

VERENIGDE HUURDEURSORGANISATIES

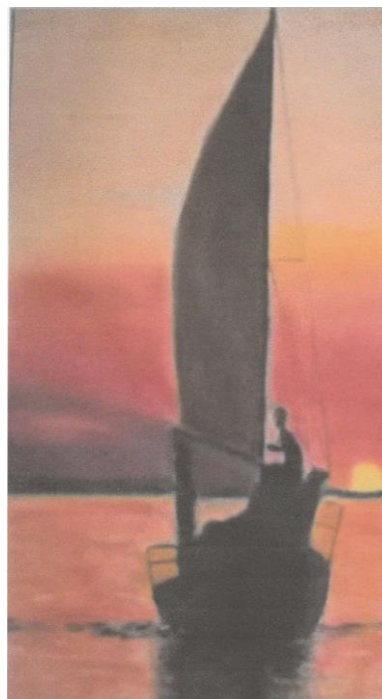
**DE BOOG**

NIEUWSBRIEF SEPTEMBER 2017

### **In Memoriam**

Ons bereikte het trieste bericht dat Henk van der Burch , Voorzitter van Bewonerscommissie Timpaan is overleden op 25 September

Het bestuur van VH De Boog wenst de familie de komende tijd veel sterkte toe.



### **Aantal daklozen blijft stijgen**

De gemeente Hoorn kampt met een gebrek aan geschikte woningen voor mensen die op straat komen te staan, terwijl steeds meer mensen dakloos raken. Dat zei wethouder Nel Douw dinsdagavond, toen de raadscommissie een extra subsidie voor de nachtopvang van het Leger des Heils besprak. Het Leger kreeg in augustus al 226.000 euro extra, omdat het naast de normale acht bedden voor nachtopvang structureel tien bedden extra in gebruik heeft, in opvangcentrum Het Startpunt aan het Keern. De gemeenteraad beslist op 26 september over een voorstel om als aanvulling voor dit jaar nog 66.500 euro beschikbaar te stellen. Vertegenwoordigers van de fracties in de commissie waren verontwaardigd dat de raad in feite geen nee meer kan zeggen. Karin Hakhoff (VOCHoorn) kreeg steun van andere fracties toen zij vroeg om een brede discussie over deze opvang.

Ze vond het 'schrikbarend hoe veel geld het kost' en vroeg zich af of flexwonen (tijdelijke woningen) geen oplossing kan bieden. Bert van Dijkhuizen (VVD) wilde weten of het Leger des Heils carte blanche heeft, Dit is een gebed zonder eind." Kholoud al Mobayed (PvdA) wees er wel op dat de opvang destijds de oplossing was voor de zwervers die op straat overlast veroorzaakten in de Risdam. , Maar we hadden eerder geïnformeerd moeten worden." Wethouder Douw gaf aan dat ook het college met de rug tegen de muur stond, omdat pas deze zomer precies duidelijk werd hoe de zaken ervoor stonden. De 226.000 is geld dat Hoorn voor dit doel van het Rijk heeft gekregen. Hoorn voert de maatschappelijke opvang voor de regio uit. Op een vraag van Simon Broersma (Fractie Tonnaer), of er ook mensen van buiten West-Friesland worden opgevangen, zei ze dat dit soms moeilijk te achterhalen is. Douw benadrukte dat het Leger des Heils een prestatie levert. Het aantal bedden was bewust laag ingeschat toen Het Startpunt begon, We moesten zuinig inkopen." Uit haar verhaal bleek dat het probleem steeds groter wordt. , Het is een maatschappelijke ontwikkeling dat steeds meer mensen dakloos raken. Ze worden uit hun koophuis gezet, gaan scheiden of kunnen niet langer in instellingen blijven." Hoorn is druk bezig om 'flexwoningen' ter beschikking te krijgen. De wethouder zei dat er in december een voorstel naar de gemeenteraad komt over het hele 'palet aan voorzieningen' voor dakloze mensen, omdat het Rijk wil weten hoe Hoorn dit vanaf 2020 gaat vormgeven. Het lijkt haar daarom niet nuttig de situatie van het Leger apart te gaan bespreken

## Meer bouwen, sneller verduurzamen en betaalbare huren

Meer bouwen, bestaande woningen energiezuiniger maken en de huren betaalbaar houden. In de rijksbegroting voor 2018 wordt daar nog geen werk van gemaakt, maar in het komende regeerakkoord hopelijk wel, zeggen Woonbond en Aedes in een gezamenlijke reactie.



Uit de rijksbegroting blijkt dat de verhuurderheffing, een miljardenbelasting die verhuurders en huurders direct in hun portemonnee treft, volgend jaar ruim 1,7 miljard bedraagt, nog iets hoger dan dit jaar. Nu Nederland er weer goed voor staat, vinden Woonbond en Aedes dat het tijd is om dit belastinggeld – ooit ingevoerd om een gat in de rijksbegroting te dichten – in te zetten voor de mensen om wie het gaat.

