



**HUURDERSVERENIGING  
HOESCHE WAARD-OOST**

---

*LEDENNIEUWS*

---

## **Huurdersvereniging Hoeksche Waard-Oost**

Opgericht 19 december 2001 te Puttershoek  
gevestigd gemeente Binnenmaas

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Kastanjelaan 2, 3297 BB Puttershoek  
Tel: 078-6762991

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Antwoordnummer 2208, 3297 ZZ Strijen

E-mailadres: [huurdersvereniging@hoekschewaard.nl](mailto:huurdersvereniging@hoekschewaard.nl)  
Website: [www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl](http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl)

Heeft u klachten?

Neem dan contact met ons op:

dhr. N. van Horssen, bereikbaar van maandag tot vrijdag  
tussen 10.00 en 17.00 uur op telefoon: 078-6761561

Geachte leden,

Wanneer u ons ledennieuws onder ogen krijgt, heeft de tweede en eerste kamer (in deze volgorde) al de beslissing genomen hoe de toekomst van de Hoeksche Waard eruit zal gaan zien. Als de voor-tekenen ons niet bedriegen zal vanaf 1 januari 2019 er één gemeente zijn, namelijk de gemeente Hoeksche Waard.

Wat gaat dit allemaal betekenen voor de inwoners, de dorpen, maar ook voor de vele verenigingen? In de Hoeksche Waard zijn er drie huurdersverenigingen die heel veel werk verzetten om u als huurder van dienst te zijn om in de gesprekken met de corporatie (HW Wonen) een voor u zo gunstig mogelijk resultaat te behalen. Al deze inspanningen worden geleverd door de drie besturen die verenigd zijn in het huurdersplatform Hoeksche Waard, dat de besprekingen voert.

Maar even terug naar de huidige situatie. Er zijn vijf gemeenten in de Hoeksche Waard en waarvan de gemeente Binnenmaas qua inwoners de grootste is. Binnenmaas is een samengestelde gemeente van zes gemeenten en een aantal buurtschappen. Welke naam zouden de dorpen straks gaan voeren? Voorbeeld: de mensen uit Puttershoek, gemeente Binnenmaas, maar hoe zal het straks zijn? Puttershoek, gemeente Hoeksche Waard?

- Waar krijgen wij als huurdersvereniging in de komende jaren mee te maken?
- Worden de grotere dorpen steeds groter omdat ze meer winkels hebben?
- Worden hierdoor de kleinere dorpen gedoemd te verdwijnen omdat er niet meer wil wonen en de enkele winkel geen bestaansrecht meer heeft?
- De uitvoering van de prestatieafspraken!

Gelukkig kan uw bestuur in samenwerking met de andere huurdersverenigingen aan de slag om al deze zaken aan te pakken. Het is wel zo dat de huurdersverenigingen dit allemaal niet alleen af kunnen en het huurdersplatform ondersteunt wordt door projectteams die zich gespecialiseerd hebben in bepaalde taken. Deze mensen hebben veel ervaring in hun ‘werkgebied’, maar wij allen hebben wel mensen nodig die vanuit hun vakgebied ondersteuning zouden kunnen geven. Het gaat hier om het voortbestaan van de huurdersverenigingen en het huurdersplatform.

De huidige bestuursleden zijn gemiddeld bijna allemaal al 65- plussers.

Daarom zou uw bestuur ontzettend blij als vanuit de leden ondersteuning zou komen om ervoor te zorgen dat het vele werk van de afgelopen jaren niet te vergeefs is geweest. Wij vragen u niet om een bestuursfunctie te vervullen, maar ondersteuning in één van de projectteams zou fantastisch zijn. Als u of iemand in uw omgeving bereid zou zijn om ons te komen helpen, heel graag.

Graag nodigen wij u uit om onze website: <http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl> of die van het huurdersplatform [www.platformhoekschewaard.nl](http://www.platformhoekschewaard.nl) te bezoeken om te zien waar we voor staan en wat we voor u en alle huurders betekenen.

Alvast hartelijk dank voor uw moeite.

