



## NIEUWSBRIEF JUNI

### Kom in september naar het Huurdersfestival

De Woonbond organiseert in 2018 hét grote Nederlandse Huurdersfestival! Het festival vindt plaats op zaterdag 29 september in de Rijtuigenloods in Amersfoort en is dé plek voor huurders in alle soorten en maten.



*Rijtuigenloods Amersfoort*

### **Rijtuigenloods in Amersfoort**

Het festival biedt muziek, cabaret, horecaterrassen, lekker eten en een veelheid aan programma's en activiteiten. Denk aan korte optredens van inspirerende sprekers, live in gesprek gaan met Tweede Kamerleden, praktische tools, demonstraties en mini-workshops over betaalbaarheid, energiebesparing, lokale lobby, huurdersbetrokkenheid, en vele andere onderwerpen.

### **Ervaringen van huurders**

Ook is er een podium voor verhalen van huurders, over beslommeringen in wijken en buurten, over de passie voor het huurderswerk. Grijp dit festival aan om ervaringen te delen, van elkaar te leren en samen te werken aan een sterk hurend Nederland.

### **Voor wie?**

Dit festival is bedoeld voor alle leden van de Woonbond; persoonlijke leden en bestuursleden van huurdersorganisaties. Maar óók voor bewonerscommissies en huurders die zijn verbonden aan lidorganisaties van de Woonbond.

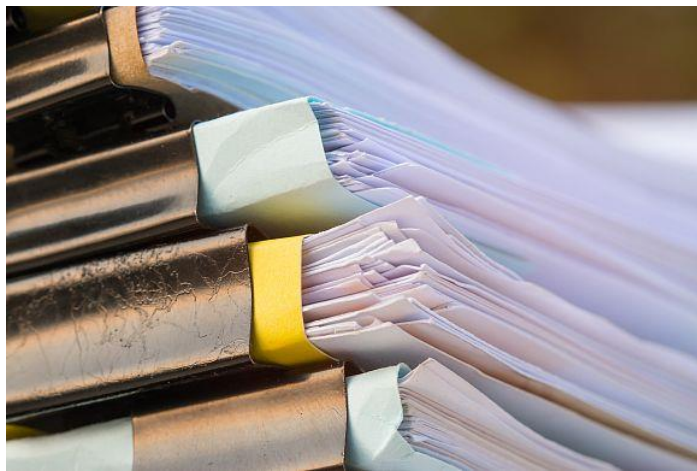
### **Aanmelden**

De eigen bijdrage voor het festival bedraagt 25 euro per deelnemer, dat is inclusief hapjes en drankjes. Aanmelden kan via <http://www.huurdersfestival.nl>

## Nieuw plan voor 'passend wonen' lost woningtekort niet op

Huurders jaarlijks onderwerpen aan een 'passendheidstoets'. Daarvoor pleiten woningcorporaties in een plan dat zij vandaag hebben aangeboden aan minister Ollongren van Wonen. Volgens huurdersorganisaties kan het plan beter de prullenbak in.

### Grote stapel papierwerk



*Het plan voor 'passend wonen' zorgt voor extra bureaucratie*

Op 7 juni presenteerde een samenwerkingsverband van verschillende woningcorporaties, waaronder Stadgenoot uit Amsterdam, de minister een plan voor het invoeren van 'passend wonen'. Huurgenoot, de huurdersorganisatie die opkomt voor huurders van Stadgenoot, liet in een persbericht weten zware kritiek te hebben op dit plan. De Woonbond deelt die kritiek.

### Jaarlijkse toets op inkomen en samenstelling huishouden

Met 'passend wonen' bedoelen de opstellers van plan dat corporaties jaarlijks willen gaan controleren wat het inkomen van huurders is, en met hoeveel mensen de woning bewoond wordt. Woont een huishouden naar oordeel van de verhuurder te goedkoop? Dan is dat aanleiding voor extra huurverhoging. Is de woning naar oordeel van de verhuurder te groot voor het aantal bewoners? Dan krijgt de huurder voorrang bij het zoeken naar een kleinere woning.

### Stigmatiserend

Het plan om huurders aan een jaarlijkse toets te onderwerpen helpt volgens de opstellers bij het efficiënter benutten van de beschikbare woningvoorraad. Maar volgens Huurgenoot is het idee achter deze jaarlijkse 'passendheidstoets' zeer stigmatiserend. Woordvoerder Huurgenoot Wim Ringe: "Er wordt gesteld dat huurders misbruik maken van een voorziening als zij groter of goedkoop wonen. Zij zouden anderen de mogelijkheid onthouden om passend en betaalbaar te wonen."

