

VERENIGDE HUURDERSORGANISATIES

DE BOOG

Nieuwsbrief

SEPTEMBER – OKTOBER 2020

Prestatie
afspraken
2021-2024

Huurtoeslag
ten onrechte
gestopt?

Oppositie
wil ruimere
toegang tot
sociale huur

Corona maatregelen bij VH de Boog

Door de sterke toename van het aantal infecties hebben wij moeten besluiten dat bezoekers alleen op afspraak bij ons terecht kunnen, telefonisch zijn wij bereikbaar op dinsdag, woensdag en donderdag van 09:00 tot 12:00 uur.

Prestatieafspraken 2021-2024

De afgelopen 2 maanden is een deel van het bestuur van VH de Boog druk bezig geweest met het voeren van overleg over de prestatieafspraken met Intermaris en de Gemeente.

Wij hebben hiervoor een adviseur van de woonbond ingeschakeld en het bod inclusief de op- en/of aanmerkingen van de adviseur met de ledenraad besproken en op basis daarvan het overleg gevoerd met Gemeente en Intermaris.

Het resultaat van dit overleg wordt binnenkort weer aan de ledenraad voorgelegd.

Handig zoeken naar een woning met de Woonmatch App

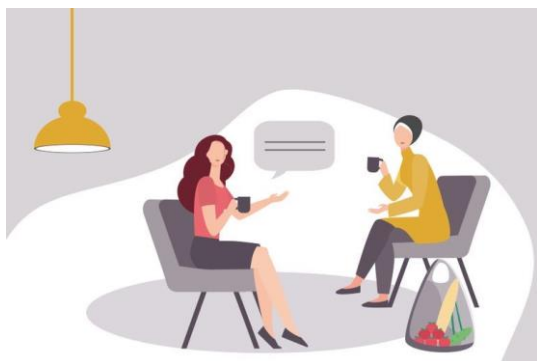


Intermaris breidt haar dienstverlening uit! In samenwerking met andere corporaties ontwikkelden we de Woonmatch App. De app maakt het zoeken naar en het reageren op een woning eenvoudiger. Zo is het uploaden van documenten heel eenvoudig. Daarnaast is het mogelijk om een zoekprofiel samen te stellen om zo de ideale woning te vinden. Via de app kunt u als woningzoekende meteen reageren. Handige notificaties geven een seintje als de reactietermijn bijna verstrekt. Of als u bent uitgenodigd om de woning te bezichtigen.

De app is nu te downloaden in de App Store of via Google Play.

BurenHulp: Bewoners van Intermaris helpen elkaar

Heeft u hulp nodig met uw boodschappen, administratie of een klein klusje in en om huis? Wilt u graag contact, samen wandelen of koffiedrinken? Of wilt u juist een buurman of buurvrouw helpen? Meld u dan aan voor BurenHulp.



Hoe werkt het?

Bezoek www.burenhulp.intermaris.nl. Daar kunt u uw hulpvraag of -aanbod invullen. Na uw aanmelding neemt, in opdracht van Intermaris, VrijwilligersNH contact met u op. Zij nemen uw vraag of aanbod met u door om de juiste match te maken. BurenHulp is vrijwillig en gratis.

Contact

Heeft u vragen? Dan kunt u ons bereiken via 0229-576416 of info@vrijwilligersnh.nl.

Onderhoudsabonnement Intermaris: nu € 2,50 per maand

Een goed onderhouden woning: daar worden wij én u blij van! Maar hoe zit het met reparaties en onderhoud? Wat doet Intermaris en wat moet u zelf oplossen? En hoe kunnen wij u daarbij helpen? We zetten alles op een rij.