### Betaalbaarheidsproblemen

Een groeiend aantal huurders heeft moeite om elke maand de huur en de meest basale kosten van levensonderhoud op te brengen.

‘Honderdduizenden huurders kunnen niet meer rondkomen, mede door de gestegen huren. Schaf de verhuurderheffing af en verlaag de huren.

Anders zullen de betaalbaarheidsproblemen alleen maar groter worden’, aldus Woonbonddirecteur Ronald Paping.

### Samen aan de slag

Ook Aedes-voorzitter Marnix Norder heeft zijn hoop gevestigd op een nieuw kabinet. ‘Woningcorporaties willen meer bouwen, sneller verduurzamen en huren betaalbaar houden. Hopelijk heeft het nieuwe kabinet meer oog voor huurders en mensen die een woning zoeken. Dus draai de huurbelasting terug, of maak in ieder geval een netto investeringsaftrek mogelijk. Dan kunnen wij echt samen aan de slag.’

Enorme maatschappelijke opgaven

‘De omvang en impact van deze maatschappelijke opgaven is enorm. In plaats van een huurbelasting op te leggen, vragen we het nieuwe kabinet woningcorporaties, huurders en gemeenten juist te ondersteunen’, zeggen Norder en Paping. Aedes en de Woonbond nodigen het nieuwe kabinet uit om hierover in gesprek te gaan en afspraken te maken.

### Lagere huren door passend toewijzen

Woningcorporaties bieden een groter deel van hun vrijkomende woningen voor een lagere huurprijs aan. Dat blijkt uit de ‘Evaluatie passend toewijzen’ van Platform31 en onderzoeksbureau Rigo.



Om te zorgen dat mensen met een kleine beurs een betaalbare huurwoning krijgen aangeboden, is in januari 2016 beleid voor 'passend toewijzen' ingevoerd. In de evaluatie is gekeken naar de effecten van dit beleid.

### Vaker betaalbaar voor lage inkomens

Huurders met een laag inkomen hebben een iets kleinere kans op een woning dan voorheen, maar komen wel betaalbaarder terecht. Dat komt omdat corporaties nu een groter deel van hun woningen betaalbaar aanbieden.

Hogere huur voor huurders zonder toeslag

Huurders met een iets hoger inkomen (tot €36.000) zijn gemiddeld juist een hogere huur gaan betalen. Bij pakweg de helft van de corporaties kunnen zij alleen nog reageren op woningen met een huurprijs die voor hun inkomen erg hoog is.

### Grote verschillen in toepassen beleid

Uit de evaluatie blijkt ook dat er grote verschillen zijn in hoe corporaties het beleid toepassen. Sommige corporaties kiezen voor 'tweehurenbeleid'. Iedereen mag op dezelfde woning reageren, maar huurders met een laag inkomen betalen een lagere huurprijs. Anderen beperken de keuzevrijheid. Weer anderen kiezen ervoor om alle woningen goedkoper aan te bieden.

### Segregatie niet toegenomen

In de evaluatie zijn tevens slaagkansen voor huurders in vier regio's onder de loep genomen. Zowel de groep boven als onder de huurtoeslaggrens behield ongeveer gelijke kansen op toewijzing van een woning. Ook de toegang tot wijken en tot grotere en kwalitatief betere woningen voor lagere inkomens bleef gelijk. Het is dus niet zo dat huurders met een laag inkomen nu in slechtere woningen terecht komen dan voorheen.

### Gematigd positief over effecten

De Woonbond vindt het positief dat de prijzen van nieuw aangeboden corporatiewoningen gedaald zijn en dat huurders met een laag inkomen vaker in een betaalbare woning terecht komen. En dat het daarbij niet om slechte woningen in slechte wijken gaat. Maar huurders die geen recht hebben op huurtoeslag moeten ook goed en betaalbaar kunnen wonen. Op dat punt maakt de Woonbond zich grote zorgen. Dit lokale corporatiebeleid pakt voor sommige groepen huurders onrechtvaardig uit.

### Te weinig betaalbare huurwoningen

Voor de Woonbond blijft het grootste punt van zorg dat er te weinig betaalbare huurwoningen zijn. Daar kan passend toewijzen wel voor enige verbetering zorgen, maar meer blijft nodig. De Woonbond blijft dan ook aandringen op 10% huurverlaging voor iedereen, op afschaffen van de verhuurderheffing (belasting op het verhuren van sociale huurwoningen)

en op bouwen van véél meer woningen. Om de woningmarkt voor huurders beter te maken heeft een nieuw kabinet nog veel te doen.

## Groeiende kloof tussen huurprijs corporatie en commerciële verhuurder

De huurprijzen bij woningcorporaties stegen in 2017 minder hard dan in 2016. Bij particuliere en andere commerciële verhuurders steeg de huur juist harder. Dat blijkt uit recente cijfers van het Centraal Bureau voor Statistiek.



