

MARKTVOLGENDE HUREN ZIJN EEN HISTORISCHE VERGISSING

De marktwerking in de zorg is misschien wel het belangrijkste thema van de 2e Kamerverkiezingen van 15 Maart.

De marktwerking in de huren is echter nauwelijks onderwerp van gesprek. Dat is erg vreemd, want wanneer het huidige beleid wordt voortgezet zullen veel Nederlanders steeds meer huur gaan betalen.

Sinds oktober 2015 telt de WOZ-waarde (de fictieve verkoopwaarde) van een sociale huurwoning mee in het puntenaantal van die woning. Het puntenaantal bepaalt wat de maximale huur voor een sociale huurwoning is. Anderhalf jaar later zijn de woningprijzen in Amsterdam geëxplodeerd, stijgen de prijzen in andere steden sterk en gaan de prijzen in het hele land omhoog. Dat heeft grote consequenties voor de maximale huur van een woning.

EEN VOORBEELD

Volgens gegevens van stichting !WOON heeft een huurwoning van 36 m² aan de Herengracht in de Amsterdamse binnenstad een WOZ-waarde van 278.000 Euro. Die woning heeft een puntenaantal van 150, waarvan 98 het gevolg zijn van de WOZ-waarde. De andere 52 punten staan voor de kwaliteit en oppervlakte. De huur van die woning is dus al voor bijna twee-derde

marktvolgend. In Amsterdam is deze ontwikkeling het sterkste, maar met de stijging van de huizenprijzen zullen ook de huren in de rest van het land verder omhoog gaan.

DE GEVOLGEN

Wanneer een woning boven de 145 punten is gekomen, komt die in de vrije sector terecht. Ondanks gemaakte afspraken die hierop een remmende werking moeten hebben worden erg veel woningen met een puntenaantal van meer dan 145 geliberaliseerd. Zo daalt het aantal sociale huurwoningen verder. Huren van geliberaliseerde woningen liggen in Amsterdam vaak ver boven de duizend euro. Zittende huurders gaan niet meteen de maximale huur betalen. Hun huren gaan in stapjes omhoog (dit jaar maximaal 2,8%). Omdat het verschil tussen de maximale huur en wat huurders nu betalen alleen maar groter wordt, kunnen zij lang-

durig extra huurverhogingen verwachten. Vaak wordt sussend gezegd dat de huurverhogingen worden opgevangen door de meestjgende huurtoeslag, maar dan worden de 1,5 miljoen huurders die wel recht heb op een sociale huurwoning, maar niet op huurtoeslag, buiten beschouwing gelaten en de uitgaven aan huurtoeslag stijgen zo de pan uit.

Volgens de woonbond heeft inmiddels 18% van de huurders structureel moeite hun huur te betalen. In de steden zijn de huren door het meetellen van de WOZ waarde hoger dan elders en is het percentage huurders dat het moeilijk heeft dus hoger. In de jaren zeventig betaalden huurders 15% van hun inkomen aan huur, inmiddels is dat 30% en

lees verder op pag. 2 ►



ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING

Woensdag 29 MAART van af 19.30 uur. Onder andere over de WOZ en wat er tegen te doen.

PLAATS: Wijkcentrum d' Oude Stadt, Nieuwe Doelenstraat/hoek Binnen-gasthuisstraat. Zie blz. 3

HUURDERSVERENIGING CENTRUM

Huurdersvereniging Centrum behartigt de belangen van huurders in de binnenstad. Door zich te verenigen, staan huurders sterk. En dan zijn zij ook een goede gesprekspartner voor verhuurders en de overheid. De vereniging komt op voor voldoende betaalbare, goed onderhouden huurwoningen en een leefbare woonomgeving. Wij geven signalen over misstanden door aan de beleidsmakers en stimuleren een brede discussie over wonen en huren. *Huurbrief* en www.huurdersverenigingcentrum.nl zijn onmisbaar voor huurders die op de hoogte willen blijven en actief meedoen.

soms al 40 %. Waarom eigenlijk? Huurders in de vrije sector hebben een hoger inkomen maar vaak net zo veel moeite met het betalen van hun huur. Het huidige huurbeleid is slecht voor alle huurders.

HUURDERS STEM!

