

Betreft:  
Advies Huurverhoging 2012

Nijmegen, 19 maart 2012

Hierbij sturen wij u ons advies met betrekking tot de huurverhoging 2012.

### **Algemeen huurbeleid**

U schrijft dat de hogere inkomens (boven € 43.000,-) een extra huurverhoging krijgen van 5% boven inflatie, maar dat u dat alleen doorvoert wanneer de wetwijziging tijdig plaatsvindt en u op tijd de inkomensgegevens van de Belastingdienst ontvangt. Als de wetwijziging op tijd plaatsvindt dan houdt dit in dat deze groep met een huurverhoging van 7,3% wordt geconfronteerd.

De Klink is om de volgende redenen **TEGEN** een maximale huurverhoging van 5% boven inflatie voor de inkomens boven € 43.000:

1. Deze wet is eigenlijk een eerste stap naar een landelijk inkomensafhankelijk huurbeleid. Deze zet meer lokaal toegepaste projecten, zoals Huur op Maat, buiten spel. Het heeft er alle schijn van dat na de mensen met lage inkomens, nu de modale inkomens aan de beurt zijn om uitgemolken te worden.
2. In elk geval geldt voor de mensen met een inkomen boven € 43.000 dat ze jaarlijks 5% bovenop de inflatie moeten betalen. Die huren gaan dan in rap tempo omhoog. Over bijvoorbeeld 5 jaar zal dat al een enorm effect hebben. Wat gebeurt er met huurders die door de liberalisatiegrens schieten?
3. Een te voorziene inkomensdaling voor mensen die met pensioen gaan, wordt na de peildatum (1 juli 2010) niet meegenomen. De huurverhoging wordt niet met terugwerkende kracht ongedaan gemaakt. Toch zullen zij te maken krijgen met een sterke inkomensdaling of door middel van allerlei maatregelen nog verder op hun pensioen gekort worden. Is er een verkorte en snelle bezwaarprocedure? Worden mensen, die met pensioen gaan, ontzien? Moeten zij alvast wel betalen om het later terug te krijgen?
4. De genoemde 5% is een bedoeld als maximumgrens. Dus daar kan ook naar beneden toe van afgeweken worden.

We hebben hier nog de volgende vragen over:

1. Heeft Portaal een privacy-protocol voor wat betreft de omgang met de informatie die door de Belastingdienst wordt verstrekt?
2. Hoe verloopt de procedure wanneer een huurder het er niet mee eens is dat de Belastingdienst hem/haar voor meer dan € 43.000,- heeft aangeslagen? Als deze huurder bezwaar maakt dan moet hij/zij “met de billen bloot”. Dat betekent dat er ineens veel informatie en bewijslast over en weer gaat. Hoe is de privacy dan gewaarborgd?
3. Wie krijgen bij Portaal welke gegevens te zien? Wie mogen die gegevens inzien en hoe is de vertrouwelijkheid geregeld?
4. Portaal kan besluiten rekening te houden met een inkomensdaling na de peildatum van 1 juli 2010, maar hoeft dat volgens de wet niet. Hoe zit het met grote tussentijdse inkomensdalingen, bijvoorbeeld in geval van (echt)scheiding, overlijden van de kostwinner, faillissement, minder opdrachten voor bijvoorbeeld ZZP'ers, baanverlies, etc.? Hoe houdt u hier rekening mee?
5. Wat gebeurt er met huurwoningen die door het inkomen van de vorige huurder flink gestegen zijn? Worden deze woningen in huur teruggedraaid? Welke huur wordt dan maatgevend: mutatiehuur, inkomensafhankelijke huur? Hoe peil je dit op het moment van ondertekenen van het huurcontract?
6. Het doel van de 5% extra huurverhoging is om scheefhuren tegen te gaan en de doorstroming te bevorderen. Waar worden de extra inkomsten van die 5% extra huurverhoging voor gebruikt? Hoe ziet dat er concreet uit?
7. Wat verwacht u van de doorstroming? Hoe gaat die eruit zien?

### **Huurverhoging maximaal 2,3%**

Hoewel u in uw adviesaanvraag aangeeft dat de huurverhoging op 1 juli 2012 maximaal 2,3% mag bedragen, wil dat niet zeggen dat u ook verplicht bent dat percentage in rekening te brengen bij de huurders. Minder mag namelijk ook. Om de volgende redenen zijn wij het er **NIET** mee eens dat u de huren met 2,3% laat stijgen:

1. Het percentage van de huurtoeslag dat tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 366,37) en de lage aftoppingsgrens (€ 524,37) ligt, is verlaagd van 75% (2011) naar 65% (2012). En het percentage van de huurtoeslag dat tussen de lage kwaliteitskortingsgrens (€ 524,37) en de huurtoeslaggrens (€ 664,66) ligt, is verlaagd van 50% (2011) naar 40% (2012). Dat betekent dat iedereen die huurtoeslag boven de kwaliteitskortingsgrens ontvangt, 10% minder huurtoeslag ontvangt dan in 2011!!! Vooral mensen met lagere inkomens en (bijstands)uitkeringen die nu al boven de kwaliteitskortingsgrens huren zullen daarvan de dupe zijn. Vaak volgt hun inkomen de inflatie niet of maar mondjesmaat. Vanwege de stapeling van minder huurtoeslag, een inflatie die

bijna het dubbele bedraagt in vergelijking tot vorig jaar, en allerlei bezuinigingsmaatregelen van de rijksoverheid zullen zij in korte tijd met een fors inkomensverlies te maken krijgen. Zeker mensen die te maken krijgen met de “Toets op het huishoudinkomen” in de nieuwe bijstandswet zullen dat merken. Wij vinden het dan ook niet passend dat u als maatschappelijk ondernemer in deze economisch zware tijden de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging wilt toepassen vanaf 1 juli 2012.

2. Uit cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) blijkt dat uw netto bedrijfslasten hoger liggen dan het landelijk gemiddelde. De netto bedrijfslasten van Portaal bedroegen € 1.509 per VHE in 2010, het landelijk gemiddelde was € 1.355 per VHE in 2010. Ook zijn de netto bedrijfslasten in de periode 2007 – 2010 met 16,2% toegenomen, terwijl dat landelijk gemiddeld 8,4% was. U bent daarmee aan de dure kant, terwijl het streefhuurpercentage bij mutatie bij u al zo hoog is.

Tijdens het Najaarsoverleg van 7 december 2011 van de Huurderbelangenverenigingen met de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen gaf dhr Bert Keijts aan dat Portaal kritisch kijkt naar de bedrijfslasten en dat de overhead, die nu 35% bedraagt, teruggebracht moet worden naar 25%.<sup>1</sup> Wij zijn van mening dat u beter eerst in de overheadkosten kunt snijden, voordat u de maximale huurverhoging gaat doorberekenen aan uw huurders.

<sup>1</sup> Zie het bijgevoegde Verslag Najaarsoverleg HBV's, RvC, Portaal/RvB (7 december 2011), punt 2 Mededelingen (3e bolletje).

Vraag: Hoe komt het dat de bedrijfslasten zo hoog zijn?

Door slimmer te organiseren en een efficiëntere werkwijze zou volgens ons de huur niet zo hard hoeven te stijgen. Met andere woorden: we verzoeken u met klem om de rekening daarvoor niet bij de huurder neer te leggen.

Graag zouden we met u van gedachten willen wisselen over een alternatief huurverhogingspercentage.

We zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Harry Wagenvoort,  
secretaris De Klink