



Rapport
actievergaderingen
Betaalbaarheid
huren bij
Woonborg

Rapport/verslag

actievergaderingen “Betaalbaarheid huren bij Woonborg”

SCHANDALIG

...Ik vind het schandalig in 2 jaar 13% omhoog. En wat doen ze nog aan onderhoud als je geen kleinfonds hebt afgesloten kun je alles zelf betalen. Ik ben alleenstaande moeder, moet keihard werken om rond te komen. Kom net niet in aanmerking voor huursubsidie, omdat mijn kind nog bij mij woont. Alles gaat omhoog...

Algemene Huurdersvereniging WOON

Voorwoord:

Voor u ligt het rapport welke is opgesteld naar aanleiding van de onlangs gehouden actievergaderingen van algemene huurdersvereniging WOON.

Reeds in een vroeg stadium heeft WOON bij Woonborg aangegeven dat ze een huurverhoging van 4,5 of 6 % niet wenselijk acht temeer daar ook verleden jaar de maximale huurverhoging is door gevoerd.

Woonborg heeft dit advies van WOON naast zich neergelegd en de kenbaar gemaakt dat zij tóch de maximale huurverhoging gaat opleggen. Hierop heeft WOON nogmaals haar zorgen kenbaar gemaakt en bepleit in ieder geval de laagste inkomens te ontzien, maar zij heeft de directie ook hiervan niet kunnen overtuigen.

Het bestuur van WOON is van mening dat deze reactie vraagt om actie en vandaar dat zij diverse actievergaderingen heeft belegd om van gedachten te wisselen met de achterban. Hiervoor hebben alle huurders een uitnodiging ontvangen. Op deze uitnodiging werd massaal gereageerd, er zijn echt schrijnende gevallen, zo hebben we moeten constateren. We zijn werkelijk overdonderd door de inbreng van de huurders, een aantal citaten uit de brieven en mails kunt u terug vinden onderaan de bladzijden van dit rapport. Voor het bestuur is dit alles met elkaar een bevestiging van de noodzaak voor deze bijeenkomsten.

WOON zal zich in ieder geval ook de komende tijd KEIHARD maken voor de betaalbaarheid van de huren!

Rest mij niets meer dan dit rapport bij u van harte aan te bevelen en mocht u naar aanleiding hiervan nog suggesties willen doen aan het bestuur, dan zullen de bestuursleden daarvoor uiteraard open staan.

Met hartelijke groet,

Jelly van den Bosch, voorzitter bestuur WOON

HELFT VAN HET INKOMEN

...Nu is mijn huur hoger als de helft van mijn inkomen! Ik krijg wel huursubsidie, maar dat compenseert niet zoveel. Als alle vaste lasten zijn betaald hou ik ongeveer € 100,- per maand over om van te eten en te leven. Ik klaag niet, want het is voldoende, maar het is geen cent te veel...

Wat is WOON:

WOON, is de algemene huurdersvereniging van huurders welke een woning huren van Woonborg. WOON staat onder leiding van een dagelijks bestuur van vier personen, te weten: Jelly v/d Bosch, Dik Niewold, Karel Popken en Johan Klöpping. Sjoukje From verzorgt het secretariaat van WOON, zij wordt ondersteund door Sjoukje Froentjes. Verder is men bezig met het werven van werkgroepleden, welke mee kunnen denken in bepaalde vraagstukken of situaties.

WOON heeft regelmatig overleg met de Woonborg, de woningcorporatie. Woonborg is ook verplicht tot het aanvragen van advies aan haar huurdersvereniging, in dit geval WOON. Dit doet zij vaak samen met een adviseur van de Woonbond, waarbij WOON is aangesloten. Een lidmaatschap van WOON kost € 6,- jaar en buiten dat wordt zij ook financieel ondersteund door Woonborg, dat is men wettelijk verplicht.

Wat is de Woonbond:

De Nederlandse Woonbond is de landelijke belangenvereniging van huurders en woningzoekenden, waarbij huurdersvereniging WOON is aangesloten. De Woonbond staat voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare, veilige wijken en sterke huurdersorganisaties.

