

Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam



HBO
ARGUS

HUURDESVRENING

Nieuwsbrief 11 mei 2020

HUURVERHOOGING 2020

De brief met de aangekondigde huurverhoging voor 2020 is twee weken geleden bij alle huurders in de brievenbus gevallen. Voor de een betekent de aangekondigde verhoging een 'meevaller', voor een ander een 'domper'. Het liefst hadden wij gemeld dat er dit jaar géén huurverhoging wordt doorgevoerd, maar helaas is dat niet gelukt.

De Overheid heeft bepaald dat de huur van uw huis vanaf 1 juli 2020 maximaal 5,1% tot 6,6% omhoog mag.

!Woon heeft onderzocht wat de resultaten in Amsterdam zijn en meldt: "Amsterdamse corporaties mogen over het gehele bezit van huurwoningen een gemiddelde verhoging van 3,1% vragen. Dat is een half procent boven de inflatie. Binnen deze kaders kan elke corporatie een eigen invulling geven aan de huurverhoging. Het ene type woning iets meer, het andere iets minder, als de gemiddelde verhoging over het hele bezit maar beperkt blijft tot maximaal 3,1%. Minder mag ook, dat doen onder andere Eigen Haard en Ymere. Of dat kan hangt vooral af van de financiële ruimte van een corporatie en van de resultaten van de onderhandelingen met de huurderskoepel. De huurdersorganisaties hebben zich ook dit jaar weer volop ingezet om de verhoging te beperken."

Over de huurverhoging wordt jaarlijks door Eigen Haard overlegd met Huurdersfederatie Alert. In Alert zijn twee bestuursleden van HBO Argus vertegenwoordigd en dat betekent dat ook HBO Argus meepraat en een verantwoordelijkheid in deze heeft. Tijdens de overleggen over de huurverhoging 2020 hebben pittige discussies met Eigen Haard plaatsgevonden want de Werkgroep Betaalbaarheid, door Alert aangewezen als gesprekspartner over de huurverhoging, wilde uiteraard het best mogelijke en vooral een bevredigend resultaat voor de huurders behalen. Helaas heeft Alert niet kunnen bereiken wat gewild werd: **dit jaar géén huurverhoging**. Argument van de huurdersvertegenwoordiging: de huren zijn al teveel gestegen in de afgelopen jaren. Maar jammer genoeg wilde Eigen Haard daarin geen enkele beweging maken. Argument: wij hebben de huurverhoging nodig om te kunnen investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzamen.

Eigen Haard kwam met andere voorstellen en daarmee moest de werkgroep aan de slag. Het

uiteindelijke resultaat vindt u in de bijlage bij dit bericht. Daar waar staat “Alert adviseerde hierop positief” moet u in uw achterhoofd houden dat dat niet zonder slag of stoot is gebeurd. Maar uiteindelijk moest Alert een officieel gekwalificeerd advies uitbrengen. Een gekwalificeerd advies is echter geen bindend advies en dat betekent dat Eigen Haard er geen gevolg aan hoeft te geven.

De verhoging hangt van verschillende factoren af, o.a. van de hoogte van de huidige huur. De percentages die in bijgaande modellen worden genoemd zijn ‘gemiddelde’. Niet elke huurder heeft dus hetzelfde percentage huurverhoging gekregen.

Op de aankondigingsbrief van de huurverhoging staat vermeld wat huurders kunnen doen als zij door de huurverhoging in financiële problemen komen omdat hun inkomen is gedaald. Er is een extra huurverhoging van 1,5% doorgevoerd voor huishoudens met een inkomen in 2018 boven de grens van € 43.574,--. Als het huishoudinkomen is gedaald ten opzichte van 2018, kan aan Eigen Haard worden gevraagd die extra huurverhoging niet door te voeren. Kijk ook op de website www.hbo-argus.nl voor de verschillende maatwerkregelingen om voor huurverlaging in aanmerking te komen. De regelingen gelden alleen voor sociale huurwoningen en derhalve niet voor de vrije sector.

U kunt ervan op aan dat ook voor volgend jaar gestreden zal worden om een zo gunstig mogelijk resultaat voor de huurders te behalen. Maar er moet nog heel wat water naar de zee stromen om op 0% uit te komen.