### Aantasting woonzekerheid

Ringe stelt dat uitvoering van dit plan de woonzekerheid aantast, en bij huurders voor stress en onrust zorgt. Omdat zij bij ieder kind dat het huis uitgaat en bij iedere salaris aanpassing moeten gaan nadenken over het effect op hun huurprijs en hun plek op de wachtlijst. Verder meent hij dat uitvoering van dit plan

huurders die willen doorstromen ook nog eens onnodig gevangen houdt in de huursector. "Als je inkomen stijgt, stijgt je huur direct mee. Daardoor kun je nooit meer voldoende kapitaal opbouwen om een woning te kopen."

### **Woningmarkt vastgelopen**

Volgens Huurgenoot en de Woonbond is de kern van het probleem dat de woningmarkt volledig is vastgelopen. Het overheidsbeleid van de afgelopen tien jaar heeft geleid tot een tekort aan woningen in het hele land, vooral in grote en middelgrote steden. Er is vrijwel niet gebouwd, mede doordat geld dat voor bouw beschikbaar had moeten zijn in de schatkist is verdwenen.

### **Meer bouwen dringend nodig**

Huurgenoot en de Woonbond zien het vergroten van de woningvoorraad als de enige structurele oplossing. Er moet véél meer gebouwd worden, voor alle inkomens en huishoudtypes. Als dat gebeurt kunnen de tekorten en daarmee ook de wachttijden, snel slinken. Woonbondwoordvoerder Bastiaan van Perlo: "De focus zou op bouwen moeten liggen, niet op verzinnen van nieuwe bureaucratische regels die het huurrecht verder uithollen en meer kosten en stress veroorzaken."

## **Paulus Jansen interim-directeur Woonbond**

Paulus Jansen is benoemd als interim-directeur van de Woonbond. Hij volgt tijdelijk Ronald Paping op, die wethouder in Arnhem is geworden. Per 1 januari 2019 wil de Woonbond een nieuwe directeur benoemen.



*Paulus Jansen, interim-directeur Woonbond © Robert Oosterbroek*

‘Wij menen met Paulus Jansen een sterke kracht in huis gehaald te hebben. Hij heeft veel management ervaring opgedaan in bouw en ingenieursbedrijven, en heeft in de volkshuisvesting vooral naam gemaakt als bekwaam Kamerlid die breed in het politieke spectrum geprezen werd om zijn deskundigheid en visie’, aldus Woonbondvoorzitter Ton Selten. De laatste vier jaar was Jansen wethouder Wonen in Utrecht.

### **Echte verenigingsman**

De Woonbond was op zoek naar een interim-directeur die vanaf dag één in belangrijke dossiers, zoals de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, het streven naar een sociaal huurakkoord, de energietransitie en de evaluatie van de Woningwet zijn aandeel kan leveren. Selten: 'Wij kennen hem als een echte verenigingsman die zich inzet voor de belangen van hurend Nederland.' Jansen is benoemd voor de periode tot de jaarwisseling. Tot dan wil de Woonbond de tijd benutten voor een zorgvuldige werving en benoeming van een nieuwe directeur.

### **Paping ruim 11 jaar directeur**

Jansen volgt Ronald Paping op die onlangs is benoemd tot wethouder wonen, financiën en armoedebestrijding in Arnhem. Ton Selten: 'Ik wil Ronald hartelijk bedanken voor de ruim elf jaar waarin hij zich met volle overtuiging heeft ingezet voor het belang van huurders en waarin hij echt hét boegbeeld van de Woonbond was.'

## **Woonbond kritisch over kosten verduurzaming**

Woningcorporaties hebben in kaart gebracht hoe ze vóór 2050 hun sociale huurwoningen gasloos en CO2-neutraal kunnen maken. Volgens Aedes is er voor het aanpakken van ruim 2 miljoen huurwoningen 108 miljard euro nodig. Dat hebben corporaties niet voorhanden. De Woonbond vindt dat deze kosten in geen geval bij huurders neergelegd mogen worden.

### **Investeren in energiebesparing**

Op basis van de zogenaamde Aedes-routekaarten is een eerste raming gemaakt. Daaruit blijkt dat er voor het verduurzamen en gasloos maken van alle corporatiewoningen 108 miljard euro nodig is, bijna 52.000 euro per huis. Dat geld is nodig om een huis duurzaam te renoveren, gasloos te maken en verbeteringen aan te brengen die voortkomen uit de forse ingrepen, bijvoorbeeld een nieuwe badkamer en/of keuken. Dat is binnen de financiële mogelijkheden van woningcorporaties volgens Aedes echter niet haalbaar.