Op de site van Intermaris kunt u zien wat er onder het onderhoudsabonnement valt via de volgende link:

https://www.intermaris.nl/fileadmin/user_upload/brochure_ondersabonnement.pdf

Jaarverslag 2019: Bouwen, doorstromen, betaalbaarheid en extra dienstverlening op maat

De afgelopen jaren is er veel veranderd, binnen en buiten Intermaris. De samenleving verandert sneller dan de sociale huurwoningen kunnen mee veranderen. In 2018 formuleerden we de belofte 'Intermaris voor jou(w) thuis'. In 2019 is dat nog steeds onze drijfveer. Wat we het afgelopen jaar allemaal gedaan hebben en waar we het geld aan hebben uitgegeven, vindt u terug in ons jaarverslag. Hierin kunt u lezen dat we ons onder andere richten op het bouwen van nieuwe woningen, dat we werken aan goede doorstroming, betaalbaar wonen en dat we extra dienstverlening op maat aanbieden. Het volledige jaarverslag kunt u via onderstaande link bekijken.

<https://www.intermaris.nl/over-intermaris/nieuwsbericht/jaarverslag-2019-bouwen-doorstromen-betaalbaarheid-en-extra-dienstverlening-op-maat>

Huurtoeslag ten onrechte gestopt?

Is je huurtoeslag in het verleden gestopt omdat je inkomen te hoog was? Daalde je inkomen daarna, maar kon je toen geen huurtoeslag meer krijgen omdat je huur te hoog was? En woon je nog steeds in hetzelfde huis? Mogelijk heb je 'verworven recht' en moet de Belastingdienst je aanvraag opnieuw bekijken.



Als je huur te hoog is kun je geen huurtoeslag krijgen. Behalve als je die toeslag al kreeg toen je huurprijs nog niet te hoog was. Dan heb je 'verworven recht'. Zolang je niet verhuist blijf je recht houden op toeslag, zelfs als je huur door een huurverhoging boven de toeslaggrens raakt.

Verworven recht én wisselend inkomen

Maar wat nou als je 'verworven recht' hebt maar daarna -door een tijdelijk hoger inkomen- je toeslag kwijtraakt? Dan zit je in een lastig parket. Hoge woonlasten, opnieuw een laag inkomen, maar geen hulp meer van de overheid om je huur te betalen. Terwijl je vroeger nog huurtoeslag kreeg voor precies dezelfde woning.

Ben jij zo'n huurder? Bel vóór eind 2020 met de Belastingtelefoon. Dat heeft zin als het volgende voor jou geldt:

- Toen je huurprijs voor het eerst boven de toeslaggrens uitkwam kreeg je nog huurtoeslag.
- Die toeslag is daarna gestopt, omdat je inkomen te hoog was.
- Je inkomen werd daarna weer laag genoeg voor toeslag. Maar je nieuwe aanvraag voor toeslag werd afgewezen.
- Toen je opnieuw toeslag aanvraag woonde je nog in dezelfde woning, of je woont daar nu nog steeds.

Oppositie wil ruimere toegang tot sociale huur

In een wetsvoorstel van minister Ollongren wordt de inkomensgrens waarmee je een sociale huurwoning kunt krijgen voor alleenstaanden verlaagd. Veel alleenstaanden dreigen daardoor tussen wal en schip te belanden. De sociale huur gaat voor ze op slot, maar een koopwoning of huurwoning in de vrije sector is onbetaalbaar.



Zowel GroenLinks, de PvdA als de SP dienden voorstellen in om de wet te wijzigen en de inkomensgrenzen te verhogen. Aangezien het Kabinet geen meerderheid heeft in de Eerste Kamer, lijkt er een goede kans dat de wet nog wordt aangepast.

Voorstel minister pakt slecht uit

Nu bestaat er nog één grens voor alle type huishoudens. Die ligt nu op €39.055,- (met een tijdelijke verruiming voor 10% van de woningen tot €43.574,-). In het voorstel van Ollongren gaat dat voor alleenstaanden dus omlaag naar €35.938,-. De inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens gaat naar €43.126,-. Alhoewel het logisch is een onderscheid te maken in type huishouden, zijn de door Ollongren voorgestelde grenzen veel te laag. De Woonbond en Aedes deden eerder al een voorstel voor hogere grenzen waarbij er ook nog onderscheid wordt gemaakt tussen tweepersoonshuishoudens en huishoudens van drie of meer personen.

