adviseert negatief ten aanzien van de inkomensafhankelijke huurverhoging en al helemaal tegen het hoge percentage. Het argument uit 2019 wordt door u nogmaals ingevuld 'wie het kan betalen,

betaalt het'. Daarbij laat deltaWonen haar eigen huurprijsbeleid met de streefhuur los. Naar onze mening draagt dit beleid niet bij aan een maatschappelijk verantwoord deltaWonen met wijken die qua bevolkingssamenstelling en economie in balans zijn.

1C | Geliberaliseerde huurwoningen 2,6%

We vinden dat geliberaliseerde woningen een hogere huurverhoging moeten krijgen voor zover dat niet in het contract is vastgelegd. Het is niet uit te leggen dat van oorsprong een niet geliberaliseerd contract door inkomensafhankelijke huurverhogingen reeds een huurprijs heeft bereikt van € 750,-. Terwijl de woning ernaast, een geliberaliseerd huurcontract heeft met een huurprijs van € 745,-. De woning met een van oorsprong sociale huur (niet geliberaliseerd) waar het inkomen van de huurder leidt tot een inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,6 %, terwijl het huis ernaast met een geliberaliseerd contract 2,6 % krijgt. Dit is niet uit te leggen. Een mindere kwaliteit woning en wel een hogere huurverhoging en als gevolg daarvan een hogere huurprijs gaan betalen, dat is de wereld op z'n kop.

We adviseren negatief ten aanzien van inflatie volgende huurverhoging voor geliberaliseerde woningen. We stellen voor om deze minimaal met 4,6 % te verhogen en het meerdere ten goede te laten komen aan duurzaamheidsinvesteringen in niet geliberaliseerde woningen (DAEB)

1E | Onzelfstandige huurwoningen 2,6%

Voor onzelfstandige woningen zoals kamers, vindt het bestuur van de bewonersraad het rechtvaardig om deze huurwoningen met inflatie te verhogen.

1D | Woonwagens en Woonwagenstandplaatsen 2,6%

Woonwagens zijn reeds enkele jaren onderdeel van de huurwet en hebben in de huurverhoging een eigen dynamiek. In de MG 2020-01 wordt aangegeven inflatie plus 1,5 % maximaal. Daarbij telt deze huromzet niet mee in de huursomstijging. Wij vinden dat deze bewoners best iets meer kunnen betalen als hun huurprijs nog niet op het beoogde prijs/kwaliteitsniveau is.

We adviseren negatief over de voorgestelde stijging en adviseren om de verhoging te koppelen aan de methode van de sociale huurwoningen. Waarbij in acht genomen moet worden dat de maximale verhoging 4,1 % (inflatie +1,5 %) is.

2. De brutohuur, die stijgt door het opleggen van de inkomensafhankelijke huurverhoging, te bevriezen op de grens van € 923,-. Zie hiervoor 1B

3. Conform de afspraken die tussen Aedes en de Woonbond zijn gemaakt, huurders de mogelijkheid te bieden om huurverlaging dan wel huurbevriezing aan te vragen.

We zijn hier als Centrale Bewonersraad groot voorstander van. We vinden al jaren dat de huurprijzen te hoog zijn in relatie met wat de doelgroep nu echt kan betalen en met betrekking tot de betaalbaarheid. Reeds hebben we ingestemd met het verzoek van de gezamenlijke corporaties in Zwolle om de voorbereiding van communicatie hiervoor in werking te zetten. Indien gewenst zijn we bereid om ons steentje hieraan bij te dragen.

We maken ons wel zorgen. Gezien het feit dat deltaWonen een gemiddelde streefhuur hanteert van 80 % van de maximaal redelijke huur. Hoe vertaalt zich dit naar te veel huur betalen? Hoewel er geen inkomensgegevens zijn kan deltaWonen wel informatie ophalen uit het systeem. Welke huurders hebben voorgaande jaren op basis van hun inkomen een reguliere huurverhoging gehad waarbij de huurprijs boven de aftoppingsgrenzen liggen?

4. Een eventuele overschrijding van de toegestane maximale huursom van 2,6% compenseren we in 2021 met de huurverhoging 2021.

Over dit punt zijn tussen Aedes en de Woonbond duidelijk afspraken gemaakt en randvoorwaarden opgesteld. Ook de wetgeving is hier zeer duidelijk in. U geeft niet aan, ook niet bij indicatie, hoeveel % aan overschrijding wordt verwacht. Ondanks dat we deltaWonen vertrouwen in het goede zaken doen, blijven we wel kritisch en willen ook niet afspraken met partners via de achterdeur anders invullen.

Zoals u zelf aangeeft is het niet geregeld in de afspraken. U geeft niet het overschrijdingspercentage weer. Daarbij vinden we dat u naast de huursom ook een stijging heeft vanuit de huurharmonisatie. We adviseren negatief op dit punt. Aangezien dit wetgeving is hebben we daarbij wel verwachtingen dat deltaWonen zich houdt aan de wet. Graag ontvangen wij een definitief overzicht van de huurstijgingen per klasse, aantal woningen en de huursom van 2019 en 2020 en de verwachte huursom op 1-1-2021.

Naar onze mening kunt u dit advies niet naast u neerleggen. Mocht dit leiden tot andere percentages dan in uw of ons voorstel, dan zien we graag een uitnodiging tegemoet om in nader overleg tot elkaar te komen dan wel overeen te stemmen .

Tot slot

In tegenstelling tot het advies van 2019 vindt u nu meer negatieve adviezen. Het gaat hier niet zozeer om deltaWonen. Wel over de huurders en betaalbaar wonen. Mede door het sociaal huurakkoord en het hoge inflatiecijfer zijn we meer op de betaalbaarheid gaan zitten in ons advies. In uw systematiek past u feitelijk hetzelfde toe als het voorstel 2019. Echter juist de groep die reeds meer betaald dan de beoogde prijs-kwaliteit verhouding wordt wel extra belast. Wij vinden dat de huurverhoging meer het doel van de huursombenadering moet dienen.

Vanzelfsprekend willen we ons advies en genoemde voorstellen nader toelichten.