### **Extra belasting per sociale huurder**

De verhuurderheffing -de belasting op verhuren van goedkope woningen- gaat met dit kabinet namelijk omhoog van 1,8 naar 2 miljard euro. Daarnaast zijn er plannen om de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties met 900 miljoen te verhogen. Samen dreigt de rekening uiteindelijk 2,9 miljard per jaar te worden. Dat is meer dan €1.300 per sociale huurder. De Woonbond is fel tegen deze heffing. Dit geld zou niet gebruikt moeten worden voor spekken van de Staatskas, maar voor duurzaam maken van woningen, zonder woonlastenstijging voor huurders. Daarmee kan voorkomen worden dat de kosten voor de verduurzaming bij huurders worden neergelegd.

### **Routekaarten van Aedes**

De Aedes-routekaarten tonen grofweg aan dat corporaties drie van de vier woningen willen verduurzamen door ze te renoveren tot nul-op-de-meter-woning (38 procent) of door ze maximaal te isoleren en er zonnepanelen op te plaatsen (38 procent). Voor de overige half miljoen woningen bestaan de plannen uit isoleren binnen dan wel buiten de schil van het huis. De maatregelen aan de



woning die corporaties kunnen nemen, leveren een CO2-reductie op van 70 procent. De andere 30 procent moet komen van verduurzaming van de externe energiebronnen voor de huizen, bijvoorbeeld warmtenetten.

## 2000ste woning van Intermaris verduurzaamd



*Links directeur Wonen en Vastgoed Han Leurink en rechts directeur Ton van Langen van ToekomstGroep*

Deze maand verduurzaamde Intermaris de 2000ste woning. Om dit te vieren legde directeur Wonen en Vastgoed Han Leurink vier 'groene' tegels in de IJsselstraat in Purmerend. Dit deed hij samen met technisch directeur van ToekomstGroep Ton van Langen. "Van een verplichting maakten we een kans. Intermaris is één van de weinige woningcorporaties waar verduurzaming van het bezit daadwerkelijk gaat lukken, zelfs al voor de gestelde termijn", aldus de heer Leurink.

### **Voor 2020 gemiddeld label B**

Woningcorporaties kregen via de wetgever de opdracht hun bezit te verduurzamen. Het is de bedoeling dat alle sociale huurwoningen in Nederland voor 2020 gemiddeld label B hebben. Dat betekent forse investeringen die zonder huurverhoging niet mogelijk zijn. Maar huurverhogingen zijn geen populaire beslissingen.

### **Intensief contact met bewoners**

Projectleider Duurzaam Wonen Cees Luyckx: "We gaan pas aan de slag als 70% van de bewoners instemt, met de aanpak én de huurverhoging. Tot nu toe lukt dat. Vaak is het zelfs ruim 80% dat instemt. Ik ben ervan overtuigd dat de persoonlijke communicatie hierin een belangrijke rol speelt. Ondanks dat het zeer tijdsintensief is, kiezen we ervoor elk project te starten met een persoonlijk

huisbezoek van onze opzichter. Hij deelt de plannen, legt de energiebesparing en huurverhoging uit, inventariseert wat nodig is voor de woning en luistert goed naar de feedback van bewoners. Zo ontstaat er een goede afstemming qua werkzaamheden en verwachtingen."

### **Goede samenwerking en bewezen technieken**

"Een andere, bepalende factor is de samenwerking met onze aannemers. We werken met drie geselecteerde aannemers. Naast hun ervaring en kennis op verduurzamen, zijn zij ook geselecteerd op hun oplossingsgerichtheid en contact met bewoners. Tijdens het renovatietraject zijn zij ten slotte de dagelijkse gesprekspartner voor bewoners. En als laatste: we kiezen niet voor de meest innovatieve maar juist bewezen technieken. Waarvan we weten dat ze echt voor een energiebesparing zorgen", aldus Cees Luyckx.

### **Bewezen resultaat**

Directeur Wonen en Vastgoed sluit af met de woorden: "Ons uitgangspunt is dat huurders na de verbeteringen lagere energiekosten hebben én aangenamer wonen. Bij de eerste projecten moesten huurders ons op ons woord geloven dat de woonlasten na de verbeteringen verlagen. Nu vier jaar en 2000 woningen verder, is er concreet bewijs. De energierekeningen van bewoners uit eerdere projecten laten zien dat de energiekosten daadwerkelijk dalen. En lager energieverbruik is beter voor het milieu. Daar zijn we als Intermaris trots op!"