Voorstellen

De drie oppositiepartijen zijn eensgezind in de wens om de inkomensgrens te verhogen, maar stellen allemaal een iets andere variant voor. In het voorstel van de SP gaat de grens voor iedereen naar €55.000,- zonder onderscheid te maken in type huishouden. De PvdA maakt wel een onderscheid tussen alleenstaanden (€39.055,-) tweepersoonshuishoudens (€43.574,-) en huishoudens van drie of meer personen (€52.000,-). GroenLinks stelt vooral voor de groep voor huishoudens van drie of meer personen als categorie toe te voegen en legt de inkomensgrens daar ook op €52.000,-.

Prinsjesdag, recht op huurverlaging corporatiehuurders hoge huur

Huurders bij corporaties met een hoge huur en laag inkomen krijgen wettelijk recht op huurverlaging.



Huurverlaging

Huurders voor hun woningcorporatiewoning een huur betalen die te hoog is voor hun inkomen kunnen vanaf 2021 één keer huurverlaging aanvragen. Het gaat om voorgenomen beleid. Dat betekent dat de Eerste en Tweede Kamer de plannen van het kabinet nog moeten goedkeuren.

Corporatiehuurders met een hoge huur en laag inkomen krijgen recht op huurverlaging. Het gaat om huurders met een huur boven de aftoppingsgrens en een inkomen onder de norm voor passend toewijzen geldend voor hun huishouden.

Die inkomensnormen voor passend toewijzen zijn in 2020:

€ 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;

€ 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;

€ 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;

€ 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

Corporaties krijgen hier zo'n 160 miljoen korting op de verhuurderheffing voor. Met de voorgestelde regeling krijgen naar verwachting ongeveer 260.000 huurders recht op huurverlaging.

Nieuwbouw

Woningcorporaties krijgen de opdracht om snel 150.000 nieuwe woningen te bouwen. Ook moet er meer middenhuur komen. Het gaat hier overigens over al eerder gemaakte afspraken, waarbij gemeenten en corporaties nu gaan kijken of ze dit versneld kunnen uitvoeren. Verder trekt het kabinet 75 miljoen euro uit om huizen te laten verduurzamen.

Hoogste huurstijging in zes jaar

In 2020 kregen huurders de hoogste huurstijging in zes jaar tijd voor de kiezen. Gemiddeld stegen de huren met 2,9%. De Woonbond vindt het de hoogste tijd dat het Kabinet betaalbaar wonen weer prioriteit maakt.



De huren bij sociale verhuurders (woningcorporaties) stegen dit jaar met gemiddeld 2,7 procent. Bij commerciële verhuurders (vastgoedbeleggers) steeg de huur van niet-geliberaliseerde woningen met gemiddeld 3,4 procent. In de vrije (geliberaliseerde) sector was de stijging gemiddeld 3 procent. Dat blijkt uit nieuwe cijfers die het CBS vandaag bekend maakte.

Onzekerheid over inkomen

De huurstijgingen zijn extra wrang nu veel huurders onzeker zijn over de ontwikkeling van hun inkomen. Vanwege de Coronacrisis was er dit jaar veel politieke druk om de huurprijzen te matigen, maar tot drie keer toe legde Minister Ollongren een motie om de huurprijzen te bevriezen naast zich neer. Dat leverde haar in de Eerste Kamer zelfs een motie van afkeuring op. Ollongren deed alleen de toezegging om met Prinsjesdag te gaan kijken naar de koopkracht van huurders.

Help huurders die zich blauw betalen

Volgens Woonbonddirecteur Zeno Winkels moet er veel gebeuren om huren weer betaalbaar te maken. Winkels: "Krom genoeg zit het systeem nu zo in elkaar dat huurders met een laag inkomen bij een te hoge huur géén toeslag krijgen. Wie een hoge huur heeft en een inkomensdaling meemaakt is dus helemaal de pineut. En dan verhuizen naar een beter betaalbare woning is ook makkelijker gezegd dan gedaan. Die mensen zitten klem. Die moeten worden geholpen."

