



NIEUWSBRIEF- NOVEMBER

Woningzoekenden en huurders gebaat bij ruimte voor lokaal maatwerk

De Woningwet heeft ervoor gezorgd dat woningcorporaties zich meer op hun kerntaken richten. Tegelijkertijd werkt de Woningwet soms te beperkend, en is er lokaal ruimte nodig om af te kunnen wijken. Bijvoorbeeld door corporaties ook middeninkomens te laten bedienen op krappe woningmarkten, zo stelt de commissie Van Bochove, die een evaluatie van de Woningwet uitvoerde in opdracht van corporatiekoepel Aedes. De Woonbond kan zich vinden in de grote lijnen van het vandaag gepresenteerde rapport.

'De Woningmarkt in Oost-Groningen is de woningmarkt in Amsterdam niet. Het is logisch om lokaal te kijken of de kerntaak van corporaties niet ruimer moet worden opgevat. Middeninkomens kunnen op de krappe woningmarkten geen betaalbare huur- of koopwoning vinden. Het is goed om als corporaties hier een grotere rol te gaan spelen,' aldus Woonbonddirecteur Paulus Jansen. 'Het is daarbij wel zaak dat er vanuit Den Haag gekeken wordt naar de enorm oplopende belastingdruk voor corporaties. Die zorgt ervoor dat ze veel minder kunnen investeren, en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn al veel te lang. Een ruimere kerntaak moet ook meer investeren in betaalbare huurwoningen betekenen. Woningzoekenden zitten nu al enorm in de knel'. Jansen: 'Tegelijkertijd moeten huurders en woningzoekenden weten waar ze aan toe zijn. Duidelijke landelijke afspraken over maximale huurverhogingen en het betaalbaar houden van de huursector blijven hard nodig.'

Ook wijst de commissie op het starre toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties. Het blijft belangrijk om goed toezicht te houden in de sector. Maar de Woonbond ziet dat er nu ook erg star wordt gekeken naar zaken die samenhangen met de kerntaak van corporaties. Zo mocht een corporatie uit Zeeland geen huurkorting geven aan huurders na een financiële meevaller, en mocht een corporatie uit Groningen niet investeren in een zonnepark. Jansen: 'Het is goed dat huurdersgeld niet onverantwoord kan worden uitgegeven, maar nu worden er ook drempels opgeworpen bij investeringen die duidelijk binnen de maatschappelijke taak van een corporatie liggen, en waar goed overleg met de lokale huurdersorganisatie voldoende moet zijn.'

Steeds meer economische daklozen

Er melden zich steeds meer 'economische daklozen' bij opvangcentra in Nederland. Het gaat om mensen die door een economische tegenslag, zoals een scheiding of faillissement, geen woning meer hebben.



Tekort aan betaalbare woningen

De Nederlandse opvangcentra zitten 'barstensvol' zegt Jan Laurier. Hij is voorzitter van brancheorganisatie Federatie Opvang. Laurier: „Het aantal mensen dat beroep doet op opvang, neemt toe. Doordat er een tekort is aan betaalbare woningen lopen de opvanglocaties over.” Het aantal daklozen verdubbelde tussen 2009 en 2015 bijna. Eind 2016 telde Nederland 31.000 mensen zonder huis. Het is onduidelijk hoe groot het aandeel economische daklozen precies is omdat de organisaties dat niet op die manier bijhouden.

Armoede onder huurders

Niet alleen het tekort aan betaalbare huurwoningen speelt een rol. Vorig jaar concludeerde het College voor de rechten van de Mens in een armoederapport dat de stijgende woonkosten en achterblijvende inkomens voor armoede zorgen. In het rapport spreekt het college van 'grote problemen met betaalbaarheid van de woonkosten. Dit leidt onder andere tot steeds meer armoede en is ook een oorzaak van dakloosheid.' Het gaat dan met name om de lage inkomens in de sociale huursector. Op ons Meldpunt Huuralarm komen geregeld meldingen binnen van huurders die de huur amper kunnen opbrengen. Ook van het niet kunnen vinden van een betaalbare huurwoning wordt regelmatig melding gedaan.

Lange wachtlijsten door te kort sociale huurwoningen

Mensen staan gemiddeld bijna negen jaar op een wachtlijst voor een sociale huurwoning voor ze aan de beurt zijn. Dat blijkt uit onderzoek van RTL Nieuws.



