

Huuradvies 2022

Ook dit jaar is er weer goed overleg geweest over de huuraanpassing 2022. Helaas, ook dit jaar komt de vaststelling van het wettelijk huurverhogingspercentage weer erg laat.

Daardoor is de tijd om daadwerkelijk te onderhandelen wel erg kort.

Ondanks dat heeft Huurgenoot toch een visie op de huurverhoging en de aanpak van Stadgenoot daarin.

Inmiddels is bekend dat de maximale huurverhoging voor gereguleerde huur 2,3% wordt en dat geldt ook voor de huursomstijging

De huurverhoging is onder te verdelen in 4 categorieën:

Gereguleerde huren (vanaf €300,- tot de liberalisatiegrens). Maximaal 2,3%, huursomstijging 2,3%. Vrije sector huren (boven de liberalisatiegrens) inflatie +1% is 3.3% maximaal. Zeer lage huren (minder dan €300,- per maand) € 25,- per maand erbij. Inkomensafhankelijke huren (voor mensen met hoog middeninkomen of een hoog inkomen in de gereguleerde huur) afhankelijk van inkomen € 100,- of € 50,- per maand.

Huurgenoot zou het liefst de huurverhoging over de hele linie nog een jaar overslaan. Dat wil zeggen: niemand krijgt huurverhoging, de huren worden ook in 2022 bevroren. De prijzen stijgen hard, ook voor energie en levensmiddelen. NIBUD heeft al berekend dat de meeste mensen hun koopkracht met €40,- per maand zien dalen. Een huurverhoging, zelfs met alleen inflatie, zal een nog grotere druk op de bestedingsruimte van de huurders leggen.

Stadgenoot heeft al aangegeven dat zij niet zo ver wil gaan met het beperken van de huurverhoging in 2022.

Gereguleerde huur

Huurgenoot heeft de systematiek van Stadgenoot goed bekeken en daarop een inbreng geleverd. Stadgenoot wil alle gereguleerde huren verhogen met inflatie. Dit betekent dat de staffel, die in vorige jaren werd toegepast waardoor de hogere huren een lager percentage huurverhoging kregen dan de lage huren, wordt losgelaten. Het gevolg hiervan is dat de huurverhoging in absolute bedragen meer uiteen gaat lopen.

Huurgenoot vindt, na jaren van huurverhogingen die hoger waren dan de gemiddelde inkomensstijging (2021 was een uitzonderingsjaar), dat de huurverhoging wel minder mag zijn dan 2,3%.

Zeker de huurders met lage inkomens, die een beroep moeten doen op de huurtoeslag, zien hun koopkracht al meerdere jaren stagneren of dalen. Dit terwijl de huren met inflatie of iets meer stijgen. Het mag dan zo zijn dat de huur niet de oorzaak is van de betalingsproblemen, de steeds verder stijgende huur levert daar wel een bijdrage aan. Nu stijgen ook de energielasten enorm (de laatste schattingen hebben het over een stijging van 86%). Duidelijk is dat voor de huurders met de laagste inkomens de compensatie meestal verre van voldoende is. Uiteraard hebben de huurders in een slecht geïsoleerde woning hier het meest onder te lijden. Zij hebben veel meer energie nodig om de woning enigszins op temperatuur te brengen dan huurders van een goed geïsoleerde woning. De kwaliteit van de woning is hierin een duidelijke factor. Daarom vindt Huurgenoot dat de huurders in woningen met een laag energielabel geen huurverhoging zouden moeten krijgen. Huurgenoot vindt een inflatievolgende huurverhoging te veel. Dat legt een te grote druk op de slinkende budgetten van de huurders.

Huurgenoot adviseert de volgende huurverhogingen:

Voor de gereguleerde woningen met een energielabel beter dan E een huurverhoging van maximaal 1%.

Voor de woningen met een E,F of G label (of vergelijkbare energieprestatie) geen huurverhoging. Zij hebben te maken met een sterk verhoogde energierekening en hebben niet de mogelijkheid hun energieverbruik significant te verminderen.