## **Red levens, word burgerhulpverlener!**

Op een aantal van de complexen van Intermaris hangen AED's; Automatische Externe Defibrillator. De AED's worden gebruikt door de burgerhulpverleners. Deze AED's zijn niet van Intermaris. Zij hebben alleen toestemming gegeven om deze aan het gebouw te bevestigen.

### **Waarom zijn burgerhulpverleners zo belangrijk?**

Bij een hartstilstand zijn de eerste 6 minuten van levensbelang. Een ambulance doet er vaak langer dan 6 minuten over om ter plaatse te komen. Burgerhulpverleners zijn vaak veel sneller ter plaatse, waardoor de overlevingskans van het slachtoffer wordt vergroot. Met een AED wordt een elektroshock toegediend zodat het hart weer het juiste ritme krijgt.

### **Burgerhulpverlener worden?**

Meer informatie vindt u via [www.hartslagnu.nl](http://www.hartslagnu.nl)



## Controleer de servicekosten

Veel huurders betalen een voorschot voor servicekosten (bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit) aan hun verhuurder. Uiterlijk 30 juni 2018 hoort u de jaarafrekening te krijgen over de kosten van 2017.

Voor servicekosten geldt dat de verhuurder alleen werkelijk gemaakte kosten in rekening mag brengen. Om te kunnen controleren of u niet te veel betaald hebt, is het dus van belang om een duidelijke jaarafrekening te krijgen, waar per post in staat welke kosten er gemaakt zijn.

### Geen afrekening ontvangen?

Weigert de verhuurder om (tijdig) een jaarafrekening te sturen? Via de Huurcommissie kunt u dat alsnog afdwingen. U kunt ook bij de Huurcommissie terecht als u een onvolledige of onduidelijke afrekening heeft gekregen. Tot twee jaar nadat u de jaarafrekening had moeten ontvangen, kunt u hier een procedure over starten. Voor de afrekening over 2017, die u uiterlijk 30 juni 2018 hoort te ontvangen, heeft u dus tot 1 juli 2020 de tijd.

### Servicekosten te hoog?

De Huurcommissie kan ook uitspraak doen over de hoogte van de servicekosten. Als het oordeel is dat kosten onredelijk zijn, kunt u op basis van deze uitspraak het te veel betaalde terugvorderen bij de verhuurder.

## Kamer kritisch over belastingen sociale huursector

De Tweede Kamer staat kritisch tegenover de grote hoeveelheid geld die wordt onttrokken aan woningcorporaties, en dus indirect aan de portemonnee van huurders. Dat geld kan niet worden gebruikt voor volkshuisvestingsdoelen.



Dit bleek tijdens het Tweede Kamerdebat op donderdag 21 juni over het rapport 'Staat van de Volkshuisvesting'. De Staat van de Volkshuisvesting is een van de twee rapportages over de woningmarkt in ons land. In het najaar verschijnt de 'Staat van de Woningmarkt'.

### **Vier maanden huur naar schatkist**

SP-Kamerlid Beckerman bracht naar voren dat de optelsom van de verhuurderheffing, de vennootschapsbelasting en de ATAD (een belasting voor postbusbedrijven die nu ook wordt opgelegd aan de woningcorporaties) inmiddels gelijk staat met vier maanden huur. Ronnes (CDA) beaamde dit. Minister Ollongren zegde toe om met staatssecretaris Snel van Financiën te overleggen over de ATAD. In het najaar, bij de bespreking van het Belastingplan, komt zij hierop terug.

### **Sociale huursector krimpt**

De Tweede Kamer vroeg ook aandacht voor de prijsexplosie op de koopwoningenmarkt, die in het kielzog ook gevolgen heeft voor de wachttijden voor sociale huurwoningen. Die lopen snel op, terwijl het aantal sociale huurwoningen daalt. Beckerman beklemtoonde dat deze daling het gevolg is van het gevoerde rijksbeleid. Ook Smeulders (GroenLinks) vroeg hier aandacht voor. SP, GroenLinks en de PvdA gaan een initiatiefwet indienen om te voorkomen dat het aantal sociale huurwoningen verder afneemt. Ook Ronnes (CDA) en Koerhuis (VVD) legden de nadruk op de noodzaak om meer te bouwen.