Huurders moeten zich realiseren dat betaalbare huren onder druk staan en de binnensteden voor hen onbetaalbaar worden. De 2e kamer stemde op 18 december 2014 voor een motie om na 1 juli van dit jaar

het meetellen van WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem te evalueren. De dan net gekozen 2e Kamer zou dus iets kunnen doen. Huurders doen er dus goed aan te checken welke partijen er tegen marktwerking in de huren zijn. De 2,9 miljoen hurende huishoudens in Nederland leggen samen veel gewicht in de schaal. Samen kunnen we de marktwerking stoppen. Als huurders lid zijn van een partij, dan zouden zij hun partij daar ook op aan kunnen spreken.

STEMMEN OF KIEZEN OP ELKAAR

Wie niet stemt heeft geen invloed. Maar waarop? En wat zijn partijprogramma's waard? Voor huurders is het niet eenvoudig. In de afgelopen 4 jaar is de sociale volkshuisvesting in Nederland hard weggedrukt. In Amsterdam en het bijzonder de binnenstad heeft dat tot onaanvaardbare situaties geleid. Te weinig beschikbare, betaalbare woningen en een sterk toegenomen vraag. Dat een nieuwe regering de schade gaat herstellen is zeer gewenst. Maar wat zijn verstandige keuzes? Hieronder een overzicht met de standpunten van de belangrijkste partijen. Aan u de keuze. Maar ga in ieder geval stemmen!!

KEUZEMOGELIJKHEDEN VOOR EEN ANDER HUUR- EN VOLKSHUISVESTINGSBELEID

THEMA	CDA	CU	D66	GROENLINKS	PVDA	PVV	SP	VVD	50PLUS
Verhuurderheffing	Heffing verlagen en dat deel inzetten voor nieuwbouw en energiebesparing	Afschaffen	Structurele verlaging voor investeringen	Kortingen op verhuurderheffing in ruil voor investeringen	Omzetten in rijksfonds (ook voor betaalbaarheid)	Verlagen met 1 miljard	Omzetten in een investeringsplicht	Verhogen om verkoop te stimuleren	Tegen verhuurderheffing
Huurmatiging		Huurmatiging en -verlaging uit afschaffing verhuurderheffing		Inflatievolgend voor lage inkomens; hogere huurverhoging voor hoge inkomens	Huur naar draagkracht (max. Huurquote en Nibudnorm)	Huren omlaag	Huurverhoging max. Inflatie. Huurverlaging voor dure scheefhuurders	Huren moeten sneller kunnen stijgen	Huurverhogingen beperken
Inkomensafhankelijke huurverhogingen	Vergrotten ruimte inkomensafhankelijke huurverhoging		Werkt onvoldoende (is onduidelijk over) voortzetten	Ja	Zie boven			Voortzetten verlaging van inkomensgrenzen toetreding (modaal)	
Beschikbaarheid huurwoningen	Terugdringen scheefhuur (o.a. tijdelijke verhuur)	Bouwen, bouwen, vooral middenhuur	100.000 extra sociale huurwoningen	Rijksinvesteringsprogramma voor sociale huur (bij lange wachtlijsten); ombouwen kantoren	50.000 woningen per jaar. instellen regionale aanbodnorm		Voorraad vergroten en gemengde wijken; ombouwen leegstaand vastgoed	Bouw (midden) dure huur stimuleren door verlaging liberalisatie-grens (€ 600)	Nieuwbouw voor senioren; nationaal programma wegwerken tekort
Geliberaliseerde huursector	Lagere grondprijzen en meer middelen hiervoor bij gemeente	Echte kans geven door verkleinen hypotheek-renteaftrek	80.000 extra vrije sector huurwoningen					Huurverhoging en contractduur geheel vrijgeven	
Hypotheek-renteaftrek	Aanvullend fiscaal voordeel door bouwsparen. Hogere drempel voor hypotheek	Beperken tot nieuw basistarieef van 35%	Geleidelijk afbouwen	Versneld afbouwen	Aftoppen op € 500.000		Afbouw vanaf € 350.000	Eigen woningforfait loskoppelen van huurverhogingen (EWF verlagen)	Blijft ongewijzigd
Zeggen-schap huurders/inrichten sector	Meer ruimte voor leefbaarheid en investeringen buiten DAEB-gebied		Versterken huurders-medezeggenschap en professionalisering		Vergroten zeggenschap voor huurders; zelfbeheer op basis <i>right to challenge</i>		Versterken positie huurders bij prestatieafspraken (onafh. arbitrage)	Verkleining en versmalling sociale huursector	Voorkeur voor kleine corporaties
Energiebesparing huurwoningen	Alle gebouwen in 2035 CO2-neutraal	Heel veel nul op de meter; woonvisie verplicht ook energie-doelen	Nieuwbouw energieneutraal. VVE's stimuleren	Binnen 15 jaar gasloos wonen. Nieuwbouw energie neutraal	Willen investeren in duurzaamheid waaronder stroomversnelling		Label B in 2021 (investeringsplicht)	Alleen maatregelen voor koopwoningen genoemd	Energiezuinig bouwen; energiebesparing fiscaal stimuleren
Opvallend	<i>Right to challenge</i> (burgerinitiatief-recht bij gemeente)	Huurtoeslag alleen op basis van inkomen	Investeren in studenten-huisvesting	Dwingende regels om gemengd te bouwen	Huurtoeslag omzetten in huur naar draagkracht		Wijkenbeleid en ruimte voor leefbaarheid	Huurtoeslag op basis van inkomen	Familiehuizen stimuleren (2 of 3 generaties)

