



Nieuwsflits

Jaargang 10 nr 2 juli 2024

Ontluikende lente en frisse ideeën!

De lente heeft inmiddels langzaam afscheid genomen en voorzichtig plaatsgemaakt voor de zomer. Bij deze een groet vanuit HV Woonbelang aan alle huurders, woningzoekenden en leden in het bijzonder. We staan met z'n allen voor een leuke, uitdagende en spannende zomer.

Enerzijds is het voor velen genieten van al het voetbal tijdens het EK, anderzijds is er ook de realiteit van diverse maatschappelijke vraagstukken die gaan over het wonen in het algemeen.

De zomer kan voor sommige mensen in schril contrast staan voor wat betreft het vinden van een woning in deze tijden en ook het kunnen betalen van een woning. Onduidelijkheid van de landelijke politiek zorgt voor de nodige onrust en vraagt om duidelijkheid.

Eén van de kerntaken van HV Woonbelang is het informeren van haar huurders-achterban. In deze Nieuwsflits wederom veel aandacht voor de betaalbaarheid en huurverhoging per 1 juli 2024 waarover HV Woonbelang een zwaarwegend advies heeft uitgebracht en waarover met Oosterpoort intensief is gesproken, echter tot onze teleurstelling zonder concreet resultaat.

Wij gaan in op de motivatie van Oosterpoort voor de maximale huurverhoging van 5,3% en geven een statement van HV Woonbelang over deze huurverhoging alsmede het standpunt van de Woonbond.

Verder gaan wij in op de huidige stand van zaken op de woningmarkt

HV Woonbelang zal haar leden onverminderd blijven voorzien van informatie. Leden, huurders en woningzoekenden kunnen op hun beurt ook contact opnemen met ons. Een één-tweetje tussen HV Woonbelang en haar huurders-achterban levert de meeste kans op om het huurdersgeluid nóg beter te kunnen overbrengen.

Voor nu wenst HV Woonbelang haar leden veel leesplezier in deze Nieuwsflits, kijk naar elkaar om en tot gauw.



Van de bestuurstafel

De afgelopen maanden is in de bestuursvergadering over de volgende onderwerpen gesproken en hebben meerdere overleggen met Oosterpoort plaatsgevonden.

Bewonerscommissie Hubertushof

Helaas hebben de initiatiefnemers voor een nieuwe bewonerscommissie van hun plannen afgezien.

Gesprek Hans Peters

Met raadslid Hans Peters van Kernachtig Groesbeek is gesproken over de wederzijdse ervaringen met Oosterpoort. Thema was hierbij vooral het omgaan met overlastsituaties en leefbaarheid. Alsook over de vraag op welke manier huurderszaken en de lastige zoektocht van woningzoekenden voor een sociale huurwoning op de politieke agenda kunnen worden gezet.

Beleidsnotitie leefbaarheid en overlast

Het afgelopen halfjaar is door Oosterpoort in samenspraak met HV Woonbelang gewerkt aan de actualisatie van het gedateerde beleid ten aanzien van leefbaarheid en overlast. Oosterpoort heeft allerlei plannen die nog geconcretiseerd en uitgewerkt moeten worden maar in de pijplijn zitten. Vraag is of alles ook gezien de personeelscapaciteit daadwerkelijk tot uitvoering kan worden gebracht.



Organisatie huurdersbijeenkomst

Op het moment van schrijven wordt hard gewerkt aan de voorbereiding van onze jaarlijkse huurdersbijeenkomst die naar verwachting september/oktober 2024 zal plaatsvinden. De thema's zullen zijn, onderhoud en betaalbaarheid.

Werving nieuwe bestuursleden

Zoals genoegzaam bekend zijn wij naartoe op zoek naar nieuwe bestuursleden.

Inmiddels heeft Mariëtte Colbers aangegeven tot het bestuur van HV Woonbelang te willen toetreden, waarmee wij uitermate verheugd zijn. Er hebben goede gesprekken met elkaar plaatsgevonden en wederzijds bestaat het vertrouwen dat zij een waardevolle toevoeging aan het bestuur zal kunnen zijn.