Actievergaderingen:

WOON maakte zich ernstige zorgen over de betaalbaarheid van de huren en ontving steeds meer signalen dat deze zorgen niet onterecht waren. Vandaar dat WOON, vanwege de aangekondigde huurverhoging en de signalen dat het aantal huurders met een huurachterstand drastisch toeneemt en een verdubbeling van het aantal huissuitzettingen, van mening was om met de achterban van de gedachten te wisselen over de betaalbaarheid van de huren. Er zijn bijeenkomsten geweest in de vier verschillende gemeentes waarin Woonborg haar 5000 woningen verhuurd, de bijeenkomsten waren in Haren, Nieuw-Roden, Annen en Vries en vonden plaats in de maand mei. De actievergaderingen werden erg goed bezocht en verliepen allen in een buitengewoon ordelijke en constructieve sfeer, iedere avond werd er begonnen met het uiteenzetten van de zaken welke reeds al gebeurd zijn.

Wat er aan vooraf ging:

Reeds in 2006 is er een huurverhoging geweest, in 2013 heeft Woonbond ook actie gevoerd d.m.v. de Actie Huuralarm.

Vanaf 2012 hebben huurders te maken met een stevige stijging van hun maandelijkse lasten door:

- kortingen op huurtoeslag
- hogere huren
- hogere kosten door eigen bijdrage zorgverzekeringen
- stijging energiekosten

In 2013 is de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, de zgn. gluurverhoging, men krijgt via de belastingdienst informatie over in welke categorie uw inkomen valt en mag hier de verhoging op aanpassen.

In 2014 voert 80% van de woningcorporaties de maximale huurverhoging door.

2015 wordt het jaar van de betaalbaarheid en staan weer de huurprijzen ter discussie.

WEEKGELD

...Ik woon samen met mijn dochter en we hebben beide € 30,- per week te besteden. Ivm budgettering. Door zulke huurverhogingen zal ons weekgeld telkens lager worden...

Woonlasten:

De woonlasten stijgen ieder jaar, de huurtoeslag wordt aangepast als de inkomensgegevens bekend zijn, dit is een progressief stelsel, in het nadeel van de huurders. Maar huurprijzen worden verhoogd, bij een hogere huur ontvangt men in verhouding minder huurtoeslag. De grenzen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag worden ieder jaar naar boven aangepast. Momenteel hanteert men de inkomenscategoriegegevens van 2012, als er sprake is van een daling, kan je een beroep doen op een verlaging van de huurverhoging i.p.v. 6 % naar 4,5%.

Met de **totale woonlasten** wordt geen rekening gehouden. WOON en de Woonbond zouden graag zien dat ook de **energielasten** worden meegenomen. Het kan tegenwoordig lonend zijn om te verhuizen naar een duurdere huurwoning welke energiezuinig is, immers er wordt alleen huurtoeslag gegeven op dat deel van de woonlasten wat slechts huur betreft. WOON blijft streven voor een groot aanbod van betaalbare en bereikbare huurwoningen en zal doorlopend Woonborg wijzen op haar primaire taak, het huisvesten van mensen met een smalle portemonnee.

Ook zal WOON zich hard maken voor het invoeren van een clause dat bij inkomensdaling ook de huur aangepast kan worden, zeker in deze tijd met veel ontslagen en terugloop van pensioenen en dergelijke is dit van groot belang.

Tegenwoordig bepaalt het inkomen de huurprijs, WOON is samen met de Woonbond van mening dat de kwaliteit van de woning hierin leidend zou moeten zijn in de prijsbepaling.

Woonlastenonderzoek:

Er gaat nog een woonlastenonderzoek plaatsvinden onder de huurders van Woonborg, zowel WOON als de Woonbond wijzen op het belang van het invullen van dit onderzoek. Middels de uitkomsten van het woonlasten onderzoek kan men aantonen dat huurverhoging zal leiden tot meer armoede. In Groningen bij huurders van Lefier is er al een onderzoek gedaan, men is hier geschrokken van de uitkomsten. En dit heeft geresulteerd in een matiging van de huurverhoging voor in ieder geval de laagste inkomens.