BRON: Woonbond

DE WOZ-WAARDE EN DE GEVOLGEN DAARVAN VOOR HUURDERS



Omdat de WOZ-waarde invloed heeft op de woningwaardering – in de volksmond het puntenstelsel genoemd – zijn huurders belanghebbenden. De gemeente maakt in februari en maart aan alle huurders bekend wat de WOZ-waarde van hun woning is en dan bestaat er de mogelijkheid om bezwaar te maken.



Als u van een particulier een niet-geliberaliseerde woning huurt kan een huurverhoging van 2,8% worden gevraagd. Als het huishoudinkomen meer dan €40.349 bedraagt, dan mag de huur met 4,3% omhoog. De WOZ waarde van de woning speelt in zoverre een rol, dat de maximaal toegestane huurprijs niet mag worden overschreden. In 2017 geldt voor huurders van een woningcorporatie dat het huurverhogingspercentage afhankelijk kan zijn van de afstand tussen de huidige huurprijs en de maximale huurprijs. Hierover worden op dit moment afspraken gemaakt tussen de bewonersorganisaties en de corporaties. Het huurverhogingsbeleid zal net als vorig jaar, per woningcorporatie verschillend zijn. Als de afspraken bekend zijn, zullen wij die publiceren op onze website. De corporaties kunnen voor inkomens tot €40.348 een huurverhoging vragen van maximaal 2,8% en voor de hogere inkomens maximaal 4,3%. Nu hebben corporaties met de overheid afgesproken de huurverhoging te matigen. Dat houdt in dat zij over hun totale bezit in de sociale huursector de huur met 1,3% mogen verhogen. Maar er zijn mensen die een lage huur betalen ten opzichte van het maximum en mensen die een huurprijs dicht bij dat maximum betalen. Corporaties hebben de mogelijkheid om te variëren met de huurverhogingsvoorstellen. Ze kunnen de ene huurder een hoge verhoging voorstellen en een andere huurder geen huurverhogingsvoorstel doen. Op die manier worden de huren van vergelijkbare woningen op den duur gelijkgetrokken.

Maar hoe weet je nu hoeveel procent je huur bedraagt van het maximum? Doe via internet de puntentelling. Ga naar www.wooninfo.nl en dan naar Hulp nodig? Vervolgens naar woonlasten en dan naar huur gereguleerd. Als u huurt van een woningcorporatie dan kan het dus zinvol zijn om bezwaar te maken tegen de vaststelling van de WOZ-waarde. Daarvoor heeft u 6 weken de tijd na de dagtekening van de beschikking. Dat is ruim voor eind april wanneer de corporatie waarvan u huurt met een huurverhogingsvoorstel komt. Als u bezwaar heeft gemaakt tegen de hoge WOZ-waarde kunt u dat gebruiken om ook bezwaar te maken tegen de huurverhoging. De gemeente zal in mei nog niet beslist hebben op uw bezwaar. Of uw bezwaar tegen de WOZ-waarde succes heeft is op voorhand niet te zeggen. Uw huurwoning wordt gewaardeerd alsof zij verkocht kan worden en wordt daarom vergeleken met woningen in uw buurt die recent verkocht zijn. Het vaststellen van de WOZ-waarde gebeurt dus zonder dat iemand van de gemeente uw woning komt bekijken. Die verkochte woningen zullen doorgaans luxe zijn uitgerust en in goede staat zijn opgeleverd. Dat maakt hen on-

