

Huurders Vereniging

WOONBELANG



Huurders Vereniging Woonbelang

www.hv-woonbelang.nl

Auteur: B. Petkovsek,
HV Woonbelang

Algemeen jaarverslag 2019

secretaris

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	1
2.1 Inleiding.....	4
2.2 Woningwet 2015	4
2.3 Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet).....	4
2.4 Samenwerkingsovereenkomst met Oosterpoort	5
2.5 Overlegvergaderingen met Oosterpoort	5
2.6 Provinciale vergaderingen	5
2.7 Project Huurdersorganisatie 3.0.....	5
2.8 Permanente en tijdelijke commissies	5
2.8.1 Inleiding.....	5
2.8.2 Bewoners- en complexcommissies.....	6
2.8.3 Projectcommissies.....	6
2.9 Algemene ledenvergaderingen.....	6
2.9.1 Rooster van aftreden	6
2.10 4-partijenoverleggen (met Oosterpoort en de gemeenten).....	6
3 Lokale volkshuisvestelijke opgave.....	7
3.1 Inleiding.....	7
3.2 Het bod van Oosterpoort aan de beide gemeenten.....	7
3.3 Prestatieafspraken 2020	7
4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	8
4.1 Inleiding.....	8
4.2 Servicekosten.....	10

1 Inleiding

Het voor u liggende jaarverslag over 2019 geeft een overzicht van de activiteiten over het afgelopen jaar, waarmee het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang tevens verantwoording aflegt aan haar leden over het gevoerde beleid.

Identiteit van de huurdersvereniging

Allereerst beschrijven wij onze missie, visie, kernwaarden en doelstellingen.

Missie

Huurders Vereniging Woonbelang behartigt de belangen van de huidige en toekomstige huurders van Oosterpoort Wonen. We zetten ons in voor voldoende goedkope en betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen. We doen dit vanuit een sterk georganiseerde vereniging, waarbij we een duurzame relatie onderhouden met onze achterban en samenwerken met huurdersorganisaties in de provincie Gelderland in het algemeen en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn in het bijzonder, omdat zij ook deelnemen aan het opstellen van de prestatieafspraken voor de gemeente Berg en Dal. We willen een professionele gesprekspartner zijn in de dialoog met Oosterpoort Wonen en de gemeente Berg en Dal en gemeente Heumen.

Visie

HV Woonbelang is een sterke, onafhankelijke en zelfbewuste organisatie. Zelfbewust omdat we weten wat er bij onze achterban leeft, onafhankelijk omdat wij onze eigen keuzes maken en visies ontwikkelen, sterk omdat wij kennis van de volkshuisvesting en organisatie van de achterban (de huurders en woningzoekenden) koppelen aan de doelen die wij nastreven. We zijn van en voor onze achterban: we zijn een vereniging waarbij alle huurders en woningzoekenden, die een bijdrage willen leveren aan de belangenbehartiging, welkom zijn. In de dialoog met Oosterpoort Wonen en de gemeente Berg en Dal en gemeente Heumen zijn wij een gelijkwaardige partner.

Kernwaarden

Kernwaarden zijn de belangrijkste waarden voor de organisatie. Kernwaarden geven het fundament weer van waaruit de organisatie werkt.

Onze kernwaarden zijn:

- openheid van zaken en transparantie;
- samenwerking;
- betrouwbaarheid;
- sociaal;
- doelgericht.

Doelstelling

HV Woonbelang wil van betekenis zijn voor de huurders van Oosterpoort en woningzoekenden in de gemeente Berg en Dal en de gemeente Heumen door deze achterban van relevante informatie te voorzien en belangenbehartiger te zijn voor onze achterban op basis van de Overlegwet, de samenwerkingsovereenkomst met Oosterpoort, de Woningwet 2015 en het overleg met de gemeente Berg en Dal en de gemeente Heumen.

Versterking en professionalisering maakt de huurdersvereniging een relevante en volwaardige gesprekspartner voor Oosterpoort en gemeenten.

Thema's

Onderstaande thema's hebben voortdurend onze aandacht in de gesprekken die wij voeren met Oosterpoort en de beide gemeenten. Ook willen we deze thema's terug laten komen in de gesprekken/contacten die wij hebben met huurders van Oosterpoort, zodat wij gezamenlijk met onze leden een visie kunnen vormen op de verschillende thema's.

