

VERENIGDE HUURDERSORGANISATIES

DE BOOG

NIEUWSBRIEF- FEBRUARI

Actieplan voor duurzaam en betaalbaar wonen



Duurzaam en betaalbaar wonen, dat is wat woningcorporaties en Urgenda vandaag tijdens een persconferentie in Den Haag bepleitten. Zij willen 100.000 huurwoningen verduurzamen en huurders direct helpen aan een lagere energierekening. Dat kan met het geld van de huurdersbelasting. Ook Intermaris was aanwezig om steun te betuigen en haar deelname te bevestigen aan het actieplan.

Sneller, meer investeren

Het kabinet heft sinds 2013 een belasting - bekend als de verhuurderheffing - aan de woningcorporaties. Die betalen jaarlijks gemiddeld ruim twee maanden huur aan de Haagse schatkist. Dit jaar € 1,7 miljard. Dat is geld van huurders, een huurdersbelasting.

Woningcorporaties willen dat bedrag investeren en zo veel sneller, veel meer sociale huurwoningen verduurzamen. En de energiekosten voor hun huurders direct verlagen. Zo helpen woningcorporaties, samen met hun huurders en Urgenda, het kabinet om de noodzakelijke 25% CO₂-reductie in 2020 te halen. Intermaris betaalt jaarlijks € 12,4 miljoen verhuurderheffing aan het Rijk. Met dat bedrag kan Intermaris huurwoningen verduurzamen. Daarmee zorgen we goed voor de aarde en voor de portemonnee van onze huurders. Want zonder deze duurzame aanpassingen lopen de energielasten verder op.

Bondgenoot bij klimaatakkoord

Met hun actieplan tonen de woningcorporaties en Urgenda zich een bondgenoot van het kabinet, dat uitzonderlijk grote stappen moet zetten om de afspraken in het klimaatakkoord te realiseren: extra CO2-besparing én draagvlak daarvoor bij de Nederlandse burgers.

Dankzij duurzame ingrepen, bijvoorbeeld door woningen gasloos te maken en van zonnepanelen te voorzien, besparen de corporaties samen veel extra CO2. Hun huurders zien de energierekening vanaf de eerste maand dalen en gaan er direct op vooruit. Dat motiveert om mee te doen! Zo bleek ook uit de presentatie van de bestuurder Harry Platte en een huurder Age de Boer van woningcorporatie Parteon uit Zaanstad, tijdens de persconferentie vrijdagmiddag.

Dit is de manier om draagvlak te creëren voor de energietransitie, zoals het kabinet zo graag wenst, juist bij bewoners met een smallere beurs.

Belastingen voor sociale verhuurders

De overheid voerde zeven jaar geleden de verhuurderheffing in. Die werd met tegenzin gedoogd door de corporaties, omdat er sprake was van een zware recessie. De afspraak was wel dat dit tijdelijk zou zijn, maar dat is het kabinet vergeten. Sterker nog: de belasting wordt steeds hoger en er komen nieuwe bij, zoals de belastingmaatregel ATAD en vennootschapsbelasting. Daarmee zijn de twee maanden huur die de huurder in de sociale huisvesting afdraagt inmiddels meer dan vier maanden huur per huurder geworden.

IJzersterk systeem

Dertig procent van alle Nederlanders woont in een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Dat zijn mensen met een bescheiden inkomen, tot zo'n € 38.000 per jaar. Woningcorporaties zorgen ervoor dat deze huurders goed kunnen wonen: ze houden de huurprijzen laag en bij sociale of financiële problemen zoeken ze samen met hen naar oplossingen. Veel zorgorganisaties huren bij woningcorporaties woningen voor hun cliënten. Al met al creëert dat een sterk sociaal netwerk en maatschappelijk vangnet. Dit systeem wordt wereldwijd geroemd, en kost de overheid niets.

Veel mensen met een beperking ontevreden over woonsituatie

Mensen met een beperking, een chronische ziekte of psychische aandoening zijn minder tevreden over hun woning dan mensen zonder een beperking. Dat blijkt uit de meldactie Wonen naar wens? Van Ieder(in), Mind en de Patiënte federatie Nederland.

