Gekwalificeerd advies Huuraanpassing 2020

Aan : Bestuur Vidomes
Betreft : Gekwalificeerd advies 'Huuraanpassing 2020' van 7 februari 2020,
Datum : 17 maart 2020
Nummer : 20200317-32

Geachte mevrouw Braal, beste Daphne,

Op 7 februari jl. heeft de Huurdersraad uw formele adviesaanvraag betreffende het huurbeleid met betrekking tot de huuraanpassing juli 2020 ontvangen.

De inhoud van dit gekwalificeerd advies is gebaseerd op verschillende gesprekken met u, zowel tijdens uw voorbereiding bij het opstellen van het huurbeleid als bij het bespreken van de voorstellen die nu uiteindelijk voorliggen aan de Huurdersraad. Een aanpak die als constructief is ervaren.
Het advies is mede gebaseerd op de reacties van bewonerscommissies en anderen, onder meer tijdens de consultatieavond op dinsdag 10 maart jl.

Inleiding
U zet een huuraanpassing in op basis van een zorgvuldige afweging van welke middelen nodig zijn om volkshuisvestelijke ambities te behalen, geldende wet- en regelgeving, uw financiële verplichtingen en de draagkracht van uw huurders volgens NIBUD-normen.

Uw portefeuillestrategie laat zien wat uw ambities zijn. De Huurdersraad heeft in de bespreking daarvan in haar gekwalificeerd advies laten weten hierachter te staan.
De uitvoering van deze portefeuillestrategie mag echter nooit ten koste gaan van de draagkracht van de huurders.

Het huuraanpassingspercentage

- De Huurdersraad heeft gedurende het besprekingsproces vastgehouden aan de wens het gemiddelde huuraanpassingspercentage niet boven de inflatie te laten stijgen. Deze wens is gehonoreerd door Vidomes. Toegezegd is dat Vidomes het advies van Aedes en de Woonbond zal overnemen, hetgeen neerkomt op gemiddeld inflatievolgend.

Ontheffing van huuraanpassing voor ouderen
Een deel van uw huurders ervaart een huuraanpassing niet als rechtvaardig omdat hun inkomen niet (meer) stijgt. Dit is de groep met inkomen uit AOW en/of pensioen. Zij ervaren het als rechtvaardig dat de huur, net als hun inkomen, hetzelfde blijft, mogelijk zelfs verlaagd wordt.

Dit pleidooi voor een huuraanpassing gekoppeld aan de koopkracht vindt de Huurdersraad een serieus gegeven, ook voor andere groepen huurders.

Daarom wil de Huurdersraad met Vidomes dit gegeven in de voorbereiding van het huurbeleid 2021 meenemen en de bewonerscommissies en klankbordgroepen bij het bespreken intensief betrekken.
Het proces zal daardoor anders moeten worden ingericht. Daarbij is het goed om binnen dat proces vertegenwoordigers te betrekken van alle leeftijdsgroepen. Het ontzien van de ene leeftijdsgroep heeft namelijk consequenties voor andere leeftijdsgroepen.

Streefhuur
In samenspraak met de Huurdersraad wordt voor 2020 een maximale streefhuur van 81% gehanteerd. Dit geldt zowel voor AOW'ers als niet-AOW'ers. De streefhuur in 2019 was 85% en voor AOW'ers 90%

- Dit is een positieve ontwikkeling ten opzichte van 2019.

Staffelmethode
Het is rechtvaardig dat voor zelfde woonkwaliteit aan huurders zelfde huurprijzen worden gevraagd. Vidomes gebruikt daarvoor een staffelmethode Deze 'zelfde huurprijzen' moeten dan wel gebaseerd zijn op de juiste prijs/kwaliteits-verhouding.

- De Huurdersraad stelt haar vraagtekens bij het effect van de toepassing bij de staffel en wil daarom in de voorbereiding naar het vaststellen van het huurbeleid 2021 daarover het gesprek aangaan op basis van onderzoek.

Inkomensafhankelijke huuraanpassing
De Huurdersraad staat achter de toepassing van de inkomensafhankelijke huuraanpassing vanuit het principe dat de sociale huurwoningenvoorraad bestemd is voor huishoudens met een inkomen tot een bepaalde grens.

- De Huurdersraad vindt het acceptabel dat voor hogere inkomens de grens bij inkomensafhankelijke huuraanpassing op 95% wordt gesteld.

Huurgrens voor te groot wonenden
De huurgrens voor huishoudens in een grote woning heeft voor veel protest gezorgd onder zowel de leden van de Huurdersraad als de aanwezigen bij de consultatie. Deze huurgrensaanpassing wordt ervaren als een 'straf' voor iets dat mogelijk ontstaat door factoren buiten de huurders om (scheiding, overlijden, gebrek aan passende alternatieve woningen).

- De Huurdersraad adviseert negatief ten aanzien van deze huurgrensaanpassing.