1. Betaalbaarheid (*betaalbare woonlasten*)

De huren zijn de afgelopen jaren fors gestegen. De betaalbaarheid van huren staat onder druk. Met de nieuwe Woningwet is de passendheids-toets terug van weggeweest. Ditzelfde geldt voor de huursom-benadering (een systeem waarbij de stijging van de som van alle huren de maatstaf is voor het huurbeleid van een verhuurder en niet langer de huurverhoging per individuele huurder). Het is belangrijk dat hierin goede afwegingen worden gemaakt, waarin de stem van de huurder en woningzoekende gehoord is.

2. Beschikbaarheid (*voldoende huurwoningen*)

De huidige ontwikkelingen hebben invloed op de beschikbaarheid van woningen. Het is belangrijk dat er voldoende goedkope en vooral betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn; vandaag, morgen en in de toekomst. Nu wij sinds 1 juli 2015 gesprekspartner zijn voor de prestatieafspraken is het goed om kansen en mogelijkheden in dit overleg optimaal te benutten en ervoor te zorgen dat wachttijden voor een woning niet verder gaat toenemen.

3. Duurzaamheid & kwaliteit (*energiezuinige woningen van goede kwaliteit*)

We zetten al actief in op het onderwerp duurzaamheid en daaraan gekoppeld het onderwerp woonlasten. Onder andere door de inzet van energiecoaches willen we huurders bewust maken van het energieverbruik en de mogelijkheden om hierop te besparen. Daarnaast gaan wij graag met Oosterpoort Wonen in gesprek over het te voeren beleid en onderwerpen op het gebied van duurzaamheid en de kwaliteit van de woningvoorraad. Het genoemde vooral gekoppeld aan de betaalbaarheid van huren.

4. Leefbaarheid

Leefbaarheid is een redelijk abstract begrip en soms ook wel een containerbegrip. Als gevolg van de Woningwet 2015 zal Oosterpoort zich steeds meer alleen inzetten ten aanzien van leefbaarheid als het direct de eigen woningen betreft. De indirecte leefbaarheid komt meer bij de gemeenten te liggen. HV Woonbelang zal zich moeten bezinnen, welke rol en taken zij hierin heeft.

5. Wonen en zorg/ouderenhuisvesting

De bevolking vergrijsst, zo ook in de gemeente Berg en Dal en de gemeente Heumen. Inspelen op de behoefte van ouderen is van belang. De tendens en de regelgeving, die ervoor zorgt dat ouderen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen, zorgt er ook voor dat voor deze doelgroep passende woningen beschikbaar moeten zijn. Dit betekent woningen waar voorzieningen en zorg aanwezig zijn.

6. Participatie (*volwaardige zeggenschap van huurders*)

Meer verantwoordelijkheid en bevoegdheid vraagt om een sterke relatie met de achterban. Het is belangrijk om als bestuur goed te weten wat er leeft bij de achterban. Wij vertegenwoordigen immers onze huurders en woningzoekenden in de gesprekken met Oosterpoort en de beide gemeenten. We moeten dus op zoek gaan naar verschillende vormen waarbij we onze achterban betrekken.

Adviseren, coproduceren en meebeslissen

De afgelopen jaren waren zwaar voor huurders. Zij kregen te maken met forse huurverhogingen, waardoor steeds meer huurders in de financiële problemen terecht zijn gekomen. De huurprijzen zijn inmiddels zo hoog dat de doelgroep van de corporatie ze amper meer kan betalen, maar ook in de commerciële sector is betaalbaarheid een groot probleem. De voorraad betaalbare huurwoningen nam in rap tempo af, terwijl de behoefte daaraan sterk steeg. Hierdoor namen de wachtlijsten toe. Verder zijn de afspraken over energiebesparing in de huursector onvoldoende nagekomen. De verhuurder-heffing is een grote sta-in-de-weg gebleken voor een goed functionerende sociale huursector.

Kortom: Huurders hebben de rekening van de crisis betaald.

Nu is het tijd dat de huurders in Nederland het beter krijgen, zowel op het terrein van de betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit als zeggenschap.

De 'zeggenschap en participatie' beschrijven we in hoofdstuk 2.

