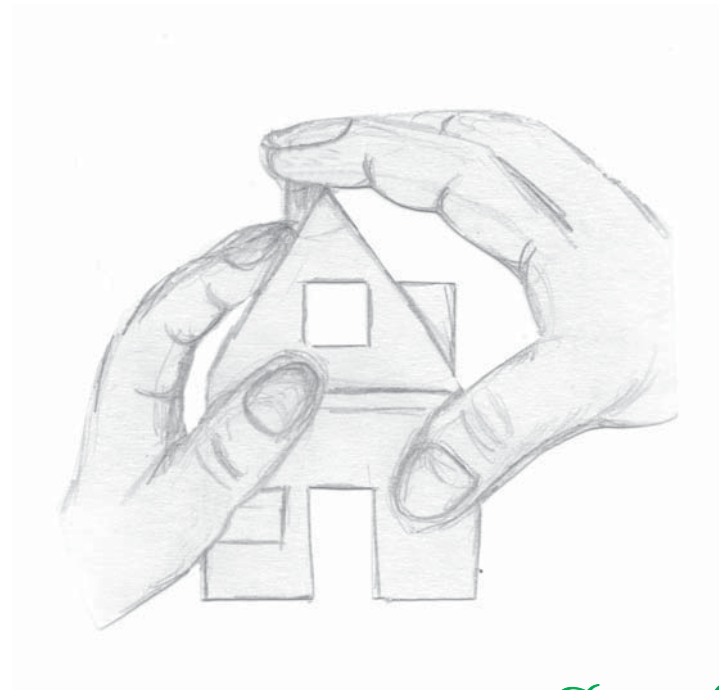


Huurders _____

_____ *visie...*



December 2012

Bestuur- Huurdersvereniging Haskerland



Voorzitter: Dhr. R. van de Zee
Prins Bernhardlaan 79
8501 JD Joure

Secretaris: Dhr. C. de Vries
Pr. W. Alexanderstraat 32
8501 MC Joure
Tel.: 0513 - 41 23 09

Penningmeester: Dhr. B. Woudt
Lindenlaan 10
8501 DC Joure
Tel.: 0513 - 41 61 36

Algemene bestuursleden:

Dhr. J.J. Gerritsma
Boeresingel 65
8501 CM Joure
Tel.: 0513 - 41 71 09

Mevr. J. Smeltekop-Oud
De Warren 19
8501 NZ Joure
Tel.: 0513 - 41 60 95

Redactie van de Huurdersvisie:

C. de Vries
B. Woudt + (Grafische vormgeving boekje)

Web site: www.hvhaskerland.nl
Mail: hvhaskerland@home.nl



Beste Huurders,



Aan het einde van het jaar kijk je terug wat er zoal is gebeurd het afgelopen jaar, een Histories jaar mag je wel stellen. Regering Rutte 1 met de PVV strand al op korte termijn en de daaruit voortvloeiende nieuwe verkiezing levert een akkoord op tussen de twee grootste partijen VVD en P.vd.A dus samenwerking is de boodschap voor Rutte2.

Doordat alle regeringsvoornemens nog moeten worden goedgekeurd zijn er standpunten en zienswijzen in dit boekje welke in de loop van de periode nog veranderd en gewijzigd kunnen worden.

Maar.....

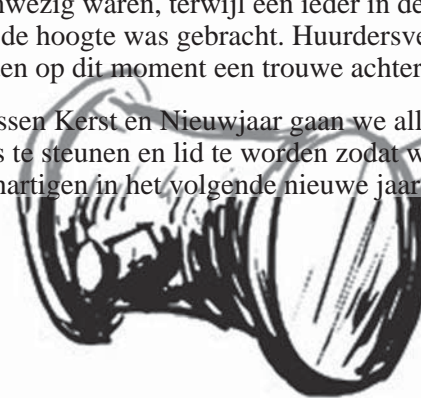
De problemen liegen er niet om, miljarden moeten er worden bezuinigt. De sterkste schouders de zwaarste lasten, het eerlijk verdelen, daar gaat het om. Grote werkloosheid dreigt in de bouw en industrie en ook de banken geven weinig krediet meer, gevolgen laten zich raden. Maar ondanks al die tegen slagen is Accolade nog voortvarend bezig en wordt het afgesproken beleid waar gemaakt.