Vrije sector huur

De vrije sector huren zullen met inflatie +1% mogen stijgen, net als vorig jaar. Omdat deze huurverhoging niet meetelt voor de huursom kan daar wel met een staffel gewerkt worden. Hierdoor krijgen huurders met een huur hoger dan de marktprijs een inflatievolgende huurverhoging (2,3%) en de mensen die relatief weinig betalen een hogere huurverhoging, namelijk 3,3% (inflatie+1%). Daarbij blijft elke woning met een huur in het middensegment ook behouden voor dat segment. Mocht de huur daar bovendien dreigen te gaan dan wordt die afgetopt op €1068,- (bovengrens middenhuur). Ook hier kan Huurgenoot zich niet vinden. De huurders met een laag middeninkomen moeten naar het middensegment, maar kunnen dat maar nauwelijks betalen. Ook hier adviseert Huurgenoot de huurverhoging verder te matigen tot 1%.

Huren lager dan €300,-

De heel goedkope woningen, namelijk die minder dan de 300,- per maand kosten, kunnen een huurverhoging krijgen van €25,- per maand. Hoewel het weinig woningen betreft en de extra opbrengst hiervan bescheiden is, wil Stadgenoot dit toch toepassen op alle 346 woningen die het betreft. Volgens Stadgenoot zijn de gemiddelde huren die volgens het puntensysteem gevraagd kunnen worden voor deze woningen €767,-. Daarbij is echter geen rekening gehouden met de hoge WOZ waarden die er gerekend worden sinds de woningen verhuurd zijn. In Amsterdam zijn de WOZ waardes tot grote hoogten gestegen, waardoor de WOZ waarde soms een groot deel van het puntentotaal van de woningwaardering uitmaakt. Dit rechtvaardigt een zo grote huursprong niet. Het betreft immers vaak heel trouwe huurders in relatief kleine woningen. Huurgenoot adviseert dat woningen die kleiner zijn dan 40 m² van deze regel moeten worden uitgezonderd. Hiermee filter je de onrechtvaardigheid van de hoge WOZ waardes eruit. Voor de woningen kleiner dan 40 m² geldt dan de huurverhoging zoals in de rest van de gereguleerde sector, 1%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Vervolgens de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Een eerste vraag die Huurgenoot hierbij stelt (en die is ook al eerder gesteld):

werkt deze huurverhoging één kant op, of kun je bij inkomensdaling ook weer omlaag? Nu komen mensen die door welke omstandigheid ook, het huishoudinkomen ineens zien dalen (zie de ZZP-ers in corona tijd) in de problemen met de huurbetalingen omdat ze sinds 2013 zijn geconfronteerd met hoge huurverhogingen. Datzelfde geldt voor de huurders die volwassen kinderen hebben die nog thuis wonen omdat er geen woning voor ze is. Als zij eindelijk een woning voor zichzelf vinden, zakt het huishoudinkomen van de ouders flink. De kinderen zijn vaak al ouder dan 24 jaar, waardoor hun inkomen volledig meetelt in het huishoudinkomen voor de ouderlijke woning. Ook mensen die door ontslag, ziekte of pensionering hun inkomen zien dalen komen in dezelfde problemen terecht. Vooruitlopen op pensionering door goedkoper te gaan wonen kan niet, want op dat moment is het inkomen te hoog. Begonnen met een huur van ca €600,- in 2013, is die nu door jaar op jaar een verhoging tussen de 4 en 7% gestegen naar meer dan €800,-, zelfs tegen de €900 aan. Heeft Stadgenoot een regeling voor inkomensafhankelijke huurverlaging naar huurtoeslagniveau voor deze huurders? In de wijziging van de Woningwet per 1 januari is een mogelijkheid opgenomen voor tijdelijke huurverlaging juist om dit soort problemen te kunnen opvangen. Dat Stadgenoot nog geen inkomensafhankelijke huurverlaging toepast voor deze huurders is teleurstellend en die omissie dient dan ook zo snel mogelijk goed gemaakt te worden.