In eerste instantie functioneert zij als taakvrijwilliger en zal zij hopelijk in de algemene ledenvergadering tot bestuurslid benoemd kunnen worden.

Mariëtte, van harte welkom!

Advies portefeuillestrategie Oosterpoort

HV Woonbelang is gevraagd advies uit te brengen over de portefeuillestrategie van Oosterpoort voor 2024 – 2035.

Er wordt veel gestuurd op nieuwbouw terwijl prioriteit vooral ook bij de zittende huurder moet liggen. Alom is bekend dat in nieuwbouwprojecten nu en in de toekomst de nodige vertraging wordt opgelopen. Voor nieuwbouw is Oosterpoort afhankelijk van gemeentelijke bouwgrond waarover Oosterpoort zelf amper tot niet beschikt. Een portefeuillestrategie geldt als handreiking voor de lange termijn terwijl er in die periode van alles verandert ook door voortschrijdend inzicht.

Overleggen Oosterpoort

In juni 2024 hebben meerdere overleggen met Oosterpoort plaatsgevonden, waarover wij in de volgende Nieuwsflits verslag zullen uitbrengen.

Periodiek overleg manager klant en wijken Pieter Rademakers 13 juni 2024

Op de agenda staan toelichting advies overlast en leefbaarheid, actuele overlastsituaties.

Jaarlijks overleg Raad van Commissarissen 17 juni 2024

Agendapunten: wisselingen RvC, evaluatie wervingsprocedure huurderscommissaris, begroting 2024 Oosterpoort, notitie verwachtingen huurderscommissaris, huurverhoging, advies beleidsnotitie overlast en leefbaarheid en advies portefeuillestrategie Oosterpoort.

Periodiek overleg directeur-bestuurder Kees 27 juni 2024

Agendapunten: afwikkeling financiële jaarrapportage HV Woonbelang 2024, portefeuillestrategie, werving bestuursleden HV Woonbelang, werkafspraken HV Woonbelang – Oosterpoort.

HUURVERHOOGING 2024

De vorige Nieuwsflits hebben wij uitgebreid aandacht besteed aan de huurverhoging 2024.

Te lezen was dat wij met als uitgangspunt ons schriftelijk uitgebrachte advies aan Oosterpoort een uitgebreid inhoudelijk overleg hadden met directeur-bestuurder Kees van Kampen. HV Woonbelang heeft gepleit voor een maximale huurverhoging van 4%.

Oosterpoort heeft in haar reactie op ons advies tot onze grote teleurstelling laten weten dit advies niet over te nemen en vast te zullen houden aan de maximale huurverhoging van 5,3%.

Argumentatie Oosterpoort

Een huurverhoging van 4% i.p.v. 5,3% scheelt per maand circa € 38.000,00 en per jaar € 456.000. Over een periode van 10 jaar gaat het om ongeveer € 5 miljoen die niet kan worden ingezet in het onderhouden of verbeteren van woningen. Het is nodig om 5,3% huurverhoging te vragen om te kunnen investeren in onderhoud, nieuwbouw, leefbaarheid en duurzaamheid. Ook voor Oosterpoort zijn de prijzen in de bouw gestegen en is sprake van substantieel hogere kosten. De laatste jaren had men echter minder huuropbrengsten dan verwacht. In 2021 zijn alle huren bevroren en in 2022 is een relatief lage huurverhoging van 2,3% doorgevoerd. In 2023 hebben 1.237 huishoudens met lage inkomens een huurverlaging gehad. Daarnaast hebben in 2023 199 huishoudens een gedeeltelijke huurverhoging gehad van gemiddeld 1,16% i.p.v. 2,6% vanwege een laag inkomen. Tot slot hebben in 2023 153 huishoudens geen huurverhoging gehad i.v.m. een energielabel E, F of G of vanwege een sloopbesluit.



De huurverhoging is nodig om in de toekomst uitgaven te kunnen doen

De huurverhogingen van 2021 t/m 2024 zijn aanzienlijk lager dan de inflatie van de afgelopen 4 jaar. De inflatie is namelijk bijna 20% waardoor de kosten voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw substantieel zijn gestegen.