In diverse wijken van Joure is een wijkschouw gehouden waar Accolade, de Gemeente en een afvaardiging van de Huurdersvereniging en daarvoor uitgenodigde bewoners kritisch de wijken hebben bekeken op diverse aspecten van leefbaarheid zoals het parkeren en de onderhoud staat van o.a. de straten en tuinen.

Het was echter teleurstellend dat in de bezochte wijken weinig bewoners aanwezig waren, terwijl een ieder in de buurt door een schrijven hiervan op de hoogte was gebracht. Huurdersvereniging Haskerland heeft met zijn leden op dit moment een trouwe achterban waar wij enorm trots op zijn.

Tussen Kerst en Nieuwjaar gaan we alle niet leden wederom benaderen om ons te steunen en lid te worden zodat wij Uw belangen nog beter kunnen behartigen in het volgende nieuwe jaar 2013.

Voorzitter, R.v.d.Zee





Nieuwbouw - St. Theresia te Joure.

De geschiedenis

In 1850 maakte men zich ook al zorgen over de zorg en huisvesting van bejaarden en werd de Stichting Katholieke Bejaardenzorg opgericht op initiatief van de katholieke gemeenschap in Joure. Deze zorg resulteerde dat er in 1929 plannen gemaakt werden voor huisvesting en er gelijk met de bouw werd begonnen welke op 8 januari 1930 klaar was. Dit feit werd gevierd met een feestelijke officiële opening.

De eerste bewoonster was Mevr. Wietske Tadema die het verblijf in dit tehuis zo goed was bevallen dat ze na overlijden per testament een grote schenking deed aan geld en grond aan het Theresiahuis.

In de loop der jaren is dit gebouw regelmatig uitgebreid en gemoderniseerd en aan de eisen van de tijd aangepast zoals er b.v. in 1960 begonnen werd met de bouw van 19 aanleunwoningen aan de Wietske Tademalaan. De bestuurders bleven vernieuwen tot in 1988.

Tot nu dus....want.....

Aan de Professor Titus Brandsma weg is de nieuwbouw gestart, met een officiële opening op 23 Augustus 2012. Een enorme reuzenstekker ging in het stopcontact, wat werd gedaan door de oudste bewoonster van Theresiahuis, de 99 jarige mevrouw H. Siebenga-Frankema, samen met de directeur van Accolade de heer Rein Swart en directeur van Theresiahuis de heer Erik de Groot. Er zullen de nieuwste snuffjes van ouderenzorg worden



toegepast waardoor het wonen weer als aangenaam zal worden ervaren ook door onder andere ruimere kamers. Dit (miljoenen) project wordt gereali-seerd door Accolade en zorggroep St.Maarten. Er komen in totaal 6 gebouwen, waarvan het hoofdgebouw



52 zorgappartementen heeft, 35 aanleunwoningen, 13 zelfstandige huurap-partementen, ook het voormalige cultureel centrum de Lantaarn is gesloopt en komen woningen, op de locatie van de vroegere Huishoudschool Maria Goretti komen 20 grondgebonden koopwoningen. Ook een restaurant, een winkel, fysio-en fitnessruimte, een kapsalon, hotelkamers en dagbeste-dingsruimtes zullen het ouder worden veraangenamen. Omdat het zorgcen-trum niet alleen zelfstandig wil functioneren maar ook wil integreren in de buurt worden er in de toekomst ook activiteiten georganiseerd met en voor de buurt (dus een soort buurtfunctie).

De huidige bewoners van Theresiahuis, wonen nu tijdelijk in Vegelingshof en Sevenwolden, Naar verwachting, kunnen ze begin 2014 weer in het nieuwe Theresiahuis wonen. *Wordt vervolgd*



Groen in de wijk

De groenvoorziening, zoals de struikjes en de gras stroken en bomen lang de Koningin Wilhelminalaan zijn aangepakt en om het geheel weer wat op te fleuren waren er ook wat nieuwe boompjes geplant.

Waren geplant, inderdaad, want er lopen figuren in de wijk die niet zoveel op hebben met jonge boompjes. De enigste affiniteit is dat het een gewild object is waar je aan kan trekken en scheuren, net zolang tot het boompje knapt en de paar jaar die ze al hebben mogen groeien als verleden mag worden beschouwd.