Woonvisie en prestatieafspraken

HV Woonbelang is gelijkwaardig gesprekspartner bij de prestatieafspraken. 2019 was het vierde jaar dat wij als partij bij de woonvisie en prestatieafspraken betrokken werden. De prestatieafspraken betreffen een jaarlijks terugkerende cyclus. Als huurdersvereniging is het belangrijk om een visie te hebben op de thema's en ook legitimiteit te hebben bij de achterban. Op deze manier staan we sterk in de prestatieafspraken. Ook bij de woonvisies is dit van belang. Hier zetten we de komende jaren sterk op in. De 'lokale volkshuisvestelijke opgave' beschrijven we in hoofdstuk 3.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In hoofdstuk 4 behandelen we het thema dat de hoogste prioriteit van HV Woonbelang heeft: 'betaalbaarheid en beschikbaarheid'. Dit thema heeft voortdurend onze aandacht in de gesprekken die wij voeren met Oosterpoort en de beide gemeenten.

2.1 Inleiding

HV Woonbelang behartigt de belangen van / vertegenwoordigt de huurders van Stichting Oosterpoort Wonen en woningzoekenden uit de gemeente Berg en Dal en de gemeente Heumen.

HV Woonbelang is een onafhankelijke vereniging, dat wil zeggen dat HV Woonbelang zelfstandig opereert, los van Oosterpoort. HV Woonbelang is dus geen verlengstuk van Oosterpoort.

HV Woonbelang voert overleg met Oosterpoort en de gemeenten Berg en Dal en Heumen.

Zeggenschap en participatie voor huurders wordt geregeld via de Wet op het overleg huurders verhuurder, de Woningwet 2015, het Burgerlijk Wetboek en de hernieuwde samenwerking met Oosterpoort per 1 januari 2019, zie punt 2.4

Zeggenschap

Zeggenschap is cruciaal voor betrokkenheid van huurders bij hun woning en woonomgeving. Wonen is een basisbehoefte voor iedereen. Huurders spenderen een groot deel van hun inkomen aan het wonen en willen daar ook wat over te zeggen hebben.

Het bestuur van HV Woonbelang zit er voor en namens de huurders van Oosterpoort en woningzoekenden.

Participatie

Participatie is een dynamisch proces waarbinnen huurdersorganisatie en verhuurder samen op een gelijkwaardige manier, en ieder vanuit eigen perspectief, tot een gezamenlijk gedragen beleidsthema ontwikkeling komen.

2.2 Woningwet 2015

De zeggenschap van huurders is enorm versterkt met de op 1 juli 2015 van kracht geworden nieuwe Woningwet 2015.

Huurdersorganisaties zijn sindsdien volwaardige gesprekspartner bij lokale prestatieafspraken. Hierdoor kunnen huurders echt invloed gaan uitoefenen op het gemeentelijke woonbeleid. Het gaat om de aanpak van krimp dan wel schaarste, om de voorraad en het aanbod van betaalbare huurwoningen, om plannen voor herstructurering van wijken en nieuwbouwplannen.

Verdere uitbreiding van zeggenschap van huurders bij corporaties vinden wij echter gewenst en moet naar onze mening in de Woningwet worden geregeld.

2.3 Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)

HV Woonbelang ontleent haar bestaansrecht aan de Overlegwet.

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) gaat grotendeels uit van de beleidsparticipatie gericht op adviseren, het zogenaamde gekwalificeerd adviesrecht.

HV Woonbelang behartigt hoofdzakelijk de collectieve belangen van de huurders van Oosterpoort en woningzoekenden in het werkgebied van Oosterpoort in de vorm van het recht op informatie, advies en instemming op het beleid van Oosterpoort. HV Woonbelang zit op het niveau van adviseren, met de ambitie om een hogere trede op de participatieladder te bereiken, zoals coproduceren. Bij coproduceren bepalen corporatie en huurdersorganisatie samen de agenda en zoeken samen naar oplossingen.

De huurders kunnen vanuit hun eigen deskundigheid meedenken en meepraten over hun woning, hun complex, hun wijk of buurt door lid te worden van HV Woonbelang. Leden kunnen vanuit hun eigen deskundigheid het bestuur ondersteunen als taakvrijwilliger of commissielid.

Individuele belangenbehartiging beperkt zich hoofdzakelijk tot het beantwoorden van vragen van huurders en het wijzen van de weg.

Tegelijk met de Woningwet is ook de Wet op het overleg huurders verhuurder aangepast om faciliteiten van huurdersorganisaties in overeenstemming te brengen met de eisen die aan hen gesteld worden.

De rechten en faciliteiten van huurdersorganisaties behoeven verbetering. Bij gemeenteraden en ondernemingsraden is onafhankelijke ondersteuning (griffier, ambtelijk secretaris) goed geregeld.

