

Aan de voorzitter van de RvB van Woonzorg Nederland
Dhr. C. van Boven
Via e-mail: bestuurssecretariaat@woonzorg.nl
Amstelveen
t.a.v. mevr. B. Dingemans

Zwolle 3 juni 2024

Betreft: adviesaanvraag streefhurenbeleid niet-DAEB portefeuille WZN

Geachte heer van Boven,

In goede orde heeft het bestuur van het Landelijk Huurders Platform (LHP) uw adviesaanvraag ontvangen.

Na een uitgebreide toelichting van het MT van WZN hebben wij onze gedachten laten gaan over de adviesaanvraag en constateren dat er één onzekere factor is, die wij in het gesprek met het MT al hebben ingebracht, nl. de ingangsdatum van de wet en/of de wet in deze vorm kan worden aangenomen door de eerste Kamer van de Staten Generaal.

Zoals bekend mag zijn is het bestuur van het LHP akkoord gegaan met de door WZN geformuleerde wensportefeuille middels de ingediende adviesaanvraag.

Er resten nog een aantal zaken waar het bestuur van het LHP nog extra accent op wil leggen, alvorens ons standpunt te formuleren;

- 1) De wensportefeuille van WZN is door het LHP onderschreven
- 2) Het bestuur onderschrijft uw uitgangspunt om de (nieuwe) wetgeving te volgen, dit is de Wet Betaalbare Huur.
- 3) De Wet behandelt de onderdelen “regulering middenhuur” en “aanpassing woningwaarderingstelsel”. De zorg van het bestuur van het LHP ligt bij de WOZ waarde, want door schaarste in het aanbod van woningen(zowel koop als huur) stijgen de prijzen exorbitant en derhalve stijgt de WOZ waarde. Voor eigenaren alleen vervelend voor de belastingafdracht, maar goed voor de vermogensvorming. Voor huurders alleen maar negatief, want waarde verhogingen zorgen voor een hogere streefhuur!
- 4) De invloed van de energie labels; de zorg van het LHP ligt steeds sterker bij de juistheid van het tot standkoming en toekenning van de energie labels. Vanuit diverse signalen moeten wij benadrukken dat objectiviteit de norm moet zijn en niet de ad hoc besluiten van zgn. gecertificeerde bedrijven

- 5) De invloed van het samenbrengen van de data van huuraanpassingen en indexeringen maximale huur: wat zijn de consequenties voor de bestaande huurcontracten?
- 6) Uw nadering van het percentage van minimaal 80% van de niet-DAEB woningen in de streefhuur tot de middenhuur grens is een goede uitgangspositie
- 7) Uw uitgangspunt om te komen tot maximaal 98% van de maximale huur per 1/7/2024. Wat is de positie van dit uitgangspunt indien de Wet Betaalbare Huur niet op 1/7/2024 kan ingaan?
- 8) De inschakeling van de Huurcommissie moet zoveel mogelijk worden vermeden; dit vraagt veel inzet van de regioteams en de regiomanagers! Onze vraag is of er tijdig voldoende kennis is in het land en of de afspraken met diverse gemeente vanuit de prestatieafspraken kunnen worden geëerbiedigd.

Onder voorbehoud van de ingangsdatum Wet Betaalbare Huur en de door het LHP geformuleerde punten kan het bestuur van het LHP een , voorlopig, positief advies afgeven en vragen u dan ook z.s.m. terug te komen op onze vragen en uitgangpunten. Mocht de Wet nog door de Eerste Kamer worden aangepast of gewijzigd, zal het bestuur van het LHP gaarne uw nieuwe adviesaanvraag tegemoet zien.

Hoogachtend,

Namens het bestuur van het LHP

R. Roza

A. van Rooij

voorzitter

secretaris