

Beste commissieleden en huurders,

Hierbij onze nieuwsbrief van deze zomer. Hier leest u de laatste nieuwtjes en wetenswaardigheden.

Wij wensen u veel leesplezier en een mooie zomer!

Bestuur Huurdersorganisatie Haag Wonen



Hoe nu verder na de huurbevriezing?

Na het voorjaarsoverleg tussen de toenmalige coalitiepartijen werd de bevriezing van de huren van sociale huurwoningen voor een periode van twee jaar gepresenteerd als een geweldig onderhandelingsresultaat. Nog geen twee maanden later trok de PVV de stekker uit de coalitie en werd er direct een streep gehaald door deze huurbevriezing.

In de weken waarin de komst van de huurbevriezing bijna een zekerheid leek, heeft het bestuur van de HOHW intern gesproken over welk standpunt een huurdersorganisatie in zou moeten nemen op dit punt. Aan de ene kant is het natuurlijk fijn wanneer huurders eens een keer niet geconfronteerd worden met stijgende lasten. De afgelopen paar jaar met sterk gestegen prijzen van met name energie en boodschappen hebben bewoners van sociale

huurwoningen, die het financieel vaak niet breed hebben, extra hard geraakt en dat is voor het bestuur van de HOHW reden geweest om ons ieder jaar (tevergeefs) te verzetten tegen de jaarlijkse (maximale) huurverhoging. Aan de andere kant hebben we te maken met een woningcorporatie die voor haar inkomsten volledig afhankelijk is van huursommen die geïnd worden. Haag Wonen geeft aan veel te moeten doen met weinig geld: er moet onderhoud gepleegd worden aan de bestaande woningvoorraad, maar vooral komende jaren moet er ook extra gebouwd worden om het enorme woningtekort in ons land het hoofd te kunnen bieden. Vlak na de aankondiging van de huurbevriezing werd het bestuur van de HOHW uitgenodigd voor een gesprek bij Haag Wonen met o.a. bestuursvoorzitter Mohamed Baba. In dat gesprek werd aangegeven dat door de huurbevriezing de corporatie volgend jaar al in grote financiële problemen zou komen. De corporaties zouden gezamenlijk de huurbevriezing bij de rechter aanvechten en steun van de huurdersorganisaties, in welke vorm dan ook, zou prettig zijn.

Met het afblazen van de huurbevriezing al voor wij een heldere mening op papier hadden kunnen zetten, lijkt het misschien niet meer zo zinnig ons nog over deze kwestie druk te maken. Maar vooral het gesprek met Haag Wonen was voor ons erg interessant en dat is het eigenlijk nog steeds. Voor het eerst leek het mogelijk een gesprek te voeren over de huurprijzen waarbij de input van de huurdersorganisatie ertoe deed. Er werd gezocht naar een mogelijkheid om Haag Wonen en de HOHW samen te laten optrekken op dit punt. Hoe anders was dat de afgelopen jaren bij de gesprekken over de jaarlijkse huurverhoging, waarbij we direct na aangeschoven te zijn al te horen kregen wat de uitkomst zou worden (namelijk: maximale huurverhoging) en dat daar niet over te onderhandelen viel. Wat ons betreft geen geweldige manier om invulling te geven aan de Overlegwet. Bij een serieus gesprek of zelfs samenwerking krijgen wij

als bestuur van de huurdersorganisatie het idee dat huurders misschien wél serieus genomen worden.

Dat er goede reden is om samen op te trekken, gaf Haag Wonen bij monde van de heer Baba min of meer zelf al aan tijdens ons gesprek over de huurbevriezing. De heer Baba wees er wat ons betreft terecht op dat de manier hoe het hele systeem van financiering van woningcorporaties in elkaar steekt, ervoor zorgt dat corporaties en huurdersorganisaties tegenover elkaar gezet worden. Van corporaties wordt door de overheid steeds meer gevraagd: terwijl het woningtekort enorm is, moeten steeds meer speciale doelgroepen (denk bijvoorbeeld aan patiënten die uit de GGZ komen en statushouders) door de corporaties aan een woning geholpen worden en moet alleen Haag Wonen al komende jaren duizenden extra woningen bouwen. Dat kost geld, geld dat de corporaties alleen kunnen krijgen door de huren te verhogen. Als huurdersorganisatie kunnen we nooit akkoord gaan met ieder jaar een haast automatische maximale verhoging van de huren en zo komen huurdersorganisatie en corporatie inderdaad automatisch tegenover elkaar te staan.

Het was goed om van Haag Wonen te horen dat men eigenlijk ook niet gelukkig is met deze gang van zaken. Het zou jammer zijn wanneer het einde van de huurbevriezing ook het einde van het open gesprek over de totstandkoming van de huurprijzen zou betekenen. Kunnen we niet beter samenwerken aan een systeem waarin huurder en verhuurder niet tegenover elkaar gezet worden?

