



Advies huurverhoging 2013

11-03-2013

Advies naar aanleiding van de adviesaanvraag d.d. 25/01/2013.

Inleiding

Op 25 januari jl. ontvingen wij uw adviesaanvraag omtrent de huurverhoging per 1 juli a.s. Aangezien er op dat moment nog veel onduidelijkheid was over de haalbaarheid van het voorgenomen regeringsbeleid schetst u in het voorstel drie scenario's en vraagt over elk van de scenario's een advies. Inmiddels is er door het Lenteakkoord meer duidelijkheid gekomen, maar op het moment van het schrijven van dit advies is er nog geen sprake van definitieve wet- en regelgeving, aangezien de Eerste Kamer nog over de voorstellen moet debatteren. In dit advies hanteren we de wetsvoorstellen, zoals ze nu bij de Eerste Kamer liggen, als kaderstellend voor het door u voorgestelde beleid.

Voor uw voorstel is van belang dat het woningwaarderingstelsel vooralsnog intact blijft en dat voor onzelfstandige woonruimte geen verhuurdersheffing hoeft te worden afgedragen. Beide maatregelen hebben een gunstig effect op de financiële positie van DUWO. Wij hebben hierover navraag gedaan en vernomen dat het resultaat van het regeringsbeleid uiteindelijk toch negatief uitpakt. De verwachting is dat bij 1,5% extra huurverhoging (inclusief inflatiecompensatie wordt dat 4%) een jaaropbrengst genereert van € 2,4 miljoen. U verwacht echter op termijn jaarlijks € 4,5 miljoen aan verhuurdersheffing te moeten afdragen. Om de gevolgen van het regeringsbeleid te beperken opteert u daarom voor de maximaal haalbare variant aan huurverhoging, dat wil zeggen zo mogelijk inkomensafhankelijke huurverhogingspercentages van resp. 4%, 4,5% en 6,5% en anders een inflatie+variant van vermoedelijk 4%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De Nederlandse Woonbond heeft het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan onderzoek laten doen naar de effectiviteit en rechtmatigheid van deze maatregel. Kennedy Van der Laan komt tot de conclusie dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet, of niet aantoonbaar, bijdraagt aan het in het door de regering beoogde doel, namelijk het bestrijden van de scheefheid en het bevorderen van de doorstroming in de huursector. Daarnaast betekent de maatregel een ernstige inbreuk van de privacy waar het College Bescherming Persoonsgegevens zich al eerder tegen uitsprak. Door de privacyrechtelijke bezwaren en het gebrek aan doelmatigheid acht Kennedy Van der Laan het wetsvoorstel strijdig met artikel 10 Grondwet en artikel 8 Europees verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

Om deze redenen en omdat de maatregel slechts twee jaar zal gelden adviseren de gezamenlijke huurderorganisaties negatief over de invoering van een inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli a.s.

Huurverhoging boven de inflatie

Wij vinden de financiële onderbouwing van de extra huurverhoging vooralsnog onvoldoende. Graag hadden wij vernomen hoe de afdracht tot stand komt (aantallen en WOZ-waarden) en hoe dat uitpakt voor de verschillende vestigingen. Onvoldoende lijkt onderzocht of DUWO haar investeringsambities naar beneden kan bijstellen/temporiseren en wat dat kan betekenen voor de woonlasten van de huurders.

De gezamenlijke huurderorganisaties adviseren negatief over een huurverhoging boven de inflatie.

U schrijft in uw voorstel dat u voornemens bent de markt- en streefhuren met inflatie+ te verhogen. We mogen aannemen dat de puntprijzen, zoals gebruikelijk, per 1 juli a.s. met het inflatiepercentage zullen worden verhoogd, waardoor de markt- en streefhuren automatisch op een hoger niveau komen te liggen. Dat biedt u voldoende ruimte om door huurverhoging of mutatie extra huurinkomsten te verwerven.

Indien u voornemens bent markt- en streefhuren meer te laten stijgen dan de verhoging van de puntprijzen, adviseren de gezamenlijke huurdersorganisaties daar negatief over.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie tegemoet.

Namens de Algemene Bewonersorganisatie WijWonen, Vereniging Bewoners Uilenstede,
Huurdersvereniging Duwoners en Huurdersvereniging BRES,

Hoogachtend,

Barend Bentvelsen,
Voorzitter WijWonen