De humor om je agressie of frustratie over weet ik wat te botvieren op een boom van een centimeter of vier, vijf dik ontgaat mij, en de meeste wijk-bewoners, en de gemeente al helemaal.

Misschien dat wat minder drank en wat meer sport een oplossing kan zijn, en waarschijnlijk worden de hopelijk nieuw te plaatsen boompjes wel weer betaald door de gemeente en dus door ons.

Een buurtbewoner.





Afscheid Directeur Jan van Dijken

Ook wij waren verrast toen ons het bericht bereikte dat Jan van Dijken als directeur afscheid had genomen van Accolade. De bij ons bekende reden waarom is dezelfde welke ook in de Krant heeft gestaan nl.: Wegens een verschil van inzicht over de rol en taakopvatting van Bestuur en Raad van Commissarissen is er door de Raad van Commissarissen van Stichting Accolade voor gekozen om afscheid te nemen van de heer Jan van Dijken als statutair bestuurder van Stichting Accolade.

Per september delen drie leden van het huidige management team tijdelijk de bestuurlijke verantwoordelijkheid. Dit zijn Rein Swart (vestigingsdirecteur Heerenveen-Joure), Jerica Hartholt (vestigingsdirecteur Sneek- Franeker) en Klaas Groeneveld (controller).

Op dit moment kijken we hoe we de taken en verantwoordelijkheden onder elkaar verdelen. De komende maanden onderzoekt Accolade welke bestuursvorm het beste aansluit bij de toekomstplannen.

We hebben samen met onze klanten een koers uitgezet om onze dienstverlening te verbeteren. Bovenstaand besluit heeft hier geen invloed op. We zetten ons hier onverminderd voor in. Helemaal je eigen plek is en blijft de koers die we vol vertrouwen varen dit alles volgens de informatie van Accolade.

Thema avond

In de laatste ledenvergadering is gevraagd of er ook een thema-avond kan worden gehouden over een actueel onderwerp. Omdat er van alles aan de hand is maar nog niks concreet, lijkt het ons verstandiger deze avond uit te stellen tot na de jaarwisseling.



Daar wordt U dan persoonlijk over geïnformeerd en voor uitgenodigd.



Skarster Treffen in het teken van ‘Samen’

Zaterdag 15 september vond in park Herema State het Skarster Treffen plaats. Verschillende instellingen uit de gemeente en natuurlijk ook Skarsterlân zelf presenteren zich en ook wij als huurdersvereniging mogen daar niet ontbreken vinden we zelf. Het is altijd een gezellig bijeen komen van veel mensen voornamelijk uit Joure. De voornaamste doelstelling van ons als huurdersvereniging is om ons leden te informeren waar we mee bezig zijn en mee bezig gaan. Natuurlijk horen we ook graag wat U als huurder bezig houdt en of u ontevreden over de verhuurder bent. In dit geval zijn wij de eersten die het voor u opnemen en in de bres springen om het zo goed mogelijk op te lossen. We hebben problemen mee gemaakt die we ter plaatse van uit ons kantoor konden oplossen. Dan is het handig dat wij een eigen plek hebben in Accolade op de merk in Joure. Korte lijnen en zonder omwegen zoeken we contact bij de juiste persoon en proberen we het op te lossen.

Wat verder in onze “marktkraam” werd aangeboden, is het oplossen van een tweetal puzzels. Voor de jongeren onder ons hadden we een puzzel met reuze stukken en een voorbeeld hiervan in de kraam. De snelsten onder hun hebben een aardigheidje gekregen. Voor de volwassenen onder ons hadden we een foto-puzzel bedacht. Je moest aan de hand van een foto van oud Joure raden waar het was. Onder de goede inzenders hebben we een aantal prijsjes verloot en thuis bezorgd.



Dit jaar was een bijzonder jaar voor ons voorzitter R. v.d. Zee omdat hij 12,5 jaar betrokken is bij de huurdersvereniging. Wij vonden eensgezinds dat deze mijlpaal niet zomaar stilletjes voorbij mocht gaan. Rinze dacht daar heel anders over, zoals wij wel wisten, maar soms



de woorden; “Rinze omdat je toch een dagje ouder wordt en je bij de tijd te houden hebben we een passen cadeau gekocht en ik de eer heb dit jou dit te overhandigen”. Natuurlijk vond Rinze het niet zo nodig om het uit te pakken maar eigenlijk wil hij zeggen “moet dit nu weer, want ik hou er niet zo van om de aandacht naar mij toe te trekken”. Maar hij ontkwam er niet aan en maakte het papiertje los en was heel in zijn nopjes met het nieuwe horloge. Vol trots draagt hij het nu en is overal stip op tijd.