Onafhankelijke (inhoudelijke) ondersteuning zou ook voor huurdersorganisaties moeten gelden. Daarnaast is ondersteuning gericht op het organiseren van een goede communicatie met de achterban van groot belang. Introductie van een verzwaard adviesrecht is wenselijk, waarbij het advies van de huurdersorganisatie door de woningcorporatie moet worden overgenomen, tenzij het onaanvaardbare gevolgen heeft. Toetsing kan door een onafhankelijke commissie (mogelijk de huurcommissie).

HV Woonbelang vindt dat het huurbeleid in overeenstemming tussen verhuurder en huurdersorganisatie vastgesteld moet worden. HV Woonbelang is niet slechts een klankbord voor Oosterpoort, maar een belangenbehartiger van huurders en een onderhandelingspartner. Om dit waar te maken zijn goede faciliteiten en verdere professionalisering onontbeerlijk.

Dit betekent dat HV Woonbelang een inhoudelijke sterke inbreng levert, maar ook dat HV Woonbelang strategisch kan opereren bij de onderhandelingen. Belangrijk daarbij is dat HV Woonbelang als echte representant van huurders en woningzoekenden fungeert. Een sterkere positie van een huurdersorganisatie hangt nauw samen met voldoende representativiteit. Door beter contact met de achterban kunnen wij de representativiteit vergroten.

2.4 Samenwerkingsovereenkomst met Oosterpoort

De samenwerkings-overeenkomst met Oosterpoort, zoals die dateerde van 26 mei 2011 is door Oosterpoort eenzijdig beëindigd en daardoor is er nu sprake van een hernieuwde samenwerking met Oosterpoort per 1 januari 2019. De samenwerking is nu gebaseerd op de Overlegwet.

Ook deze nieuwe samenwerking bevat de invulling van het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie(s) ten aanzien van het beleid en beheer van de verhuurder, en er wordt primaire invulling gegeven aan het uitvoeren van de Overlegwet: ondermeer hoeveel malen per jaar er overleg gevoerd wordt met Oosterpoort en wat dan de onderwerpen van discussie zijn. De Overlegwet vormt de ondergrens voor de samenwerking maar beide partijen hebben de vrijheid om meer bevoegdheden toe te kennen.

Onze inzet voor de hernieuwde samenwerking met Oosterpoort is volwaardige zeggenschap van huurders. Wij denken onder meer aan mee-beslissingsbevoegdheid.

In ons werkplan 2019 noemden wij reeds:

- instemmingsrecht bij de verkoop van sociale huurwoningen aan beleggers;
- instemmingsrecht op het huurbeleid, zodat het mogelijk wordt in redelijkheid te komen tot een acceptabel huurbeleid. Dit past ook bij de rol van huurdersorganisaties bij de prestatieafspraken.

Kortom: HV Woonbelang streeft er naar de zeggenschap van huurders naar een hoger niveau te tillen en de daarvoor vereiste competenties en faciliteiten te realiseren.

2.5 Overlegvergaderingen met Oosterpoort

HV Woonbelang verwijst in het beleidsoverleg met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris regelmatig naar de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) die nog steeds van kracht is. Ook na de invoering van de Woningwet in 2015.

In de Overlegwet staan de rechten en plichten vermeld die huurdersorganisaties hebben.

Uit de Overlegwet blijkt ook dat huurdersorganisaties zelf punten kunnen agenderen voor het beleidsoverleg met de directeur-bestuurder.

De reguliere vergaderingen van het algemeen bestuur van de vereniging zijn afgestemd op de planning van de overlegvergaderingen met Oosterpoort. Het algemeen bestuur vergadert een week eerder om het beleidsoverleg voor te bereiden. De vergaderingen van het dagelijks bestuur (voorzitter, secretaris en penningmeester) vinden weer een week eerder plaats.

Het streven naar een goede verhouding tussen Oosterpoort en HV Woonbelang is in het belang van beide partijen, daar wordt ook op ingezet.

2.6 Provinciale vergaderingen

HV Woonbelang is lid van de Nederlandse Woonbond.

Vier keer per jaar wisselt de Woonbond met zijn leden van gedachten. De leden bespreken de koers ten aanzien van actuele onderwerpen op provinciale vergaderingen (pv's) en in de Verenigingsraad van de Woonbond.

