

Advies Huurgenoot aan Stadgenoot Huurverhoging 2019

Huurgenoot en Stadgenoot hebben, evenals voorgaande jaren, veel en indringend met elkaar gesproken over de huurverhoging voor dit jaar. Er zijn scenario's bedacht en nagerekend en er is geprobeerd inzicht te geven in de financiële positie en rekenwijze van Stadgenoot. Huurgenoot stelt de getoonde openheid op prijs.

Helaas was er vanaf het begin duidelijk dat Stadgenoot de volledige huursom wil benutten omdat dit het enige scenario is waarbij Stadgenoot haar cijfers in het groen krijgt.

Daarom heeft Huurgenoot dit advies in twee delen geknipt. Het eerste deel gaat over de beleidskeuzes van Stadgenoot die ten grondslag liggen aan het voorstel tot huurverhoging. Het tweede deel gaat over de huurverhoging zelf. Tot slot een samenvatting van het advies.

Beleidskeuzes

Stadgenoot heeft ervoor gekozen om de beschikbaarheid van woningen op de eerste plaats te stellen. Daarna betaalbaarheid en dan duurzaamheid.

Echter uit de gesprekken, de stukken en bijvoorbeeld het meerjarenplan blijkt dat de betaalbaarheid steeds sluitpost is.

De argumenten voor de boven inflatoire huurverhoging zijn als volgt:

- Er wordt door de overheid een groot beslag gelegd op de middelen via de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting.
- Er is meer geld nodig voor onderhoud van de bestaande voorraad. Daarnaast ligt er een grote opgave voor verduurzaming.

Belastingen voor corporaties

De verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting aan corporaties worden door deze argumentatie een verborgen belasting voor huurders van sociale huurwoningen.

De duurzaamheidsopgave

Aedes en de corporaties stellen dat de huurders niet financieel mogen opdraaien voor de verduurzamingsopgave. Door de verduurzaming van woningen te financieren uit de huurverhoging gebeurt dat wel en haalt Stadgenoot dit argument effectief onderuit. De huurders betalen wel huurverhoging, krijgen daar geen lagere energierekening voor terug (integendeel) en de facto stijgen de woonlasten voor de meeste huurders.

Huurgenoot heeft, in samenspraak met de bewonerscommissies, vastgesteld dat betaalbaarheid voorop moet staan. Het Nibud geeft aan dat 53% van de huurders moeite heeft om rond te komen. Dat is een substantieel deel van de huurders. De portemonnee van de huurders is bijna leeg. Ook dit jaar stijgen de vaste lasten gemiddeld bijna 2 keer zo veel als de inkomens van de huurders. De huur van de grootste groep huurders in de sociale huur gaat minimaal met €10 omhoog en de energiekosten met bijna €30 in de maand. De inkomens stijgen gemiddeld slechts €35 per maand. Dan zijn de stijging van de BTW en de zorgverzekeringen niet meegerekend.

Meer woningen en duurzamer woningen zijn alleen prettig als we die kunnen betalen. Dat betekent dat er eerst gekeken moet worden hoe de huur laag gehouden kan worden, dan pas naar andere opgaven en wensen.

Ook in het middensegment stapelen de problemen zich op. Daar hebben huurders met een bescheiden inkomen een huur van gemiddeld bijna € 900,-. Dit is voor een huishouden met een inkomen van modaal tot 1,5 keer modaal vrijwel niet meer op te brengen. Deze doelgroep is door de inkomensgrens voor toewijzing van sociale huur behoorlijk in de kou gezet. Ook bij de sociale huurders wordt het middensegment bepaald door wat de woning op de vrije markt kan opbrengen in plaats van te kijken naar de behoefte op de woningmarkt. Nog steeds wordt er gestreefd naar een

deel dure vrije sector woningen binnen het bezit. Daar is in Amsterdam al ruim aanbod voor in de particuliere sector. Corporaties zouden deze woningen moeten aanbieden voor een betaalbare prijs voor de doelgroep.

