



10 jaar Bewonersvereniging Nieuwediep

Voor u en met u

Nieuwsbrief

nummer 1-2019

Persbericht van de Woonbond

Nieuwe huurders kregen in 2018 gemiddeld 270 euro huurverlaging

Huurders die in het eerste half jaar van hun huurcontract de huurprijs lieten controleren kregen in 2018 gemiddeld €270,42,- euro huurverlaging, blijkt uit een onderzoek van de Woonbond. Huurders die een 'vrije sector' huurprijs betaalden (In 2018 boven de €710,68) terwijl dit gezien de kwaliteit van de woning niet geoorloofd is, kregen gemiddeld €355,31- huurverlaging. Het hoogste bedrag aan huurverlaging liep zelfs op tot €1376,52 per maand.

Er is een puntentelling waarmee de maximale huurprijs van een woning kan worden berekend. Ligt de huurprijs daar boven? Dan kan je als huurder via de Huurcommissie huurverlaging voor elkaar krijgen. Huurders die ten onrechte een huurprijs boven de liberalisatiegrens betalen kunnen dat alleen in het eerste half jaar van hun huurperiode. De Woonbond roept nieuwe huurders op altijd te controleren of ze niet meer betalen dan is toegestaan. Dat kan op de website van de Huurcommissie.

Vergeleken met 2017 kregen huurders minder vaak gelijk. In 2017 kregen huurders nog in 74% van de gevallen gelijk. In 2018 was dit slechts in 58% van de uitspraken het geval. Ook kelderde het aantal uitspraken. Dat past in de neergaande trend sinds 2015. Dat komt volgens de Woonbond deels doordat steeds minder huurwoningen beschermd worden door het puntenstelsel en doordat de maximale huurprijs op veel plekken enorm gestegen is.

Sinds 2015 telt de WOZ-waarde mee in het bepalen van de maximale huurprijs. Juist in woningmarktregio's met veel schaarste, liggen die maximale huurprijzen daardoor erg hoog.

Huurders zullen daardoor minder vaak succesvol de huur kunnen verlagen.

Zet Sociaal Huurakkoord om in beleid

De Woonbond en corporatiekoepel Aedes roepen minister Ollongren in een gezamenlijke brief op de afspraken in het Sociaal Huurakkoord snel om te zetten in beleid. De afgesproken maatregelen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren zijn hard nodig.

In mei 2018 presenteerde minister Ollongren (Wonen) de Nationale Woonagenda, die ook door de Woonbond en Aedes ondertekend werd. In de Woonagenda werden verhuurders en huurders opgeroepen om een nieuw Sociaal Huurakkoord te sluiten en afspraken te maken over de maximale huurstijgingen in de sociale huursector. Die oproep werd door de Tweede Kamer ondersteund.

De betaalbaarheid voor huurders verslechterde de afgelopen jaren en de financiële mogelijkheden van corporaties zijn verre van rooskleurig. Door de oplopende belastingdruk onder dit kabinet, tot 3 miljard euro in 2021, was het moeilijk tot een akkoord te komen. Na moeizame onderhandelingen sloten Woonbond en Aedes eind vorig jaar uiteindelijk toch een nieuw Sociaal Huurakkoord. Het akkoord kwam er dankzij de bereidheid van huurders en corporaties om samen prioriteit te geven aan betaalbaarheid van het huren. Er werd onder meer afgesproken dat de huren bij corporaties gemiddeld maximaal met inflatie kunnen stijgen en dat huurders met een hoge huur en laag inkomen huurbevriezing of huurverlaging konden krijgen.

Algemene Leden Vergadering

De vereniging is officieel eind 2007 opgericht en omdat we een vereniging zijn moeten we jaarlijks verantwoording afleggen aan u onze leden. Dat gebeurt binnen 6 maanden na afloop van het verenigingsjaar.

