

Advies Huurgenoot op het huurbeleidsplan 2020 Concept

Huurgenoot en Stadgenoot hebben ook dit jaar weer uitgebreid met elkaar besproken hoe omgegaan wordt met de huurverhoging per 1 juli van dit jaar.

Het is ook al bijna traditie dat de definitieve voorstellen pas op het laatste moment kunnen worden gedeeld omdat eerder de informatie van het ministerie over de grenzen en mogelijkheden niet bekend zijn.

Huurgenoot vindt dit, net als Stadgenoot, zeer lastig. Het belemmert het betrekken van leden van Huurgenoot bij het proces. Door alle regels is het een behoorlijk ingewikkeld verhaal wat meer tijd kost om uit te leggen dan er tijdens het proces is.

Huurgenoot heeft vorig jaar negatief geadviseerd en stelde voor om de huren te bevriezen. De huurders hebben de afgelopen jaren, ook gedurende de crisis toen de inkomens zeker niet stegen, meer huurverhoging gekregen dan inflatie. Dit naast stijging van andere vaste lasten zoals de energierekening. Deze redenering gaat ook dit jaar nog op, hoewel de inkomens uit arbeid wat meer stijgen dan voorheen. Om sociale huurders ook in de toekomst nog betaalbaar te kunnen laten wonen is het nodig dat de huren gematigd worden.

Huurgenoot heeft er ook begrip voor dat Stadgenoot op dit moment en met het huidige beleid niet kan afzien van de geboden mogelijkheden tot huurverhoging.

Het is echter onrechtvaardig om de sociale huurders extra te laten betalen om andere huurders te huisvesten. Huisvesting is een algemeen belang en niet alleen het belang van de zittende huurders. Daarom zou de huurverhoging niet hoger dan inflatie moeten worden.

Huurgenoot adviseert Stadgenoot om in de komende jaren het beleid zo bij te sturen dat een huurverhoging boven inflatie niet meer noodzakelijk is. Huurgenoot verwacht dat dit mogelijk is.

Voor het lopende jaar is in de stad de afspraak gemaakt dat de huursom niet meer stijgt dan inflatie+0,5%. In de jaren daarna kan dat inflatie+1% worden.

Ook is afgesproken dat het NIBUD voor de zomer een onderzoek doet naar de betaalbaarheid van het wonen. Dit onderzoek zal stedelijk besproken worden.

Huurgenoot wenst het rapport van het NIBUD ook direct met Stadgenoot te bespreken. In de bespreking wil Huurgenoot duidelijkheid krijgen over hoe Stadgenoot de uitkomsten van het onderzoek meeneemt in het toekomstige huurbeleid.

Huurgenoot kan zich vinden in de methode die Stadgenoot hanteert. Het staffelen waardoor de laagste huren het meest verhoogd worden en alle woningen in euro's een vergelijkbare huurverhoging krijgen. De inflatie is echter hoog dit jaar waardoor de bedragen een groot beslag kunnen leggen op de budgetten in de huishoudens.

Door de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen huurders die ineens in inkomen dalen, in de problemen komen. Als het inkomen zakt onder de grenzen van de huurtoeslag en de huur zit daarboven kan de situatie ontstaan dat deze huurders de huur niet meer kunnen betalen. Voor deze huurders moet een directe oplossing mogelijk zijn, niet alleen per 1 juli. Als inderdaad de helft van het inkomen wegvalt dan kan het zijn dat wachten tot de volgende huuraanpassing leidt tot grote financiële problemen voor deze huurders. Het vangnet moet het hele jaar beschikbaar zijn.

Huurgenoot adviseert om de mogelijkheid tot huurverlaging wegens inkomensdaling het hele jaar mogelijk te maken.

Met name in het middensegment kan de huurverhoging stevig uitpakken. In het middensegment woont, als het goed is, de doelgroep met een inkomen tussen 43.000 en 55.000, dat komt neer op ruwweg 2.300-2.900 netto per maand.

De huurverhoging bij een huur van 850,- per maand is dan 39,95. Dat is fors, zeker omdat de huur al een stevige hap uit het maandbudget neemt (was 37% wordt 38,6%). Dan komen daar nog lasten bij voor andere nutsvoorzieningen.

Veel middensegment woningen zullen lager zijn dan de markthuur, ook volgens de systematiek die Stadgenoot gebruikt om de markthuur te bepalen.

Huurgenoot adviseert om bij de midden huren de hoge huurverhoging voor huren onder de markthuur te verlagen. Zo blijven deze betaalbaar voor de doelgroep waarvoor die woningen bedoeld zijn. Dit heeft geen invloed op verhuurdersheffing of huursom.

Stadgenoot komt, wegens een vernieuwing van het computersysteem, niet uit met de invoering van het woonlastenakkoord. De invoering per 1 juli gaat niet lukken omdat het moment waarop de gegevens bekend zijn van de huurders die het betreft, valt na het moment waarop de bestanden voor de huurverhoging al zijn vastgezet.

Stadgenoot gaat dit akkoord wel uitvoeren maar later.

Huurgenoot adviseert om de huurders die het betreft zowel per 1 juli als bij de uitvoering zeer duidelijk te informeren. Het betreft een zwakke groep, zowel economisch als sociaal. De informatie moet daarop afgestemd zijn. Huurgenoot is zeker bereid om mee te denken over deze communicatie.

Actualiteit

De inflatie van het afgelopen jaar is relatief hoog waardoor de huurverhogingen ook stevig zijn. Dat komt bij veel huurders hard aan, zowel in de sociale huur als in de vrije sector huur.

Door de Coronacrisis zullen veel huurders geraakt worden in hun inkomen. Er gaan veel banen verloren of er is sprake van deeltijd WW, wat voor een grote groep huurders een terugval in inkomen zal betekenen.

Huurgenoot vraagt dan ook om coulance bij het toepassen van de huurverhoging. Er zal een vangnet moeten komen voor huurders die (tijdelijk) hun inkomen verliezen. Er moet voorkomen worden dat huurders mede door de Coronacrisis in de problemen komen met hun huisvesting.

Huurgenoot is van mening dat voor huurders wier inkomen daalt door de Coronacrisis, de huurverhoging moet worden uitgesteld of afgesteld.

Voor huurders voor wie het inkomen daalt onder de grens van de huurtoeslag, zal de huur moeten worden verlaagd naar een niveau dat huurtoeslag mogelijk maakt.