## Geachte leden.

Langs deze weg vragen wij de Leden die de contributie voor het jaar 2017 nog niet voldaan hebben dit alsnog te doen.

Het is elk jaar weer een probleem om de contributie te innen. Het is zelf zo, de leden die nog niet betaald hebben worden eraan herinnerd door een schrijven van de penningmeester.

Er zijn een x aantal leden die dan nog niet betalen/of het vergeten. Het is te triest voor woorden, dan moeten de contactpersonen of bestuursleden langs de deur om de contributie alsnog te innen. Wij als bestuur vragen de leden om zelf de banken opdracht te geven voor het betalen van de contributie van € 5,00 voor het jaar 2018 indien mogelijk in de maand januari.

Ook nog een vraag om de H-V te machtigen. De leden die nog in het bezit zijn van een machtiging deze alsnog naar de Penningmeester te sturen.

Het adres is: C.J. Bomgaars  
Stoop van Strijenstraat 34  
3291 GL Strijen tel: 0612835434 of per e-mail huurdersvereniging@hoekschewaard.nl  
Het Bestuur

### **Woonbond nieuws van, voor en door huurders.**

De Woonbond komt op voor de belangen van huurders. We staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties. Wat hebben we de afgelopen jaren voor u bereikt?

**Lagere huurstijging:** Door het Sociaal Huurakkoord dat de Woonbond sloot met corporatiekoepel Aedes zijn de huurstijgingen in de sociale sector bij woningcorporaties aan banden gelegd. Corporaties kunnen de huurprijzen gemiddeld maximaal 1% boven inflatie verhogen. Voor het Huurakkoord konden de huren in de sociale sector bij zittende huurders jaarlijks tussen de 1,5 en 4% boven inflatie stijgen.

**Lagere huurstijging bij nieuwe verhuur:** Bij de gemiddelde maximale huurverhoging van 1% boven inflatie, geldt ook de huurverhoging bij het verhuren van een vrijgekomen woning mee. De huurprijzen voor starters en doorstromers stijgen daardoor minder hard. Voor het Sociaal Huurakkoord bestond er geen grens voor de huurverhoging bij het verhuren van een vrijgekomen woning.

**Hogere huurtoeslag:** Extra bezuinigingen op de huurtoeslag zijn tegengehouden, en het budget voor de huurtoeslag is vanaf 2017 iets verhoogd. Dit betekent dat huurtoeslagontvangers in 2017 een tiende in de maand extra ontvangen.

**Betaalbaarheid wonen terug op agenda:** Het huidige huurbeleid zorgt ervoor dat steeds meer huurders financieel in de knel komen. Door het doen van onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen en het voeren van acties is de aandacht daarvoor in politiek Den Haag toegenomen. Ook lokale woonlastenonderzoeken door lidorganisaties van de Woonbond dragen daar aan bij.

**Corporatie kiest voor nul-op-de-meter:** De Brabantse corporatie Thuisvester bouwt vanaf nu alleen nog maar nul-op-de-meter nieuwbouw. Dan gaat het wel om 'grondgebonden' woningen en nog niet over hoogbouw. Volgens de directeur-bestuurder Pierre Hobbelen is het 'de nieuwe standaard' en kiezen alle corporaties die hij kent voor deze aanpak.

Nul-op-de-meter nieuwbouw is €25.000 duurder dan een 'gewone' woning. Omdat banken bereid zijn om dat stukje extra te financieren vindt de directeur-bestuurder het wel verantwoord. Voor hoogbouw wordt voorlopig nog gekozen voor zeer energiezuinig, maar zodra dat betaalbaar wordt gaat Thuisvester ook hoogbouw zonder energierekening bouwen. De nieuwbouwpoging ligt voor deze corporatie op zo'n 100 tot 150 woningen per jaar.

**Bestaande woningen?** Voor bestaande woningen maakt Thuisvester een andere keuze vanwege de nog hoge investeringskosten die nodig zijn om die naar nul-op-de-meter te renoveren. Dan gaat het om €65.000 tot €70.000 per woning. In plaats daarvan worden de slechtere labels naar label B gerenoveerd. De corporatiebestuurder hoopt dat gaandeweg de technieken om bestaande woningen energieneutraal te krijgen goedkoper gaan worden. Hij sluit daarom niet uit dat ook bestaande woningen alsnog energieneutraal gemaakt gaan worden in de toekomst.