U krijgt van het bestuur elk kwartaal een nieuwsbrief zoals deze. En elk jaar begin april een aantal stukken waarmee het bestuur verantwoording aflegt over het gevoerde beleid in het achterliggende jaar. Bij deze stukken zit ook een uitnodiging om deel te nemen aan de Algemene Leden Vergadering de ALV. Maar daar komen gemiddeld 16 leden voor uit hun woning. De overige zijn de vertegenwoordigers van de verhuurder Woontij en de leden van de klankbordgroep en natuurlijk de bestuursleden. We hebben in de achter ons liggende jaren geprobeerd meer leden naar de ALV te halen zoals gratis taxi vervoer, een totaal andere omgeving b.v. vorig jaar op de Bonaire, maar het mocht niet baten. Natuurlijk kan dat betekenen dat u met z'n allen heel tevreden bent met de door u ontvangen informatie of is er een andere reden.....? Daarom deze oproep: Nu houden wij de ALV in de avond van 19:30 uur tot ongeveer 21:15 uur. Maar als wij nu eens naar de middag zouden gaan b.v. van 14:00 tot 16:00 uur zou u dan wel komen....? Op onze website staat een link naar een pagina waar u uw mening kunt geven.

Reactie doorrekeningen klimaat-akkoord (bron: de Woonbond)

De 1,5 miljoen woningen die in 2030 van het gas af moeten, gaan we met de huidige investeringen bij lange na niet halen. Tenzij het kabinet wat doet aan de enorme belastingdruk bij corporaties. Dat is nu wel bevestigd,' zegt Woonbonddirecteur Paulus Jansen in een reactie op de doorrekeningen van het Klimaatakkoord door de planbureaus. Het PBL schrijft in haar rapport. 'Na 2022 is er onvoldoende subsidiebudget om in 2030 1,5 miljoen gebouwen aardgasvrij te maken. 'Dat is ook niet zo vreemd, verhuurders betalen jaarlijks miljarden aan verhuurderheffing over de waarde van hun sociale huurwoningen. Dat scheelt enorm veel investeringskracht. Niet voor niets is aan de klimaattafels gezegd dat het mes in de verhuurderheffing moet. Het kabinet moet nu echt in beweging komen. Anders blijven huurders in slecht geïsoleerde woningen zitten terwijl de energierekening oploopt. Dat is onacceptabel.'

De Woonbond onderhandelde aan de klimaattafel over de gebouwde omgeving. Maar een handtekening onder het Klimaatakkoord komt er niet, als het kabinet niet zorgt dat verhuurders de financiële ruimte krijgen om te verduurzamen. Naast het schrappen van de verhuurderheffing, pleit de bond ook voor een bevrozing van huurprijzen voor huurwoningen met de slechtste labels, en compensatie voor de stijgende gasrekening voor lage inkomens in onzuinige woningen. Uit de berekeningen van het PBL blijkt dat de inkomenseffecten van het geheel van klimaat- en energiebeleid de laagste inkomens verreweg het hardste treffen.

Vertrek regioconsulent Woonbond Noord Holland

Hierbij wil ik jullie laten weten dat ik heb besloten de Woonbond per 1 april 2019 te verlaten. Na elf jaar Woonbond heb ik gemerkt dat de rek er een beetje uit is en ik ook een grote behoefte heb aan een periode waarin ik even helemaal niets hoeft te doen. Wat ik daarna ga doen, dat weet ik nog niet, en dat zie ik dan wel weer. Dit alles neemt niet weg dat ik de afgelopen elf jaar het heel erg goed naar mijn zin heb gehad bij de Woonbond. De contacten met huurders en huurdersorganisaties zijn voor mij altijd de kern van het werk geweest en het plezier dat ik daarin had is zeker nog niet verdwenen. Voor de mensen die ik niet meer spreek, ik wil jullie bij deze bedanken voor de prettige samenwerking in de afgelopen jaren en ook heel erg veel succes toewensen bij het behartigen van de belangen van de huurders. Ik weet als geen ander dat dat heel erg hard nodig blijft.

Frank, wij hebben je leren kennen in 2009 tijdens de provinciale vergaderingen in Amsterdam en Heerhugowaard. Later hebben we jou en andere collega's over de vloer gehad op de Seringenlaan in Den Helder. We vinden het jammer dat je de Woonbond gaat verlaten maar begrijpen wel dat je ook nog eens iets anders wil in het leven. Frank namens het bestuur van onze vereniging wil ik je hartelijk danken voor je tomeloze inzet voor een rechtvaardig huurbeleid in onze provincie. Wij hopen spoedig kennis te maken met je opvolger en vertrouwen er op dat wij ook met hem kunnen samenwerken voor onze huurders. Wij wensen je heel veel succes met je carrière en wensen je alle goeds toe voor de toekomst hoe die er ook uit mag zien.