Compensatie invloed Energie Index
De energetische verbetering van een woning heeft invloed op de WWS-score. Hierdoor stijgt de maximale huur van de woning. De door Vidomes voorgestelde verlaging van het puntenaantal in de door het Rijk vastgestelde EI-tabel zorgt voor het ongedaan maken van dat effect.

- De Huurdersraad vindt dit een goede maatregel.

Tijdens de consultatie werd aangegeven dat men het rechtvaardig vindt als deze correctie met terugwerkende kracht vanaf de afronding van de energetische verbetering zou worden toegepast.

- De Huurdersraad ondersteunt dit.

De Huurdersraad begrijpt dat een correctie met terugwerkende kracht niet gerealiseerd kan worden op zo'n korte termijn zodat het in het huurbeleid van 2021 meegenomen kan worden.

- Een nadere uitwerking hiervan ziet de Huurdersraad tegemoet.

WOZ-waarde
Tijdens de consultatie werd gesproken over compensatiemogelijkheden betreffende de invloed van een stijgende WOZ-waarde op het aantal woningwaarderingspunten.
De hoogte van de WOZ-waarde betreft de koopsector en beïnvloed de huursector nadelig. Een correctie in het aantal punten is daardoor op zijn plaats.

- De Huurdersraad adviseert binnen het proces van het bespreken van het huurbeleid 2021 de toepassing van correcties samen te onderzoeken.

Tot slot
De Huurdersraad en de achterban vinden het belasten van corporaties met huurdersheffingen, vennootschapsbelasting en ATAD-belasting onaanvaardbaar. Dat deze stijgende lasten moeten worden opgebracht door huurders van sociale huurwoningen is zeer onterecht[i].

- Bij ieder protest en lobby-actie over dit onderwerp zal de Huurdersraad zich blijven aansluiten. Dit aandachtspunt heeft bij de Huurdersraad een hoge prioriteit. De SHH gaat hier eveneens actief mee aan de slag.

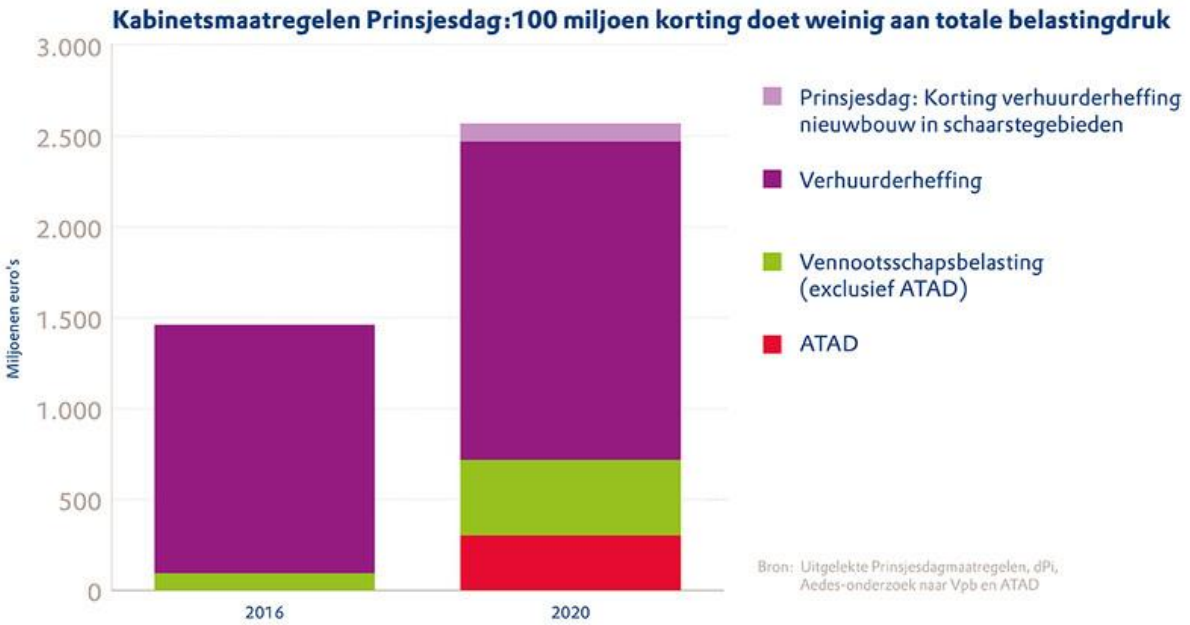
Wij wachten uw antwoord op ons advies af.

Hoogachtend, met vriendelijke groet,

Sylvie Seubert, voorzitter

Van 't Hoffplein 1
2725 EA Zoetermeer
T 079-3318975
M 06-45090977
E s.seubert@huurdersraadvidomes.nl
W www.huurdersraadvidomes.nl

i



Bron: https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/fiscaliteiten--n-/vpb/belastingen-dwarsbomen-nieuwbouw-en-verduurzaming-corporaties.html