De huren van sociale huurwoningen bij de woningcorporaties stegen per 1 juli van dit jaar met gemiddeld 1,1%. Dit is een stuk lager dan de stijging van 1,6 % vorig jaar. Oorzaken zijn de lagere inflatie en het sociaal huurakkoord. Met dit huurakkoord kregen corporaties beperkingen opgelegd aan de stijging van hun 'huursom', het totaal van hun inkomsten uit huur.

### Huurstijging commerciële verhuurders

Die beperkingen gelden helaas niet voor commerciële verhuurders van sociale -in huurprijs gereguleerde- woningen. Sterker nog: minister Blok heeft de ruimte voor huurverhoging daar zelfs verhoogd van 1,5% boven inflatie naar 2,5% boven inflatie. Dat heeft zich vertaald in een nog hogere huurstijging in 2017, ondanks de lagere inflatie. In 2017 was de gemiddelde huurstijging 2,5 %, in 2016 was het 2,3%. Meer dan helft van de sociale huurders in de commerciële sector kreeg zelfs met een huurstijging van 2,8 % te maken, de maximale huurverhoging voor de laagste-inkomensgroep.

### Huurstijging geliberaliseerde woningen

Zowel commerciële verhuurders als woningcorporaties verhuren ook dure woningen, waarvan de huurprijs niet gereguleerd wordt door de overheid. Dit zijn woningen die op het moment van verhuur al duurder zijn dan de zogenaamde liberalisatiegrens. De gemiddelde huurverhoging in deze 'vrije sector' lag in 2017 op 2,3%. Voor de huurverhoging van deze woningen stelt de overheid geen maximumpercentages. De inhoud van de huurcontracten bepaalt wat de huurverhoging mag zijn.

### Groeiende kloof

De Woonbond vindt het goed dat de huurexplosie in de corporatiesector aan banden is gelegd, maar maakt zich grote zorgen over de steeds hogere prijzen die huurders van commerciële verhuurders moeten betalen. 'Het is schandalig dat huurders zo worden uitgeknepen', zegt Woonbonddirecteur Ronald Paping. 'Minister Blok had commerciële verhuurders beperkingen kunnen opleggen aan de huurstijging. Dat heeft hij bewust nagelaten. Hij heeft zelfs een hogere huurstijging mogelijk gemaakt.'

### Huren 10% omlaag

Om huren over de hele linie weer betaalbaar te krijgen is er volgens Paping een huurverlaging van 10% nodig. Niet alleen voor corporatiehuurders, maar ook voor huurders die van een particuliere of andere commerciële verhuurder huren. Paping roept het nieuwe kabinet op daar serieus werk van te maken.

## Invloed van huurdersorganisaties op huurverhoging

De Woonbond is gestart met een Ledenpanel voor bestuursleden van huurdersorganisaties. De eerste vragenlijst stond in het kader van de jaarlijkse huurverhoging. Hoe kijken bestuursleden van huurdersorganisaties terug op de onderhandelingen over de huurverhogingsronde 2017 en zijn ze tevreden over de resultaten?





112 bestuursleden verspreid over 105 huurdersorganisaties hebben gereageerd.

### Invloed huurdersorganisaties

Over het algemeen kijken de deelnemers positief terug op de onderhandelingen over de jaarlijkse huurverhoging. 51% geeft aan dat het beleid door invloed van de huurdersorganisatie is veranderd. 69% vindt dat de huurdersorganisatie voldoende invloed had. Bijna een derde van de respondenten vindt dat de huurdersorganisatie onvoldoende invloed had.

### Grote ontevredenheid commerciële sector

20% van de bestuursleden is niet tevreden met de uitkomst van de onderhandelingen. Maar liefst de helft hiervan is actief in de commerciële sector. Dat terwijl 80% van de respondenten actief is bij een huurdersorganisatie in de corporatiesector. De onvrede bij huurders in de commerciële sector is dus relatief groot. Slechts twee deelnemers uit de commerciële sector gaven aan tevreden te zijn over de huurverhogingsronde 2017.

### Betaalbaarheid

Huurders die aangeven niet tevreden te zijn over het uiteindelijk door de verhuurder gevoerde beleid, verwijzen in enkele gevallen naar het hanteren van inkomensafhankelijke huurverhogingen door de verhuurder. Verhuurders die te weinig oog hebben voor de betaalbaarheid van huurwoningen zorgen ook voor onvrede. Bestuursleden van huurdersorganisaties die positief terugkijken op de onderhandelingen geven vaak aan vroegtijdig betrokken te zijn bij de plannen van de verhuurder.

## Wijziging openingstijden Intermaris

Vanaf 1 oktober veranderen de openingstijden bij Intermaris. De balie zal geopend zijn van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 12.30 uur. 's Middags is Intermaris open op afspraak, een afspraak kan per e-mail of telefonisch gemaakt worden. Op deze manier kan er efficiënter gewerkt worden omdat u meteen de juiste medewerker te spreken krijgt.

Wij willen er wel op wijzen dat het hier een pilot betreft die een jaar gaat duren. Tussentijds en na afloop van de pilot zal er een evaluatie plaatsvinden, hier worden VH De Boog en Interwhere bij betrokken.