

Advies Huurverhoging 2021

Huurgenoot heeft kennis genomen van het voorstel van Stadgenoot.

Veel van de onderhandelingspunten zijn door de regering al vastgelegd. De sociale huurders krijgen dit jaar geen huurverhoging. Het zal niet verbazen dat Huurgenoot daar blij mee is, zeker omdat hier een compensatie voor de corporaties tegenover wordt gesteld door de minister.

Huurgenoot vindt het van belang dat de huurders zo snel mogelijk op de hoogte worden gesteld van deze huurbefrozing, om te beginnen via de website. In een later stadium kunnen de huurders persoonlijk op de hoogte worden gesteld. Dat moet wel gebeuren.

Stadgenoot doet nog uitsluitend een voorstel voor de huuraanpassing in de vrije sector. Stadgenoot gaat daarbij uit van de percentages zoals in de voorgestelde wet maximalisering huurverhoging geliberaliseerde woningen. Huurgenoot vindt dat een mooie eerste stap maar kijkt ook naar de financiële positie van de meeste huurders in deze categorie woningen bij Stadgenoot.

De huurders in het middensegment hebben, mede door corona, grotendeels al moeite met het betalen van de huur. In de NIBUD cijfers blijkt dat huurders met een gezin en een inkomen tot 55.000 veelal niet in staat zijn een middeldure huur goed op te brengen. De verwachting is dat inkomens nauwelijks stijgen, wellicht net aan met inflatie dit jaar. Daarom stelt Huurgenoot dat voor de midden huren een huurverhoging boven inflatie niet redelijk is. Een bevrozing van de huren ook in dit segment zou meer van solidariteit getuigen.

Huurgenoot adviseert om de huren voor de vrije sector woningen met een huur onder de markthuur te verhogen met maximaal inflatie. Huurders met een huur boven de markthuur verhogen inflatie-1% dus 0,4%.

Voor de huurders in friends woningen ligt dit advies nog strakker. Deze huurders betalen weliswaar met meerdere huurders waardoor zij de kosten delen, echter hun individuele inkomen zal in veel gevallen eigenlijk recht geven op een sociale huurwoning. Die is echter niet beschikbaar, waardoor zij deze oplossing gevonden hebben. Het zou voor deze groep (die geen recht heeft op huurtoeslag wegens de gekozen woonvorm) redelijk zijn de huur te bevroren, net als bij de sociale huurwoningen.

Huurgenoot mist in de definitieve aanvraag de woningen die wel in aanmerking zouden komen voor huurverhoging maar dat niet krijgen wegens aanstaande renovatie. Zijn die er niet (omdat alle sociale huren bevroren zijn) of zijn die nog niet duidelijk?

Communicatie

Omdat de situatie nogal veranderlijk is geweest vindt Huurgenoot het van belang dat Stadgenoot de huurders goed op de hoogte stelt van de huurverhoging door alsnog alle huurders een brief te sturen.

Huurgenoot wil graag de afspraak vastleggen dat alle huurders op de hoogte worden gesteld van de mogelijkheid om zichzelf aan te melden als zij denken binnen de regeling van de eenmalige huurverlaging te vallen. De aanvraag moet eenvoudig en laagdrempelig kunnen worden gedaan; waar nodig moet de huurder daarbij kunnen worden geholpen. Dat dit tijdens de lockdown niet eenvoudig is, daarvan is Huurgenoot zich bewust. Dat neemt niet weg dat daarvoor ongetwijfeld manieren te vinden zijn.