

HUURVERHOGING 2020

Elk jaar overlegt Huurdersfederatie Alert met Eigen Haard over de jaarlijkse huuraanpassing. Vaak komt het voorstel dat Eigen Haard doet voor de huuraanpassing niet overeen met wat Alert zou willen. Samen proberen we dan tot een compromis te komen. HBO Argus is met twee bestuursleden vertegenwoordigd in het bestuur van Alert en praat dus mee.

De overheid heeft voor de huurverhoging van 2020 de volgende maximale percentages bepaald:
Bij huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574,- stijgt de huur maximaal inflatie + 2,5% (= 5,1%).
Bij huishoudens met een inkomen boven de € 43.754,- stijgt de huur met maximaal inflatie + 4% (=6,6%).
De inflatie is gesteld op 2,6%

Hieronder staat een overzicht met wat Eigen Haard oorspronkelijk wilde, wat Alert wilde en wat het resultaat is.

In eerste instantie hadden wij, na jaren van behoorlijke huurverhogingen, gevraagd om dit jaar niemand huurverhoging te geven. Helaas ging Eigen Haard hier niet in mee.

Daarna kwam er een voorstel van Eigen Haard, waar we mee aan de gang zijn gegaan.

Hieronder staan de afspraken per inkomensgroep in tabellen. In deze tabellen is te zien wat Eigen Haard oorspronkelijk voorstelde, wat Alert wilde, en wat het resultaat was. Als de laatste kolom leeg is, dan heeft Eigen Haard het oorspronkelijk voorstel op dat punt niet aangepast.

Op een aantal punten kunnen wij ons prima vinden in het voorstel van Eigen Haard. Maar wij vinden ook dat er nog steeds groepen huishoudens zijn waarbij Eigen Haard de betaalbaarheid uit het oog verliest. Dit past niet bij sociale volkshuisvesting. Zeker niet voor een corporatie die hier financieel zeker ruimte voor zou moeten kunnen vinden. Aan het advies van Alert zijn dan ook pittige discussies met Eigen Haard vooraf gegaan. Alert is niet onverdeeld tevreden met het resultaat.

Huishoudens met inkomen t/m passendheidsgrens (€ 23.225,- voor eenpersoonshuishoudens, € 31.550,- voor meerpersoonshuishoudens)			
	Oorspronkelijk voorstel EH	Wens Alert	Resultaat
Huur onder € 619,01	Maximaal 4,4% huurverhoging. Huur wordt afgetopt op de € 619,01	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel
Huur tussen € 619,01 en € 663,40	Eenpersoonshuishoudens: 0% huurverhoging Meerpersoonshuishoudens: Maximaal 2,6% huurverhoging. Huur wordt afgetopt op € 663,40	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel
Huur tussen € 663,40 en € 737,14	0% huurverhoging	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel
Huur boven € 737,14	Huurverlaging naar €737,14	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel

Huishoudens met een inkomen tot € 43.574,-			
	Oorspronkelijk voorstel EH	Wens Alert	Resultaat
Huur onder € 619,01	Maximaal 4,4% huurverhoging	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel
Huur tussen € 619,01 en € 737,14	Maximaal 2,6% huurverhoging. Huur wordt afgetopt op € 737,14	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel
Huur boven € 737,14	0% huurverhoging	Huurverlaging naar € 737,14	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel

Huishoudens met een inkomen boven € 43.574,-			
	Oorspronkelijk voorstel EH	Wens Alert	Resultaat
	6,6% huurverhoging. De huur wordt afgetopt op € 878,- voor huishoudens met een inkomen tot en met € 53.068,-	5,2% huurverhoging. De huur wordt afgetopt op € 863,- voor huishoudens met een inkomen tot en met € 53.068,-	Als de huur hoger is dan € 737,14 wordt de huurverhoging 5,9%. De huur wordt afgetopt op € 1.032,- voor huishoudens met een inkomen tot en met € 61.707,-

Vrije sector huur			
	Oorspronkelijk voorstel EH	Wens Alert	Resultaat
Woningen die contractueel geen ruimte hebben voor ene huurverhoging met een hoger percentage dan inflatie (2,6%)	2,6%	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel
Woningen die vanaf 2016 passend zijn verhuurd aan middeninkomens huurverhoging	2,3%	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel
Woningen die voor 2016 zijn verhuurd en contractueel ruimte hebben voor een hogere huurverhoging	>3,1%	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel

Overig			
	Oorspronkelijk voorstel EH	Wens Alert	Resultaat
Onzelfstandige woningen	Inflatie + 0,2% (2,8%)	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel
Niet-woningen (bedrijfspanen, parkeerplaatsen etc.)	Conform afspraken in huurovereenkomst. Staan er geen afspraken in de overeenkomst dan 2,6%	Alert adviseerde hier positief over	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel
Woningen met energielabels D t/m G	Geen aparte afspraken	0% huurverhoging	Gelijk aan oorspronkelijk voorstel

Maatwerkregelingen

- Huishoudens met een inkomen tot maximaal 120% bijstandsniveau krijgen een huur tot maximaal de aftoppingsgrenzen. Ligt de huur boven de aftoppingsgrens, dan wordt deze verlaagd naar de aftoppingsgrens
- Huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens en een huur hoger dan € 737,14 kunnen huurverlaging naar € 737,14 aanvragen.
-
- Huishoudens met een inkomen tot en met € 53,068,- en een huur hoger dan € 878,- kunnen een huurverlaging naar € 878,- aanvragen.
-
- Huishoudens met een inkomen tot en met € 61.707,- en een huur hoger dan € 1.032,- kunnen een huurverlaging naar € 1.032,- aanvragen.
- Huishoudens die hun inkomen blijvend flink zien dalen, maar wel meer dan 5,1% procent huurverhoging moeten betalen, kunnen door de stijgende woonlasten in de problemen komen. Zij kunnen een huurverlaging aanvragen.

Komt u voor een maatwerkregeling in aanmerking kijk dan voor meer informatie op www.eigenhaard.nl> maatwerkregelingen