

Passend toewijzen onveranderd

In 2016 werden regels voor passend toewijzen ingevoerd. Ook in 2017 moeten corporaties zich hier aan houden. Aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag mogen zij geen hoge huren vragen. 95% van de woningen die zij toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag moet een kale huur onder de aftoppingsgrens hebben. Voor particuliere verhuurders gelden deze regels niet.



Leefbaarheid.

Helderse woningcorporatie legt met succes gedragsaanwijzing op

Een huurder in Den Helder parkeerde haar auto consequent in de voortuin en liet haar tuin overwoekeren. Aanspreken hielp niet en daarom stapte Woningstichting Den Helder naar de rechter en vroeg een gedragsaanwijzing; een verplichting aan de huurder om haar gedrag te veranderen. Met succes, want de overlast is nu voorbij. In 23 gemeenten gaan in november 2014 pilots van start met de gedragsaanwijzing. Alfons van Kesteren, manager Wijkbeheer, vertelt over het succes van Woningstichting Den Helder.

Wat was het probleem?

'Dat de huurder haar voortuin niet onderhield en er haar auto parkeerde, maakte een verloederde en armoedige indruk. Een half jaar eerder was er in de buurt veel overlast. Dat hadden we net opgelost met gemeente en politie en we wilden niet dat er nog eens overlast zou ontstaan. We spraken de huurder aan en stuurden haar diverse brieven en sommaties maar ze wilde niet meewerken. Daarom vroegen we de rechter om een gedragsaanwijzing. Die werd toegewezen. Dat betekent dat de bewoner haar auto niet meer in de tuin mag parkeren. Voor iedere overtreding moet zij een boete betalen van 50 euro met een maximum van 10.000 euro.

Verder moet ze binnen 28 dagen onkruid uit de tuin verwijderen en de struiken en bomen snoeien. Daarnaast moet ze de proceskosten betalen.

We zijn nu drie weken verder en de tuin is inmiddels opgeruimd en de auto staat weer gewoon op een parkeerplaats.'

Waarom hebben jullie ervoor gekozen om de gedragsaanwijzing in te zetten?

'We hoorden in 2013 van het promotieonderzoek van Michel Vols waarin staat dat het opleggen van een gedragsverandering een goede oplossing voor overlast kan zijn. De wettelijke mogelijkheid bestond al maar het is niet eerder door iemand ingezet. Samen met Vols en de gemeente selecteerden we de casus van deze huurder om voor de rechter te brengen. We kozen als proef bewust voor een niet te ingewikkelde casus omdat rechters in Nederland ook moeten wennen aan het nieuwe fenomeen van de gedragsaanwijzing.'

Gaan jullie de gedragsaanwijzing vaker inzetten?

'Ja, absoluut. We vinden dit een heel goede optie. We moeten wel per geval afwegen of het geschikt is. De gebruikelijke procedure om overlast te bestrijden kon wel jaren duren en nu kan er binnen drie of vier maanden een gedragsaanwijzing liggen. Je trekt hiermee de regie naar je toe als corporatie. Belangrijk is in ieder geval om de dossiers goed op te bouwen. En spreek van tevoren af welke partijen toezicht houden op de handhaving van de opgelegde gedragsaanwijzing.'



BELANGHEBBERS GEZOCHT!

Inhoudsopgave

- 1 - Uitnodiging ledenvergadering
- 2 - Uilke Boonstra laan nieuws
- 3 - Wat verandert er voor huurders in 2017
- 4 - Passend toewijzen en leefbaarheid

Dit is een uitgave van Huurdersver. Haskerland

Kantoor:

Elke dinsdagmiddag van 14.00 tot 16.00uur
Dr Wumkesstraat 138 | 8501 DP Joure
Website: www.hvhaskerland.nl
Mail: info@hvhaskerland.nl

We zijn er om elk probleem te bespreken en gaan graag het gesprek met u aan en zijn pas tevreden als het duidelijk is.



U heeft er toch ook belang bij dat U tegen een acceptabele prijs een huis kunt huren in een buurt waar U zich thuis voelt?

Dit te bereiken is een van de activiteiten van de Huurdersvereniging, maar die kunnen het niet alleen.

Daarom vragen wij of U met ons Uw mening en ideeën wilt delen over zaken die via beleid worden uitgevoerd zoals betaalbare huur of onderhouds resp. renovatie of nieuwbouw voorstellen.

Tijdens de jaarvergadering noteren we graag Uw gegevens voor een nadere afspraak.

LEDENVERGADERING 2017

De jaarlijkse ledenvergadering van de Huurdersvereniging Haskerland wordt gehouden op **Woensdag 19 april om 20.00 uur** in Partycentrum "T Haske" te Joure.