**Woonbond routekaart naar energieneutraal:** De Woonbond is met veel huurdersorganisaties en verhuurders in gesprek over de 'route naar energieneutraal'. Belangrijk punt in dit overleg is de 'no regret'-aanpak voor bestaande woningen: hoe zorg je ervoor dat de maatregelen die je nú neemt later niet een verdere stap naar energieneutraal in de weg staan? De Woonbond ontwikkelt een routekaart naar energieneutraal voor huurdersorganisaties. Aan de hand daarvan kan in een

paar gesprekken duidelijk worden welke stappen mogelijk zijn.

**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.

### **IStock:**

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.

**Seniorhuurder wil traploos en betaalbaar wonen:** Meer traploze woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. In groene, goed onderhouden wijken met winkels en andere voorzieningen op loopafstand. In de Krimpenerwaard is daar grote behoefte aan. De gemeente Krimpenerwaard bestaat uit vijf voorheen zelfstandige gemeenten tussen Rotterdam en Gouda. Vier huurdersorganisaties die in Krimpenerwaard actief zijn lieten dit voorjaar een (digitaal) onderzoek doen onder de huurders die zij vertegenwoordigen. Dat zijn vooral senioren. De helft van de corporatiehuurders in Krimpenerwaard is ouder dan 65. Dat veel huurders al op leeftijd zijn blijkt ook uit de verhuishwensen die de ondervraagden naar voren brachten. Bijna een derde van de huurders met verhuisplannen is op zoek naar een traploze woning of een seniorenwoning.

**Toewijzingsbeleid voor traploze woningen:** Veel huurders die willen verhuizen naar een traploze woning lieten weten dat deze lastig te bemachtigen is. Tegelijkertijd worden veel toegankelijke woningen bewoond door huurders die (nog) geen problemen hebben met drempels of trappen. De onderzoekers doen dan ook de suggestie om onderling ruilen makkelijker te maken.

Voorals betaalbaare woningen nodig: Ruim driekwart van de huurders met een verhuishwens heeft behoefte aan een woning met een huur onder de aftoppingsgrens voor huurtoeslag (€ 592 voor alleenstaanden en stellen met AOW). Een duurdere sociale woning is voor krap een kwart betaalbaar. Slechts een enkeling heeft behoefte aan een vrijesectorwoning met een huur boven de € 710 per maand.

**Knelpunten in de woonomgeving:** De omgeving van een aantal wijken in de Krimpenerwaard is niet goed afgestemd op senioren. Soms gaat het om praktische obstakels, zoals hobbelige stoepen of verzakte tuinen. Soms ook om het gebrek aan buurtwinkels, of gezondheidscentra op loopafstand. Maar ook het gebrek aan voorzieningen voor jongeren kwam naar voren als knelpunt.

**Prestatieafspraken:** Over deze en andere uitkomsten zijn de huurdersorganisaties nu in gesprek met woningcorporatie Qua Wonen en de gemeente. Als het aan de huurdersorganisaties ligt krijgen de woonwensen van senioren een belangrijke rol in de prestatieafspraken die huurders, gemeente en corporatie samen maken.

**Over het onderzoek:** Vier huurdersorganisaties die samenwerken in het Centraal Overleg Huurdersorganisaties (COH) gaven opdracht voor het onderzoek. De uitvoering was in handen van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum. Ruim 5000 huurders werden uitgenodigd om een vragenlijst in te vullen. 1036 huurders (bijna 20%) gaven gehoor aan die oproep.

#### **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.

#### **IStock:**

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.

**Veel meer betaalbare woningen nodig voor starters:** Er moeten veel meer betaalbare huurwoningen worden gebouwd, om de woningnood onder starters te lenigen. Dit bepleit de Woonbond morgen in een rondetafelgesprek in de Tweede Kamer.

