

De lonen worden gematigd, in de sociale zekerheid gaat enorm gesnoeid worden, en ... de huren gaan fors méér omhoog dan de inflatie. Dus: actie.

Actie tegen de huurverhoging

Met de actie *Nul is genoeg* was de strijd tegen de huurverhoging in de jaren negentig een belangrijk thema voor de SP. De overheid had de financiële banden met de woningcorporaties verbroken en bood als alternatief voor de subsidies alle ruimte om extra huurinkomsten te realiseren. Jaar na jaar lag daardoor de huurverhoging voor veel mensen ver boven de inflatie. De SP reageerde met demonstraties, een landelijke volkspetitie, de bouw van een muur rond het huis van toenmalig staatssecretaris Tommel en heel veel plaatselijke acties. Mede door die inzet kwam er een eind aan de bovenmatige huurverhogingen. Ook werden er in heel wat plaatsen concrete successen geboekt rond het onderhoud van de woningen en de servicekosten. De afgelopen jaren is het front in de volkshuisvesting verschoven naar de woningnood en het behouden van betaalbare woningen. Die strijd moet de komende jaren vooral voortgezet worden, maar ook de huurverhoging zal tot veel terechte woede leiden en dus tot een roep om inzet van de SP. De voor tekenen van wat er in het regeerakkoord komt te staan, zijn

uiterst onheilspellend: PvdA en CDA waren het in hun gestrande formatiepoging al eens over extra huurverhogingen en minder huursubsidie, en van VVD-CDA-D66 is zeker niets beters te verwachten. Van de dringend noodzakelijke overheidsinvesteringen om verouderde sociale huurwoningen op te knappen en betaalbaar te houden zal niets terecht komen. Meer nog dan voorheen zullen het de huurders zijn op wie alles afgewenteld zal worden. En bovendien ligt ook dit jaar de huurverhoging voor veel mensen al duidelijk boven de inflatie.

Maximale verhoging vijf procent

Op 1 juli mogen de huren omhoog met drie tot vijf procent. Drie procent is de gemiddelde inflatie over de afgelopen vijf jaar. Een verhuurder die daarop gaat zitten, hoeft de verhoging niet te motiveren. Elke verhoging met méér dan drie procent is aan regels gebonden en moet gemotiveerd worden. Daarbij geldt het volgende:

- Ligt de oude kale huur tussen 0 en 52 procent van de

maximaal redelijke huur, dan mag de huurverhoging maximaal 5 procent zijn;

- Ligt de oude huur tussen 52 en 62 procent van de maximaal redelijke huur, dan is de verhoging maximaal 4,5 procent;
- Ligt de oude huur tussen 62 en 72 procent van de maximaal redelijke huur, dan is de verhoging maximaal 4 procent;
- Ligt de oude huur boven de 72 procent van de maximaal redelijke huur, dan is de verhoging maximaal 3 procent.

Wat de maximaal redelijke huur is, hangt af van het puntentotaal van de woning. Bij een verhoging van meer dan drie procent is de verhuurder verplicht een puntenoverzicht mee te sturen. Ook moet hij dan aangeven wat de onderhoudsplanning voor de woning is.

Voor woningcorporaties geldt verder nog een extra regel: de totale huursom van hun bezit mag maximaal met 3,4 procent stijgen. Voor particuliere verhuurders geldt zo'n maximum niet.

Onderhoudsklachten geen reden voor bezwaar tegen huurverhoging

Bezwaar maken tegen de huurverhoging kan tot zes weken na 1 juli. Het bezwaar moet ingediend worden bij de verhuurder, en belandt vervolgens bij de Huurcommissie. De mogelijk-

Informatie

Alle informatie over de regels rond huurverhoging en de formulieren om mee naar de Huurcommissie te stappen zijn te vinden op www.minvrom.nl en www.huurcommissie.nl. Even surfen en je vindt alles, ook de manier waarop je een papieren versie online kunt bestellen.

heid om daar de huurverhoging lager vastgesteld te krijgen, zijn niet erg groot. De situaties waarin de huurverhoging met succes aangevochten kan worden, zijn beperkt tot de volgende:

- De huurverhoging is hoger dan het maximaal toegestane percentage.
- De huur komt door de huurverhoging boven de maximale huurprijs.
- De huurverhoging is niet op de juiste manier aangekondigd, of bevat fouten.
- De huur is door de huurcommissie tijdelijk verlaagd omdat er ernstige onderhoudsgebreken zijn, die nog niet zijn verholpen.
- De puntentelling van de verhuurder bevat fouten, waardoor het percentage van de huurverhoging hoger is dan het maximaal toegestane percentage.
- Binnen 24 maanden vindt er meer dan twee maal een huurverhoging plaats terwijl er geen sprake is van woningverbetering.

Onderhoudsklachten zijn dus geen reden meer om de huurverhoging aan te vechten bij de Huurcommissie, maar kunnen wel – als ze ernstig zijn en als de verhuurder weigert ze te verhelpen – aangegrepen worden om een verzoek tot huurverlaging in te dienen bij de Huurcommissie. Dat is niet gebonden aan 1 juli, maar kan het hele jaar door.

Investerings in huuracties renderen!

In het verleden was het massaal indienen van bezwaarschriften bij de Huurcommissie een beproefde actievorm van de SP. Doordat er inmiddels 11 euro aan leges betaald moet worden voor elk bezwaarschrift, ligt de inzet van dit middel nu minder voor de hand. Wat kunnen afdelingen dan wel doen?

Peter Verschuren uit Groningen maakt deel uit van landelijke werkgroep Volkshuisvesting van de SP. Hij raadt afdelingen aan in ieder geval goed de stemming onder de huurders te gaan peilen. 'De marktwerking in de volkshuisvesting is de afgelopen jaren een steeds grotere tol gaan eisen. In combinatie met zaken als uitstel van noodzakelijk onderhoud en onzekerheid over sloop, zal er daardoor nu heel wat boosheid zijn over de huurverhoging. Afdelingen doen er erg goed aan daar onderzoek naar te doen. Wat ze er vervolgens mee kunnen doen, hangt af van wat er precies aan de hand is. De massale gang naar de Huurcommissie ligt inderdaad minder voor de hand. Maar een handtekeningenactie tegen de huurverhoging, een onderhoudsklachtenzwartboek of een actie om de verouderde verwarmingsketels te vervangen te krijgen kan ook heel zinvol zijn. Of neem de servicekosten: daarbij wordt nog steeds aangeroot door veel verhuurders. Mijn advies is: verdiep je in de huurverhoging. Zoek uit wat de regels zijn, en praat met huurders. Volkshuisvesting wordt echt een heel belangrijk strijdtoneel de komende jaren. Alle investeringen die je als afdeling doet om vertrouwd te raken op dit terrein, betalen zich royaal uit.'

Als concreet initiatief gaat de afdeling Groningen huursprekuren opzetten. Verschuren: 'In twee wijken gaan we enkele spreekuren houden, die we bekend maken met huis-aan-huisfolders waarin we vertellen dat iedereen welkom is met vragen over huren, woningonderhoud, servicekosten en huursubsidie. We zien het als een experiment. Blijkt dat er veel mensen komen en dat er zaken aangekaart worden waar we wat echt mee kunnen, dan gaan we het volgend jaar waarschijnlijk op grotere schaal doen.' ●



De grote 'Huur is te duur-muur' rond hethuis van staatssecretaris Tommel van Volkshuisvesting



Actie in Arnhem: 'Help, de huurder verzuip't'



Massale demonstratie op het Binnenhof, najaar 1993