Klanten Contact Centrum

Dit was de werknaam die de start aangaf tot het vormen van een centraal punt waar al de telefoontjes en mailverkeer gericht aan Accolade binnenkomen. Doel is dat hier 80 % van de vragen direct worden beantwoord omdat de medewerkers de beschikking hebben over een databank met kennis, dus antwoorden op de meeste vragen. Het algemene nummer om Accolade te bereiken is (0513) 43 36 33

Meer gecompliceerde vragen worden voor een antwoord voorgelegd bij specifiek deskundigen welke ook snel en accuraat kunnen en gaan reageren op de hulpvraag. Nu de werking is getest en per 1 november actief is er ook een andere (definitieve) naam bedacht.

Dus Klanten Contact Centrum heet nu; **Woonpunt**

moet je gewoon eigenwijs zijn en niet naar de voorzitter luisteren. Na enig denkwerk over wat hij moet hebben kwamen we op een horloge omdat zijn eigen niet meer deed waar deze voor gemaakt was en regelmatig stil stond. Met dit mooie cadeau in de hand “overvielen” we hem op het Skarster treffen letterlijk. Met



Ondersteuningstrajekt professionalisering bestuur Huurdersvereniging(en)

Er is in december 2011 binnen het Platform Huurdersorganisaties Accolade overeenstemming bereikt over een werkplan. Het werkplan moet leiden tot versterking van de positie en interne structuur van de aangesloten HBV's. Het werkplan is in definitieve vorm begin 2012 vastgesteld en contractueel vastgelegd op 17 april 2012.

De volgende onderwerpen komen aan de orde:

- Ledenwerving
- Bestuurlijke vernieuwing
- Veranderde organisatiestructuur
- Opleiding en scholing
- Gemeenschappelijke presentatie, promotie en voorlichting
- Centrale ondersteuning



In een eerste bijeenkomst op 6 oktober van de vier gezamenlijke huurdersverenigingen die deels bedoeld was om elkaar wat nader te leren kennen en deels om van de plannen op de hoogte te worden gesteld is het startschot gegeven tot verdere professionalisering van de deelnemers en hiermee een koers uit te zetten voor de toekomst.

Problemen welke de bestuurders ervaren zijn een lage organisatiegraad en dat het moeilijk is nieuwe collega's te vinden waardoor er een toename is van de werkbelasting.

Door een bundeling van diverse activiteiten welke onder andere bestaat uit het ontwikkelen van een gezamenlijke website, verdere aandacht te besteden aan scholing en verdere ontwikkeling en eventueel bekijken hoe er met centraal beheer van archief en ledenbestand er een verdere vorm van samenwerking kan ontstaan.





Bewonerscommissie...een belangrijke taak !!

De huurdersvereniging kan niet genoeg het belang van een bewonerscommissie benadrukken omdat deze een belangrijke rol kan spelen in het controleren en organiseren van zaken die bij de gezamenlijke huurders van een complex het woongenot kan vergroten.

Een van de zaken waar elke maand weer voor betaald moet worden zijn de servicekosten.

Servicekosten zijn vergoedingen voor levering en diensten die in het huurcontract zijn afgesproken en boven op de kale-huur komen. Deze kosten worden via een maandelijks voorschotbedrag bij de huurders in rekening gebracht en na afloop van een boekjaar verrekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Servicekosten komen vooral voor in appartementencomplexen met collectieve voorzieningen.

Vaak kan er op servicekosten worden bespaard door contracten te herzien en grootschaliger in te kopen. Ook technische maatregelen voor b.v. elektra en de verwarming kunnen besparing opleveren.

Daarnaast kan soms bespaart worden op het zgn. capaciteitsstarief en/of de energiebelasting.

Wat kunt u op een afrekening zoal zien?

- Klopt de rekening cijfermatig?
- Kloppen deze met achterliggende contracten?
- Kloppen de kosten zich wat elders gebruikelijk is?
- Overleg hierover met de verhuurder.