De lagere score komt onder meer omdat velen niet zelf hun woonsituatie hebben kunnen kiezen. Dat is gebeurd door de zorginstelling, een gemeentelijke instantie of een familielid. Volgens het VN-verdrag Handicap – dat sinds 2016 in Nederland van kracht is – hebben mensen met een beperking, een chronische ziekte of psychische aandoening het recht om zelf hun verblijfplaats te kiezen, en ook waar en met wie ze willen wonen. Uit de meldactie blijkt dat dit nog lang niet voor iedereen geldt: 16% heeft niet zelf kunnen kiezen. Van de bewoners in zorginstellingen is dat zelfs 62%.



Minder tevreden

Ruim een derde (34%) van degenen die niet zelf hebben gekozen, is ontevreden over de woning. Bij de mensen die wel hebben kunnen kiezen, is dat rond de 10%. Mensen met een beperking geven hun woonsituatie gemiddeld een 7,1. Voor mensen zonder beperking is dat volgens het CBS een 8.

Ruim kwart wil verhuizen

Mensen met een beperking willen dan ook vaker dan gemiddeld verhuizen. Bij 28% van de mensen die willen verhuizen, is de beperking de reden van de verhuiscens. Het beperkte aanbod van geschikte woningen, de hoge kosten en de zware belasting van het verhuizen zelf, zijn belangrijke redenen waarom men nog niet is verhuisd.

Keuzevrijheid meer respecteren

De belangrijkste aanbeveling uit het rapport is dat de keuzevrijheid van mensen met een beperking meer moet worden gerespecteerd. Zo zouden ook instellingen hun bewoners inspraak moeten geven in waar en met wie zij willen wonen. Verder wordt gepleit voor uitbreiding van het aanbod van geschikte woningen en woonvormen.

Woningnood nog groter dan gedacht

Het tekort aan woningen is nog veel groter dan al werd gedacht, blijkt uit recent onderzoek van ABF-research en Capital Value.

Het woningtekort in Nederland is alarmerend hoog. Waar vorig jaar nog gedacht werd dat het tekort in 2021 een hoogtepunt zou bereiken van circa 235.000 woningen, blijkt dat er nu al een tekort van 263.000 woningen is. Volgens de onderzoekers is er met name een tekort aan sociale huurwoningen en aan woningen in de zogenaamde 'midden huur'.



Tekort sociale huur onderschat

De Woonbond wijst erop dat het tekort aan sociale huurwoningen nog veel groter is dan wordt voorgespiegeld. Veel middeninkomens kunnen namelijk helemaal geen huurprijs boven de sociale huurgrens (€720,42) betalen. Zij moeten ook een beroep kunnen doen op de sociale woningvoorraad. Dat er met de betaalbaarheid voor deze groep geen rekening wordt gehouden is een blinde vlek in het woonbeleid van dit Kabinet

Kabinetsbeleid maakt het corporaties moeilijk

Het Kabinet maakt het corporaties moeilijk om voldoende te investeren in nieuwbouw. De belastingdruk voor corporaties loopt onder dit kabinet op tot 3 miljard euro in 2021. Terwijl er de komende jaren ook fors geïnvesteerd moet worden in duurzaamheid. Omdat de financiële positie van corporaties door het weglekken van financiële middelen verslechterd, kunnen ze ook minder lenen. Zo kunnen ze jaarlijks tientallen miljarden minder investeren. Woonbonddirecteur Paulus Jansen 'Het verder uitknijpen van corporaties in tijden van woningnood is olie op het vuur gooien. Het kabinet creëert zo nog grote problemen voor huurders en woningzoekenden, in plaats van corporaties de slagkracht te geven om problemen op de woningmarkt op te lossen.'

