Alert
HUURDERSFEDERATIE

VERZONDEN 22 DEC. 2011

KOPIE

Woningstichting Eigen Haard
Aan de Directieraad
t.a.v.: E. Heidrich
Arlandaweg 88
1060 JB Amsterdam

Betreft: advies Alert
Huurharmonisatiebeleid N - Z

Amsterdam, 22 december 2011

Geachte Directie,

Op 8 november 2011 heeft u aan Alert advies aangevraagd over het huurharmonisatiebeleid voor de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Landsmeer, Ouder-Amstel, Uithoorn en Zaanstad. Dit advies treft u hierbij aan.

U noemt een aantal uitgangspunten die leidend zijn bij de vormgeving van het harmonisatiebeleid met "betaalbaarheid" voor verschillende inkomensgroepen als de belangrijkste. U vult dat in door een maximale huurquote van 30% te hanteren. Volgens de gangbare definitie is de huurquote het percentage dat van het netto besteedbaar inkomen aan huur wordt uitgegeven. Uit onderzoek is gebleken dat in 2009 de huurquote landelijk op gemiddeld 23 % uitkwam. In vergelijking hiermee is de door u gehanteerde huurquote van 30 % volgens Alert erg hoog, zeker in een tijd waarin huurders ook anderszins met stijgende lasten worden geconfronteerd.

U wilt, door aftopping van de huren van een aantal woningen op € 418,- en ook een aantal op € 555,-, die woningen bereikbaar houden voor bepaalde doelgroepen. Alert onderschrijft dat het van belang is bij het huurbeleid rekening te houden met de bereikbaarheid voor verschillende groepen huurders. U wijst hierbij ook op de huurtoeslag die huurders en woningzoekenden kunnen ontvangen hoewel deze regeling door bezuinigingen onder toenemende druk staat. Uw voorgenomen beleid heeft over de hele linie een grote verschuiving naar hogere huren tot gevolg. Dit leidt tot nog hogere woonlasten en tot nog minder doorstroming.

Zelf stelt u in uw notitie dat door deze hogere huren de zittende huurders nog minder geneigd zijn te verhuizen. Alert vreest, dat hierdoor de mutatiegraad dus nog verder zal afnemen. U erkent dit maar u hebt desgevraagd laten weten geen voorspelling te kunnen doen van de omvang van die afname omdat dit mede afhankelijk is van externe factoren die Eigen Haard niet kan beïnvloeden.

Huurdersfederatie Alert • Adriaan van der Horststraat 2 • 1065 GX Amsterdam • Telefoon: 020 - 408 39 84
Website: http://www.huurdersfederatie-alert.nl • Email: info@huurdersfederatie-alert.nl

Uw eigen beleid werkt minder verhuizingen echter in de hand. Dit is nadelig voor woningzoekenden voor wie de kans op een geschikte woning zal verminderen. Maar het is ook nadelig voor uw eigen inkomsten. Immers bij minder verhuizingen kunnen van minder woningen de huren worden geharmoniseerd en ook minder woningen komen in aanmerking voor verkoop.

U hebt aangegeven dat u de woningen wil aftoppen binnen huurprijsklassen, ongeacht het aantal punten. Maar binnen die huurprijsklassen benut u, blijkens uw notitie van 20 december, wél de 15 of 25 extra punten die op grond van de wijziging van het woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2011 kunnen worden toegepast. Ofschoon u dus niet de volledige ruimte benut, maakt u toch gebruik van deze mogelijkheid om de huren verder op te jagen. Alert heeft hier ernstige bezwaren tegen.

Uw voorstel heeft tot gevolg dat een flink aantal woningen wordt onttrokken aan de sociale huursector om dan als vrije sectorwoning te worden aangeboden. Hierdoor verdwijnen vooral betere woningen in aantrekkelijke wijken naar de vrije sector. Dit brengt met zich mee dat de sociale voorraad vooral blijft bestaan in de oudere en minder aantrekkelijke wijken. Hierdoor ontstaan eenzijdig samengestelde wijken met een concentratie van zwakke sociale groepen en daarmee samenhangende maatschappelijke problemen. Alert vindt dit een zeer ongewenste ontwikkeling. U geeft aan dat wanneer het huurprijsbeleid leidt tot een ongewenst eenzijdige samenstelling, dit een reden kan zijn om van het algemene beleid af te wijken. Op gebieds- en wijkniveau wordt de verdeling over huurprijsklassen bepaald, en dat doet u na intern overleg. Alert vindt dat de lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies hierbij vanzelfsprekend betrokken moeten worden.

Uw beleid leidt ertoe dat een flink aantal woningen wordt ontrokken aan de sociale huurvoorraad en in de vrije sector verhuurd. Die woningen zijn dan niet bereikbaar voor mensen met een bescheiden inkomen. Alert vindt dit ongewenst.

Wij willen u in dit verband ook wijzen op het fusieconvenant dat de huurdersorganisaties van Amstelveen en Uithoorn in 2010 in het kader van de fusie met de Woongroep Holland met u hebben afgesloten. In artikel 5.1 en 5.2 van dit convenant is ook een aantal uitgangspunten betreffende huurprijsontwikkeling en prijs-kwaliteitverhouding opgenomen. Er wordt gesproken over een optimale balans tussen vraag en aanbod van betaalbare en bereikbare woningen met een substantiele vergroting van de slaagkans cq terugdringing van wachttijden in de betreffende gemeenten. Ook wordt gewag gemaakt van een 'gematigd huurbeleid' gedurende de looptijd van het convenant en van het aanbieden van een sociale huurvoorraad van voldoende omvang.

Alert

Alert is zelf geen partij in dit convenant, maar is van oordeel dat uw voorgenomen streefhuurbeleid en de daarvan te verwachten gevolgen niet in overeenstemming zijn met deze afspraken met de lokale huurdersorganisaties in Uithoorn en Amstelveen.Overigens, als u uw voorgenomen beleid zou willen aanpassen zodat dit beter in overeenstemming is met de genoemde uitgangspunten, zou dit volgens Alert ook moeten gelden voor de overige betrokken gemeenten.

U geeft aan (nieuwe) afspraken te willen maken met de betrokken gemeenten over het aanbod van woningen. Alert acht het van belang dat de lokale huurdersorganisaties bij de uitwerking van die afspraken worden betrokken.

Gelet op het bovenstaande kan Alert geen positief advies geven over het door u voorgenomen harmonisatiebeleid. Nieuwe en verhuizende huurders krijgen te maken met fors stijgende woonlasten. Daarmee wordt ook de doorstroming ontmoedigd.
Hierdoor, en door het verkleinen van de sociale huurvoorraad, zal het aantal vrijkomende en betaalbare sociale huurwoningen naar verwachting ernstig afnemen. Alert heeft hiertegen grote bezwaren.

Daarom verzoeken wij u het voorgenomen beleid te heroverwegen. Wij zijn graag bereid daarover met u nog nader van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

J.H. ten Have,
Voorzitter Alert.