vergelijkbaar met uw huurwoning. De WOZ-waarde is dus een slag in de lucht. Maar zij kan wel uw huurprijs beïnvloeden. Daarom is het de moeite waard om bezwaar te maken. Door de gekte op de koopwoningmarkt lopen de WOZ-waarden in het centrum van Amsterdam op. De waarde van huurwoningen dus ook. De hele woningmarkt raakt daardoor in het ongereede. Nieuwe huurders, zeker degene die niet van een corporatie huren, worden hoge huren gevraagd en vaak is dat vanwege de WOZ-waarde niet te corrigeren. Voor zittende huurders worden forse huurverhogingen mogelijk en ook als je van een corporatie huurt kan je daarvan de dupe worden omdat de bijtelling van de WOZ-waarde de maximumhuurprijs heeft opgeschroefd. In de vorige huurbrief hebben we een voorbeeld gegeven waarbij de WOZ-waarde voor 67% de maximumhuur bepaalde. Dat is een extreem geval, maar er zijn tientallen voorbeelden van woningen waarbij de WOZ-waarde meer dan 50% van de maximumhuur bepaalt en honderden waarbij dat meer dan 40% is. Minister Blok stelde ooit dat de WOZ-waarde gemiddeld voor 25% de maximumhuur zou gaan bepalen. Dat Amsterdam boven dat gemiddelde zit begrijpen wij, maar het zou niet hoger dan 30% moeten zijn. Liever nog: afschaffen die bijtelling van de WOZ-waarde voor huurwoningen. In april zou het effect door de Tweede Kamer geëvalueerd gaan worden. Huurdersvereniging Centrum zal de noodkreet tot in Den Haag laten klinken. Dat geluid zal des te sterker zijn als iedere huurder bezwaar maakt tegen de WOZ-beschikking. Dus doe mee! Bij het secretariaat en op onze website is een model bezwaarschrift te verkrijgen. Het model bezwaarschrift staat ook op onze website.

ALGEMENE LEDENVERGADERING - 29 MAART 2017

Aan de orde komen:

- **Hoofddiscussiepoint: de WOZ-waarde als factor in de bepaling van de huur en wat daar tegen is te doen.**
- **het Jaarplan 2017, de seniorenhuisvesting in het Centrum**
- **de reorganisatie van Huurdersvereniging**
- **het Jaarverslag 2016 en de Jaarrekening 2016 van de Huurdersvereniging.**

AANVANG: 19.30 uur, inloop vanaf 19.00 uur - PLAATS: Wijkcentrum d' Oude Stadt, Nieuwe Doelenstraat/hoek Binnengasthuisstraat

Woonbond: 'Beleid Rutte II heeft geleid tot enorme huurstijging'

Het huurbeleid van het kabinet Rutte II heeft tot een forse stijging van de sociale huur geleid, zo blijkt uit een analyse van de Woonbond. In 2012 lag de prijs voor een sociale huurwoning gemiddeld op 457 euro per maand. Vier jaar later is die prijs met 68 euro per maand gestegen naar gemiddeld 525 euro. Volgens de Woonbond betalen inmiddels 528.000 huishoudens (18,3%) een huur die te hoog is voor hun inkomen.

Ronald Paping, directeur van de Woonbond, wijt de sterke huurstijging aan de invoering van de verhuurderheffing. "De sociale huurprijzen zijn enorm gestegen onder druk van de verhuurderheffing. De heffing is een ramp gebleken voor de sociale sector. Een nieuw kabinet moet een streep zetten door deze onrechtvaardige belasting." Volgens hem kunnen de huurders de huur vaak amper opbrengen. "De huurprijzen moeten omlaag. Er moet radicaal worden gebroken met het beleid van



Huurders – waaronder een bestuurslid van de Huurdersvereniging Centrum - bieden de Tweede Kamer een oproep tegen de huurdersbelasting (verhuurderheffing) aan.

FOTO: Woonbond

de afgelopen jaren", aldus Paping. Verder hekelt de Woonbond het afnemen van het aanbod aan betaalbare huurwoningen. "Nieuwbouw stagneert. Corporaties bouwen in 2010 nog bijna dertigduizend woningen. In 2015 waren dit er nog maar

16.400. Tegelijkertijd zijn er veel sociale huurwoningen verdwenen door sloop, liberalisatie of verkoop. Tussen 2009 en 2015 zijn er 262.000 sociale corporatiewoningen verdwenen," aldus de directeur van de Woonbond.