De doelgroep met lage middeninkomens heeft ook niet meer het geld om hoge huurverhoging te kunnen opvangen. Zij dienen daartegen ook beschermd te worden.

Huurgenoot adviseert om andere keuzes te maken en de nadruk echt te leggen op betaalbaarheid en niet op andere, ook noodzakelijke, investeringen zolang er een zo groot deel van het budget door de overheid wordt afgeroomd.

Huurgenoot adviseert om het beleid in de sociale sector zo aan te passen dat huurbevriezing in 2019 mogelijk wordt waarna op termijn inflatievolgend huurbeleid kan worden gevolgd.

In het middensegment dient ook een rem te komen op de huurstijging. Een stijging van deze huren met maximaal inflatie is al een behoorlijke stijging voor deze huurders.

Het voorstel voor huurverhoging

Huurgenoot stelt vast dat de beleidskeuzes al eerder zijn gemaakt. Huurgenoot heeft binnen dat perspectief naar de ruimte gekeken die er is om de huurders tegen huurstijgingen te beschermen.

Huurgenoot staat in principe achter de methodiek van de staffels, zoals ook in de gesprekken is gemeld. De lasten worden gelijkelijk verdeeld. Helaas is ondanks deze verdeling de portemonnee van de huurders toch echt uitgeput.

Voor de groep in de sociale huur maar met een inkomen boven 42.436 voorziet Huurgenoot betaalbaarheidsproblemen. Veel onderzoek heeft al aangetoond dat voor een groot deel van de huurders met een middeninkomen de huur onbetaalbaar wordt. Deze huurders hebben in de afgelopen 5 jaar een huurverhoging moeten betalen van in totaal 27,5%. Dat is ruim een kwart van de aanvangshuur erbij, het scheefwonen is er dan wel vanaf. Daar zou een lagere huurverhoging van toepassing moeten kunnen zijn.

De huurders met een laag middeninkomen en de niet echt lage huur van € 600,- krijgen toch 5,6% huurverhoging. De huurverhoging komt uit op € 33,60 per maand. Daarnaast is er de verhoging van de energierekening van gemiddeld € 28 euro per maand. Voor deze groep stijgen de woonlasten met minimaal € 60,- per maand.

Ook in de vrije sector zijn de percentages hoog. Huurgenoot maakt zich zorgen over de groep lage middeninkomens. Uit verschillende onderzoeken (met name Nibud) blijkt dat juist in deze groep een huur boven de liberalisatiegrens al te hoog is. Als dan alle midden huren door kunnen stijgen naar een huur net boven €1.000,- kan deze groep niet in die woning blijven wonen.

Ook in het middensegment moet er goed gekeken worden naar wat betaalbaar is voor de doelgroep, het segment moet bereikbaar blijven.

Uiteindelijk is Huurgenoot tot de conclusie gekomen dat betaalbaarheid voor Huurgenoot en de bewonerscommissies het belangrijkste is. Wij denken dat bij het huidige beleid de kloof tussen "arm en rijk" steeds groter wordt. Wij zien een harde opstelling lijn naar de overheid als een zeer belangrijke oplossing voor het probleem. Intussen is een gematigd huurbeleid de enige oplossing om Amsterdam betaalbaar te houden voor de Amsterdammer.

Samenvattend

- Huurgenoot adviseert negatief op het huidige voorstel tot huurverhoging.
- Huurgenoot stelt voor om de huren in de sociale huur vanaf dit jaar te bevriezen en te bekijken of er op termijn ruimte is om over te gaan naar een inflatievolgend huurbeleid.
- Voor het middensegment ziet Huurgenoot bij de huurders slechts ruimte voor een huurverhoging van maximaal inflatie.
- Huurgenoot vindt dat uitgaven met betrekking tot duurzaamheid en nieuwbouw moeten wachten totdat de verhuurdersheffing is afgeschaft en de vennootschapsbelasting is gematigd.
- Huurgenoot vindt dat de corporaties een hardere lijn moeten volgen richting de overheid