De vernieuwing binnen Accolade heeft de naam:

- Ja Natuurlijk -

Accolade heeft op 6 april het Platform verzocht advies uit te brengen ten aanzien van het z.g.n. Ja Natuurlijk proces. In de adviesaanvraag wordt gevraagd in te stemmen met een aantal veranderingen die deel uitmaken van een nieuw dienstverleningsconcept. Mede op initiatief van het platform is jaren geleden gekeken naar de kwaliteit en de dienstverlening en de wijze waarop de huurders door accolade worden bejegend. Een en ander heeft geleid tot het instellen van vijf werkgroepen die met aanbevelingen tot verbetering zijn gekomen. Een van de resultaten is het heroverwegen van de dienstverlening aan de huurders. Het Platform heeft de afgelopen twee jaar kennis genomen van ontwikkelingen binnen accolade die moeten leiden tot invoering van een nieuw dienstverleningsconcept dat deze titel Ja natuurlijk heeft meegekregen. Het platform is matig positief dat het moment is aangebroken dat tot uitvoering van wijzigingen wordt overgegaan.

Veranderen van het woonruimteverdeelsysteem.

Het platform heeft na uitleg het advies..geen bezwaar uitgegeven voor de vernieuwing van het woonruimte verdeelsysteem.

Wat er gaat veranderen?!

De huurwoningen worden nu weer aangeboden via het z.g.n. aanbodmodel. Dus het optiemodel komt te vervallen. Het is een samenwerkingsmodel met Elkien en de Wieren die alle beschikbare woningen aanbieden via een gemeenschappelijke website. Dit wordt het grootste aanbod huurwoningen in Friesland. Woningzoekenden komen met een inschrijving in aanmerking voor het hele woningaanbod.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

De beschikbare woningen worden wekelijks op een gemeenschappelijke web-site getoond. www.accolade.nl





Een woningzoekende

- Kan maximaal op 2 woningen per week - editie reageren.
- Mag zijn voorkeur in de lopende week (tot de sluitingsdatum) onbeperkt wijzigen.
- Heeft een email adres. Alle correspondentie loopt via dit adres.
- Mag twee lopende aanbiedingen hebben.
- Kan een zoekprofiel aanmaken. Komt er een geschikte woning vrij dan ontvangt ie een email.
- Degene met de langste wachttijd komt het eerst in aanmerking voor een andere woning



Service aan de huurders en aspirant huurders in het nieuwe woningtoewijzingsbeleid

Het Platform is akkoord gegaan met het voorstel van Accolade over de invoering van het nieuwe woningtoewijzingsysteem maar zijn bezorgdheid uitgesproken over die groep van woningzoekenden die geen toegang heeft tot internet, bijvoorbeeld omdat men zelf geen computer bezit en/of niet mobiel genoeg is om naar een plek te gaan waar men toegang heeft tot een computer. Ook zullen allochtonen en andere bedoeld van deze groep woningzoekenden door de corporatie geholpen moeten worden bij het zoeken naar een woning. Deze gang van zaken zullen nauwkeurig worden gevolgd en getoetst worden aan de klantvriendelijkheid die hoog in het vaandel staat van Accolade.



Spies maakt ruimere toewijzing corporatiewoningen mogelijk

Er zijn mogelijkheden om ook woningzoekenden met een bescheiden middeninkomen aan een sociale huurwoning te helpen. Dat schrijft minister Spies naar aanleiding van verkennende gesprekken die zij in Brussel heeft gevoerd. De Woonbond is verheugd dat er nu een opening ligt om de strenge 'Brusselse' toewijzingsnorm te versoepelen. Volgens de huidige toewijzingsregels moeten corporaties 90% van hun huurwoningen met een huurprijs tot €664 aanbieden aan huishoudens met een inkomen onder de Europese toewijzingsnorm van €34.085. Spies heeft nu de mogelijkheid verkend om deze verplichting nog maar voor 80% van de toewijzingen te handhaven.

Het gaat om een tijdelijke verruiming voor maximaal 5 jaar, vanwege de huidige situatie op de woningmarkt. De extra 10% uitzonderingsruimte waar Spies in Brussel over gesproken heeft is vooral bedoeld voor huishoudens met een inkomen tussen €34.085 en €38.000 euro.