Verduurzamen én nieuwbouw onmogelijke opgave

De onderzoekers concluderen dat corporaties een grote opgave hebben gekregen in de verduurzaming van Nederlandse huurwoningen. Zij zullen moeten kiezen tussen de verduurzaming van woningen en het realiseren van nieuwbouw. 57% van de ondervraagde corporaties geeft aan niet over genoeg middelen te beschikken om de verduurzamingsopgave te bekostigen. Jansen 'Alle seinen staan op rood. Er moet nu echt iets gebeuren. Voor ons betekent het dan ook dat we geen klimaatakkoord zullen ondertekenen als het mes niet in de verhuurderheffing gaat.'

Jongeren steeds later het huis uit

In 2017 waren jongeren gemiddeld 23,5 jaar toen ze uit huis gingen, in 2012 was dat nog 22,8 jaar. Dat blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).



Zowel bij studenten als werkende jongeren loopt de leeftijd waarop ze zelfstandig gaan wonen op.

Leenstelsel

Wel was de verschuiving het sterkst bij studenten, die in 2016 gemiddeld 1 jaar later zelfstandig gingen wonen dan in 2012. Werkende jongeren gingen 0,7 jaar later uit huis. Uit eerder onderzoek van het CBS blijkt dat de invoering van het leenstelsel bij studenten een belangrijke rol in speelt in de keuze later het huis uit te gaan.

Hoge huren

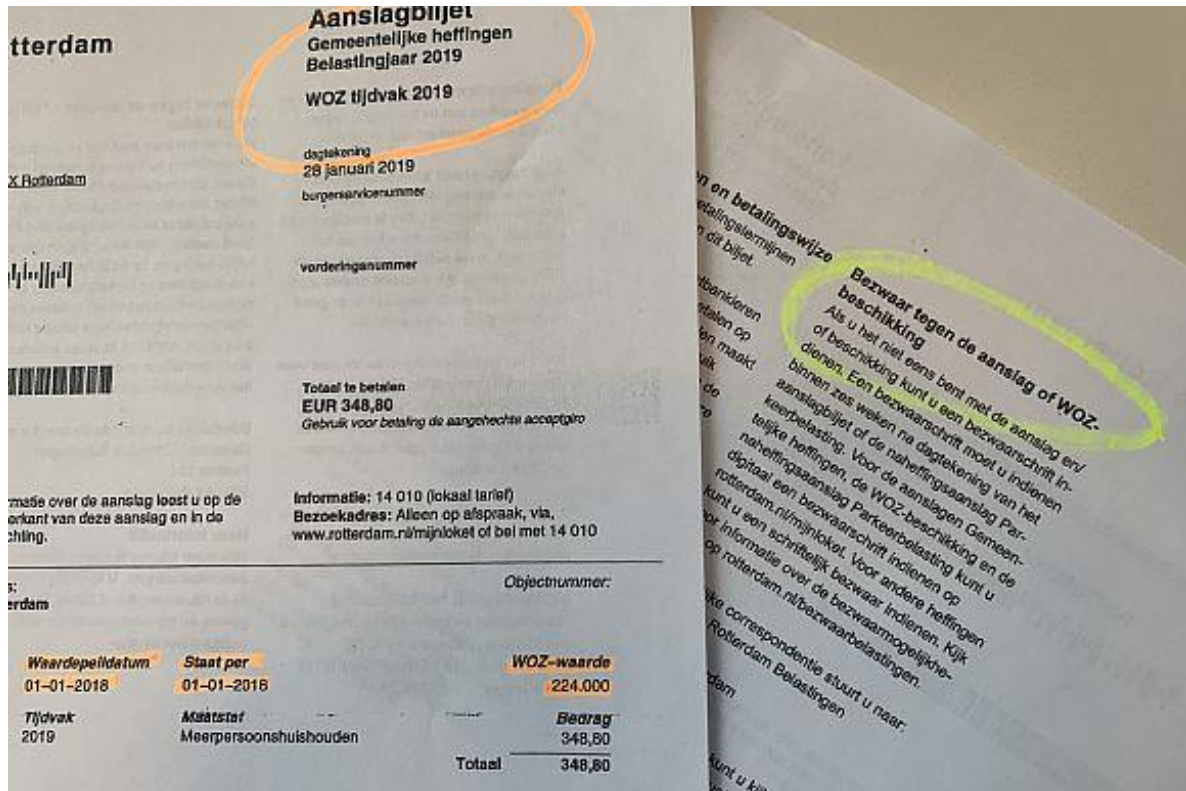
De hoge huren, onzekerheid op de arbeidsmarkt en dure koopwoningen houden jongeren langer bij hun ouders, blijkt uit het CBS-onderzoek. "Jongeren moeten een aantal stappen steeds vaker uitstellen, omdat het niet haalbaar is", zegt CBS-onderzoeker Tanja Traag tegen de [NOS](#). "Vroeger was huisje, boompje, beestje nog heel normaal voor een twintiger. Dat begint nu pas normaal te worden als mensen vooraan in de dertig zijn."

