

## Huurbeleid 2013

Achterbanvergadering  
 Bewonersraad Laarbeek  
 15 april 2013

## Even voorstellen

Henk Tegels  
 Adviseur Woonbond kennis- en Adviescentrum  
 Regio Zuid (kantoor Eindhoven)

htegels@woonbond.nl  
 Tel: 040-2323190

## Waar gaan we het over hebben ?

1. Woningmarktakkoord ("carnavalsakkoord")
2. Wat vindt de Woonbond ?
3. Voorstel huurverhoging 2013 van Woningstichting Laarbeek (WSL)
4. Wat nu ??

## 1. De huurplannen in het woningmarkt (carnavals-)akkoord



## Forse gluurstijgingen

- (Huishoud-)inkomensafhankelijke huurverhogingen:
  - minder dan € 33.614 inflatie + 1,5%
  - € 33.614 - € 43.000 inflatie + 2,0 %
  - boven € 43.000 inflatie + 4,0 %
- Inflatie is 2,5%:  
 dus op 1 juli maximale huurverhogingen van **4%, 4,5% en 6,5%!**
- Nu al bijna 1 miljoen hurende huishoudens in de problemen

## Voorbeelden huurstijgingen (indicatie)

Let op: houdt geen rekening met maximumhuur en invoering huursombenadering in 2015

	Tot € 33.614	Vanaf € 33.614 tot € 43.000	Meer dan € 43.000
huur nu	over 4 jaar	over 4 jaar	over 4 jaar
€ 400	€ 468	€ 477	€ 515
€ 500	€ 585	€ 596	€ 643
€ 600	€ 702	€ 716	€ 772

### Andere wijzigingen bij gluurverhoging

- Na inkomensdaling is huurverlaging mogelijk
- Hardheidsclausule voor gehandicapten en chronisch zieken
- Privacy van huurders wordt bij bezwaar iets beter gewaarborgd

### Verhuurdersheffing

- (ordinaire belastingheffing)
- in 2013 : 50 miljoen (goedgekeurd)  
 in 2017 : 1,7 miljard (was 2 miljard)
- Per huurwoning in 2017: € 800 per jaar (± 2 md huur)
- Op termijn wel naar 2 miljard per jaar
- Minister moet heffing zorgvuldig uitwerken:
  - investeringsmogelijkheden
  - rekening houden met draagkracht huurder

### Positieve punten uit het akkoord

1. Woningwaarderingstelsel (WWS) blijft bestaan  
 Uitstapje: uitleg WWS
  - aantal kwaliteitspunten
  - maximaal (redelijke) huur
    - bijv : 139 punten --- > max. huur € 680
    - 100 punten --- > max. huur € 479
    - € 681 = 60% van € 1130 --- > 226 Punten
  - percentage van maximaal redelijk
  - streefhuurpercentage

### (vervolg) positieve punten uit het akkoord

2. Max. huur **niet** op basis van 4,5% WOZ waarde
3. WWS wordt aangepast met WOZ-component
4. Maximale huur blijft voor huurders boven € 43.000
5. In 2014 : voorstel kabinet inkomensafhankelijke huren vervangen door systeem jaarlijkse huursom (invoering 2015)

### 2. Wat vindt de Woonbond ?

Akkoord is wel iets beter, maar .....

- fikse huurstijgingen
- systematiek van inkomensafhankelijke huren
- dramatische verhuurderheffing (= afbraak sociale huursector)

blijven **giftige cocktail voor huurders!**



### Alternatieven van de Woonbond

- Gluurverhoging vervangen door huursombenadering
- Huurverhoging 1% boven inflatie op voorwaarde: huursombenadering en extra huurinkomsten voor investeringen
- Investeringsplicht voor verhuurders i.p.v. heffing
- Modernisering van WWS
- Gelijke behandeling huur en koop (Wonen 4.0)

### 3. Voorstel Huurverhoging 2013 WSL

- Wilde eerst maximale gluurverhoging
- Waarom ??
  - WSL wil naar marktconforme huurprijs: kwaliteit WWS- punten en marktwaarde)
  - gemiddelde huur tov maximaal redelijk zeer laag tov van regio (50,4%) (WSL levert hoge kwaliteit tegen relatief lage huur).
  - Als alles max. huur > 90% boven € 681)

### 3. Voorstel Huurverhoging 2013 WSL

Vervolg redenen:

- als gemiddelde streefhuur 60%:
  - nog zeer sterk gematigde huur ( al dan niet met huurtoeslag bereikbaar voor doelgroep (mensen met inkomen beneden € 33.614 ))
  - streefhuren geven evenwichtige spreiding over alle categorieën woningen
  - omvang kernvoorraad (1850 woningen) is ruim voldoende

### 4. Hoe naar streefhuur / meer inkomen ?

- bij mutatie huurprijs naar streefhuurniveau
- gebruikmaken van inkomensafhankelijke huur ( geldt voor zittende huurders)
- willen midden- en hoge inkomens niet uit sociale woningen jagen , maar wel reële marktconforme huurprijs
- ondanks verhuurderheffing wil WSL niet inleveren op kwaliteit ( onderhoud / energiebesparing )
- verkoop huurwoningen
- bedrijfslasten naar verhouding al (heel) laag

### 4. Voorstel was:

Sociaal (gereguleerd) segment:

- Lager dan € 33.614 4% tot streefniveau
- € 33,614 - € 43.000 4,5% tot max redelijk of huurtoeslaggrens (hts) ( € 681 )
- meer dan € 43.000 6,5% tot max redelijk of hts

Geliberaliseerd segment:

- woningen op streefhuur : 2,5%
- woningen onder streefhuur : 4% tot streefhuur

Als door huurverhoging boven streefhuur: bij mutatie terug

### 4. Maar .....

- Belastingdienst kan geen goede gegevens aanleveren
- Daarom: alle inkomens 4% huurverhoging al het andere blijft hetzelfde !

### 4. Wat nu ??

- Wat kunnen Huurdersorganisatie(s) nog doen ?
- Wat kunnen Huurders nog doen ?

### Wat moet Bewonersraad doen ?

- advies geven
  - positief of negatief
  - welke argumenten ?
- Wat kan ze verder doen ?

### Wat kunnen huurders doen ?

1. Bezwaar aantekenen (zie huurwijzer)
2. Andere huurders oproepen bezwaar aan te tekenen
3. (plaatselijke) politici oproepen om zo niet verder te gaan
4. Acties van Huurdersorganisaties, WSL, Woonbond etc. steunen



**Kom in actie,**

**dit huurbeleid moet gestopt worden !**