Deze woningzoekenden verdienen volgens de huidige regels 'te veel' voor een sociale huurwoning, maar in de praktijk bij lange na niet voldoende voor een huurwoning in de vrije sector of een koopwoning. Dat blijkt onder andere uit duizenden meldingen op het meldpunt www.ikwilookwonen.nl van de Woonbond.

Stap in de goede richting

De Woonbond strijdt al sinds de invoering van de inkomensgrens - januari 2011- voor verruiming ervan. De aanpassing die minister Spies nu bepleit is een stap in de goede richting, omdat voor veel huishoudens hiermee een einde aan een uitzichtloze situatie zou komen. Maar een structurele oplossing is het niet. Daarvoor moet niet de uitzonderingsmarge worden verruimd, maar de inkomensgrens omhoog.

Niet verschuilen achter Brussel

Het veelgehoorde excuus dat deze inkomensgrens door de Europese Commissie zou zijn opgelegd wordt tegelijkertijd steeds minder valide. Euro-





commissaris Almunia laat keer op keer weten dat een verruiming van de inkomensgrens wat hem betreft een zaak van de Nederlandse overheid is. De Nederlandse regering kan zich dus niet langer verschuilen achter Brusel als het gaat om het verruimen van de inkomensgrens. Vandaag liet een ambtenaar van Almunia tijdens een hoorzitting over de sociale huursector nog eens weten dat het wat hem betreft mogelijk is om de inkomensnorm te verruimen, maar dat de Nederlandse regering daarvoor aan zet is.

Volgende minister aan zet

In haar brief aan de Tweede Kamer schrijft Minister Spies dat zij de verdere uitwerking, verkenningen en de nadere besluitvorming aan haar ambtsopvolger overlaat.

Gezinnen sneller Dakloos



Volgens een krantenbericht neemt het aantal dakloze gezinnen snel toe en is na 2009 met een derde gestegen. Daarom slaat de daklozen opvang alarm. Vorig jaar zaten er 9000 kinderen in een van de 1200 opvangvoorzieningen voor daklozen. Volgens de opvangcentra spreken we nu van een nieuwe sociaal economische groep, welke verschilt van de traditionele soort daklozen.

De Federatie opvang Nederland stelt dat de centra steeds vaker gezinnen moeten weigeren en pleit voor eerder ingrijpen en afschaffen van wachttijden voor bijstand. Als er langer wordt gewacht met het verlenen van hulp bij deze groep worden de kosten van herstel vele malen hoger.

Wat zijn de plannen?



Wat gaat er allemaal gebeuren in Den Haag en wat wordt er voor nieuws uitgevonden door de Heren (en dames) van de nieuwe a.s. regering? Net als een ieder houden ook wij als Huurdersvereniging de politiek van dag tot dag in de gaten.

Niet eerder dan de regering is gevormd kunnen we de balans opmaken. Er zijn al wat proefballonnetjes opgelaten om te kijken hoe de andere partijen hierop reageren. Omdat er bij iedere burger geld moet worden weggehaald en geprobeerd wordt (zegt men) dit zo evenredig mogelijk te verdelen komt men ook bij de woningeigenaren en huurders terecht.

De verhuurdersheffing wordt ingevoerd voor alle verhuurders die meer dan tien huizen in de sociale sector verhuren. Jaarlijks moet deze heffing



800 miljoen euro gaan opbrengen. Verhuurders kunnen dit bedrag op twee manieren ophoesten: zorgen voor meer inkomsten of voor minder uitgaven. Huurders zullen dus linksom of rechtsom opdraaien voor deze heffing. Omgeslagen per woning komt de heffing neer op €30,- per huurwoning per maand. De regering schrijft dat verhuurders dit bedrag kunnen ophalen door maatregelen zoals de Donnerpunten en de gluurverhogingen, die extra huurverhoging mogelijk maken. De rekening kan dus direct worden doorgeschoven naar de huurders.



Door minder te investeren of de huur verhogen of meer huizen verkopen. Dit zijn alle drie maatregelen die ongunstig voor de huurders uitpakken, temeer dat dit haaks staat op de kerntaak van een corporatie welke nogmaals door de regering werd gedictieerd. **Woningbouwcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied.** Hun taak is en blijft het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Corporaties komen onder directe aansturing van de gemeente. Hoe dit concreet moet worden gemaakt weet Dhr v.d. Zwan voorzitter van de Vereniging Friese Gemeenten nu ook nog niet.