2.7 Project Huurdersorganisatie 3.0

Veel huurdersorganisaties, waaronder HV Woonbelang, zijn onvoldoende in staat hun rol als tegenspeler van de verhuurder waar te maken. Ook de Parlementaire Enquêtecommissie concludeerde dat huurdersorganisaties nauwelijks een vuist hebben kunnen maken tegen de volkshuisvestelijke misstanden bij corporaties. De Woonbond heeft daarom een project opgezet om te investeren in versterking van huurdersorganisaties. Onderdelen van dit project zijn gericht op (verdere) professionalisering van het huurderswerk, een goede communicatie met de achterban en een stevige advies- en onderhandelingspositie ten opzichte van de verhuurder én de gemeenten.

2.8 Permanente en tijdelijke commissies

2.8.1 Inleiding

HV Woonbelang ondersteunt de diverse permanente en tijdelijke commissies.

2.8.2 Bewoners- en complexcommissies

Er zijn binnen het bezit van Oosterpoort Wonen bewonerscommissies aanwezig. De mate waarin ze actief zijn verschilt. Zowel voor hoogbouw als voor laagbouw kunnen bewonerscommissies actief zijn. Het streven is om per complex of wijk een bewonerscommissie te hebben. Niet ieder(e) complex of wijk heeft een bewonerscommissie.

Bewonerscommissies zijn een belangrijke schakel in de huurdersvertegenwoordiging. Zij zetten zich in voor huurders in hun eigen complex, straat of wijk. Ze weten wat er leeft bij hun medebewoners.

HV Woonbelang bevordert het tot stand brengen van (permanente) commissies in complexen, buurten, straten, wijken, projecten, of kerkdorpen. Zij zijn de ogen en oren voor ons van onze achterban.

De bewonerscommissies zijn zelfstandige commissies die handelen in de zin van de samenwerkingsovereenkomst waarin een protocol bewonerscommissie is opgenomen. Een protocol dat de commissies ondersteunt in hun participatierol. Indien nodig kan de commissie voor ondersteuning een beroep doen op de huurdersvereniging. Ook worden commissieleden in de gelegenheid gesteld om deel te nemen aan cursussen.

2.8.3 Projectcommissies

Voor renovatie of herstructureringsprojecten hebben de (tijdelijke) projectcommissies in samenwerking met de betrokken partijen een belangrijke rol bij de vormgeving en uitvoering van de projecten. Een projectcommissie opereert zelfstandig, maar is onderdeel van de huurdersvereniging. HV Woonbelang ondersteunt deze project-commissie.

2.9 Algemene ledenvergaderingen

De leden vormen het bestaansrecht van onze organisatie. De leden zijn de voelsprietten in de samenleving. Zij voeden ons met informatie uit hun woonomgeving. Door de extra bevoegdheden die wij als bestuur hebben gekregen, is het nog belangrijker om te weten wat er bij de achterban speelt. Wij vertegenwoordigen hen in gesprekken met Oosterpoort en de beide gemeenten. Door het inzetten van nieuwe participatiemethoden (zoals digitale achterbanraadpleging) en communicatiemiddelen (zoals een digitale nieuwsbrief) willen wij de relatie met onze achterban versterken en het aantal leden doen groeien naar 900. Dat is zo'n 20 procent van de huurders van Oosterpoort. Immers hoe hoger de organisatiegraad des te sterker we staan.

2.9.1 Rooster van aftreden

Het bestuur van HV Woonbelang bestaat uit minimaal 3 en maximaal 15 bestuursleden.

<i>Jaar</i>	<i>Functionaris</i>	<i>Functionaris</i>	<i>Functionaris</i>	<i>Functionaris</i>
2016	secretaris	bestuurslid	bestuurslid	bestuurslid
2017	vicevoorzitter	bestuurslid	bestuurslid	bestuurslid
2018	penningmeester	bestuurslid	bestuurslid	bestuurslid
2019	voorzitter	bestuurslid	bestuurslid	

2.10 4-partijoverleggen (met Oosterpoort en de gemeenten)

Sinds de invoering van de Woningwet 2015 overlegt HV Woonbelang regelmatig met Oosterpoort, de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal. Prioriteit in 2019 waren de prestatieafspraken voor 2020.

3 Lokale volkshuisvestelijke opgave

3.1 Inleiding

Als huurdersorganisatie nemen wij deel aan het overleg over de woonvisie, prestatieafspraken en woonruimteverdeling.

De gemeente legt de hoofdlijnen van het gemeentelijk huisvestingsbeleid vast in de woonvisie. In de prestatieafspraken staan concrete afspraken over doelstellingen.

