

HUURDERS BELANGEN VERENIGING - BOXTEL



Secretariaat: van der Aastraat 2
5282 WL Boxtel
Telefoon : 06-20435582 Ad Boleij
0411-675773 Jos Boom
E-mail : habeveboxtel@kpnmail.nl
Website : hbvboxtel.com



Aan de fractie van SP,

Huurders Belangen Vereniging Boxtel maakt zich grote zorgen over het voorgenomen huurbeleid van dit kabinet. Op 15 april presenteerde minister Donner zijn voornemen om alle huurwoningen in Nederland 25 extra woningwaarderingpunten toe te kennen.

Huurders Belangen Vereniging Boxtel vindt deze maatregel onacceptabel.

De positie van huurders komt onder grote druk. Het toekennen van de 25 extra punten houdt immers een grote stijging van het algemene huurniveau en de maximale huurprijzen in. De maatregel kan bij huurderswisseling tot extra huurverhogingen van € 123 per maand leiden, nog eens bovenop de al bestaande mogelijkheid de huren bij verhuizing tot aan het maximale huurniveau op te trekken. Het gat tussen bestaande huurprijzen en nieuwe huurprijzen wordt nog groter. Hurende huishoudens zullen niet meer gaan verhuizen omdat ze dan een veel hogere huur moeten gaan betalen. De doorstroming op onze woningmarkt zal daardoor ernstig stagneren. Grote delen van de woningmarkt worden onbetaalbaar voor starters en verhuizers. Door de hoge huren liggen nieuwe bezuinigingen op de huurtoeslag op de loer. Daarnaast wordt de scheiding (segregatie) tussen goede en slechte buurten wordt groter.

Niet alleen de Woonbond en wij als huurdersorganisatie vinden de 25-puntenmaatregel desastreus. Zo reageerden ook de G4 (de vier grootste steden) en de G32 (32 grote en middelgrote gemeenten) kritisch op de huurbeleidsvoorstellen van het kabinet. Wij veronderstellen dat ook een aantal verhuurders geen heil van deze maatregel verwachten.

Er is een beter alternatief.

De Woonbond heeft een alternatief voor het huurbeleid geformuleerd dat uitgaat van de huursombenadering, waarbij voor woningcorporaties op instellingsniveau een maximum wordt gesteld aan de huursomstijging voor de gehele kabinetsperiode van inflatie + 1,0 procentpunt per jaar inclusief huurharmonisatie (0,5% gemiddeld in 2009 en 2010). De essentie van de huursombenadering is dat niet alle woningen een huurverhoging krijgen van het inflatiepercentage plus een bepaalde opslag, maar alleen de woningen met een relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Voor relatief dure woningen geldt uiteraard een laag of geen stijgingspercentage.

Het alternatief heeft de volgende voordelen

- Flexibilisering van het huidige inflatievolgende huurbeleid per woning
Momenteel is de jaarlijkse huurverhoging afgegrensd op het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar per woning, waardoor verhuurders weinig mogelijkheden hebben om flexibiliteit in de huurprijs te brengen. De enige flexibiliteit zit bij mutatie, waarbij de huren door middel van harmonisatie in één klap zeer fors worden opgetrokken, zonder dat kwaliteit wordt toegevoegd. Deze praktijk zet een rem op de doorstroming, want een andere woning is door harmonisatie relatief duur ten opzichte van de huidige woning. Het is daarnaast ook wenselijk om grenzen te stellen aan de maximale verhoging bij mutatie om te voorkomen dat de verschillen tussen huurprijzen van oude en nieuwe huurders te groot worden.
- Differentiatie van de jaarlijkse huurverhoging binnen de huursomstijging van inflatie plus 1% (inclusief huurharmonisatie-ineens), waarbij woningen met een huurprijs die dicht tegen de 100% maximaal toegestane huurprijs ligt een lagere huurverhoging krijgen dan woningen met een grote afstand van de maximaal toegestane huurprijs (afgemeten aan het WWS).
- Bestrijding van het scheefbetalen (goedkope scheefheid) doordat verhuurders de mogelijkheid krijgen om de huur van relatief (t.o.v. WWS) goedkope woningen extra te verhogen. Dit is een veel effectiever instrument om het probleem van scheefwonen te bestrijden dan Huur op maat of het hanteren van een extra hoge huurverhoging voor inkomens hoger dan € 43.000. Dure scheefheid wordt bestreden doordat dure huurwoningen slechts een inflatievolgende huurverhoging krijgen.
- Beperkte administratieve lasten. De huursombenadering kan relatief eenvoudig in het Bbsh worden vastgelegd. Corporaties hebben er in het verleden mee gewerkt en waarschijnlijk is de software zo uit de la te trekken. De jaarlijkse inkomensstoets door verhuurders om erachter te komen of zij meer dan € 43.000 per jaar verdienen, kan achterwege blijven.

Wij vragen u wat u als plaatselijke politieke partij van vele huurders vindt van de kabinetsplannen om alle huren in Nederland extra te verhogen met 25 woningwaarderingpunten en welke effecten u hierdoor voorziet. Daarnaast vragen wij u het Woonbondvoorstel als alternatief voor het pakket huurmaatregelen van het kabinet te ondersteunen.

Wilt u ons –liefst zo spoedig mogelijk- een korte reactie sturen (maximaal 100 woorden), met een kopie naar de Woonbond via info@woonbond.nl. Via de website www.woonbond.nl worden de reacties wereldkundig gemaakt.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking,

Met vriendelijke groeten,

Huurders Belangen Vereniging Boxtel