- Minder investeren betekent minder onderhoud aan de bestaande huurwoningen plegen, waardoor de huurder in zijn woongenot kan worden belemmerd en geen nieuwbouw van huurwoningen.
- Huurverhogen betekent nog meer klanten voor de voedselbank mensen kunnen minder doen om hun huishouden netjes te houden..behangetje en een kwastje verf netjes onderhouden van tuin en tuinschutting kortom verpaupering ligt op de loer.
- Meer huizen verkopen betekent dat aspirant huurders nog langer op een huis moeten wachten ook omdat er weinig of geen nieuwbouw plaatsvindt om dit tekort op te lossen. Bovendien is dit op het moment geen realiteit omdat de hele woningmarkt op slot zit.
- De maandlasten van huurders van corporaties stijgen, omdat de huren naar marktconform worden opgetrokken. Dat kan afhankelijk van het inkomen oplopen tot een maximum van 6,5 % boven het inflatieniveau. In het meest ongunstige geval kan dit leiden tot een huurverhoging van 80 euro per maand.





Accolade, ook een kaartenhuis?

Volgens de verwachtingen storten straks veel sociale verhuurders als een kaartenhuis inelkaar als de plannen die worden voorgesteld door de regering werkelijkheid worden en moeten worden uitgevoerd.

De huur van veel sociale huurwoningen gaat de komende jaren omlaag omdat men de huurprijs van de woningen wil koppelen aan de WOZ waarde. Huurders betalen dan niet meer dan 4,5% van de WOZ waarde. Dit komt dan in de plaats van het huidige puntenwaardering systeem om de hoogte van de huur te bepalen en daarmee de normen voor de huurtoeslag.



Praktisch overal zal deze manier van huur bepalen een lagere huur tot gevolg hebben wat weer inhoudt dat een verhuurder weinig meer kan doen aan onderhoud immers als de verdienste uitblijven moet de hand op de knip. Hier is het eind nog niet van in zicht als de woningwaarde de komende jaren nog eens 10% zou zakken want dan dalen de huren ook evenredig mee. Bijvoorbeeld. Een huis met een WOZ waarde van 80.000 euro heeft dan straks een verhuurwaarde van maximaal 300 euro per maand.

‘Failliet woningcorporaties dreigt’

‘Woningcorporaties kunnen failliet gaan door de belastingen voor verhuurders in het regeerakkoord. Het zal sowieso de komende jaren niet lukken veel nieuwe huurwoningen te bouwen.’ Dat zegt voorzitter Marc Calon van Aedes, de vereniging van woningcorporaties. ‘Als het zo door gaat, gaat de sociale volkshuisvesting naar de bliksem en zijn de huurders de pineut.’



Verhuurdersheffing

De nieuwe belasting voor verhuurders wordt in het nieuwe regeerakkoord weer verhoogd. En loopt op tot al 2 miljard euro in 2017. Woningcorporaties nemen die vrijwel geheel voor hun rekening.

Calon: ‘Het kabinet gaat er van uit dat corporaties deze heffing kunnen betalen door de huren flink te verhogen. Maar mensen kunnen dat helemaal niet betalen. In veel regio’s zitten huurwoningen al aan de maximale huurprijs en krijgen de corporaties geen extra inkomsten binnen. Het CPB schrijft dat zelf op’.

‘En zelfs als je extra huur binnen krijgt: het geld dat binnenkomt via huurverhoging gaat rechtstreeks naar de schatkist in plaats van naar bijvoorbeeld nieuwbouw. Waar moeten die huurders heen die door moeten stromen?’

Goedkoop wonen in Friese Meren.

Het moet nog even wennen maar een jaartje verder is er geen gemeente Skarsterlan meer maar zijn we onderdeel van de nieuwe fusiegemeente Friese Meren. In het rapport Demografische Veranderingen in Friese Meren blijkt dat er een behoefte is aan huurhuizen en goedkope koopwoningen. Dit komt doordat bewoners eerst gaan huren en vervolgens langer in hun woning blijven wonen dan voorgaande jaren. Stromen ze dan uiteindelijk wel door naar een koophuis dan is het vaak de goedkopere sector.

Deze bevindingen worden verwerkt in het gemeentelijk beleid voor de woningbouw op de langere termijn.

Mensen met een modaal inkomen die huren kunnen geen kant op.