### **IStock:**

De woningnood heeft de afgelopen jaren weer een stevige comeback gemaakt, mede omdat er door de verhuurderheffing veel te weinig is gebouwd en veel huurwoningen zijn verkocht of geliberaliseerd. Het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties en particuliere verhuurders samen is met zo'n 200.000 afgenomen in de periode 2009-2015. Vooral starters zijn hiervan de dupe.

**Huren rijzen de pan uit:** Veel jongeren kunnen geen betaalbare huurwoning of koopwoning krijgen. Zowel de huren als de koopprijzen rijzen de pan uit. Van de huurders jonger dan 25 jaar betaalde in 2015 22% meer dan 35% van het inkomen aan huur. Voor hen die deze hoofdprijs niet kunnen of willen betalen reesteert krakkemikkige kamerbewoning, gedwongen samenwonen of tijdelijke en flexibele woonruimte.

**Zwakke rechtspositie of hoge 'middenhuren':** De alternatieven die starters kiezen, leiden vaak tot een zwakkere rechtspositie. Zij tekenen noodgedwongen tijdelijke huurcontracten, waardoor zij na een aantal jaar opnieuw in een situatie komen waarbij zij wel een woning nodig hebben, maar niet kunnen krijgen. De laatste tijd wordt een flinke inspanning gedaan om voor starters met een middeninkomen woningen in het 'middensegment' te bouwen, vooral in steden als Amsterdam en Utrecht waar de woningnood het grootst is. Maar een huur van 750 tot 950 euro leidt voor starters al snel tot huurquotes van 50% of meer.

### **Bouwproductie naar 100.000**

De Woonbond zal er in het rondetafelgesprek op aandringen dat er de komende tijd jaarlijks zo'n 100.000 woningen worden gebouwd, waarvan een groot aantal sociale huurwoningen. Met de huidige stand van de vergunningsaanvragen is dat zonder extra impuls echter onmogelijk. De overheid kan door aangepaste regelgeving de bouwproductie in de sociale huursector stimuleren en de toegang van starters met een laag inkomen tot de woningmarkt verbeteren. Daarvoor is het noodzakelijk om de verhuurderheffing af te schaffen of om te zetten in een investeringsfonds.

**Toegangseisen versoepelen:** Verder moeten de toegangseisen voor middeninkomens in de sociale huursector worden versoepeld, zodat ook starters met een inkomen tussen 38.000 en 43.000 euro de kans krijgen op een betaalbaar huurhuis.

**Gemengde complexen in beweging:** Steeds meer huurders krijgen te maken met een Vereniging van Eigenaars (VvE) omdat er woningen in hun complex worden verkocht. Hoe zit het met de invloed die huurders kunnen uitoefenen op het beleid van die VvE?

**Mechteld van der Vleuten:** Vrijdag 1 september promoveerde Mechteld van der Vleuten op het proefschrift Gemengde complexen. Een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners. In deze complexen wonen huurders en eigenaren door elkaar. Soms hebben deze groepen tegengestelde belangen, en ze vallen ook nog onder andere rechtsregels. Huurders hebben te maken met het huurrecht, eigenaren met het appartementsrecht.

**Gebrekkige communicatie:** Het feit dat in gemengde complexen vaak een verhuurder een (groot) deel van de woningen in bezit heeft, maakt de boel nog ingewikkelder. Deze ‘groteigenaar’ doet mee in de VvE, maar is als verhuurder ook aanspreekpunt voor de huurders. Van der Vleuten constateert dat veel problemen in gemengde complexen voortkomen uit gebrekkige communicatie. Door huurders meer te betrekken bij de VvE en haar vergaderingen, kunnen veel knelpunten worden opgelost.

**Meer inspraak voor huurders:** In het proefschrift pleit ze voor beter overleg en meer inspraak voor huurders, in ieder geval op de punten die hen direct aangaan. Huurders en eigenaren zijn immers samen bewoners van het complex, dus kunnen ze het best samen beslissen over het reilen en zeilen daarvan. ‘Er ontstaat daardoor eveneens meer evenwicht tussen de verhurende groteigenaar en de daadwerkelijke bewoners, en ook meer evenwicht in de zeggenschap en invloed van de partijen. De klacht is immers kort gezegd dat de groteigenaar te veel, de particuliere eigenaars te weinig en de huurders geen of slechts indirecte invloed in het complex hebben.’