Meldpunt Huuralarm

Op het [Meldpunt Huuralarm](#) ontvangen de Woonbond ook veel meldingen van jongeren die geen geschikte huurwoning kunnen vinden. Het gaat dan vaak om te hoge huurprijzen of de lange wachttijd voor een sociale huurwoning. Jongeren geven ook vaak aan een woning te zoeken omdat ze nu een tijdelijk huurcontract hebben en ze binnenkort hun woning uit moeten.

WOZ-beschikking verstoep op aanslagbiljet

Een brief waar met grote letters 'WOZ-beschikking' op staat. Plus een standaardformulier waarmee je bezwaar kunt maken tegen de WOZ-waarde. Dat verwachten huurders als het om informatie over de WOZ-waarde van hun woning gaat. Maar zo werkt het meestal niet.



Voorbeeld van een aanslagbiljet, inclusief WOZ-beschikking, gericht aan huurder in de gemeente Rotterdam

Veel gemeenten hebben inmiddels post verstuurd over de WOZ-waarde van woningen. Omdat die waarde ieder jaar wijzigt moeten gemeenten huurders en huiseigenaren ook ieder jaar informatie sturen. Formeel moet dat in de eerste acht weken van het kalenderjaar. In 2019 gaat de informatie die gemeenten versturen over de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2018. Tegen die waarde valt bezwaar te maken.

Bezwaar maken belangrijk

Voor huurders van sociale huurwoningen kan het erg belangrijk zijn om bezwaar te maken tegen een hoge WOZ-waarde. Vooral voor huurders die op dit moment al een huurprijs betalen die dicht in de buurt komt van het wettelijke maximum dat voor hun woning geldt. Voor deze groep huurders kan een succesvol bezwaar zelfs huurverlaging opleveren.

Hoe bezwaar maken?

De Woonbond heeft op een rijtje gezet waar je als huurder op moet letten om te kijken of je [met succes bezwaar kunt maken](#) tegen een hoge WOZ-waarde. Ook hebben zij een [gratis modelbrief](#) voor het maken van bezwaar.

Wanneer bezwaar maken?

Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde is mogelijk tot 6 weken na ontvangst van de brief waar de WOZ-waarde in staat. Maar dan moet je als huurder natuurlijk wel weten dat je een WOZ-beschikking hebt gekregen. En daar gaat het nog wel eens mis.

WOZ-beschikking op aanslagbiljet

Veel gemeenten sturen namelijk geen brieven met de titel WOZ-beschikking, maar een 'Aanslagbiljet' voor gemeentelijke heffingen. Op dat aanslagbiljet staat ook in kleine letters 'WOZ-beschikking', maar dat valt lang niet iedereen op. Dat je bezwaar kunt maken tegen zowel de aanslag als de WOZ-beschikking staat op de achterkant van de brief.

Niet altijd per papieren post

In steeds meer gemeenten wordt de WOZ-beschikking digitaal verstrekt, aan burgers die dat willen. Huurders die zich hebben aangemeld voor digitale post moeten voor de WOZ-beschikking dan in de berichten box van mijnoverheid.nl kijken. Verder zijn er gemeenten die huurders niet in de eerste acht weken een beschikking sturen, maar juist later in het jaar. In die gemeenten hebben huurders de beschikking dus nog niet gekregen.