Energiekosten:

Tevens is er op de avonden uitgelegd dat er meer factoren zijn welke je totale woonlasten bepalen, ook de energiekosten hebben hier een groot aandeel in. Woonborg bepaalt voor een deel deze lasten, immers zij maken uit waar en wanneer er energiebesparende maatregelen worden aangebracht, als huurder heb je daar weinig invloed op. WOON zou ook hier graag meer inspraak in hebben en zodoende daar meer invloed op uitoefenen.

ABSURD

...Helaas kan ik niet aanwezig zijn bij de vergadering over de huurverhoging, maar ik vind het absurd dat ze dit doen. Ik ben alleenstaande ouder met een benedenmodaal inkomen en vraag me werkelijk af of ze me liever uit de woning willen hebben want ik vrees dat ik dit straks niet meer kan betalen. En ik zal niet de enige zijn....

Streefhuur:

De gemiddelde huur bij Woonborg bedraagt € 440,--, bij verhuizingen stijgt in de meeste gevallen de huur. Deze wordt zoveel als mogelijk aangepast naar de huurprijs welke past bij de kwaliteit van de woning, bij Woonborg wordt gestreefd naar een **gemiddelde huurprijs van 71% van de maximaal toegestane huurprijs**. Dit noemt men de zogenaamde **streefhuur**. WOON zal er voor pleiten om dit streefpercentage toe te passen op alle woningen.

Reden Woonborg voor maximale huurverhoging:

De adviseurs van de Woonbond Dhr. Maarten Groen en dhr. Sylvo Gaastra hebben de aanwezigen uitgelegd aan de hand van een presentatie wat woningcorporaties doet besluiten om de huur te verhogen en wat er veranderd is in het gebied van wetgeving hieromtrent:

1. Het invoeren van de verhuurdersheffing is hier een deel verantwoordelijk voor. Sinds de verhuurdersheffing ingevoerd is, dit is een verkapte belastingheffing voor woningcorporaties, deze hakt er behoorlijk in.
2. Ook de saneringsheffing (een soort fonds wat woningcorporaties onderling hebben), brengt de nodige kosten met zich mee, vooral omdat andere corporaties het in het verleden niet erg nauw namen met zekerheden in hun financiën, hiervoor moeten de overige corporaties bijpassen.
3. Dan zijn er ook nog tegenvallende resultaten door dat er bijna geen (voormalige) huurwoningen meer verkocht worden, dit alles bij elkaar doet de corporaties besluiten om de huren te verhogen.



Uitgave huuropbrengsten:

Er is ook uitgelegd hoe de huuropbrengsten worden uitgegeven door de corporaties. Ongeveer een derde deel gaat naar onderhoud, een derde deel is bestemd voor rente en aflossing van schulden en eveneens een derde deel is bestemd voor het apparaat van Woonborg, de medewerkers en de onkosten welke de corporatie met zich mee brengt.

Bij Woonborg zijn de kosten van de corporatie aan de hoge kant. WOON is samen met de Woonbond van mening dat hier nog wel een slag te maken is. Woningcorporaties zijn inmiddels ook verplicht om efficiënter te gaan werk. Minister Blok heeft hiervoor richtlijnen opgesteld.

Ook voor onderhoud geldt dat er een besparing mogelijk is. Tijdens alle bijeenkomsten kwam naar voren dat **maatwerk voor wat betreft onderhoud** wenselijk is, te vaak wordt iets wat nog prima voldoet vervangen, ondanks bezwaren van bewoners.

Terwijl er ook huurders zijn, die al jaren problemen hebben met een cv-installatie en daarvoor in winterperiodes soms maandelijks een monteur nodig zijn. In een dergelijk geval zou het vervangen van de ketel een goedkopere oplossing zijn.

WOLD EN WAARD

...Zo kan het dus ook, de huren rijzen de pan uit hier in Roden. Ik zou zeggen neem eens een voorbeeld aan Wold&Waard, met een gedegen beleid hoeven zij blijkbaar alleen de inflatieverhoging toe te passen...