Tekort sociale huurwoningen

'Er is een schreeuwend tekort aan sociale huurwoningen. Dat komt door het Haagse Woonbeleid. De afgelopen jaren zijn er onder de druk van de verhuurderheffing, een heffing die verhuurders betalen over hun sociale huurwoningen, enorm veel woningen verkocht of overgeheveld naar de vrije sector. Er is veel te weinig gebouwd. Dit kabinet laat de belastingdruk voor corporaties oplopen tot 3 miljard in 2021. In plaats van de woningnood oplossen, maken ze het zo moeilijker voor corporaties om de nodige woningen te bouwen,' reageert Woonbonddirecteur Paulus Jansen op het onderzoek. 'Het kabinet moet stoppen met het belasten van sociale huur, zodat het tekort aan betaalbare huurwoningen kan worden aangepakt.'

Intermaris verduurzaamt 77 woningen Boekerij e.o. in Blokker

Begin 2019 voorziet Intermaris 77 woningen aan de Boekerij, Galerij en Binnenplaats van vloer- en dakisolatie. In recordtijd heeft 88% van de bewoners met de plannen ingestemd. Van hen weet de helft ook al dat zij de optionele zonnepanelen willen. Dit is het eerste project Duurzaam Wonen van Intermaris in Blokker. Projectleider Cees Luyckx: "Meer comfort en lagere woonlasten maken bewoners enthousiast."

Nadat de bewoners eerst een brief en brochure ontvingen, vond in oktober een inloopavond plaats. Hier kregen zij uitleg over de beoogde werkzaamheden, de opties en het financiële plaatje. "Voor de energiebesparende maatregelen geldt een huurverhoging. Deze wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de lagere energierekening. Onderaan de streep gaan mensen dus minder vaste woonlasten betalen", vertelt Luyckx.



Persoonlijke intake

Een dergelijke ingreep kan pas worden uitgevoerd als minimaal 70% van de huurders met de plannen instemt. Hiervoor kregen zij acht weken de tijd. Na vier weken heeft al 88% groen licht gegeven. Bijna de helft kiest ook voor zonnepanelen. Luyckx: "In januari gaat de uitvoerder van Toekomst Groep bij alle bewoners langs voor een persoonlijke intake. Hij beoordeelt elke individuele situatie, beantwoordt vragen en helpt mensen bij hun keuze voor zonnepanelen."

Komende zomer klaar

Snel hierna gaat het eerste woningblok in de steigers. De werkzaamheden worden komende zomer afgerond. Het project maakt deel uit van Intermaris 'Duurzaam Wonen'. De sociale huisvester streeft minimaal naar een gemiddeld energielabel B voor haar totale woningbezit in 2020.

De nieuwbouw vervangt 38 eengezinswoningen, die in slechte staat verkeerden, omdat ze niet op heipalen waren gefundeerd. Eind vorig jaar werden ze gesloopt en het feestelijke startsein voor de nieuwbouw klonk deze zomer. De oplevering van de woningen wordt verwacht in het voorjaar van 2019.

Start nieuwbouw 267 siriustraat

Deze week ondertekenden Intermaris en Slokker Bouwgroep de aannemovereenkomst voor fase 1 en 2 van het nieuwbouwplan voor de Siriusstraat in Hoorn. Uiteraard hoorde hier een toepasselijke taart bij om dit heugelijke feit te vieren. Begin januari start de aanleg van de bronnen voor de warmtepompinstallaties en vanaf maart gaan de heipalen de grond in. Oplevering van het eerste blok zal in het eerste kwartaal van 2020 zijn, de laatste van de 267 gasloze woningen worden medio 2021 opgeleverd. Samen met Slokker wordt op dit moment ook nog gewerkt aan de voorbereiding van de 3e fase van het plan met circa 95 woningen.



Cv-installatie bijvullen en ontluchten



De waterdruk van uw cv-ketel hoort tussen de 1 en 2 bar te zijn. Anders kunt u uw woning minder goed verwarmen. Dit leidt bovendien tot extra stookkosten omdat de cv-ketel harder moet werken. Is de druk lager is dan 1 bar? Dan moet de cv-ketel bijgevuld worden.

Als u geen vulset heeft, kunt u via Intermaris een vakman laten langskomen.

Vraag altijd om legitimatie



Babeltrucs. Mensen die aanbellen en zich voordoen als medewerker van Intermaris. Helaas krijgt Intermaris hier nog steeds meldingen van. Laat daarom niet zomaar iedereen binnen. Vraag om legitimatie: de echte medewerkers hebben een pasje. Ook aannemers die namens Intermaris werken kunt u vragen zich te legitimeren. Dergelijk bezoek kondigen zij bovendien meestal aan. Onthoud dat Intermaris u nooit onaangekondigd zonnepanelen aanbiedt, laat staan energiecontracten. Twijfelt u over de persoon aan de deur? Dan mag u Intermaris altijd even bellen

Sloop woningen Johannes Poststraat en Pater Bleijsstraat



De sloop van de woningen in de Johannes Poststraat en Pater Bleijsstraat gaat snel.

