



# Bewonersvereniging Nieuwediep

*vanaf 2007 behartigen wij uw belangen*

**Nieuwsbrief**

**nummer 1-2021**

## **De stand van zaken en Corona**

Nederland zit nu een jaar in de Corona pandemie, en dat heeft ook gevolgen voor ons werk als bewonersvertegenwoordigers namens u als huurder. Toen in maart 2020 de ernst van deze pandemie duidelijk werd besloot het bestuur dat bijeenkomsten met bestuur en Klankbordgroep, maar ook met Woontij, even niet mogelijk was. Niet wetende dat dit tot ver in 2021 zou duren. Wel heeft het bestuur op verzoek van Woontij adviezen uitgebracht over lopende zaken zoals de huurverhoging en de prestatieafspraken met Woontij en de Gemeente Den Helder. Toen het in het tweede half jaar van 2020 weer wat beter leek te gaan hebben we onze bestuursvergaderingen hervat. Niet op het kantoor aan de Seringenlaan maar in Buurthuis de Beuk. Ook de algemene ledenvergadering hebben we daar nog gehouden. Alles met in achtneming van de 1,5 meter enz. Maar de vergadering van november en december gingen wegens de tweede golf niet door. Omdat de Beuk de verantwoordelijkheid voor eventuele gevolgen volledig bij het bestuur neerlegde. En die verantwoordelijkheid kon het bestuur niet dragen. Omdat ook de medewerkers van Woontij thuis werkten was het jaarlijks overleg tussen de BVN en Woontij niet mogelijk. Wel hebben wij een schriftelijke zienswijze gediend bij Woontij over de huurverhoging van 2020. Woontij nam ons advies van 2019 ook in 2020 over om de huren te harmoniseren. D.w.z. dat huurders die boven de streefhuur zaten een huurverlaging kregen en de huurder die onder de streefhuur zaten een verhoging van **de inflatie plus 1 % kregen**. Doel van deze regeling is om de huren binnen een redelijke termijn te harmoniseren naar de streefhuur. (een percentage van tussen de 80 en 100 % van de maximaal redelijke huur). Afhankelijk van een aantal factoren die de maximale huur vaststellen, o.a. de WOZ waarde en het totaal aan een vastgesteld punten dat een woning krijgt.

Nu de situatie nog steeds zorgelijk is en de overheid grote bijeenkomsten heeft verboden kunnen wij nog steeds niet bijeenkomen. Wel heeft Woontij aan het bestuur verzocht om een advies uit te brengen over de huurverhoging van 2021. Maar inmiddels heeft de Overheid ook besloten dat dit jaar de huren bevroren worden. Bovendien heeft de Overheid bepaald dat huurders die een te hoge huur moeten betalen in verhouding met het inkomen een huurverlaging kunnen krijgen. Woontij heeft in kaart gebracht hoeveel huurders in Den Helder daarvoor in aanmerking komen. Dat treft Woontij natuurlijk in de portemonnee, ook al kan Woontij daar een tegemoetkoming voor krijgen van de Overheid. Overigens wel betaald door een korting op de verhuurdersheffing die ook Woontij moet betalen. De huurders die het betreft betalen vaak al lang meer huur dan andere huurders. Dat is het gevolg van het passend toewijzen dat in 2019 werd ingevoerd. Het inkomen moest vanaf dat moment van invoering passen bij de huur die men moest gaan betalen. Maar de huurder die geconfronteerd werden met een hogere huur na een mutatie, zoals een verhuizing, omdat de huur werd opgetrokken naar de toen geldende streefhuur. Door passend toewijzen kon dat niet meer en moest de huur voor nieuwe huurders in sommige gevallen zelfs verlaagd worden. Maar de huurder die wel boven de geldende streefhuur zat kreeg niet automatisch een huurverlaging. De BVN heeft zich daar in 2019 sterk voor gemaakt en Woontij heeft daar bij de huurverhoging van 2020 gehoor aan gegeven. Om te vermijden dat Woontij de huurverlaging in relatie met te hoge streefhuur niet door laat gaan in 2021, heeft het bestuur kenbaar gemaakt bij Woontij dat zij erop staat dat de huurverlaging voor huurders die boven de streefhuur zit wel door laat gaan. Dit in overleg met de zustervereniging op Texel (BVT).