Huizen net boven de sociale huurgrens, dus tussen de 650 en 850 euro per maand zijn er niet. Woningcorporaties zijn volgens Aedes niet in staat te investeren in huurhuizen voor middeninkomens, omdat ze de opbrengst uit de extra huurverhoging direct weer moeten overdragen aan de staat. Koophuizen zijn er ook nauwelijks te vinden voor de middengroepen in een huurwoning. Huurders hebben nooit vermogen kunnen opbouwen in hun woning dat gebruikt kan worden voor doorstroming. Daarnaast krijgt een huishouden met een gezamenlijk inkomen van 43.000 euro hooguit een hypotheek van 190.000 euro. In grote delen van het land kan je daar niet een redelijke eengezinswoning voor kopen.





Volgens de Woonbond

Sociale huurwoningen fors duurder

De huur van vrijkomende sociale huurwoningen gaat fors omhoog. Corporaties zullen hun huren de komende jaren gemiddeld met ruim 13 procent verhogen. Daarbovenop neemt bijna een derde van de corporaties in schaarstegebieden de 'Donnerpunten' volledig mee bij nieuwe verhueringen. De trend in de grote steden is om de maximaal toegestane huur te vragen. Dit blijkt uit onderzoek van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA).

De Nederlandse Woonbond voorziet dat de woningmarkt nog meer vast komt te zitten, nu de huurprijs van de sociale huurwoning dichterbij het maximum komt te liggen. Directeur Paping: 'Het loopt echt de spuigaten uit. Sociale huurwoningen worden onbetaalbaar voor de lagere inkomens. Vrijwel niemand verhuist meer, zodat de doorstroming historisch laag is. Starters en doorstromers moeten immers torenhoge huren betalen.' De Woonbond maakt zich grote zorgen over de verhoging van het huurniveau en roept daarom de huurdersorganisaties op om maximaal gebruik te maken van hun adviesrecht richting de verhuurder om deze trend te keren.

Het huurniveau dat corporaties nastreven ligt gemiddeld op 81,4 procent van het toegestane wettelijke maximum. Dat is 13,1 procent hoger dan het huidige huurniveau dat op gemiddeld 72 procent ligt. In euro's uitgedrukt betekent het dat de huren met gemiddeld 55 euro per maand omhoog gaan. De hoogste streefhuren zijn te vinden in de Randstad en vooral in de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De laagste streefhuren tref je aan in Friesland en Drenthe.

Hoe groter de corporatie, hoe hoger de streefhuur

Opvallend is dat de grootste corporaties (met meer dan 20.000 woningen) veruit de hoogste streefhuren hebben (87,3 procent). Bij de kleinste (minder dan 1.000 woningen) ligt het streefhuurniveau op 72,5 procent. Het streefhuurbeleid van de verhuurders in de commerciële sector is gericht op maximale huren (100 procent of meer). Commerciële verhuurders nemen de Donnerpunten overal mee.



Motieven om de streefhuur op te trekken

Verhogingen van de streefhuren worden over het algemeen gemotiveerd op grond van de financiële positie van de corporatie (20 procent), de voor 2014 aangekondigde heffing als bijdrage aan de huurtoeslag (15 procent) en de wens om tot marktconforme huren te komen (14 procent). Dat laatste geldt in ieder geval voor een aantal randstedelijke corporaties, zoals Ymere uit Amsterdam, Haag Wonen uit Den Haag en Havensteder uit Rotterdam. Vivare uit Arnhem laat weten voor een deel van de voorraad 'vanuit beleggersoptiek naar de huur te kijken'. Een aantal corporaties meldt onomwonden dat ze voor het volle pond gaan, 100 procent van maximaal. De Stuetels uit Leiden gaat nog een stapje verder. 'Alles wat geliberaliseerd kan worden, wordt geliberaliseerd', is hier de boodschap.

Donnerpunten

Het kabinet heeft de maximumhuren in schaarstegebieden per 1 oktober opgetrokken met 73 of 123 euro door het toekennen van extra woningwaarderingpunten. Uit het onderzoek van het WKA blijkt dat 30 procent van de corporaties de schaarstepunten, oftewel de Donnerpunten, doorberekent bij mutatie, 26 procent trekt op de een of andere manier de Donnerpunten eraf, 26 procent laat weten het streefhuurpercentage hierdoor te zullen verlagen en 18 procent weet het nog niet.

