

Internetconsultatie Min BZK 29-03-2019

## Wetswijziging huursomstijging 2019

De Woningwet van 1901 was met name bedoeld om de arbeiders en werklozen beter te huisvesten in betaalbare woningen

Daarvoor werden door de zelf-organisaties woningbouwverenigingen opgericht (socialistisch, katholiek, protestant)

De huurders waren stakeholder in de eigen vereniging

Na de W-II moest vooral veel gebouwd worden met steun van de rijksoverheid door gemeenten, en de woningbouwverenigingen.

In de jaren 90 van de vorige eeuw wilde het rijk dat de sociale woningbouw op eigen benen kwam te staan, onder professionele ondernemende leiding en de overheid op afstand. Daarmee werd ook de eerste bezuiniging ingezet op de sociale woningbouw. De huurders werden aan de kant gezet toen de verenigingen werden omgezet in stichtingen.

We weten dat deze situatie te verleidelijk was voor de verschillende bestuurders om er vervolgens andere zaken mee te doen dan volkshuisvesting.

Met de Woningwet van 2015 werd vervolgens door het rijk besloten om de rijk gevulde kassen van de corporaties te belasten met een verhuurdersheffing, uitsluitend te betalen door sociale verhuurders, die uiteraard betaald moest worden door de sociale huurders. Huurders die voldoende inkomen hadden om een huur te betalen in de vrije sector hoefden niet mee te betalen aan de verhuurdersheffing.

In de praktijk komt de huidige jaarlijkse huuraanpassing er op neer dat de minister een plafond vaststelt en de verhuurder, na advies van de huurdersorganisaties vaststelt hoe de huuraanpassing er voor een jaar gaat uitzien.

### Voorbeeld

minister stelt vast : inflatie + 1%, maximaal inflatie + 2,5% per huurder

bij een inflatie van 1,7% stelt de woningcorporatie vast :

huurverhoging door mutaties : 0,4%

maximum huurverhoging voor zittende huurders : **gemiddeld 2,3%**

verhuurders kunnen in overleg met huurdersorganisaties besluiten tot een gedifferentieerde huurverhoging of tot een lager gemiddelde

Het voorstel voor de huursombenadering is grotendeels gebaseerd op het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond.

Dit huurakkoord is in de Woonbond niet vastgesteld door de leden, maar op basis van een besluit van een verenigingsraad die fungeert als stichting in de woonbond door een gekozen systeem van 40 vertegenwoordigers uit de provincies zonder last of ruggespraak.

In het nieuwe voorstel voor de huursombenadering zien we dat enerzijds de invloed van huurders verder verwatert door het mee laten beslissen van de lokale politiek, die voornamelijk bestaat uit eigenaren van koopwoningen of huurders in de vrije sector. Steeds meer buitenstaanders willen regeren over de sociale huurders.

Aan de ander kant wordt de financiële positie er niet beter op. De minister zegt wel dat er sprake is van huurmatiging (een positief effect op de betaalbaarheid van de huren), maar dat kan alleen het geval zijn als de lokale politiek zich er niet mee bemoeit. Het, zoals de internetconsulatie zegt, "lokaal betrekken" van de huurders is een eufemisme voor de legitimatie om zonder de huurders lokaal te besluiten tot een extra huurverhoging.

Zelfde rekenvoorbeeld maar nu voor het voorstel wetsontwerp :  
minister stelt vast : inflatie

in de huursombenadering wordt geen rekening gehouden met de huurverhoging door mutaties

indien de lokale politiek samen met de verhuurders vaststellen dat de sociale huurders extra huur moeten betalen : max. 1% extra

bij een inflatie van 1,7% stelt de woningcorporatie vast :

maximum huurverhoging voor zittende huurders : **gemiddeld 2,7%**

Gelukkig wordt de huurverhoging bij mutaties aanzienlijk beperkt door het passend toewijzen, anders zouden ook de starters en verhuizers te maken krijgen met aanzienlijke huurverhogingen, hetgeen de doorstroming zeker niet ten goede zou komen.

Het zou anders zijn als de huurdersorganisaties instemmingsrecht krijgen ten aanzien van de extra 1% maar daarover wordt in het voorstel niet gesproken. Wel wordt aangegeven dat in het 3-partijenoverleg hierover afspraken gemaakt kunnen worden maar wat gebeurt er als de huurdersorganisaties er niet mee instemmen ?

We hebben in het verleden gezien dat deze situatie te verleidelijk is om niet te gebruiken.

In het sociaal huurakkoord wordt ook gesproken over het bevriezen of verlagen van de huren. Het is prachtig om te zien hoe enerzijds kopers en eigenaren van woningen op allerlei manieren worden ontzien door belastingmaatregelen terwijl in dit geval een aantal sociale huurders worden ontzien door financiering uit de private middelen van de sociale verhuur. Sociale huurders moeten zelf de kosten opbrengen voor de maatregelen die worden bedacht om een aantal sociale huurders een lagere huur te geven. In Utrecht werd in 2017 voor 2 jaar de huurverlaging voor Utrechters met een U-pas betaald uit de algemene middelen. Nu mogen de burens daarvoor gaan betalen.

Het wetsvoorstel voor de huursombenadering is alles overziend geen goed voorstel voor de sociale huurders. Dat zou anders zijn als de huurders een beslissende stem zouden krijgen bij het vaststellen van de extra lokale huurverhoging en als een mogelijke huurkorting of huurbevriezing zou worden betaald uit een vermindering van de verhuurdersheffing. Maar dat zal voor de huidige politiek wel een te groot offer zijn.

HVS