3.2 Het bod van Oosterpoort aan de beide gemeenten

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Woningcorporaties gaan terug naar hun kerntaak: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen om mensen met een bescheiden beurs te huisvesten in betaalbare en energiezuinige woningen van goede kwaliteit. Gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheid en kunnen meer dan voorheen de woningcorporaties aansturen. Oosterpoort, werkzaam in de gemeente Berg en Dal en de gemeente Heumen, moet op grond van de Woningwet een bod (een overzicht van voorgenomen werkzaamheden) uitbrengen op de maatschappelijke opgave die is opgenomen in de lokale woonvisie.

Op juni 2019 deed Oosterpoort het definitieve bod aan zowel de gemeente Berg en Dal als de gemeente Heumen. HV Woonbelang ontving van beide 'overzichten van voorgenomen werkzaamheden 2020' een afschrift.

3.3 Prestatieafspraken 2020

Bij het opstellen van lokale prestatieafspraken zijn drie partijen betrokken: de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersorganisatie.

Over de volgende onderwerpen zouden in ieder geval afspraken gemaakt moeten worden:

- Voldoende aanbod van woningen die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten;
- Nieuwbouwprojecten en aanpassing van bestaand vastgoed;
- Betaalbaarheid van de woningen;
- Stimuleren en ondersteunen van bewoners-initiatieven;
- Goede informatievoorziening.

Als huurdersorganisatie hebben wij op basis van de Overlegwet (Wet op het overleg huurders verhuurder) adviesrecht over de inzet van de corporatie bij het maken van afspraken met de gemeenten. Wij kunnen Oosterpoort dus adviseren over prioriteiten. Verder kunnen wij aandacht vragen voor procesafspraken, waarbij de betrokkenheid van bewoners en hun organisaties wordt vastgelegd. Bijvoorbeeld bij wijkvernieuwingsprojecten, bij nieuwbouw, bij buurtgerichte plannen voor verbetering van de leefbaarheid en de sociale veiligheid, en bij het 'op-plussen' van woningen (het geschikt en toegankelijk maken van woningen voor bewoners met beperkingen, waaronder ouderen).

De Woningwet 2015 gaat ervan uit dat huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten op gelijkwaardige basis zogenaamde 'prestatieafspraken' maken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied.

In de prestatieafspraken wordt aandacht gegeven aan de vier rijksprioriteiten. Voor de periode 2016-2019 zijn dit betaalbaarheid, energiezuinige sociale huurwoning-voorraad, huisvesten van urgente doelgroepen, realiseren van wonen met zorg en ouderen-huisvesting.

Huurders Vereniging Woonbelang vraagt hierbij vooral aandacht voor de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van het wonen.

Om tot prestatieafspraken te komen werden evenals vorig jaar (2018) deelnemers van HV Woonbelang geformeerd voor deelname aan die prestatie-afspraken.

4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

4.1 Inleiding

HV Woonbelang maakt zich grote zorgen over het tekort aan goedkope en betaalbare huurwoningen. De afgelopen jaren is het aantal sterk verminderd, terwijl de behoefte toenam.

Woonlasten

Betaalbare woonlasten zijn het belangrijkste speerpunt voor Huurders Vereniging Woonbelang.

De afgelopen jaren heeft de verhuurderheffing de huurprijzen opgedreven. Door forse huurverhogingen zijn de huurprijzen zo hoog dat veel huurders de huur amper meer kunnen betalen. De armoede onder huurders is enorm gestegen. Een half miljoen huurders heeft een betaalarisico. Huurtoeslagontvangers besteden nu al gemiddeld bijna de helft van hun netto inkomen aan woonlasten. Voor de komende jaren is ten minste bevroering van de huursom nodig.

Uitgangspunt voor de keuzes voor invulling van de huursombenadering is de betaalbaarheid voor de huurders.

Het dure scheef wonen dient te worden aangepakt. Huurders met lage inkomens en huurders die in een veel te dure woning wonen, moeten worden ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging of dienen een huurverlaging te krijgen.

Onze inzet huur(prijs)beleid

Ook in 2019 vroegen wij Oosterpoort om:

1. de basishuurverhoging van 1% niet toe te passen;
2. de harmonisatie bij mutatie te beteugelen;
3. geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen;
4. speciale maatregelen te treffen om de betaalbaarheid te bevorderen.

Ad. 1) Een huurverhoging boven inflatie tast de koopkracht van huurders aan, zeker nu veel huurders niet of nauwelijks een stijging van hun inkomen hebben.