Hoger beroep schadevergoeding Gluurverhoging dient in april

Op 8 april dient het hoger beroep van de Belastingdienst tegen een huurder over het betalen van schadevergoeding in verband met extra huurverhogingen. De Belastingdienst verstreekte inkomensgegevens van huurders aan verhuurders, terwijl dit van 2013 tot en met april 2016 helemaal niet mocht.



Huurders met een bescheiden middeninkomen kregen op basis van deze inkomensgegevens een extra hoge huurverhoging. Dit gebeurde al vanaf een bruto jaarinkomen van €33.600,-.

Financiële schade huurder

Eerder oordeelde de rechtbank dat de Belastingdienst schade moet vergoeden, omdat zonder het onrechtmatig verstrekken van inkomensgegevens geen extra huurverhoging plaats had kunnen vinden. De huurder heeft dus financieel schade geleden doordat de Belastingdienst zich niet aan de wet hield.

Hulp bij verhalen van schade

Dat betekent dat andere huurders die in deze periode een extra huurverhoging hebben gehad, ook een schadevergoeding van de belastingdienst kunnen eisen. Huurders die schade willen verhalen op de Belastingdienst, kunnen dat doen met een [modelbrief](#) en een [rekentool](#) op de website van de Woonbond. Alhoewel de Belastingdienst heeft laten weten geen schade te vergoeden tot er een uitspraak is in het hoger beroep, is het verstandig wel alvast een claim in te dienen. De zaak van de huurder wordt gesteund door het juridisch fonds van de Woonbond. Zij verwachten een uitspraak op 20 mei.

Petitie tegen huurdersheffingen

Actieve huurders uit Utrecht zijn een petitie gestart tegen de olopende belastingdruk bij woningcorporaties.



Actie tegen de huurdersbelasting. Huurders dienen bezwaar in bij ministerie van Financiën.

Door een stapeling van belastingmaatregelen zijn corporaties miljarden kwijt aan belastingen. Dat zorgt ervoor dat de huurprijzen zijn gestegen, en er veel minder geïnvesteerd kan worden in nieuwbouw en renovatie.

Teken de petitie

Sinds 2013 heeft Den Haag de woningcorporaties twee heffingen opgelegd en daar is een derde heffing, de "Anti Tax Avoidance Directive" (ATAD), bijgekomen. 'Corporaties moeten bouwen, verduurzamen en de huren betaalbaar houden. Het kabinet stelt ze voor een onmogelijke opgave door de sector tegelijkertijd uit te knippen. Daarom heb ik de petitie ook getekend,' aldus Woonbonddirecteur Paulus Jansen.

De [petitie](#) is een initiatief van STOK, de gezamenlijke bewonerscommissie bij de Utrechtse corporatie BO-EX.

Inkomensgrens voor sociale huur op de schop

Minister Ollongren wil de inkomensgrens waarmee huishoudens recht hebben op een sociale huurwoning veranderen.

Voor gezinnen moet die grens omhoog, maar voor éénpersoonshuishoudens omlaag. De minister wil namelijk dat het aantal huishoudens dat een beroep kan doen op sociale huur gelijk blijft.

Kijk naar werkelijke slaagkansen op de woningmarkt

De Woonbond vindt het goed dat de inkomensgrens voor gezinnen met een middeninkomen omhooggaat. Zij kunnen een huurwoning boven de sociale huurgrens van €720,42 vaak niet betalen. We pleiten dan ook al langer voor het verhogen van de inkomensgrens. De Woonbond is tegen het verlagen van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. Ook voor hen geldt dat de vrije huursector vaak geen betaalbaar alternatief is. Dat de minister de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens wil verlagen om de doelgroep voor sociale huur gelijk te houden, is 'de wereld op zijn kop' schrijven Woonbond en Aedes in een [gezamenlijke reactie](#). Het toewijzingsbeleid moet gebaseerd zijn op de werkelijke slaagkansen van huishoudens op de woningmarkt, niet op een uit de lucht gegrepen beoogde omvang van de doelgroep. Eenpersoonshuishoudens dreigen hier de dupe van te worden.