Dat betekent wel dat er kritisch gekeken zal moeten worden naar wat de taken van een woningcorporatie zouden moeten zijn en naar hoe de corporatie gefinancierd wordt. De huidige financiële situatie is voor Haag Wonen niet goed en lijkt voor de langere termijn bijna onhoudbaar. De Autoriteit woningcorporaties heeft Haag Wonen al gewaarschuwd dat met de huidige investeringen de zogenaamde ICR-ratio's over enkele jaren al niet meer voldoen aan de geldende normen, wat grofweg

betekent dat men te hoge rentelasten heeft op te weinig inkomsten. Als op deze manier verdergegaan wordt, zal er inderdaad ieder jaar weer een zo hoog mogelijke huurstijging gevraagd moeten worden van huurders die daar lang niet altijd wat voor terug krijgen en zal de HOHW zich daartegen moeten blijven verzetten.

Wat ons betreft zou er eerlijk en open gesproken moeten kunnen worden over twee vragen.

1. Wat zijn de taken waarmee een woningcorporatie zich moet bezighouden?
2. Hoe moet een woningcorporatie gefinancierd worden?

Met andere woorden: hoe moet een corporatie aan geld komen en waar moet dit geld aan uitgegeven worden? Zoals het nu geregeld is moet al het geld in principe van de huurders van sociale huurwoningen komen en wordt het uitgegeven aan bijna alles wat de overheid van de corporatie verlangt. Zoals gezegd lijkt dit voor een corporatie als Haag Wonen op de langere termijn te veel te zijn. Wij vragen ons bovendien af of het een eerlijke gang van zaken is. Kun je bijvoorbeeld van een corporatie als Haag Wonen verlangen dat er in enkele jaren tijd meer dan drieduizend extra woning gebouwd gaan worden? Haag Wonen stelt tot nog toe zelf dat men (ook) verantwoordelijk is voor de huurders van de toekomst en men daarom vindt dat men aan de door de overheid opgelegde bouwopdracht moet voldoen. Wij vinden dat er genoeg redenen zijn om daar op zijn minst vraagtekens bij te zetten. In de eerste plaats is er de moeilijke financiële situatie waarvan ook de Autoriteit woning zegt dat er op deze manier geen ruimte is voor dit soort grote investeringen. Maar je mag je wat ons betreft ook afvragen of Haag Wonen wel de morele verplichting heeft (naar de huurders van de toekomst) die het zegt te hebben. Is de sociale huursector verantwoordelijk voor het oplossen van de wooncrisis? Moeten huurders van sociale huurwoningen (doorgaans de mensen met een kleine beurs) opdraaien voor het oplossen een

nationaal probleem? Ons lijkt dat geen eerlijke oplossing.

We beseffen ons dat de taken van woningcorporaties zijn vastgelegd in de Woningwet uit 2015. In die wet staat dat de woningcorporaties zich moeten concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken (de zogenaamde diensten van algemeen economisch belang (daeb)). Wat niet in de wet staat, is dat de corporaties verantwoordelijk zijn voor het oplossen van alle sociaaleconomische problemen waar het land mee kampt. Daar gaat het wat ons betreft soms veel op lijken.

In ieder geval zouden extra opgaven voor corporaties niet ten koste moeten gaan van de huurders van sociale huurwoningen. Samen met de corporaties zouden huurdersverenigingen kunnen pleiten voor financiële steun vanuit het Rijk. Te denken valt aan een maatregel als het afschaffen van de vennootschapsbelasting, iets waar de Woonbond en anderen al lange tijd om vragen. Een andere mogelijkheid is om meer te compenseren vanuit de algemene middelen. Indachtig de verhuurderheffing die tien jaar lang tussen de 1 en 2 miljard per jaar onttrok aan de corporaties en een aantal grote particuliere verhuurders, valt ervoor te pleiten om een vergelijkbaar bedrag te compenseren.

In de korte periode dat het leek dat de huurbevriezing een feit zou worden, hebben we gemerkt dat er weldegelijk te praten valt met Haag Wonen over de totstandkoming van de huurprijs. Het zou zonde zijn dat nu de bevriezing van tafel is, de noodzaak tot overleg en gezamenlijk optreden daarmee ook verdwijnt. In het huidige systeem waarin van zowel Haag Wonen als de huurders het maximale wordt gevraagd, zonder dat er rekening gehouden lijkt te worden met de haalbaarheid op de langere termijn, zien wij weinig toekomst.



Compensatie dringend nodig na gebroken beloftes

De Woonbond heeft recent de Tweede Kamer opnieuw op het hart gedrukt: de politiek heeft een grote schuld uitstaan bij huurders en woningzoekenden. Beloftes over huurbevriezing en betaalbaar wonen zijn gebroken. De gevolgen daarvan voelen vele Nederlanders nu in hun portemonnee.

De compensatie na het breken van de belofte van huurbevriezing is op dit moment nog onzeker en onderwerp van politiek debat. Er zijn echter wel concrete voorstellen gedaan en moties ingediend die tot compensatie moeten leiden: Er was oorspronkelijk een belofte van een tweejarige huurbevriezing en een eenmalige 'boodschappenbonus'. In werkelijkheid krijgen sociale huurders een huurverhoging tot 5%.