Het bestuur heeft dan ook voor 2021 geadviseerd de huurder die boven de streefhuur zitten ook in 2021 een huurverlaging te geven zodat de harmonisatie van de huur tussen onder en boven de streefhuur gewoon door gaat. Woontij krijgt door de hogere huur die boven de streefhuur worden geïnd toch al meer huur binnen. Woontij heeft daarop gereageerd met de mededeling dat dit onderwerp in het managementoverleg zal worden besproken. Dus de uitkomst is nu nog onzeker.

### **Enquête van de BVN en de Woonbond**

Eind 2019 en begin 2020 heeft de BVN en de Woonbond met medewerking van Woontij een enquête uitgezet naar alle huurders van Woontij in Den Helder. Doel was te inventariseren hoe de huurders dachten over de BVN, maar zeker niet onbelangrijk of er huurders waren die bereid zijn de vereniging te ondersteunen. Van de uitgezette 750 formulieren kwam ongeveer 220 ingevulde formulieren terug bij de Woonbond. Die de informatie verwerkte. Maar..... toen sloeg Corona toe en werd het onmogelijk om iets met de uitkomsten te doen. Deels ook omdat we geen duidelijk verhaal van de Woonbond kregen en omdat medewerkers besmet raakten. Nu een jaar later is de afhandeling van de enquête over genomen door een andere medewerker. Maar ook nu kunnen wij nog niet bijeenkomen en de resultaten bespreken. Wij zijn ons bewust dat de huurders die bereid waren zich in te zetten nu nog steeds op een reactie wachten. Maar wij kunnen niet reageren omdat wij de benodigde informatie niet hebben. Wij hopen later dit jaar meer duidelijkheid te krijgen en zullen dan overleggen hoe wij verder moeten gaan. Onze excuses dat wij dit niet eerder naar buiten konden brengen en hopen dat niet teveel huurders nu afhaken..

### **Kiezer wil meer sociale huurwoningen en betaalbare huurprijzen.**

Een meerderheid van de Nederlanders wil op het gebied van huren een radicaal andere koers dan de afgelopen jaren is gevoerd onder de kabinetten Rutte. Om de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren is 63% procent voor het bevriezen van de huren in de sociale huursector. En 60% van de Nederlanders geeft aan het niet terecht te vinden dat verhuurders in de vrije sector zelf de hoogte van de huurprijs mag bepalen.

Dat blijkt uit een gewogen analyse van het woonkieskieskompas. (**Bron de Woonbond**)

### **Huurbevriezing voor sociale huurders in 2021**

De Woonbond is blij met de huurbevriezing voor sociale huurders bij corporaties en commerciële verhuurders. Vandaag maakte minister Ollongren bekend de huren voor deze huurders te bevriezen.

De huurbevriezing geldt voor alle sociale huurders. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging gaat daarmee dit jaar niet door. Kamerbewoners krijgen ook geen huurverhoging dit jaar. SP-Kamerlid Sandra Beckerman diende een motie voor huurbevriezing in. Vandaag maakte minister Ollongren bekend deze aangenomen motie uit te voeren én corporaties te compenseren. Helft huurders heeft het financieel moeilijk 'Goed nieuws voor huurders,' zegt Woonbonddirecteur Zeno Winkels. 'In 2019 becijferde het NIBUD al dat de helft van de huurders het financieel moeilijk heeft. Onder drie kabinetten Rutte stegen de woonlasten fors en bleven de inkomens achter. Goed dat er nu in een begin wordt gemaakt met de reparatie.' De Woonbond bracht eerder al eens naar buiten dat huurprijzen met 35 procent zijn gestegen onder de kabinetten Rutte. Bouw sociale huurwoningen Winkels: 'Daarnaast is het goed dat corporaties hiervoor worden gecompenseerd met een korting op de verhuurderheffing. Er moeten veel sociale huurwoningen worden bijgebouwd, daar staat die heffing enorm in de weg.' De Woonbond wil dat een komend kabinet de verhuurderheffing helemaal afschaft. De heffing die in 2013 is ingevoerd heeft corporaties en daarmee hun huurders inmiddels al meer dan 10 miljard euro gekost.

### Huurverlaging

Voor een groep huurders met een hoge huur en laag inkomen bij corporaties blijft de eenmalige huurverlaging van kracht. (**Bron de Woonbond**)