Middeninkomen? Doe een melding!

Hoe laag de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens moet worden, is nog niet duidelijk. Maar die zal in ieder geval onder de 38.000 bruto per jaar komen te liggen, als het aan Ollongren ligt. We roepen eenpersoonshuishoudens met een middeninkomen op een melding op het [Meldpunt Huuralarm](#) te doen. Help ons duidelijk te maken dat eenpersoonshuishoudens ook betaalbaar moeten kunnen wonen. Woonbonddirecteur Paulus Jansen: 'Als meer mensen gezien hun inkomen een beroep moeten doen op een sociale huurwoning, moeten we de sociale huursector vergroten. Niet het probleem verleggen door een andere groep buiten te sluiten.'

Overheidsuitgaven aan huisvesting gekelderd

De overheid gaf in 2017 veel minder uit aan huisvesting en gemeenschapsvoorzieningen dan in 2010.

De uitgaven namen met zo'n veertig procent af, blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)



Miljarden minder aan huisvesting

In 2017 lagen de uitgaven voor huisvesting en gemeenschapsvoorzieningen op 2,5 miljard euro, in 2010 nog op 4,5 miljard euro. Het gaat dan onder meer om uitgaven voor grondaankoop, stad- en plattelandsontwikkeling maar ook inspectie en regulering. In totaal gaf de overheid 313 miljard euro uit in 2017.

Ledlampen cadeau voor huurders

Duurzaam en betaalbaar wonen, daar zetten we ons bij Intermaris dagelijks voor in. Zo hebben we al ruim 2.000 woningen verduurzaamd. En plaatsten we meer dan 5.000 zonnepanelen op de daken van onze huurders! Daar zijn we trots op! Om dit te vieren geven we onze huurders 10 ledlampen cadeau! Want energiebesparing gunnen we al onze huurders.

Minder energieverbruik

De ledlampen zijn vervangers van 40, 60 en 75 watt gloeilampen. Ze geven hetzelfde licht als een gloeilamp, maar zijn 90% zuiniger. De lampen zijn zowel binnen als buiten te gebruiken, met de meest gangbare E27 fitting. Het ledlampenpakket wordt in samenwerking met huurdersorganisaties De Boog en Interwhere aangeboden en deze maand bij u bezorgd.

Wist u dat...

De ledlampen in het pakket net zoveel energiebesparing opleveren als 1,4 zonnepaneel op het dak? Dat scheelt per jaar per woning gemiddeld €60,- aan energiekosten, ten opzichte van gewone lampen. Dat is nog eens mooi meegenomen!



Win een Duurzaam Diner

Wilt u een Duurzaam Diner winnen? Plaats een foto van uzelf met werkende ledlamp in een openbaar bericht op Facebook. Vergeet niet #Intermaris erbij te vermelden. De leukste vijf foto's worden beloond met een Duurzaam Diner voor twee personen. U kunt uw leukste foto ook mailen naar communicatieintermarisnl, voor in ons bewonersblad de Maris

Woonbond en Aedes: Landelijke regels blijven oplossingen woningmarkten in de weg staan



Minister Ollongren wil gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties nauwelijks extra ruimte geven om samen oplossingen te kiezen voor de woningmarkt in het eigen gebied. Dat blijkt uit de voorstellen van de minister om de Woningwet aan te passen. Woonbond en Aedes vinden dat teleurstellend: huurders en woningzoekenden in het hele land kunnen minder goed geholpen worden.