Het bijdragen aan onder andere de verduurzaming van het woningbezit en het lokale/nationale woningtekort zijn te belangrijk om hier niet maximaal aan bij te dragen. Uit de

meerjarenbegroting blijkt ook dat Oosterpoort financieel de grens opzoekt om maximaal bij te dragen.

Het afschaffen van de bijzonder onrechtvaardige (ver)huurderheffing is uiteraard een groot voordeel geweest. Daar staan dan ook zeer grote verplichtingen/opgaven tegenover. De enorme maatschappelijke opgave, gecombineerd met de beperkingen van de huuropbrengsten de afgelopen jaren, de stijgingen van de verduurzamingskosten/bouwkosten en de stijging van de vennootschapsbelasting maken een maximale huurstijging noodzakelijk.

Oosterpoort deelt de zorgen van HV Woonbelang over betaalbaarheid

Een huurverhoging van 5,3% is veel en begrepen wordt dat sommige huurders, ondanks inkomensstijgingen de afgelopen jaren en een extra tegemoetkoming vanuit de huurtoeslag het toch financieel zwaar hebben. Ook voor hen is sprake van een hoge inflatie.

Oosterpoort wil zich gezamenlijk met HV Woonbelang inzetten voor betaalbaarheid van huurwoningen maar kan niet alle inkomensongelijkheid oplossen door huurprijzen laag te houden. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de overheid die daar soms ook op acteert (zie de huurtoeslag en de stijging van de AOW/laagste inkomens de afgelopen jaren). Er zijn echter meer factoren die bijdragen aan inkomensongelijkheid en betaalbaarheid, waar Oosterpoort

geen invloed op heeft. Denk aan het economisch klimaat, de inflatie en de zorg-, huur- en kinderopvangtoeslagen.

Waar Oosterpoort kan houdt zij rekening met de betaalbaarheid

Bijvoorbeeld door het project waarbij versneld enkel glas wordt vervangen door dubbel glas en het plaatsen van extra zonnepanelen waardoor de energielasten lager worden. Maar ook huurbehoud bij een verhuizing van een oudere huurder naar een andere bestaande woning. Verder worden duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd, zonder dat dit gevolgen heeft voor de huurprijs van de huidige huurder. En worden geen huurverhogingen doorgevoerd bij woningen met een energielabel E, F en G. Als er daarnaast nog individuele schrijnende gevallen zijn, is Oosterpoort altijd bereid om maatwerk toe te passen in de vorm van een huurverlaging of -bevrozing.

Statement HV Woonbelang huurverhoging 2024

Het valt HV Woonbelang zwaar en het is uitermate teleurstellend en onbevredigend dat Oosterpoort niet meegaat in haar meerdere argumenten de huurverhoging te beperken tot 4%. HV Woonbelang vraagt zich af of Oosterpoort haar gekwalificeerd (zwaarwegend) advies en de naar voren gebrachte argumenten daadwerkelijk serieus heeft genomen en afgewogen om tot haar besluit over de huurverhoging van 5,3% per 1 juli 2024 te komen.



In de ogen van HV Woonbelang doet Oosterpoort onvoldoende recht aan de Overlegwet Huurders Verhuurder en de samenwerkingsovereenkomst tussen Oosterpoort en HV Woonbelang. Wij voelen ons hierin gesteund door het standpunt van de Woonbond dat eveneens in deze Nieuwsflits is opgenomen. Oosterpoort sluit helaas aan bij het landelijke beeld dat woningcorporaties zonder dan wel ondanks daadwerkelijk overleg met de huurdersorganisatie voor de maximaal toegestane huurverhoging van 5,3% kiezen.

HV Woonbelang heeft begrip voor de bijdrage aan onderhoud en renovatie, maar vindt dat de duur geworden nieuwbouw niet op het bordje van de huurder mag worden gelegd.

Financiële positie huurders

Een huurverhoging van 5,3% betekent met een gemiddelde huur van € 575,00 op jaarbasis een stijging van € 365,00, waarvoor de huurder een bezuiniging zal moeten zien te vinden.

Oosterpoort hanteert een berekening over een periode van 10 jaren voor de financiële gevolgen van een lagere huurverhoging. Over een periode van 10 jaren moeten de huurders ruim € 3.650,00 meer aan huur betalen en dus bezuinigen en kunnen zij geen buffer opbouwen of andere extra uitgaven doen..