**Gemengde bewonerscommissies:** Meer invloed voor huurders in de VvE heeft wel een prijs, namelijk ‘dat zij mogelijk een inbreuk op de huurbeschermingsbepalingen moeten dulden’. Met andere woorden, als huurders meer te zeggen krijgen in de VvE zal de invloed van bijvoorbeeld bewonerscommissies die een beroep kunnen doen op de Overlegwet af moeten nemen. Een mogelijk idee voor de toekomst is de vorming van gemengde bewonerscommissies, met huurders én eigenaren.

**Actie in Den Haag:** Alle interessante ideeën van Van der Vleuten vragen wel om actie in Den Haag. De politiek heeft eigenlijk nog niet zo goed nagedacht over de gevolgen van het bestaan van gemengde complexen. Al in 2015 publiceerde Van der Vleuten hier in opdracht van het ministerie van BZK een rapport over, met knelpunten en oplossingsrichtingen. En ook in dit proefschrift staan tal van aanbevelingen. Om het Haagse proces te vergemakkelijken zijn deze al in de vorm gegoten van wetswijzigingen. Eenvoudiger kan het niet worden gemaakt voor de dames en heren van het parlement.

**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.



### **Inkomensafhankelijke huurverhoging zorgt nauwelijks voor meer doorstroming:**

In 2013 werd de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd met het doel huurders met een middeninkomen de sociale huursector uit te bewegen. Uit een onderzoek van de ING blijkt vandaag dat de extra huurverhogingen amper voor meer doorstroming zorgen.

### **IStock:**

Ruim 80% van de huurders met een hoger inkomen (boven de €40.349) geeft aan dat de huurverhogingen van de laatste jaren geen invloed hebben gehad op hun verhuisgedrag. Dit aandeel is bij sociale huurders met een lager inkomen bijna gelijk.

**Minder te besteden:** Huurders hebben door invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging wel flink minder te besteden. Ruim 40% van de sociale huurders moet bezuinigen door de huurverhogingen van afgelopen jaren. Sparen is voor veel huurders niet mogelijk omdat zij hun volledige inkomen nodig hebben om rond te komen. De helft van de huurders komt dan ook niet aan sparen toe.

### **Stop met wegpesten huurders:**

Woonbonddirecteur Ronald Paping: 'Het is krom dat de overheid probeert huurders met een bescheiden middeninkomen weg te pesten uit de sociale sector met enorme huurverhogingen, terwijl deze huurders vaak al forse huurprijzen betalen en nergens anders terecht kunnen.'

### **Rechtszaak Gluurverhoging:**

Er loopt nog een rechtszaak van de Woonbond tegen de Staat en verhuurderskoepels over de inkomensafhankelijke huurverhoging of 'Gluurverhoging'. Om deze huurverhogingen te kunnen innen geeft de Belastingdienst op grote schaal inkomensgegevens door aan verhuurders en schendt daarmee de privacy van huurders. In oktober wordt de uitspraak verwacht.

### **Vrije huursector wordt steeds duurder:**

De huurprijzen in de vrije sector blijven stijgen. Daardoor neemt het aantal 'dure scheefwoners' in deze sector verder toe.

### **IStock:**

Dat blijkt uit recente cijfers ([externe link](#)) van belangenbehartiger Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Gemiddeld betaalden 'nieuwe' huurders in de eerste helft van 2017 6,9 procent per m<sup>2</sup> meer dan vorig jaar.

**Friesland uitzondering:** Er zijn grote verschillen per regio. Amsterdam heeft de hoogste huur: € 18 per m<sup>2</sup>, gevolgd door Utrecht, dat een sterke prijsstijging kende tot € 12 per m<sup>2</sup>. Ook in andere delen van het land stegen de huurprijzen, met als enige uitzondering Friesland, waar de huren met 0,7 procent daalden. Hier ligt de huurprijs onder € 8 per m<sup>2</sup>.