Aan de linkerkant van de Pater Bleijsstraat rest alleen nog wat puin en ook in de Johannes Poststraat verdwijnen steeds meer woningen. Voor de kerst ligt alles plat. In maart start de nieuwbouw van de 12 appartementen en 20 eengezinswoningen. Het zijn de eerste woningen van Intermaris die net zoveel energie opwekken als ze gebruiken: 'Nul op de meter'

Tevredenheid huurders over woningcorporaties stagneert

Het oordeel van huurders over de dienstverlening van hun woningcorporatie is voor het eerst in vijf jaar gestagneerd. Het oordeel van huurders over de kwaliteit van hun woning daalde zelfs licht, van 7 naar 6,9. Dit blijkt uit de Aedes benchmark 2018.



Het oordeel van huurders is een van de vijf onderdelen van de Aedes benchmark, die de prestaties van woningcorporaties met elkaar vergelijkt. Aan de benchmark, die inmiddels vijf jaar bestaat, doet 90 procent van de corporaties mee

Belangrijk instrument

De benchmark is voor huurdersorganisaties een belangrijk instrument om te zien hoe hun corporatie presteert. De andere vier onderdelen naast huurdersoordeel zijn: bedrijfslasten, duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid. Huurdersorganisaties kunnen de prestaties van hun corporatie vinden op

[https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/0a0aae4755221e54/original/Aedes-benchmark-2018 Individuele-resultaten-woningcorporaties.xlsx](https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/0a0aae4755221e54/original/Aedes-benchmark-2018%20Individuele-resultaten-woningcorporaties.xlsx) (externe link)

Meer ontevredenheid over kwaliteit

Het huurdersoordeel over de dienstverlening bleef gelijk ten opzichte van vorig jaar. Opvallend is dat huurders van kleine corporaties tevredener zijn over de dienstverlening dan die van grote(re). Het gemiddelde oordeel ligt nog wel ruim boven de 7. Dat ligt anders met het huurdersoordeel over de kwaliteit van de woning. Dat rapportcijfer daalde van 7 naar 6,9.

Meer achterstallig onderhoud

De oorzaak van deze daling is de groeiende groep huurders (32 procent) die ontevreden is (rapportcijfer 6 of minder) over de kwaliteit. Het aandeel huurders dat vindt dat er sprake is van achterstallig onderhoud nam toe van 35 naar 37 procent. Volgens Aedes 'laten deze resultaten zien hoe belangrijk het is om de mening van de huurder mee te nemen in de beslissing waar onderhoudswerkzaamheden en woningverbeteringen worden gepland'.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Het aantal sociale huurwoningen daalde, zowel in de categorie met een huur tot de (hoge) aftoppingsgrens (€ 635,05) als in de categorie erboven (met huur tot € 710,68). In de eerste categorie daalde het aantal met 17.000 woningen en in de tweede met 55.000 woningen. Volgens Aedes gaat het om een eenmalige overheveling van woningen uit de sociale voorraad naar de duurder voorraad. Deze woningen kunnen in de toekomst worden geliberaliseerd en daarmee worden onttrokken aan de sociale voorraad. De Woonbond is tegen verkoop van deze woningen.

De huren stegen gemiddeld met 0,9 procent.

Bedrijfslasten omhoog

De totale bedrijfslasten stegen het afgelopen jaar met € 35,- naar € 1.699,- per woning. Dit komt door de gestegen belastingen: de verhuurderheffing en onroerendezaakbelasting. Deze stijging was groter dan de daling van de kosten die corporaties zelf kunnen beïnvloeden. Die daalden de afgelopen vijf jaar met 25 procent, terwijl de belastingen met 75 procent omhooggingen.

Gestaag energiezuiniger

Corporatiewoningen worden gestaag energiezuiniger. De zogeheten Energie-Index (EI) daalde van 1,73 naar 1,65. Gaat de EI de komende jaren in hetzelfde tempo omlaag, dan wordt in 2021 1,4 bereikt. Dit sluit aan op de ambitie van gemiddeld energielabel B in 2021, die Aedes heeft vastgesteld in haar Woonagenda.

Meer geld naar onderhoud

De kosten voor onderhoud & verbetering stegen met 16 procent naar € 2.495,- per woning. Dit komt vooral door de toename aan investeringen in woningverbetering in combinatie met meer planmatig onderhoud. Desondanks daalde de (gemiddelde) tevredenheid van huurders over de kwaliteit van hun woning.

Kantoor gesloten tijdens de feestdagen

Het kantoor van VH De Boog is gesloten van 24 december 2018 t/m 6 januari 2019.



Wij wensen u fijne feestdagen en een gezond 2019