

Betreft: Internetconsultatie Min BZK 29-03-2019
Wetswijziging huursomstijging 2019

Zoetermeer 25 april 2019

Geachte dames/heren,

Hierbij ontvangt u de reactie van de SHH (Samenwerkende Huudersorganisaties Haaglanden) inzake de wetswijziging huursomstijging 2019. Wij hebben er voor gekozen de brief als volgt te beantwoorden.

Inleiding.

De Woningwet van 1901 was met name bedoeld om de arbeiders en werklozen beter te huisvesten in betaalbare woningen. Voor het bouwen van woningen werden door de zelf-organisaties woningbouwverenigingen opgericht (socialistisch, katholiek, protestant, enz.). De huurders waren stakeholder in de eigen vereniging.

Na de 2^e wereldoorlog 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 met 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 verschillende bestuurders om vervolgens andere zaken te doen dan volkshuisvesting.

Met de Woningwet van 2015 werd door het rijk besloten om de rijk gevulde kassen van de corporaties te belasten met een verhuudersheffing, uitsluitend te betalen door sociale verhuuders, 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 verhuudersheffing.

In de praktijk komt de huidige jaarlijkse huuraanpassing er op neer dat de minister een plafond vaststelt en de verhuurder, na advies van de huudersorganisaties vaststelt hoe de huuraanpassing er voor het komende 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.

Sociaal Huurakkoord 2018

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.

Voorstel tot wetwijziging 2019

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 en mogen regeren over de sociale huurders.

De financiële positie van de sociale huurder wordt er met dit voorstel tot wetwijziging 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 internetconsultatie 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 huurders en de doorstroming zeker niet ten goede zou komen.

Het zou beter zijn voor de sociale huurders als de huurdersorganisaties instemmingsrecht krijgen ten aanzien van de lokale 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.

Conclusie

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 huurbevrozing zou worden betaald uit een vermindering van de verhuurdersheffing.

Wij verzoeken u dan ook met klem om het wetsvoorstel hierop aan te passen.

Met vriendelijke groet,

Sylvie Seubert, voorzitter SHH



P/a Van 't Hoffplein 1
2725 EA Zoetermeer

M 0645090977

E voorzitter@huurdersorganisatieshaaglanden.nl
www.huurdersorganisatieshaaglanden.nl