Aanbod woningen Woonborg:

Het huidige beleid van Woonborg, heeft als gevolg dat er steeds minder huurwoningen komen voor de laagste inkomens, het aantal huurwoningen in het hogere segment neemt toe, de middenklasse woningen blijft stabiel, maar de goedkopere woningen nemen sterk af, ook dit baart WOON zorgen, te meer daar de corporatie ooit is opgericht om en als **primaire taak heeft om de mensen met een kleine beurs van huisvesting te voorzien.**



Vragen:

Tijdens iedere avond was er gelegenheid om vragen te stellen, de meest gestelde volgen hieronder:

- *Mijn burens betalen veel meer of minder huur, kan dat zomaar?*

Ja dit kan, bij mutaties wordt de huurprijs aangepast, mensen die al langer in hetzelfde huis wonen betalen vaak minder huur dan bewoners welke er pas zijn komen wonen.

- *Waarom zit er niet in iedere seniorenwoning een verhoogd toilet?*

Men mag er vanuit gaan dat deze standaard geplaatst is in de zgn. seniorenwoningen, dit blijkt niet altijd het geval te zijn. Als men vraagt om deze alsnog te plaatsen, brengt dit, een forse huurverhoging met zich mee, zowel WOON als de Woonbond is van mening dat dit een basisvoorziening zou moeten zijn in een seniorenwoning en gaat dit ter sprake brengen.

- *Vroeger mocht men slechts 1/3 van het inkomen kwijt zijn aan woonlasten, is dat nog zo?*

Nee niet meer. Als men de woonlasten van de kleinste inkomens vergelijkt met de hogere inkomens dan zie je dat de huurlasten wel lager zijn, maar als je de huurlasten en de energielasten bijvoegt dat deze doelgroep percentsgewijs de hoogste woonlasten heeft namelijk voor bestaande huurders is dat 32 % en voor nieuwe huurders maar liefst 35% Deze percentages dalen naarmate het inkomen groter wordt, zo zijn huurders met een inkomen vanaf € 43.000,- maar rond de 20% van hun inkomen kwijt aan woonlasten.

- *Wat is de doelstelling van Woonborg .m.b.t. het aantal huissuitzettingen per jaar?*

WOON gaat hier navraag naar doen.

- *Waarom wordt het lidmaatschapsgeld van WOON geïnd door Woonborg, wordt hier een (rente-)vergoeding voor ontvangen?*

Dit is heeft een praktische oorzaak, het bestuur van WOON bestaat uit slechts 4 mensen, zij hebben niet de tijd en de middelen om de bijdrage te innen en nee, WOON ontvangt geen vergoeding, dat is ook niet nodig want het wordt keurig op tijd gestort.

- *Moeten woningen niet aan bepaalde eisen voldoen?*

Ja, aan het bouwbesluit van destijds, verder niet.

- *Zijn we verplicht de huurverhoging te betalen? Ook als ik geen brief heb ontvangen?*

Nadat er één keer de oude huurprijs is betaald, zal je waarschijnlijk daar door Woonborg op gewezen worden en zal je waarschijnlijk, de maand er op alsnog de verhoging van de vorige maand moeten voldoen.

GOODWILL

... Wat blijft er, ondanks de huursubsidie, nog voor ons over om iets te ondernemen? Zoals bv abonnementen op een krant, recreatie, een stukje nwe kleding te kopen, enz. Ikzelf ben dus duidelijk een AOW'er van 77 jaar en kan (gelukkig) goed met mijn inkomen overweg, maar vakantie zit er niet in. Ik zou van Woonborg gewoon verwachten dat deze groep wat werd ontzien. Het zou alleen maar goodwill opbrengen...

Tips:

Diverse tips voor werden door huurders onderling aangegeven om de huurprijs na te rekenen, dan wel te beïnvloeden, te weten:

- Zo kan in gemeentes waar de **rioolrechten** door de corporaties wordt geïnd, lonend zijn om deze na te rekenen, het blijkt in diverse gevallen niet te kloppen. Tevens geeft een huurder aan dat je nu deze geïnd worden door de verhuurder geen kwijtschelding meer kan aanvragen, terwijl dat bij de gemeente wel het geval zou zijn.
- Ook de **puntentelling** van de kwaliteit van de woning kan men opvragen, deze kunt u controleren. Woonborg is verplicht deze te op aanvraag te verstrekken.
- Tijdens de bijeenkomsten komt ook ter sprake dat het voor nieuwe huurders als een **verplichting** wordt ervaren, om je aan te sluiten bij het **FKO** (Fonds Klein Onderhoud), dit is niet het geval! Tevens wordt er op iedere bijeenkomst melding gemaakt van prijsverschillen in de advertentie m.b.t. aangeboden woningen en de echte huurprijs, WOON zal vragen of men hier zorgvuldiger mee om kan gaan, om onnodige teleurstelling te voorkomen.
- Diverse huurders geven aan hun machtiging voor afschrijving van de huur in te trekken en zodoende zelf regie te voeren over de betalingen, WOON wijst er op dat u wel op tijd dient te betalen, want op het moment dat de er een achterstand is, zet u de verhouding met Woonborg onder druk en bent u wellicht geen gelijkwaardige gesprekspartner voor Woonborg.

Klachten:

Ook zijn er diverse klachten naar voren gebracht op de bijeenkomsten, u moet daarbij denken aan:

- Als men vraagt om een **verbetering**, dan wel het uitvoeren van onderhoud, bijv. het herstellen van kieren in dakbeschot, is het eerste wat huurders horen dat dit wel een **huurverhoging** met zich meebrengt, dit is jammer en bevordert het meedenken niet.
- Meerdere huurders geven aan dat Woonborg een **arrogante, elitaire manier** van communiceren heeft naar huurders. Ook wordt veel aangegeven dat reacties op brieven of mails uitblijven. Woon zal deze problematiek ter sprake brengen en een serieuzere houding en verbetering in de omgang adviseren.
- Na renovatie geen verbeteringen gemerkt.
- Sommige huurders missen een jaarlijkse afrekening van de servicekosten.

Bovenstaande en ook persoonlijk ingebrachte situaties zullen besproken worden in de overleggen met Woonborg. WOON zou graag zien dat Woonborg in gaat zetten op een duurzaamheidsinvestering, huurders blijken bereid dan wel te willen bijdragen. Tezamen met de Woonbond is WOON van mening dat iedere woning standaard voorzien zou moeten zijn van goede isolatie, in ieder geval bewoonbaar en zonder kieren.

GENOEG

...Ik ben 89 jaar, ik loop ook niet zo goed meer...ik vind de huren veel te hoog, ik heb een AOW en een heel klein pensioentje. Ik vind dat ik al genoeg betaal, maar ik weet niet wat dar aan te doen is. Als iedereen nu weigerde om te betalen, dan dacht Woonborg er misschien anders over. Maar ja zoiets gebeurd toch niet. Ik hoop toch dat er een oplossing komt, dat we niet zo veel omhoog gaan met de huur...

Acties:

Diverse manieren van actievoeren, zowel serieus als op ludieke wijze zijn besproken, het bestuur beraadt zich nog over welke ze uit gaan voeren.

Eén actiepunt wordt al uitgevoerd; inmiddels is er een petitie opgesteld en deze is online te ondertekenen en bereikbaar via de site van WOON www.ahwoon.nl



WOON zal blijven strijden om de aangekondigde huurverhoging voor 2014 (deels) nog terug te draaien en gaat dan ook stevig inzetten op betaalbaarheid van de huren in 2015.

WILLEKEUR?

...Ik heb al vele jaren een uitkering (gelijk aan bijstandsnivo) heb geen financiële reserves meer en door de voortgaande huurverhogingen en andere steeds hoger wordende kosten van levensonderhoud (zoals eigen risico e.d.) zit ik inmiddels vlak bij de 'voedselbankgrens'. Ik voel me, met vele anderen, een schrijnend geval en vind dit een zeer uitzichtloze situatie. Wat mij verder schokte was de volgende vergelijking; toen een gezinswoning in mijn buurt gerenoveerd werd in het najaar van 2012 kreeg hij de optie voor het plaatsen van een verhoogde toiletpot. De kosten, 0,80 Eurocent per maand, werd in de huurprijs meegenomen. Tijdens de bijeenkomst hoorde ik dat een bewoonster van een seniorenwoning (!) graag een verhoogde toiletpot wil en deze 5 Euro per maand moet gaan kosten dan draait mijn maag; dit riekt naar willekeur en geldklopperij !!!!...