Voorstellen voor compensatie

Er liggen momenteel verschillende moties in de Tweede Kamer om de schade voor huurders te beperken:

- Verhoging van de huurtoeslag, zodat de huurstijging voor circa 1,5 miljoen huishoudens deels of geheel gecompenseerd wordt.

- Terugdraaien van eerdere bezuinigingen op de huurtoeslag, voorgesteld door SP en GroenLinks-PvdA.
- Huurprijsbescherming behouden, zodat sociale huurders niet met extra hoge huren worden geconfronteerd.
- Compenseren voor het afschaffen van de salderingsregeling, wat ook impact heeft op woonlasten.
- Een motie die de minister oproept om met de Woonbond bindende afspraken te maken over koopkrachtverbetering voor huurders.

Reactie van de Woonbond

De Woonbond noemt het onacceptabel dat er nu mogelijk zelfs bezuinigd wordt op de huurtoeslag, terwijl eerder een bonus was beloofd. Zij wijzen erop dat het kabinet zichzelf een financieel voordeel heeft gegeven door de huurbevriezing te schrappen (besparing op huurtoeslaguitgaven), maar dat dit ten koste gaat van de huurders.

Stand van zaken

- Besluitvorming is nog gaande. De Tweede Kamer stemt binnenkort over de ingediende moties.
- Concrete compensatie is nog niet toegezegd, maar politieke druk, onder meer van de Woonbond en linkse partijen, neemt toe.

De komende stemmingen zullen uitwijzen of huurders daadwerkelijk gecompenseerd worden.

Samenvatting van de laatste stemmingen

Op 26 juni kwam via de Woonbond het volgende bericht binnen:

Naar aanleiding van het schrappen van de huurbevriezing in de voorjaarsnota heeft de Tweede Kamer uit de diverse moties de volgende twee moties aangenomen die de positie van huurders moeten verbeteren. De eerste motie, van GroenLinks-PvdA en SP, vraagt om structurele

compensatie voor gestegen woonlasten, in overleg met de Woonbond. De tweede motie, van DENK, vraagt om maatregelen ter verbetering van de koopkracht van huurders met lage en middeninkomens. Minister Keijzer moet op Prinsjesdag concrete voorstellen presenteren.

Conclusie

De Tweede Kamer legt druk op minister Keijzer om huurders te compenseren voor de gestegen woonlasten. Zowel de Woonbond als de Kamer verwachten dat zij met serieuze, structurele oplossingen komt, waarmee zij het vertrouwen van huurders kan herstellen.



Doe mee: online actie rondom invoering huurverhoging

Vandaag is de dag waarop de huur níet omhoog zou gaan, zoals Mona Keijzer, Geert Wilders en alle anderen ons beloofden. Het blijkt een gebroken belofte. De een trok de stekker uit het kabinet, de ander trok het wetsvoorstel voor de huurbevriezing in. De huurexplosie was dit jaar voor huurders in de vrije sector en middenhuur al een feit, maar nu dus ook voor alle sociale huurders. Bedankt Keijzer, Wilders en consorten. Onze huur is #teduurdoorjullie.

Zet de schijnwerpers op de verantwoordelijken

Die boodschap laten we vandaag massaal klinken. Want de enorme huurverhoging is helaas niet meer tegen te houden, maar we laten de verantwoordelijken er niet mee weg komen. Zij verdienen het om vandaag alle schijnwerpers op zich gericht te krijgen. En dat doen we op drie manieren:

1. Deel zelf op sociale media met hoeveel euro jouw huurprijs omhooggaat vandaag en wat dit voor jou betekent. Gebruik de hashtag **#teduurdoorjullie**. Dit kan met een video, maar ook met alleen tekst.
2. Deel de video van de Woonbond waarin een aantal huurders vertellen met hoeveel euro hun huurprijs omhooggaat vandaag en wat dit voor hen betekent. Hieronder vind je de links naar de video.
3. Vraag je burens, vrienden en familie om hetzelfde te doen. Ook als je zelf niet handig bent met sociale media, kun je toch meedoen door dit bericht door te sturen naar iemand die actief is op Facebook, Instagram of een ander platform.

[Deel onze video via Facebook](#)

[Deel onze video via Instagram](#)

Bron: www.woonbond.nl



Openingstijden tijdens de zomer

Tijdens de maanden juli en augustus is ons kantoor beperkt bereikbaar. De momenten waarop u doorgaans contact met ons kunt opnemen zijn maandag, dinsdag, woensdag en donderdag tussen 09:00 en 12:30. Op vrijdag is het kantoor gesloten.

U kunt ons telefonisch bereiken via 070-388 38 48 en een bericht achterlaten of per mail op info@hohw.org. U wordt dan teruggebeld en/of u zult een reactie ontvangen op uw mail maar het kan wat langer duren voordat u van ons hoort.

Als u langs wil komen, belt of mailt u dan eerst even voor het maken van een afspraak. Ook voor het printen van nieuwsbrieven bent u welkom.

Graag tot ziens bij ons op kantoor!