**Steeds meer scheefwoners:** Eric Verwey, voorzitter van VGM NL, maakt zich zorgen over het groeiend aantal 'scheefwoners' op de huurmarkt. 'De huidige vrije markt kent een snel groeiende groep bewoners die noodgedwongen in een te dure, en voor hun gezinssituatie vaak te kleine, huurwoning zitten. Ook dit zijn scheefwoners. Ze kunnen geen kant op en worden elke maand weer geconfronteerd met forse woonlasten.' Dit geldt voor circa 18 procent van de huurders. Zij zijn 36 tot 40 procent van hun netto maandinkomen kwijt aan huurlasten.

**Grotere rol woningcorporaties:** De krapte op de huurmarkt leidt tot hogere prijzen. Er zal dus flink bijgebouwd moeten worden. Daarnaast vinden NVM en VGM NL dat er minder regels moeten zijn voor de particuliere huursector, om het investeren voor particuliere beleggers aantrekkelijker te maken. Vorige week pleitte Marnix Norder, directeur van corporatiekoepel Aedes, juist voor

een grotere rol voor woningcorporaties in het ‘middenhuur’ segment. Door de inkomensgrenzen te verhogen kunnen corporaties ook woningen van € 700 tot € 900 gaan aanbieden. Door het puntenstelsel uit te breiden tot deze sector wordt gegarandeerd dat de woningen ook echt ‘middelduur’ blijven, denkt Norder.

**Middelduur is te duur:** De Woonbond vindt de term ‘middeldure huur’ ongeschikt voor huren tussen de € 700 en € 900. Uit eigen onderzoek naar de inkomens van de in dit verband vaak genoemde verpleegster, agent en onderwijzer blijkt dat zij tot wel 53 procent van hun inkomen aan huur kwijt zijn als zij in de ‘middeldure huursector’ gaan huren. Woonbonddirecteur Ronald Paping: ‘Middeldure huur is wat ons betreft gewoon te dure huur.’

#### **Huurders groter deel inkomen kwijt aan huur:**

Een huurder van een corporatiewoning is gemiddeld een derde van zijn inkomen kwijt aan woonlasten (huur, energie en lokale belastingen). Huurders zijn ten opzichte van 2014 een groter deel van hun inkomen kwijt aan huur, en meer huurders hebben moeite de huur te betalen, blijkt uit vandaag gepubliceerde cijfers van de Lokale Monitor Wonen.

#### **IStock:**

Het aantal corporatiewoningen ten opzichte van de doelgroep is in 2015 afgenomen. Vooral voor de doelgroep die in de inkomenscategorie vallen waarmee ze in aanmerking komen voor huurtoeslag is het aantal woningen afgenomen. Dit komt door een toename van het aantal huishoudens in die doelgroep en een afname van het aantal corporatiewoningen met een huur tot € 618,-.

**Groeiende problemen betaalbaarheid:** In de corporatiesector geven huurders in 2015 een groter deel van hun inkomen uit aan huur dan in 2014. Dit komt door een daling van het netto besteedbaar inkomen en een stijging van de huurprijzen. De gemiddelde netto huurquote (percentage van het inkomen dat aan huur wordt betaald, gecorrigeerd voor huurtoeslag) van huishoudens in corporatiewoningen was in 2014 22,5% en in 2015 23,6%. Het percentage huishoudens in een corporatiewoning dat een betaalrisico heeft, is in 2015 dan ook toegenomen ten opzichte van 2014. Er is een betaalrisico als het netto besteedbaar inkomen te laag is om naast de huur alle noodzakelijke uitgaven te dekken. In 2014 had 14% van de huishoudens in een corporatiewoningen een betaalrisico. In 2015 was dit 14,8%.

**Particuliere huursector:** Verhoudingsgewijs geven huishoudens in particuliere huurwoningen een groter deel van hun inkomen uit aan huur- en woonlasten dan huishoudens in een corporatiewoning. In 2015 bedroegen de gemiddelde netto woonlasten in de corporatiesector € 580 en was de woonquote 33%; in de particuliere sector was dit € 815 met een gemiddelde woonquote van 37%. Particuliere huurders hebben ook vaker een te hoge huur voor hun inkomen. Bij corporaties is dit 12,9% van de huishoudens, bij particulieren maar liefst 19,6%.