Ad. 2) Tot 1 oktober 2015 verhoogde Oosterpoort de huur bij nieuwe toewijzingen fors, vaak tot boven de aftoppingsgrens. HV Woonbelang vindt het onwenselijk en onrechtvaardig om deze huren zo sterk op te trekken. Onwenselijk omdat het de doorstroming belemmert en onrechtvaardig omdat de prijs-kwaliteitverhouding tussen zittende en nieuwe huurders zo sterk uiteenloopt.

Ad. 3) HV Woonbelang blijft tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het is een oneerlijke maatregel die de privacy van huurders onevenredig hard schendt. Ook huurders met een middeninkomen moeten terecht kunnen in de sociale huursector. Als er toch een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast wordt, is het wenselijk om deze alleen toe te passen bij huurders met een hoger inkomen die relatief goedkoop wonen.

Ad. 4) HV Woonbelang is voorstander van een integrale woonlastenbenadering, waarbij niet alleen gekeken wordt naar de huurlasten, maar ook naar de energielasten en de gemeentelijke lasten.

Woonlastenonderzoek

Een betaalbare woonplek is voor iedereen van belang. Maar wanneer is een woning eigenlijk betaalbaar? Om een goed inzicht te krijgen in de betaalbaarheid van het wonen voor huurders van Oosterpoort is lokaal onderzoek nodig. Tijdens de 4-partijenoverleggen in 2016 had HV Woonbelang voorgesteld in 2017 een empirisch woonlastenonderzoek te doen om zo in beeld te brengen wat voor huurders in de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal betaalbaarheid is. Hoe groot het aantal huishoudens is dat moeite heeft met het betalen van de woonlasten zal moeten blijken uit het lokale woonlastenonderzoek.

Huurprijscategorieën

Oosterpoort verstaat onder de betaalbare voorraad woningen met een kale huur tot de aftoppingsgrenzen. De betaalbaarheid van woonlasten is afhankelijk van verschillende factoren. Wat voor de één betaalbaar is, is niet per definitie ook betaalbaar voor een ander.

HV Woonbelang is van mening dat het belangrijk is dat er voldoende goedkope huurwoningen in bezit blijven. HV Woonbelang ziet dat op termijn het aantal woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44 was deze 2019) afneemt en dat de middeldure en dure woningen toenemen. Hoe is dat te verklaren?

Onze inzet: voldoende woningen in de laagste huurprijscategorieën en voldoende differentiatie in huurprijs.

Gekwalificeerd adviesrecht

HV Woonbelang is er pertinent op tegen dat de gemeenten ook invloed menen te hebben op de huurverhoging. De jaarlijkse huurverhoging is een onderwerp dat Oosterpoort samen met Woonbelang dient te bespreken (Wet op het overleg huurders verhuurder).

Over de exacte invulling vindt overleg tussen HV Woonbelang en Oosterpoort plaats (gekwalificeerd adviesrecht).

Huursom

De huursombenadering is de methode om de huur (geleidelijk) passend te maken aan de kwaliteit van de woning.

De maximale stijging van de huursom is de inflatie plus 1%, maar een stijging met het inflatiepercentage of lager kan aan de orde zijn, gezien de hoogte van huidige huurprijzen en de betaalbaarheidsproblemen bij veel huurders.

Onze inzet: inflatievolgend huurbeleid

Sociaal huur-akkoord

HV Woonbelang is van mening dat de huur van een woning gerelateerd moet zijn aan de kwaliteit van de woning en dus niet aan het inkomen van de huurder.

Dit kan via een staffelgrens geregeld worden: woningen die gezien hun kwaliteit relatief goedkoop zijn, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die relatief duur zijn. Op de valreep is er eind 2018 een huur-akkoord gesloten, dit huur-akkoord is ook geldig voor het jaar 2019.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

HV Woonbelang is geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Als daar toch toe besloten wordt, dan dient dit binnen de maximale huursom plaats te vinden om de lage inkomensgroep meer te ontzien.

Het huidige model van de inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot willekeur en een verschraving van de sociale huursector. Het gebruik van inkomensgrenzen lokt ook onwenselijk gedrag gericht op maximalisatie van grensvoordelen uit. Inkomensmaatregelen horen wat HV Woonbelang betreft, thuis in het fiscale stelsel.

