



werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 47
maart 2020

De hurende kiezer en de energietransitie
De verhuiskostenvergoeding en het recht op vervangende woonruimte
Bericht uit Friesland

De hurende kiezer en de energietransitie

Waarom zou de sociale huursector de startmotor voor de energietransitie in de gebouwde omgeving moeten zijn? Daar plaatsen we onze vraagtekens bij.

Bij sociale huurwoningen is het het verstandigst om nu vooral in te zetten op isolatie. Het helpt om de schimmel en vochtproblemen op te lossen en om de ziekmakende gevolgen daarvan weg te nemen: ontstoken ogen, astmatische ademhaling, permanent verkouden kinderen. Daarnaast is isolatie een no-regret maatregel die verderop in de tijd kan worden aangevuld met technische installaties zodra die uitontwikkeld en dus goedkoper zijn. Huurders met een laag inkomen zijn geen proefkonijnen.

Het draagvlak voor de energietransitie van sociale huurwoningen moet niet gezocht worden bij corporaties maar bij hun huurders. Huurders willen graag een comfortabeler woning maar niet als ze er financieel nog meer op achteruitgaan. Huren is nu al veel te duur. De huren moeten omlaag én de totale woonlasten moeten omlaag.

Corporaties graag willen verduurzamen en ook graag de rekening doorschuiven naar hun huurders. De woonlastengarantie die ze afgeven is vaak boterzacht omdat ze geen rekening houden met de energiebelasting en de energietarieven. Gelukkig zijn er goede uitzonderingen. Corporaties die de woning renoveren en verduurzamen zónder daar een huurverhoging voor te vragen of alleen een heel geringe. Maar daar hebben de huurders, die het minder goed getroffen hebben met hun verhuurder, niks aan. Om alle huurders mee te krijgen in de energietransitie zal de politiek paal en perk moeten stellen aan het afwentelen van de kosten op huurders.

Gelukkig zijn er mensen die de technische kant van de energietransitie nadrukkelijk koppelen aan de financiële gevolgen ervan voor bewoners. In dat opzicht kan iedereen een voorbeeld nemen aan het pleidooi van Milieudefensie voor klimaatrechtvaardigheid. Het draagvlak voor de energietransitie zal verdwijnen als sneeuw voor de zon als de financiële positie van huurders daardoor nog verder verslechtert. Er staan straks in het stemhokje meer huurders dan corporatiemensen. De PvdA doet er verstandig aan om dat bij de plannen voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving goed in het achterhoofd te houden.

De verhuiskostenvergoeding en het recht op vervangende woonruimte

In onze vorige nieuwsbrief hebben we op hoofdlijnen uitgelegd wat de wettelijke verschillen zijn tussen (groot) onderhoud, sloop en renovatie en hoe goede huurdersparticipatie in elkaar steekt als je de wet – meer precies artikel 220 van het huurrecht - serieus neemt. In deze nieuwsbrief geven we aanvullende uitleg over de verhuiskostenvergoeding en vervangende woonruimte. Wie komen ervoor in aanmerking en wie niet? Is het goed geregeld?

Indien huurders al dan niet tijdelijk moeten verhuizen vanwege sloop of renovatie dan komen zij in aanmerking voor verhuiskostenvergoeding. Rond de eeuwwisseling werd het aan de corporaties en hun huurdersorganisaties overgelaten om te bepalen wat de hoogte ervan moest zijn. Pas toen bleek

dat te veel corporaties niet bereid waren om een fatsoenlijke bedrag af te spreken, hakte de Tweede Kamer de knoop door en stelde een wettelijk verplichte vergoeding vast. Op dit moment is die 6253 euro. Het bedrag wordt jaarlijks bijgesteld.

Ook nu proberen corporaties zich er soms nog onderuit te draaien door aan te dringen op een renovatie in bewoonde staat als dat eigenlijk onredelijk is gelet op de aard en de duur van de werkzaamheden.

Een verhuurder kan er bij sloop en renovatie voor kiezen om de huurovereenkomst op te zeggen.

Volgens het huurrecht is dat toegestaan als blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. Met behulp van stadsvernieuwingsurgentie lukt het meestal wel om tijdig uit te verhuizen. Mensen die tijdelijk huren of die met een jongeren-, studenten-, of promovendicontract een voor hen bedoelde woning huren komen níet in aanmerking voor verhuiskostenvergoeding en ook hoeft de verhuurder bij hen niet aan te tonen dat zij na afloop andere passende woonruimte kunnen verkrijgen. Het sociale grondrecht op een woning is voor hen een theoretisch recht zonder praktische garanties.

Mensen die vaak moeten verhuizen, beperken op den duur hun huisraad en spullen. En het is begrijpelijk dat ze op enig moment geen geld of energie meer steken in de stoffering van een woning. Sommige verhuurders van tijdelijke woonruimte anticiperen hierop door alleen nog maar volledig gestoffeerde woningen aan te bieden. De stoffering mag worden doorberekend aan de huurder. De totale woonlasten stijgen daardoor al gauw tot onverantwoorde hoogte.

De oplossingen zijn eenvoudig.

- Schrap de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren voor twee of voor vijf jaar. Maak van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd weer de norm.
- Laat jongeren, studenten en promovendi niet aan hun lot over. Ook voor hen moet gaan gelden dat de huurovereenkomst pas wordt toegestaan als blijkt dat ze andere passende woonruimte kunnen verkrijgen. Ook zij hebben recht op een verhuiskostenvergoeding.

Bericht uit Friesland

De jaarlijkse overleggen tussen corporaties en hun huurdersorganisaties over de huurverhoging per 1 juli zijn weer gestart. De Samenwerkende Friese huurdersorganisaties zijn ervan op de hoogte dat het gebruikelijk is om daarbij uit te gaan van maximaal het inflatiepercentage. Voor de huurverhoging in 2020 is dat 2,6 procent. Het Sociaal Huurakkoord voorziet daarnaast, onder voorwaarden, ook nog in de mogelijkheid om er 1 procent extra bij op te tellen.

De Samenwerkende Friese huurdersorganisaties signaleren dat de inkomensontwikkeling al geruime tijd geen gelijke tred houdt met de inflatie. Om die reden en omwille van de betaalbaarheid van het huren stellen zij voor om in 2020 uit te gaan van een gemiddelde huurverhoging die vrijwel gelijk is aan de ontwikkeling van het minimumloon, te weten maximaal 1,1 procent.

Ons standpunt is steeds geweest, dat de huren inflatievolgend zouden moeten zijn. In navolging van de Friese huurders stellen we dat bij: alleen als de minimumlonen ten minste met inflatie meestijgen. Zo niet, dan dient de ontwikkeling van het minimumloon maatgevend te zijn.