**Gezamenlijk initiatief:** Aedes, G4, G32, VNG en de Woonbond hebben de Lokale Monitor Wonen ontwikkeld als instrument om tot een beter lokaal woonbeleid en betere prestatieafspraken te komen. KING en ABF Research hebben de monitor gebouwd op basis van onder andere CBS-gegevens en cijfers van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De Lokale Monitor Wonen is onderdeel van de site [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl) (externe link)

#### **Steeds minder inkomensafhankelijke Huurverhoging.**

Huurverhoging: In 2016 heeft de belastingdienst over 1,4 miljoen huishoudens inkomensgegevens verstrekt aan de verhuurders in verband met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat zijn er ruim 320.000 minder dan in 2015. In totaal hebben 3915 verhuurders inkomensverklaringen aangevraagd.

Dit blijkt uit de brief die minister Plasterk (BZK) begin juli aan de Tweede Kamer zond. Steeds

meer corporaties laten de inkomensafhankelijke huurverhoging achterwege, na afspraken hierover met huurdersorganisaties. Ook van de particulieren verhuurders ziet een deel (volgens Vastgoed Belang zelfs 50 procent) af van deze verhoging, onder meer van wege de rompslomp. De huurverhogingen die wel worden door gevoerd liggen gemiddeld lager dan maximaal toegestaan door de minister.

Alle verhuurders klagen over het krappe tijdschema (half maart tot eind april) om de huurverhogingsvoorstellen bij de huurder te krijgen. Dat was dit jaar nog korter dan de rechtszaak die de Woonbond had aangespannen tegen de “gluurverhoging”. Begin 2016 oordeelde de Raad van State dat de Belastingdienst geen gegevens mocht verstrekken aan verhuurders. Door een reparatiewetje, dat in maart door de Kamers werd gesjeesd, kon er per 1 april toch een ‘web portaal’ worden geopend waar verhuurders de inkomensindicaties konden opvragen. Er loopt nog steeds een rechtszaak van de Woonbond tegen de Staat, Aedes, Vastgoed Belang, IVBN en woningstichting De Key. Doel is de inkomensafhankelijke huurverhoging uit 2013 tot 2015 terug te draaien, en de Belastingdienst te laten stoppen met het verstrekken van inkomensgegevens aan de verhuurders. De uitslag wordt over 4 weken verwacht.

## **Regeerakkoord leidt tot verslechtering koopkracht huurders en langere wachtlijsten**

10 oktober 2017

‘In plaats van de hoognodige huurverlaging zorgt dit regeerakkoord er voor dat de koopkracht van veel huurders achteruit gaat.’ reageert Woonbonddirecteur Ronald Paping op het regeerakkoord. ‘Door deze maatregelen wordt de betaalbaarheid van het huren slechter en holt de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen verder achteruit. Bovendien wordt veel te weinig gedaan aan verduurzaming en het aanpakken van de woningnood.’

Zo blijft de heffing die verhuurders betalen over hun sociale woningvoorraad (verhuurderheffing) in stand. Door het vorige kabinet was de heffing ingevoerd als een tijdelijke crisismaatregel. Paping: ‘Nu al gaat twee maand huur direct naar de schatkist. Daar gaat het nieuwe kabinet dus mee door. Ook wordt er bezuinigd op de huurtoeslag. De basishuur die huurtoeslagontvangers zelf moeten betalen gaat jaarlijks sneller stijgen. Een bezuiniging op de huurtoeslag van 138 miljoen euro, dat scheelt de huidige groep huurtoeslagontvangers bijna 100 euro per jaar.’ Daar staat een minieme verbetering van de huurtoeslag tegenover. Meer mensen krijgen recht op huurtoeslag doordat de harde maximale inkomensgrens wordt afgeschaft .