De agenda ziet er als volgt uit:

1. Opening voorzitter.
2. Wat zijn Prestatie afspraken? door Dhr G. Born [Fryske Marren].
3. Huurders met een GGZ achtergrond in de buurt..... door R.Swart (Accolade)

In de pauze uitgifte loten voor de boodschap pakketten a € 25.



4. Mededelingen.
5. Opmerkingen ,vaststellen notulen 2016.
6. Jaarverslag Secretaris.
7. Jaarverslag Penningmeester.
8. Verslag kaskommissie.
9. Benoeming nieuw lid kaskommissie.
10. Bestuursverkiezing, Sekretaris aftredend, niet herkiesbaar. Stemming over Interim Voorzitter B. Woudt benoemen als voorzitter.
- Trekking van de boodschap lootjes.
11. Sluiting vergadering.

• Tot een uur voor de vergadering kan men zich voor een bestuursfunctie beschikbaar stellen.



NOM woningen aan de Uilke Boonstralaan

Een selectie van 9 bewoners heeft zich bereid getoond mee te willen werken aan het monitoren van het energie verbruik en gebruik in hun woningen.

Door over een langere termijn de voor en nadelen te kunnen bekijken is het van belang deze ervaring cijfermatig te kunnen onderbouwen.

Om de gegevens uit te kunnen lezen hebben alle bewoners een iPad gekregen waarop precies valt af te lezen wat het verbruik van de elektriciteit en de opbrengst van de zonnepanelen is.



Het salderen van stroom betekent dat door de energieleverancier de terug geleverde energie wordt afgetrokken van het

verbruik van de afnemer. Dit is een ((subsidie) regeling die door minister Kamp is afgesproken en in 2020 zal worden geëvalueerd.

Behalve huur moet ook een EPV vergoeding worden betaald die mede wordt gevraagd door de verhuurder als tegemoetkoming in de extra bouw en voorziening kosten.

Omdat men van het elektriciteitsnet gebruik moet kunnen blijven maken moet daarover nog wel vastrecht en voor de transportkosten worden betaald.

Johanna Smeltekop zal vanuit de huurdersvereniging dit project begeleiden. In een volgende publicatie komen we zeker op dit onderwerp terug.

Woningcorporaties verlagen regelmatig huur na inkomensdaling huurder

Het merendeel van de woningcorporaties heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de huur te verlagen wanneer het inkomen van de huurder na een inkomensafhankelijke huurverhoging daalde. De huurder moet hier een verzoek voor indienen. Ruim een derde van de corporaties past dit recht op huurverlaging zelfs ruimhartiger toe dan de wettelijke regeling vereist. Dat schrijft minister Blok op 27 januari in een brief aan de Tweede Kamer.

Recht op huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) is vastgelegd in de wet. Minister Blok heeft via een online enquête bij corporaties nagevraagd of zij deze maatregel toepassen. Het merendeel van de corporaties blijkt dit te doen, meldt hij in een brief aan de Tweede Kamer.

Ruimhartige toepassing

Ruim een derde van de corporaties past de regeling zelfs ruimhartiger toe dan de wettelijke regeling vereist, blijkt uit de enquête. Volgens minister Blok tonen de uitkomsten van de enquête aan dat de huidige regeling afdoende is om een 'redelijke prijscorrectie na inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) te waarborgen.' Hij is dus niet bereid tot verruiming van de bestaande regeling.



Samenwerken tegen vocht en schimmel

Vocht en schimmel in woningen vormen een serieus probleem, ook in sociale huurwoningen. De oorzaak ervan is niet altijd

eenduidig: een bouwkundig probleem, onvoldoende ventilatie of een combinatie van factoren. Hoe gaan woningcorporaties om met vocht en schimmel en hoe werken ze daarin samen met elkaar en met huurders? 'De impact van vocht en schimmel op huurders is groot.'

FEITEN EN CIJFERS VOCHT EN SCHIMMEL

Overlast door vocht en schimmel komt voor in zowel huur- als koopwoningen. Ongeveer 10 procent van alle klachten die de GGD krijgt, gaan over schimmel- en vochtproblemen binnenshuis. Die verhogen het risico op gezondheidsproblemen, zoals astma, luchtwegklachten en luchtweginfecties, zo blijkt uit onderzoek in opdracht van het RIVM.

Vooraf in woningen gebouwd voor 1992

Volgens het RIVM komt de overlast vooral voor in woningen die gebouwd zijn vóór 1992. Een derde van de sociale huurwoningen is gebouwd vóór 1967, daar komen vocht- en schimmelproblemen relatief vaker voor. In totaal kampt in Nederland ruim een half miljoen woningen (huur en koop) met dit soort problemen. Dit is 9 procent van alle woningen.



Wat verandert er voor huurders in 2017?