Ook de door HV Woonbelang geadviseerde huurverhoging van 4% betekent voor de huurder nog een aanzienlijke stijging van € 276,00 per jaar en € 2.760,00 over een periode van 10 jaren.

Landelijk steeg de huur de afgelopen 10 jaren gemiddeld met maar liefst 26% (!). Huurders krijgen een huurverhoging zonder dat daar een tegenprestatie tegenover staat. Ze kampen met woningen die onderhoudsgebreken vertonen en vinden hiervoor niet altijd gehoor bij Oosterpoort. Er is niet alleen sprake van een wooncrisis maar ook van een betaalbare woningcrisis. De huren zijn steeds minder op te brengen. In de periode 2003 tot 2011 steeg de huur bij Oosterpoort met ca 14,5%. Vervolgens in de periode van 2011 tot 2020 met ruim 40%. En vanaf 2020 tot en met 2023 met 10%. Dit betekent vanaf 2003 een stijging van de huur met ca 70%!!! Hoe valt dit door een sociale wooncorporatie uit te leggen aan haar huurders? En hoe is het mogelijk nu te komen met de maximaal toegestane huurstijging van 5,3%?

Een zware inflatie, stijgende energielasten, stijgende kosten zorgverzekering en stijgende overige kosten van levensonderhoud doen de marginale inkomensstijging en verhoging huurtoeslag in grote mate teniet.

Ondernemingsplan 2023 – 2025 Oosterpoort

In het Ondernemingsplan 2023 – 2025 van Oosterpoort staat op meerdere plekken dat haar woningen passend, betaalbaar en duurzaam moeten zijn voor haar huurders en dat Oosterpoort zich inspant om

wonen voor de huurders betaalbaar te houden. Oosterpoort stelt ook dat “passend” betekent dat de woning en woonomgeving geschikt zijn, maar ook dat een woning betaalbaar is. Verder zou zij zich inspannen om wonen voor huurders betaalbaar te houden en dat een “Fijn thuis” betekent dat de huurder zijn woonlasten kan betalen. Dit zorgt volgens Oosterpoort voor zekerheid en rust. Er wonen steeds meer mensen met een relatief laag inkomen in sociale huurwoningen, ook doordat kwetsbare mensen vaak een kwetsbare financiële situatie hebben.

Oosterpoort stelt in haar Ondernemingsplan dat haar huurders te maken hebben met meer lasten dan alleen woonlasten, die druk op hun financiële situatie op kunnen leveren. Sommige huurders lopen een betaalisico, bijvoorbeeld door het verlies van een baan of doordat ze om bepaalde redenen niet kunnen zorgen voor een buffer. Daarom spant Oosterpoort zich volgens eigen zeggen in om deze mensen te helpen.



Argumentatie Oosterpoort huurverhoging 5,3%

Oosterpoort stelt dat de maximale huurverhoging nodig is om te kunnen investeren in onderhoud, nieuwbouw, leefbaarheid en duurzaamheid.

Iedereen weet dat de woningbouw in Nederland en dus ook voor Oosterpoort onder grote druk staat. Uiteraard zijn er grote ambities maar de onzekerheid over het doorgaan van alle plannen is groot. In de praktijk veranderen lang niet alle tekentafelplannen in echte gebouwen, lees Ericastraat Malden.

Vraag is dus of Oosterpoort een huurverhoging van 5,3% wel nodig heeft als meerdere bouwplannen om welke reden dan ook geen doorgang vinden, zoals hierboven al gezegd.

Overige aandachtspunten

De Gelderse wegen kunnen de aanleg van extra woningen niet aan. Elk nieuw huis betekent meer kans op files. Daarom trappen gemeenten uit de Regio Arnhem-Nijmegen stevig op de rem bij woonminister Hugo de Jonge. In dit tempo blijven bouwen zonder maatregelen voor mobiliteit is volgens de Groene Metropoolregio geen optie. Extra woningen leiden tot meer verkeer, terwijl de filedruk nu al hoger is dan ooit.