### **Beschikbaarheid**

De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn ellenlang. Helaas ontbreekt het dit kabinet aan ambitie om de woningnood aan te pakken. ‘In het regeerakkoord wordt deze verantwoordelijkheid makkelijk over de schutting gegooid naar gemeenten. Die lossen het maar op.’ Wel wil de coalitie in gesprek met gemeenten meer vrije sector huur bewerkstelligen, ook door verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. Paping ‘Het tekort aan betaalbare huurwoningen loopt zo dus alleen maar op.’ Ook doet het kabinet niets aan huurbescherming in de vrije sector, waar de huurprijzen erg hoog zijn.

### **Verduurzaming**

Ook op het gebied van verduurzaming zijn de voorstellen in het regeerakkoord teleurstellend. Er komt een korting op de verhuurderheffing van 100 miljoen euro voor investeringen in energiebesparing. Paping: ‘Dat is een schijntje gezien de enorme opgave die er ligt. Deze korting komt neer op 40 euro per woning.’

Het Bestuur wenst U Prettige Kerstdagen en een Voorspoedig en Gezond 2018

Dhr. D. Groeneweg  
Kooimansland 9 3274 CJ Heinoord  
Tel: 0186-601832

Penningmeester: Dhr. C.J. Bomgaars  
Stoop van Strijenstraat 34 3291 GL Strijen  
Tel: 06-12835434

Secretaris: P. van Prooijen-Brand  
Boendersweg 28a 3295 LB 's-Gravendeel

2<sup>e</sup> Peningmeester: Dhr. J.A. Berkman  
W.N. Voorzitter  
Griendstraat 16 3293 AA Mookhoek  
Tel: 078-6733629

Algemeen Adjunct: Mw. L. de Jong  
Hekelstraat 17 3295 TD 's-Gravendeel  
Tel: 078-6731998

Bestuurslid: Dhr. N. van Horssen  
Arie van Drielstraat 11 3297 EC Puttershoek  
Tel: 078-6761561

Bestuurslid en Contactpersoon:  
Mw. N. v.d. Hoven  
Wouter v.d. Walestraat 70 3274 CS Heinoord

Dhr. A.B. Versteeg  
Stienemonde 111 3291 HL Strijen  
Tel: 078-6744793

Contactpersonen:  
Dhr. C.H. Hummel  
Kalesland 5 3274 CH Heinoord  
Tel: 0186-602691

Dhr. A. Kruihof  
W. de Zwijgerstraat 12 3274 AL Heinoord  
Tel: 0186-601672

Mw. A. Hommes  
Schouteneinde 16 3297 AT Puttershoek  
Tel: 078-6763105

Dhr. J. Nouwen  
Wiekenkruis 8A 3297 TZ Puttershoek  
Tel: 078-6764704

Mw. M.A. Kleinjan – Zilverschoon  
Polaris 12 3297 VG Puttershoek  
Tel: 078-6763570

Mw. Mary Pit  
Penningkruid 33 3297 TZ Puttershoek  
Tel: 078-6742833

Dhr. A.W. Kool  
De Heul 95 3299 WC Maasdam  
Tel: 078-6765340

Dhr. J. van Ommen  
Binnensingel 66 3291 TC Strijen  
Tel: 078-6747887

Dhr. A. Vollaard  
Sportlaan 101 3291 TN Strijen  
Tel: 078-6743902

Mw. A. Verrijp – den Hartog  
Plevierstraat 14 3291 XP Strijen

Mw. M. van Es  
Oranjestraat 5 3295 AR 's-Gravendeel  
Tel: 078-6733481

### **Huurdersvereniging Hoeksche Waard - Oost**

Opgericht 19 december 2001 te Puttershoek  
Gevestigd gemeente Binnenmaas

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Kastanjelaan 2  
3297 BB Puttershoek Tel: 078-6762991

Huurdersvereniging Hoeksche Waard – Oost  
Antwoordnummer 2208 3297 ZZ Strijen

#### **e-mailadres:**

[huurdersvereniging@hoekschewaard.nl](mailto:huurdersvereniging@hoekschewaard.nl)

**Website:** <http://www.huurdersvereniging.hoekschewaard.nl/>

### **Secretariaat Huurdersvereniging Hoeksche Waard Oost**

[secretariaathvo@gmail.com](mailto:secretariaathvo@gmail.com)