De Woonbond heeft de Nederlandse Staat (Ministerie van Financiën/Belastingdienst), Aedes, Vastgoed Belang, IVBN en woningcorporatie De Key gedagvaard in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De Woonbond stelt zich via haar advocaat op het standpunt dat de Belastingdienst onrechtmatig heeft gehandeld bij de verstrekking van inkomensindicaties. Er hadden volgens de advocaat van de Woonbond namelijk geen inkomensindicaties door de Belastingdienst mogen worden verstrekt op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (W.B.P.) en de Algemene Wet inzake de Rijksbelastingen (A.W.R). Omdat volgens de advocaat van de Woonbond primair de Staat (Belastingdienst) onrechtmatig gehandeld zou hebben bij de verwerking van inkomensgegevens, wordt verhuurders nu ook verweten ook onrechtmatig gehandeld te hebben met de aan hen door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties.

Onze vijf belangrijkste argumenten tegen inkomensafhankelijke huurverhoging zijn:

1. Inkomensafhankelijke huurverhogingen leiden tot strategisch gedrag op de woningmarkt (splitsing van huishouden, informatievervuiling) en de arbeidsmarkt.
2. Middeninkomensgroepen worden op de woningmarkt al jaren onderbedeeld. Deze onderbedeling wordt door inkomensafhankelijke huren en huurverhogingen sterk vergroot.
3. Het is geen (wettelijke) taak van woningcorporaties om inkomens van huishoudens te controleren. Bovendien zijn zij daartoe ook niet uitgerust.
4. Huishoudens met een forse woonduur zijn oververtegenwoordigd in de goedkope scheefheid. Vooral deze groep wordt door inkomensafhankelijke huren en huurverhogingen getroffen. Zij behoren tot de meest tevreden bewoners met de minste verhuisplannen. Als zij worden geconfronteerd met huurverhogingen die flink hoger zijn dan inflatie, wordt dat door hen ervaren als 'huurdertje pesten'.
5. Emancipatie van bewoners is een klassiek na te streven doel van woningcorporaties. Als er straf wordt opgelegd aan bewoners die enig maatschappelijk succes hebben, is dat niet te rijmen met het rechtsgevoel van bewoners en het emancipatiedoel van corporaties.
6. In het jaar 2018 afgesproken dat voor het jaar 2019 geen inkomens-afhankelijke toeslag wordt bepaald, enkel de inflatie. Staat ook in de prestatie-afspraken.

4.2 Servicekosten

Inleiding

Eén van de weinige onderwerpen waarop de huurders instemmingsrecht hebben, zijn de servicekosten.

Het huidige servicekostenbeleid is van 2007. In 2015 gaf Oosterpoort aan dit beleid te willen actualiseren. Oosterpoort wilde kijken of het nog aansluit bij de wet- en regelgeving en of het strookt met het huidige ondernemingsplan.

Daarnaast zijn bij Oosterpoort andere vormen van dienstverlening, zoals tuinonderhoud, gladheidsbestrijding en oplaadmogelijkheden van een scootmobiel niet onder de servicekosten ondergebracht. Oosterpoort streeft naar een zo groot mogelijke uniformiteit van dienstverlening en doorberekening van kosten bij alle woongebouwen.

Scrum

In de eerste helft van 2016 vonden er een aantal scrumsessies plaats. Hieraan namen een bestuurslid van HV Woonbelang, een huurder van een appartement en een aantal medewerkers van Oosterpoort deel. Doelstelling was actualisatie van het servicekostenbeleid en aanvulling met andere dienstverlening, waarbij gestreefd wordt naar zoveel mogelijk uniformiteit in dienstverlening bij de woongebouwen (naar kwaliteit, afspraken met leveranciers en naar kosten), zo laag mogelijke woonlasten voor de huurder, zo laag mogelijke beheerskosten voor Oosterpoort en heldere mogelijkheden voor huurders om zelf diensten uit te voeren. Gekeken werd hierbij of er bijvoorbeeld een basis-dienstverlening is vast te stellen met een plus-dienstverlening dat per woongebouw verschillend kan zijn.

Verzoek tot instemming

Op 29 november 2016 ontving HV Woonbelang een verzoek tot instemming op het beleid dienstverlening en kosten in en rondom woongebouwen met bijbehorende notitie. Hierin werd grofweg aangegeven op welke manier de dienstverlening wordt vormgegeven en hoe de kosten worden doorberekend aan huurders.

Op 6 december 2016 werd dit verzoek inclusief notitie ingetrokken, waarna op 21 december 2016 een nieuwe aanvraag volgde zonder notitie.

Met vriendelijke groet,

Bestuur HV Woonbelang