De provincie Gelderland ziet overigens nog meer problemen opdoemen. Grootste probleem is het helemaal vastlopen van het elektriciteitsnet. Voor nieuwe woningen is niet voldoende elektriciteit beschikbaar. De regiogemeenten en provincie willen eerst het zogenaamde masterplan Netcongestie afwachten, waarin de regiogemeenten met Liander eind 2024 mogelijkheden presenteren om files op het stroomnet te verminderen en de gevolgen hiervan voor de planning van woningbouw.

Dilemma HV Woonbelang

HV Woonbelang is niet blij te worden gedwongen te kiezen tussen twee tegengestelde opties die allebei in het belang zijn van de huurders wiens belangen zij behartigt.

Concreet optie 1: Een hoge(re) huurverhoging zoals voorgesteld en meer nieuwe woningen en/ of meer verduurzaamde bestaande woningen. Optie 2: Een minder hoge huurverhoging dan voorgesteld en minder nieuwe woningen en/ of minder verduurzaamde bestaande woningen. Of nog specifiek, HV Woonbelang heeft te maken met de afweging: duizenden huurders minder huurverhoging versus een beperkt aantal minder nieuwbouwwoningen per jaar. Los van het feit dat alle geplande nieuwbouw ook nog maar volgens planning moet worden gerealiseerd.

Het moge duidelijk zijn dat HV Woonbelang een huurverhoging van 5,3% niet verantwoord vindt en niet meegaat in de argumentatie vanuit Oosterpoort.

HV Woonbelang wil met Oosterpoort het gesprek aan over de nadere duiding van het begrip ‘betaalbaarheid’. Want dat woord wordt makkelijk opgeschreven, maar daar kan het vervolgens niet bij blijven.

Standpunt Woonbond

De Woonbond is bijzonder ontstemd over de oproep van de koepelvereniging Aedes van de woningcorporaties om bij de jaarlijkse huurverhoging voor het maximale te gaan. Daarmee zet deze corporatiekoepel het lokale overleg tussen woningcorporatie en huurdersorganisatie buitenspel. In een brief aan alle corporaties heeft Aedes opgeroepen voor de maximale huurverhoging van 5,3% te gaan.

Als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken kwam er huurverlaging voor 600.000 huurders en werd er afgestapt van de aan inflatie gekoppelde huurverhoging. In plaats daarvan werd gekozen voor een gemiddelde huurstijging bij corporaties die maximaal 0,5% onder de gemiddelde CAO-loonstijging mag liggen. Op die manier werd in 2023 een maximale huurstijging van 10% voorkomen, de stijging met 5,3% in 2024 ligt echter wel hoog.

In de brief van Aedes aan alle corporaties staat: "Feit is dat alle huurruimte nodig is om alle opgaven waar te kunnen maken. Hoewel Aedes ook inziet dat dit niet voor alle corporaties geldt, is de oproep toch aan alle corporaties verzonden. Een beperktere huurverhoging bij een corporatie nu, kan leiden tot minder ruimte om later een extra opgave op te pakken". Met andere woorden: ga voor de zekerheid maar voor de maximale stijging. Aedes vindt het belangrijk "de CAO-ontwikkeling -0,5% als huursomontwikkeling te hanteren". Daarmee roept Aedes corporaties op te gaan voor de maximale huurverhoging.

De houding van Aedes is strijdig met de Overlegwet Huurders Verhuurder. Met deze oproep c.q. prijsafsprake gooit Aedes het lokale wettelijke overleg tussen huurdersorganisatie en woningcorporatie overboord. Er wordt niet gesproken over de hoogte van de stijging, slechts over het verdelen van de pijn. Dat is geen open en eerlijk lokaal overleg over betaalbaarheid van de huren enerzijds en uitgaven voor nieuwbouw en verduurzaming anderzijds. Hiermee wordt de toenemende armoede volstrekt genegeerd. Corporaties tonen zich hier geen bondgenoot van hun huurders. Nu de maatschappelijke opgave op de lange termijn te groot is voor de financiële armslag, moeten huurders en verhuurders gezamenlijk optrekken naar de politiek. Maar nu meteen huurders voor de bus gooien en alle ruimte uit het lokale overleg halen is echt ongehoord. Daarnaast moet absoluut gekeken worden naar meer publieke investeringen, zodat de maatschappelijke opgave voor de bouw en verduurzaming van betaalbare woningen niet alleen op de schouders van huurders drukt. Net als een lagere belastingdruk voor woningcorporaties. Ze betalen nu veel winstbelasting terwijl ze geen winstoogmerk hebben.