Juist als je vindt dat iedereen passend moet wonen, ook naar inkomen, moet dat twee kanten op werken. Het is voor de zittende huurder in de huidige markt niet zomaar mogelijk om te

verhuizen naar een woning met een lagere huur. Stadgenoot heeft daar ook geen aanbod voor. Huurgenoot adviseert om op zo kort mogelijke termijn een regeling voor inkomensafhankelijke huurverlaging voor deze huurders op te tuigen en dit ook bekend te maken bij de huurders. Zeker als blijkt dat een huurder na jaren van inkomensafhankelijke huurverhoging ineens uit die groep valt, moet dat tot nadenken zetten. Dat zou zichtbaar moeten zijn in de systemen bij Stadgenoot (geen mutatie op een adres, maar wel een ander vinkje bij de belasting dan voorgaande jaren). Advies: als het inkomen van de huurder daalt onder de grens van inkomensafhankelijke huurverhoging, dan dient de huur verlaagd te worden naar de oorspronkelijke huur, met inachtneming van de reguliere huurverhogingen die in de tussentijd zouden zijn toegepast. Dus als een huurder sinds 2015 inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gekregen, dan wordt zijn huur na daling van het inkomen tot onder de grens van inkomensafhankelijke huurverhoging aangepast naar de huur van 2015, verhoogd met de reguliere huurverhogingen van 2015, tot en met het lopende jaar.

Vervolgens de systematiek voor het toepassen van nieuwe, hogere, inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze geldt vanaf een hogere inkomensgrens dan voorheen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar eenpersoons en andere huishoudens.

De verhogingen zijn voor huurders met een middeninkomen €50,- per maand en voor hoge inkomens €100,- per maand.

Stadgenoot heeft voor de huurders met een huur boven de liberalisatiegrens de huurverhoging alsnog gematigd naar inflatie +1,1%.

De huren hoger dan de grens voor middenhuur worden zelfs afgetopt op de middenhuur. Huurgenoot kan accepteren dat deze huurverhogingen worden gevraagd, zeker omdat de inkomensgrenzen hoger liggen dan voorheen. De groep huurders die eigenlijk geen vrije sector huur kan opbrengen en dus ook nergens heen kan wordt daardoor ontzien. De aftopping van de middenhuren vindt Huurgenoot in dit licht zeer terecht. Op dit onderdeel adviseer Huurgenoot positief.

Aan het slot van de adviesaanvraag worden twee uitzonderingsgroepen benoemd, de huurders met een aankomende renovatie en de koop huurders.

Dat bij huurders waar een renovatie of woningverbetering op stapel staat de huur niet wordt verhoogd, is voor Huurgenoot niet meer dan logisch. De aanpak van de woningen vindt niet voor niets plaats. Tot die aanpak heeft plaatsgevonden, is een huurverhoging niet terecht.

De koop huurders worden niet langer uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huren van de casco's zijn laag, dat zou deze aanpak rechtvaardigen.

Huurgenoot vindt dat dit niet kan. Dat de huren voor deze koop huurders laag zijn komt omdat zij een groot deel van de woning al hebben betaald door de binnenkant te kopen. Zij hebben een grote investering gedaan en worden daar nu alsnog voor gestraft. Juist door die investering zijn zij meer dan andere huurders gebonden aan deze woning, hun vermogen is er in geïnvesteerd.

Huurgenoot vindt een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de koop huurders onacceptabel.

Conclusie

- ☛ Huurgenoot vindt dat er nu een pas op de plaats gemaakt moet worden met de huurverhogingen. Omdat Stadgenoot wel voldoende financiën nodig heeft vindt Huurgenoot een huurverhoging voor de gereguleerde huurwoningen van 1% acceptabel.

☛ Woningen met een slechte energieprestatie (vergelijkbaar met label E, F en G) moeten worden uitgezonderd van de huurverhoging.

☛ Goedkope woningen die kleiner zijn dan 40 m² moeten uitgezonderd worden van de extra huurverhoging en meegenomen worden in de reguliere huurverhoging.

☛ Ook voor de vrije sector huren, maar zeker voor de midden huren moet de huurverhoging beperkt worden tot 1%.

- Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging moet zo laag mogelijk blijven. Wel kan voor huurders met een huur onder de liberalisatiegrens een extra verhoging gevraagd worden. Daarbij moet de kwaliteit van de woning een rol spelen.
- Er dient zo snel mogelijk een goede regeling te komen voor inkomensafhankelijke huurverlaging voor huurders die na jaren inkomensafhankelijke huurverhoging geconfronteerd worden met een (grote) inkomensdaling, zodat zij niet tussen wal en schip vallen.
- Een inkomensafhankelijke huurverhoging voor koop huurders is onacceptabel.