Schaf verhuurderheffing af

De Woonbond vindt verder dat het Kabinet de verhuurderheffing moet afschaffen. Winkels: "Er is een tekort aan betaalbare woningen, dat tekort wordt door de crisis alleen nog maar nijpender. Als mensen er in hun inkomen op achteruit gaan, zullen meer mensen een beroep moeten doen op een sociale huurwoning. Schrap die heffing zodat er meer gebouwd kan worden en er geïnvesteerd kan worden in voldoende betaalbare woningen."

Petitie

Samen met De Goede Zaak startte de Woonbond een online petitie waarin gepleit wordt voor een noodpakket voor de huursector. Heeft u de petitie nog niet getekend? Dat kan alsnog op <https://actie.degoedezaak.org/petitions/kabinet-pak-de-wooncrisis-aan-met-een-noodpakket>

Ledenpeiling: Slechte isolatie laat huurders zweten

Bewoners van appartementen ontberen vaak goede isolatie en hadden daarom meer last van warmte tijdens de hittegolf. Dat blijkt uit de ledenpeiling van de Woonbond onder 399 huurders.



Verhuurders passief

Tijdens de hittegolf werden verhuurders door 36 panelleden expliciet om zonwering en betere isolatie gevraagd. In negen gevallen ondernam de verhuurder actie. Bij vier respondenten ondernam de verhuurder niets, ook al hadden zij daarom verzocht.

Geschrokken van omvang dakloosheid

Esmé Wiegman, sinds begin dit jaar directeur van Valente, de branchevereniging voor participatie, begeleiding en opvang. Bij haar aantreden schrok zij van de omvang van dak- en thuisloosheid in Nederland.

Presentatie sociaal woningaanbod

Wie op zoek is naar een sociale huurwoning, is in de meeste gevallen veroordeeld tot anonieme en fantasieloze presentaties op online verhuurportalen. Waarom doen corporaties zo weinig moeite om hun woningaanbod aantrekkelijk te presenteren?

Complexe huurtoeslag vangt huurverhoging niet op

In de rubriek Feit of fabel dit keer aandacht voor de hardnekkig fabel dat huurverhogingen de kwetsbaarste huurders niet raken, want de huurtoeslag zou de verhoging voor toeslagontvangers vergoeden. Die fabel gaat echter voorbij aan de complexe opbouw van de huurtoeslag.

Huurderswerk

In de rubriek 'Huurderswerk' over het werk van de huurdersorganisaties een artikel over De VoorzieningenWijzer, een interventie die huishoudens in (dreigende) armoede, ondersteunt om optimaal gebruik te maken van financiële voorzieningen. Veel gemeenten en woningcorporaties maken al gebruik van deze tool.

Meer woonoverlast tijdens coronacrisis

Sinds het begin van de coronacrisis in maart, krijgen woningcorporaties, gemeenten en politie veel meldingen van woonoverlast. Geluidsoverlast staat daarbij bovenaan, zo blijkt uit twee recente onderzoeken. Door Covid-19 staat buurtbemiddeling als oplossing onder druk.



Na geluidsoverlast (96 procent) waren de meeste meldingen over intimidatie, bedreigingen, pesten, geweld en/of vernieling (60 procent) en op nummer drie: vervuiling en/of verwaarlozing van de woning of tuin van de burens (41 procent). Dat blijkt uit een onderzoek van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) onder een netwerk van woningbouwcorporaties, gemeenten, politie, zorg- en hulpverlening.

Verdere aanpak woonoverlast onder druk

De aanpak van de overlast is door de coronamaatregelen wel veranderd, schrijft ook het CCV. De grootste belemmeringen voor de aanpak van woonoverlast zijn dat er geen huisbezoeken meer kunnen plaatsvinden. Daarnaast is hulpverlening niet beschikbaar en handhaving niet mogelijk of lastig. Het CCV waarschuwt voor een verdere toename van de overlast tijdens de zomervakantieperiode.

Al vorig jaar (vóór corona) trok corporatiekoepel Aedes aan de bel over toenemende meldingen van woonoverlast, met name door verward gedrag bij burens.