Op 1 januari 2017 worden er verschillende wetten en regels aangepast die huurders en woningzoekenden kunnen raken. Vooral in de regels voor de jaarlijkse huurverhoging en de huurtoeslag zijn er wijzigingen. De wijzigingen gaan over woningen met een gereguleerd huurcontract, die onder het puntenstelsel vallen.

Huurtoeslag

Huishoudens met recht op huurtoeslag gaan er in 2017 ongeveer een tieltje per maand op vooruit.

Extra huurtoeslag

Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Die eigen bijdrage heet basishuur. In eerdere jaren is er bezuinigd op de huurtoeslag, onder andere door de eigen bijdrage te verhogen. Per 1 januari 2017 gaat de eigen bijdrage juist omlaag.

Inkomensgrens huurtoeslag omhoog

Het maximale jaarinkomen dat een huishouden mag hebben om huurtoeslag te kunnen krijgen gaat ieder jaar een beetje omhoog. In 2017 zijn de grenzen: € 22.200 voor alleenstaanden

€ 30.150 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd € 30.175 voor meerpersoonshuishoudens ouder dan de AOW-leeftijd.

Het maximum dat je aan spaargeld -of ander eigen vermogen- mag hebben is € 25.000 per persoon.

Grensbedragen verhoogd

Om te berekenen hoeveel huurtoeslag een huishouden krijgt, gelden ingewikkelde regels. Dat is in 2017 niet anders dan in 2016. Wel zijn er aantal grensbedragen aangepast. Dat gebeurt op 1 januari van ieder kalenderjaar.

€ 414,02 - de kwaliteitskortingsgrens voor huurtoeslag in 2017 € 592,55 - de aftoppingsgrens voor huishoudens van 1 of 2 personen

€ 635,05 - de aftoppingsgrens voor huishoudens van 3 of meer personen.

De huurtoeslaggrens blijft € 710,68, hetzelfde bedrag als in 2016. Voor woningen met een hogere rekenhuur is geen toeslag mogelijk.

Definitie ouderenuishouden versimpeld

Heeft minstens één iemand in een huishouden op 1 januari 2017 de AOW-leeftijd? Dan is het voor de huurtoeslag een ouderenuishouden. In 2016 waren de regels ingewikkelder: bij stellen die nog niet allebei de AOW-leeftijd hadden, keek men alleen naar de leeftijd van degene die meer dan de helft van het inkomen verdiende. Ook kon je in de loop van het jaar ouderenuishouden worden, waarna er een herberekening nodig was van het voorschotbedrag. In 2017 is dat niet meer zo: de leeftijd op 1 januari bepaalt voor het hele jaar het recht op toeslag.

Jaarlijkse huurverhoging

De meeste huurders krijgen per 1 juli een huurverhoging. Het hangt af van het inkomen van het huishouden wat dit maximaal kan zijn.

Maximale huurverhoging

In 2016 waren er twee verschillende inkomensgrenzen die bepaalden of verhuurders een extra, inkomensafhankelijke huurverhoging mochten vragen, in 2017 is het er nog maar één. Huishoudens met een inkomen boven de € 40.349 kunnen een extra huurverhoging krijgen. De maximale percentages zijn:

- 2,8% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 40.349,-
- 4,3% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349,-

Geen extra huurverhoging voor ouderen en gezinnen

Wie in 2017 de AOW-leeftijd al bereikt heeft of in een huishouden van minimaal 4 personen woont, wordt uitgezonderd van de extra, inkomensafhankelijke huurverhoging. Chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers waren daar al eerder van uitgezonderd. De gewone huurverhoging geldt wel voor deze groepen.

Toewijzen woningen

Voor het toewijzen van sociale huurwoningen door woningcorporaties gelden ook in 2017 allerlei regels. In de regels zelf is weinig veranderd. Maar ook op dit punt zijn er bedragen aangepast.

Liberalisatiegrens bevroren

De liberalisatiegrens blijft in 2017 op hetzelfde bedrag als in 2016. Voor nieuw te verhuren sociale woningen mag de kale huurprijs maximaal €710,68 zijn. De maximale huurprijs waarbij huurtoeslag mogelijk is (de huurtoeslaggrens) ligt op hetzelfde bedrag. Maar let op: daar gaat het niet om kale huur, maar om rekenhuur. Er bestaan sociale huurwoningen met een rekenhuur boven de toeslaggrens. Corporaties kunnen deze woningen toewijzen aan huishoudens die op dit moment geen recht hebben op huurtoeslag.

Inkomensgrenzen verhoogd

In 2017 moeten woningcorporaties tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen onder de € 36.165. Daarnaast mogen ze 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 36.165 en € 40.349. Nog eens 10% mogen zij toewijzen zonder te kijken naar het inkomen van de huurder. Wel moeten ze zich voor die 10% aan regels uit de plaatselijke huisvestingsverordening houden.

Bron Woonbond en Aedes