Taken corporaties duidelijker

Op basis van een evaluatie doet minister Ollongren voorstellen om de Woningwet aan te passen. Alom is er overeenstemming dat het goed is dat de wet er is

gekomen. De wet heeft de taken van corporaties verhelderd en het toezicht is aangescherpt. Ook de onafhankelijke commissie-Van Bochove, waarin onder andere voormalig minister Spies zat, kwam in haar evaluatie van de wet tot die conclusie.

Wet blijft lokale oplossingen hinderen

Dezelfde commissie noemt echter de wet 'een landelijk confectiepak dat lokaal knelt'. Lokaal en regionaal hindert de wet bij het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. Op basis van flexibeler regels zouden corporaties, gemeenten en huurders lokaal kunnen vaststellen wat ter plekke tot de kerntaak van corporaties moet behoren. Ze zouden dan preciezere lokale keuzes kunnen maken welke woningzoekenden tot de doelgroep van corporaties horen en welke woningen voor hen passend zijn. In sommige regio's is dringend behoefte aan meer middeldure huurwoningen, in andere moet vooral de samenstelling van de wijken verbeterd worden.

Tot teleurstelling van Woonbond en Aedes is minister Ollongren echter niet van plan die ruimte te bieden. Ze kondigt een onderzoek aan en wil detailregels schrappen en het toezicht meer verschuiven naar controle achteraf. Ook komt er meer ruimte in het passend toewijzen en het verduurzamen van woningen. Positieve punten, maar de minister biedt geen substantiële extra ruimte voor effectief lokaal woningmarktbeleid. Een gemiste kans.

Inkomensgrens

De minister neemt het advies van de commissie-Van Bochove over om de inkomensgrens voor de toewijzing van sociale huurwoningen te differentiëren naar huishoudgrootte. De inkomensgrenzen worden dan bepaald aan de hand van de draagkracht van huishoudens en hun kansen in de vrije huur- en koopsector. Volgens Woonbond en Aedes kan het niet anders dan dat dat leidt tot hogere inkomensgrenzen, met name voor meerpersoonshuishoudens. Op steeds meer plekken in Nederland hebben (lage) middeninkomens nu nauwelijks kansen op de woningmarkt.

De minister stelt echter voor om de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens te verlagen. Dat vinden we een zorgelijke ontwikkeling omdat ook deze groep huishoudens veel problemen heeft bij het vinden van een woning. Anderzijds zouden we – gelet op de koopkrachtverschillen – ook graag zien dat er onderscheid wordt gemaakt tussen twee-, drie- en meerpersoonshuishoudens.

In het voorstel wordt meegewogen dat de doelgroep niet groter mag worden. Dat is wat ons betreft echt de wereld op zijn kop: het woningmarktbeleid moet worden gebaseerd op daadwerkelijke slaagkansen van huishoudens, niet op een papieren werkelijkheid. Bovendien hebben recente gerechtelijke uitspraken uitgewezen dat Nederland zelf de inkomensgrens kan bepalen, hoewel de minister blijft beweren dat dat een Europees besluit vergt.

Sociaal Huurakkoord

Helaas kan het door Woonbond en Aedes gesloten Sociaal Huurakkoord nog niet dit jaar al in wetgeving omgezet worden. Partijen hebben hun achterbannen wel gevraagd om vooruitlopend op wetgeving de gemaakte afspraken al zoveel mogelijk in de praktijk te brengen. Het is wel positief dat de minister dit voor de

jaren daarna wil regelen. Gelukkig biedt de minister op dit vlak wel meer ruimte voor lokaal maatwerk.

Versterking lokale driehoek

Een belangrijk element in de nieuwe wet is de driehoek van gemeente-corporatie-huurdersorganisatie, die in prestatieafspraken keuzes maakt op grond van de lokale opgave. Het is naar de mening van Aedes en Woonbond belangrijk om de komende tijd te blijven werken aan de optimalisatie van dit instrument.

Tempo aanpassing wet

De twee partijen hebben zorg over het tempo van aanpassing van de wet. Deze kabinetsperiode dreigt verloren te gaan aan meer studies en uitwerkingen. Dat gaat het maatschappelijk veld niet helpen bij nu al urgente opgaven