Coalitieakkoord biedt geen perspectief voor huurders en woningzoekenden

Het akkoord van de PVV, VVD, NSC en BBB bevat weinig ambitie om de wooncrisis aan te pakken en te zorgen dat huren weer betaalbaar wordt.

De kans is aanzienlijk dat gemeenten minder sociale huurwoningen zullen bouwen, nu ze af mogen wijken van de minimumplicht. Ook mogen sociale verhuurders de huren jaarlijks met inflatie verhogen. Daarmee wordt er geen rekening gehouden met pieken in de inflatie en onvoldoende ingezet op het verbeteren van de betaalbaarheid.

De vier partijen kiezen voor hogere huren en minder nieuwbouw van sociale huur, terwijl huizenbezitters uitstekend beschermd blijven. Het huurbeleid moet er de komende jaren op gericht zijn dat huurders minder van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Afgelopen jaren was het beleid daarom ook dat huurquotes zouden dalen. Maar het nieuwe akkoord breekt hiermee door de prijzen in de sociale huur vanaf 2026 volledig met de inflatie te laten stijgen.

De coalitie zet het plan om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen voort. Maar de ambitie om woningzoekenden meer kans te bieden op een sociale huurwoning ontbreekt volledig. Sterker nog, er wordt zelfs voorgesteld om de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting af te zwakken en gemeenten meer ruimte ("maatwerk") te bieden om geen sociale huurwoningen te realiseren.

Zo worden woningzoekenden die al extreem lang wachten op een sociale huurwoning aan hun lot over gelaten. Terwijl eerder met het Rijk en de woningcorporaties in de Nationale Prestatieafspraken duidelijke afspraken zijn gemaakt om méér sociale huurwoningen te bouwen. Het nieuwe akkoord zet hier een grote streep doorheen.

Positief zijn wel het voornemen om de belemmeringen voor coöperatief wonen weg te nemen en de aandacht voor de belangen van woningzoekenden in inspraak bij nieuwbouw. Ook is het goed dat er komende jaren miljarden voor woningbouw uitgetrokken worden. Al is dit niet meer dan afgelopen jaren en blijft het de vraag of dit ook een impuls is voor nieuwe betaalbare woningen of vooral een impuls voor de vastgoedsector.

Zorgen zijn er om het schrappen van de salderingsregeling voor zonnepanelen. Nu liggen er vooral zonnepanelen op daken van koopwoningen. Juist nu huurders aan de beurt zijn, worden de terugverdientijd langer en panelen onaantrekkelijk. Zonder extra beleid om de zekerheid van zonnepanelen voor huurders te vergroten, zal dat leiden tot veel minder panelen op daken van huurwoningen. Zeker omdat energieleveranciers houders van zonnepanelen extra kosten in rekening brengen.

Het akkoord geeft terecht aandacht aan de hoge tarieven van warmtenetten. Vooral huurders lopen op tegen een hoger vastrecht dan bij gas, terwijl er, anders dan kopers, geen hogere vaste kosten wegvallen met het verdwijnen van een cv-ketel. Het vastrecht moet voor huurders dan ook fors omlaag.

In het akkoord spreken de partijen over een 'verbod op voorrang' voor statushouders die een sociale huurwoning nodig hebben. Het is volstrekt onduidelijk op welke manier het nieuwe kabinet wil zorgen dat deze mensen dan wel aan een woning komen.

Waar het demissionaire Kabinet met huurders aan tafel ging en met de Woonbond Nationale Prestatieafspraken sloot over gematigde huurstijging, huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en nieuwbouw; wordt de huurder met dit regeerakkoord zo te zien buitenspel gezet. Zo mogen de huren hoog stijgen maar worden huurders en woningzoekenden niet genoemd als partij om afspraken mee te maken in de Woontop die de formerende partijen wensen.