### **Bouwrecords**

Minister Ollongren onderkende dit. Een van haar prioriteiten is het vergroten en versnellen van de woningbouw. Zij zei wel dat er al zichtbaar veel meer gebouwd wordt en sprak zelfs van bouwrecords.

### **Gematigde huurstijging**

Ook de betaalbaarheid kwam aan bod. De PvdA wees op het grote verschil in woonquotes (het deel van het inkomen dat betaald wordt aan woonlasten) tussen huurders en kopers. Huurders betalen wel tot de helft van hun inkomen aan wonen, kopers veel minder. Ollongren zei ervan uit te gaan dat in een nieuw af te sluiten Sociaal Huurakkoord tussen Woonbond en corporatiekoepel Aedes sprake zal zijn van een gematigde huurstijging.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een ander actueel thema, zeker nu het plan bekend is geworden dat gasverbruikers straks € 380,- meer kwijt zijn aan energiebelasting. Nijboer (PvdA) vroeg zich af of dit betekent dat huurders moeten opdraaien voor de energietransitie naar een gasloze toekomst. Meerdere partijen wezen op het belang van duurzaamheid en de betaalbaarheid daarvan. De minister verwees naar het Klimaatakkoord waarvan eind juni de contouren zichtbaar worden.



## Intermaris bouwt 267 huurwoningen in de Siriusstraat



Intermaris gaat 267 huurwoningen bouwen in de Siriusstraat in Hoorn. In de afgelopen maanden zijn innovatieve oplossingen gevonden voor de snel stijgende bouwkosten en de uitdaging om 'gasloos' te bouwen. Samen met de gemeente Hoorn, architecten M3H en Heren5 en bouwbedrijf Slokker, start Intermaris begin 2019 met de bouw van toekomstbestendige woningen met twee, drie en vier kamers.

### **Oplevering volgens planning in 2020**

De bouw start een half jaar later dan oorspronkelijk de bedoeling was. Begin 2019 start de bouw van de eerste fase van de nieuwbouw. De bouw gaat in één stroom door, zodat verloren tijd wordt ingehaald. Hierdoor worden de eerste woningen medio 2020 opgeleverd. Dit is zoals het aan de huidige bewoners van de Siriusstraat is gepresenteerd.

De eerste twee flats van de Siriusstraat zijn al gesloopt. Eerder gaf Intermaris al aan dat de grond daarna een tijd braak zou liggen, omdat de gemeente en NUTS-bedrijven de nodige nieuwe voorzieningen aanleggen en het bestaande riool wordt vervangen in verband met de nieuwbouw.

### **Fase twee**

De vaste bewoners van de tweede fase, flat drie en vier, zijn bijna allemaal verhuisd. Op 1 oktober van dit jaar zijn de flats leeg en daarna kan de voorbereiding van de sloop van deze flats starten.



Wij zijn  
het gezicht in  
de wijk

## Wie zijn wij en hoe kunt u ons bereiken?

Wij zijn team Leefbaarheid Hoorn en vinden het belangrijk dat u prettig woont in een schone en veilige buurt. Wij zetten ons hier graag voor in samen met u als huurder en verschillende organisaties.

Wij horen graag wat er speelt in uw buurt en staan open voor opmerkingen en tips.

### Contact Leefbaarheid Hoorn

**Wijkconsulent**  
Jan Roskam

**Medewerkers Leefbaarheid**  
Sjaak de Greeuw, Abdel Ben Kaddour  
Wil van Kooij (*met huismeestertaken*)  
Rob Nannings (*met huismeestertaken*)  
en Fernando Perez de la Mano

**Hoe kunt u ons bereiken?**  
Wij zijn tijdens kantooruren telefonisch bereikbaar via 088 25 20 100 of per e-mail via [info@intermaris.nl](mailto:info@intermaris.nl)

[www.intermaris.nl](http://www.intermaris.nl)



## Heeft u een vraag, klacht of melding?

Bij wie kan ik terecht met een zorgvraag, een klacht over zwerfvuil? Of om burenoverlast te melden?

U vindt op onze website [www.intermaris.nl](http://www.intermaris.nl) een handig overzicht, zodat duidelijk is bij welke organisatie u terecht kunt als het gaat om leefbaarheid.

## U kunt ons aanspreken of bellen als u:

- een vraag of opmerking heeft over uw woonomgeving
- zich wilt inzetten voor uw complex, straat of buurt

U kunt ons ook volgen via [f](#) en [t](#)



Samen  
zorgen voor  
een leefbare  
buurt?

Aangenaam wonen