VERSLAG VAN EEN VERKIEZINGSDEBAT OVER DE HUISVESTING I

In januari vond in café Dudok in Den Haag op uitnodiging van Aedes (brancheorganisatie corporaties), een debat plaats waar Woonbond (landelijke huurdervertegenwoordiging) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten, met zeven Tweede Kamerleden, woordvoerders wonen, elkaar debatteerden over o.a. drie stellingen.

1. Afschaffen verhuurdersheffing.

Meerderheid publiek en politiek lijkt hiervan af te willen of heeft voorkeur om deze om te zetten in een investeringsheffing zodat het geld terugvloeit naar de huursector. Drie partijen willen de heffingen verhogen of handhaven op de huidige 1,7 miljard per jaar.

2. Verbod op verhuur woningen met slechtste energielabels

Iedereen was het over de verduurzaming van woningen eens maar deze weg er naar toe, ging de meerderheid te ver. Ons complex is een echt mooi voorbeeld uit de jaren 80 stadsvernieuwing ten tijde van Jan Schaefer, snel en goedkoop gebouwd en verre van duurzaam. Ik denk dat zo'n verbod drie kwart van de stad betreft. Niet goed over nagedacht maar het maakte de tongen wel los.

3. Verhogen inkomensgrens sociale sector naar 1,5 modaal, 54.000 euro per jaar.

Het publiek waar overigens meer kopers dan (sociale) huurders leken te zijn, kon meedoen en eens/oneens stemmen op deze drie stellingen.

Degenen die de verhuurdersheffing in ieder geval willen laten bestaan, waren heel erg tegen deze stelling, Geheel in overeenstemming met het anti huurklimaat dat om de partijen hangt waarvan zij woordvoerder zijn. Niets nieuws onder de zon. De discussie ging al snel over op de middengroepen waar, volgens deskundigen in de zaal, niet voor gebouwd zou kunnen worden met een uiteindelijke verlies gevende huurprijs van 700-1.000 euro omdat de commerciële partijen daar echt niet aan beginnen.

MEDEDELINGEN BESTUUR

BRIEF OVER OVERLAST EN LEEFBAARHEID

Op grond van de discussie en informatie tijdens de laatste Algemene Ledenvergadering eind november vorig jaar heeft het bestuur een uitgebreide brief over de overlast en aantasting van de leefbaarheid die huurders/bewoners in de binnenstad ervaren aan B&W, de gemeenteraad en de Bestuurscommissie gestuurd. In de brief komen veel onderwerpen aan de orde, zoals de overlast door vakantieverhuur, de overlast op straat, maar ook het verdwijnen van woningen door het omzetten in vakantieverhuur en het verdwijnen van gewone winkels voor de gewone Amsterdammer. Op de brief heeft het bestuur al heel veel adhesie gekregen van buurtgroepen en individuen, die actief zijn de stad. We zijn zeer benieuwd naar het antwoord van het gemeentebestuur.

De brief staat op de website van de Huurdersvereniging.

WIJKSTEUNPUNT WONEN CENTRUM IS STICHTING !WOON

Sinds 1 januari kunt u met vragen over wonen in de stad terecht bij **!WOON - thuis in de stad**. Als vanouds zijn zij er voor huurders met vragen over hun woonsituatie en ondersteunen zij bewonersgroepen. Daarnaast richt de dienstverlening zich ook op VvE's en eigenaar-bewoners. Om aan iedereen goede ondersteuning te bieden, zijn alle Wijksteunpunten, het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag en het Amsterdams Steunpunt Wonen samen gegaan in één organisatie: efficiënt en met een uitgebreid dienstenaanbod. De nieuwe website is: www.wooninfo.nl.

COLOFON

HUURBRIEF. Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum. NUMMER 58 - maart 2017

REDACTIONELE ONDERSTEUNING: Stichting !WOON, www.wooninfo.nl

SECRETARIAAT: info@huurdersverenigingcentrum.nl of Elandsgracht 70, 1016 TX Amsterdam

(ma t/m do 11-17 uur). T 020 420 9962, www.huurdersverenigingcentrum.nl

Het lidmaatschap kost €10 per jaar (stadspashouders € 7,50). De contributiebetaling gaat per automatische overschrijving. Donaties zijn zeer welkom op **NL65 INGB 0009 1104 48**, onder vermelding van 'Gift 2017' plus uw adres en postcode.