Huurders en woningzoekenden mogen de rekening betalen, maar worden buitenspel gezet als het gaat om het maken van afspraken over nieuwbouw en betaalbaarheid.

Wachten op sociale huurwoning

Is het staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning is compleet zinloos?

Dat beeld komt naar voren als je de mediakoppen leest over de grote aantallen sociale huurwoningen die via urgentieregelingen en voorrangsregels worden toegewezen.

Klopt het dat je er als gewone woningzoekende niet tussen komt?

Via urgentieregelingen wordt, vaak via directe bemiddeling, iemand aan een sociale huurwoning geholpen. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen die uitstromen bij de maatschappelijke opvang, statushouders, of mensen die om medische redenen via de urgentieregeling voorrang krijgen.



Daarnaast zijn er nog andere voorrangsregelingen, waarbij het vaak gaat om woningen die gelabeld zijn voor een bepaalde doelgroep, zoals jongeren, senioren, grote gezinnen of mensen met een handicap. Omdat de woning gelabeld is valt iemand met meer wachttijd buiten de boot. Maar de woning wordt wel op wachttijd toegewezen. Het is dus niet zo dat wachten geen zin heeft. De crux zit hem erin of je de wachtende op gelabelde woningen wel of niet als reguliere woningzoekende kunt zien. Het gevolg is dat er automatisch minder woningen overblijven voor mensen die op de achttijst staan zonder een vorm van voorrang. De kern van het probleem is nu eenmaal dat er te weinig sociale huurwoningen zijn. Tot dat probleem is opgelost, blijft elk woonruimte verdeelsysteem een poging om de pijn zo eerlijk mogelijk te verdelen. Tussen 2013 en 2023 groeide het aantal sociale huurwoningen in Nederland met zo'n 35.000. Dat tempo moet fors omhoog om de groeiende vraag in te lopen.

Groter brandgevaar bij verduurzaming en flexwoningen

Uit onderzoek van het Nederlandse Instituut Publieke Veiligheid blijkt dat verduurzaamde en snel gebouwde woningen een verhoogd risico op brand hebben.

Bij het optoppen en verduurzamen van bestaande woningen en het bouwen van flexwoningen worden vaak lichtere, makkelijker brandbare materialen gebruikt. Ook bouwt men vaak constructies met veel holle ruimtes in de gevel of het dak. Hierdoor verspreiden vlammen en rook zich snel en kunnen branden sneller overslaan naar andere woningen.

De brandweer waarschuwt voor veel rookontwikkeling of gevaarlijke drupeffecten van nieuwe (isolatie)materialen.

De huidige eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoen niet meer, er moet beter naar de brandveiligheidsrisico's gekeken worden, juist nu er in korte tijd enorm veel bijgebouwd en verduurzaamd moet worden.



Naast gezondheidsrisico's spelen namelijk ook zaken als het behoud van de woningvoorraad en de inzet van de brandweer een rol.

Jongeren schamen zich voor thuis wonen

Thuiswonende jongvolwassenen schamen zich voor hun woonsituatie. Zij hebben vaak een grote behoefte om te verhuizen maar de wooncrisis maakt dit moeilijk.

Tussen 2003 en 2023 steeg het aantal thuiswonende 18- tot en met 24-jarigen met 6%.

De wooncrisis en het studieleenstelsel zijn hiervan de voornaamste oorzaken. Met name jongvolwassenen die nog een opleiding volgen wonen vaker thuis. Maar ook werkende jongeren vinden lastiger dan vroeger een woning, vooral als hun salaris relatief laag is.

Met name thuiswonende jongvolwassenen tussen de 25 en 30 jaar schamen zich vaak voor hun woonsituatie. Reden is dat uit huis gaan in deze leeftijdscategorie als sociale norm geldt en jongeren het gevoel hebben hieraan niet te voldoen. 18- tot en met 24-jarigen vinden het minder ongebruikelijk om nog bij hun ouders te wonen.

Lang thuis wonen kan ook leiden tot andere problemen, zoals parkeerproblematiek. Veel werkende kinderen die bij hun ouders inwonen hebben een eigen auto.

Waterschap en gemeente steeds duurder voor huurders

In de meeste gemeenten gaan de lokale heffingen die huurders moeten betalen dit jaar omhoog. En in heel Nederland gaan huurders meer betalen voor het Waterschap.

In 32 van de 342 gemeenten gaan de lokale belastingen voor huurders dit jaar omlaag. Overal elders stijgen de tarieven of blijven ze gelijk. Gemiddeld betalen alleenwonende huurders dit jaar € 362,00 aan hun gemeente, 5,7 % meer dan in 2023. Voor meerpersoonshuishoudens met een huurwoning is dat € 457,00, 6,3% meer dan vorig jaar.

Er is sprake van grote verschillen tussen gemeenten. In alle gemeenten betalen huurders afvalstoffenheffing, in veel gemeenten ook rioolheffing. Wat huurders moeten betalen aan hun gemeente hangt sterk af van waar ze wonen. Dankzij gemeentelijk beleid om woonlasten voor huurders zo laag mogelijk te houden, is Nijmegen al jaren het goedkoopst. Rioolheffing betalen huurders daar niet en de afvalstoffenheffing komt in de vorm van een bedrag per afvalzak. Gemiddeld komt dat neer op € 16,00 per jaar voor alleenwonenden en € 32,00 voor grotere huishoudens.

In 2024 betalen huurders gemiddeld € 340,00 aan het Waterschap. In alle 21 waterschappen zijn de kosten voor huurders dit jaar gestegen, met gemiddeld 12%.

Puzzel

Uit alle inzendingen van de vorige puzzel met als oplossing "Heilig Landstichting" is als winnaar getrokken Liny Saedt-Peters uit Groesbeek. Zij werd verrast met een waardebon van restaurant De Spil. Oplossingen van de nieuwe woordzoeker kunnen uiterlijk 12 juli a.s. worden gestuurd naar info@hv-woonbelang.nl of Postbus 75, 6560AB Groesbeek. Onder de inzenders met de juiste oplossing wordt weer een bon van restaurant De Spil in Groesbeek ter waarde van € 25,00 verloot. Veel succes!

Nieuwsflits nummer 2

BADMINTON
BADPAK
BAL
BARBECUE
BIKINI
BOS
COCKTAIL
GRAS
HANGMAT
KAMPEREN

KAMPVUUR
PARASOL
RANJA
SLIPPERS
SPROEIER
STRAND
TUIN
VAKANTIE
VLIEGER
VLINDER

WARM
WATERPISTOOL
ZANDKASTEEL
ZEE
ZON
ZONNEBRIL
ZWEMBAD
ZWEMBROEK
ZWEMMEN

A	P	A	N	W	E	B	N	K	K	K	D	S	B
J	E	Z	A	E	A	U	A	I	E	W	B	T	I
N	O	R	L	D	M	M	C	O	U	A	N	R	K
A	M	R	P	O	P	M	R	E	D	T	R	A	I
R	Z	A	U	E	S	B	E	M	B	E	E	N	N
E	K	O	R	U	M	A	I	W	D	R	V	D	I
I	N	E	N	E	V	N	R	N	Z	P	A	A	H
E	N	S	W	N	T	P	I	A	S	I	K	B	A
O	T	Z	A	O	E	L	M	Z	P	S	A	M	N
R	Z	O	N	R	V	B	E	A	B	T	N	E	G
P	V	L	I	E	G	E	R	O	K	O	T	W	M
S	R	E	P	P	I	L	S	I	R	O	I	Z	A
A	C	O	C	K	T	A	I	L	L	L	E	A	T
L	B	A	L	E	E	T	S	A	K	D	N	A	Z

Oplossing

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Op de Heuvel

Basisschool | Kinderopvang | Wijkcentrum

Samenstelling bestuur HV Woonbelang

Jan Rutten	voorzitter
Martien Geurts	vicevoorzitter
Branko Petkovsek	secretaris

Colofon

De Nieuwsflits is een uitgave van
Huurders Vereniging Woonbelang.

Redactie: Martien Geurts

HV Woonbelang
Postbus 75
6560 AB Groesbeek
Telefoon 024-7853631
Email info@hv-woonbelang.nl
Website www.hv-woonbelang.nl