

Nieuwsbrief

Nieuwsbrief nr.2, september 2017
Redactieadres: Postbus 17, 1616 ZG Hoogkarspel
E-mail: info@hvdedriehoek.nl
Telefoon: 0228 – 85 52 18

Voorwoord

Het bestuur van de huurdersvereniging De Driehoek (verder te noemen De Driehoek) biedt u hierbij de 2^e Nieuwsbrief aan. Doel van deze nieuwsbrief is om de leden van De Driehoek regelmatig te informeren over allerlei zaken die spelen.

Wij hebben als bestuur op de eerste Nieuwsbrief diverse positieve reacties ontvangen van onze leden, onze hartelijke dank hiervoor.

Contactmiddagen 2017

In oktober/november 2017 organiseert het bestuur van de huurdersvereniging De Driehoek weer haar jaarlijkse contactmiddagen.

In de komende periode komen er zowel bij het bestuur als bij u als huurder tal van belangrijke zaken op ons af.

Tijdens deze contactmiddagen zal het bestuur van De Driehoek u over deze **actuele onderwerpen** nader informeren en wat dit voor u betekent in de nabije toekomst.

U ontvangt als lid van De Driehoek vanaf 1 oktober a.s. een persoonlijke uitnodiging op het huisadres.

De aanvangstijd van deze bijeenkomsten is 14.00 uur.

Zaterdag 14 oktober Dorpshuis 'Centrum', Sportlaan 1 Andijk.

Zaterdag 21 oktober De Schoof, Kerkelaantje 1 Wervershoof.

Zaterdag 28 oktober Protestantse Kerk, Raadhuisplein 24a Hoogkarspel.

Zaterdag 4 november Dorpshuis 'Het Centrum', Twijver 66 Venhuizen.

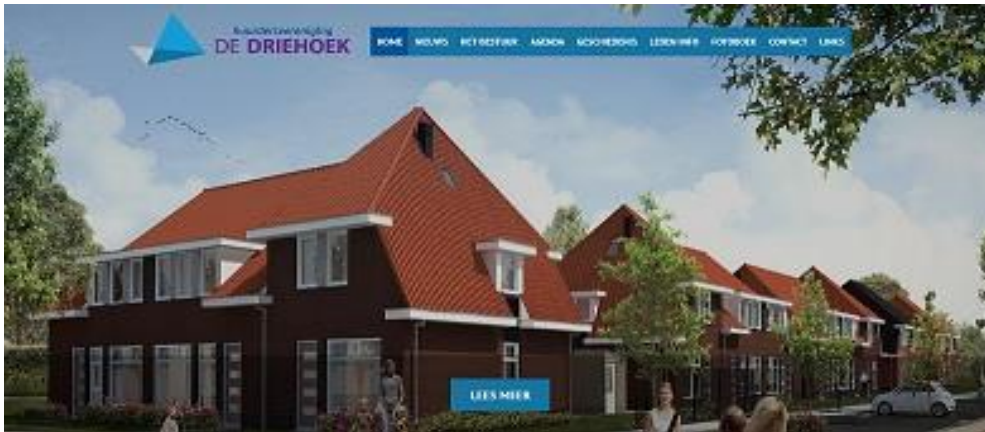
Vervoer nodig? Belt u ons!

Wilt u onze bijeenkomsten bezoeken en u wil liever niet alleen over straat of u heeft geen vervoer? Belt u dan naar Johan Hupkens (bestuurslid De Driehoek) via 0228-753817. Hij komt u halen of regelt vervoer voor u.

Contributie De Driehoek

Het is jammer, dat we nog steeds leden er op moeten attenderen dat zij de contributie voor wat betreft de acceptgiro nog niet hebben overgemaakt. Dit levert ontzettend veel werk, maar ook kosten, zoals brieven, herinnering acceptgiro's, enveloppen enz. op. Voor 2017 waren dat er nog altijd 70.

Website De Driehoek



De website beheerder van De Driehoek heeft op de website www.hvdedriehoek.nl onder Leden Info de rubriek "formulieren" verschillende formulieren geplaatst.

- Doorlopende machtiging Sepa
- Adreswijziging
- Aanmeldingsformulier lidmaatschap De Driehoek
- Afmeldingsformulier lidmaatschap De Driehoek

Naast deze formulieren kunt u tal van informatie raadplegen, heeft u nog ideeën? Laat het ons dan even weten.

Beste Buurt Idee

In overleg met woningstichting Het Grootslag heeft het bestuur in 2016 de Beste Buurt Idee (BBI) overgenomen. BBI aanvragen van huurders worden door De Driehoek in ontvangst genomen, beoordeeld door het bestuur en de aanvrager ontvangt hierover een schriftelijke reactie.

Huurders, waarvan een BBI is gehonoreerd, sturen een korte impressie + foto's van hun idee. Dit kan een buurtbarbecue, kennismakingsavond of afronding van een tuin zijn. Op de website van De Driehoek www.hvdedriehoek.nl kunt u onder Leden Info, pagina 6 het item "Leefbaarheidsuitgaven" impressies + foto's raadplegen van diverse BBI's.

Kabinetsbeleid raakt hurende middeninkomens maar bevordert doorstroming amper

Inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben de afgelopen jaren amper effect gehad op doorstroming in de huursector, blijkt uit vandaag gepubliceerd onderzoek van ING. Ruim 80% van de huurders met een hoger inkomen geeft aan dat de huurverhogingen van de laatste jaren geen invloed hebben gehad op hun verhuisgedrag. Hiermee wijken ze nauwelijks af van sociale huurders met een lager inkomen. Huurders geven aan vaak geen betaalbaar alternatief te hebben. De huren in de vrije sector zijn onbetaalbaar en een koopwoning is vaak ook geen optie.

Huurders hebben door invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging wel flink minder te besteden. Ruim 40% van de sociale huurders moet bezuinigen door de huurverhogingen van afgelopen jaren. Sparen is voor veel huurders niet mogelijk omdat zij hun volledige inkomen nodig hebben om rond te komen. De helft van de huurders komt dan ook niet aan sparen toe.

Woonbonddirecteur Ronald Paping: 'Het is krom dat de overheid probeert huurders met een bescheiden middeninkomen weg te pesten uit de sociale sector met enorme huurverhogingen, terwijl deze huurders vaak al forse huurprijzen betalen en nergens anders terecht kunnen.'

Er loopt nog een rechtszaak tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Om deze huurverhogingen te kunnen innen geeft de Belastingdienst op grote schaal inkomensgegevens door aan verhuurders en schendt daarmee de privacy van huurders. In oktober wordt de uitspraak van de rechtszaak van de Woonbond over de inkomensafhankelijke huurverhoging of 'Gluurverhoging' tegen de staat en verhuurderskoepels verwacht.

Themabijeenkomst Management, Raad van Toezicht Het Grootslag en bestuur De Driehoek

Jaarlijks vindt er met bovengenoemde partijen een themabijeenkomst plaats. Dit jaar, op zaterdag 2 september, is gekozen voor het thema Duurzaamheid. Op dit gebied wil Het Grootslag grote stappen zetten. Om kennis te laten maken met wat er allemaal mogelijk is, hebben wij een inspirerende bijeenkomst gehad.

Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden om kennis te laten maken met het energiezuinige pand van Schouten Techniek. Wij zijn getuige geweest van demonstraties en wij hebben gezien welke maatregelen Schouten Techniek op het gebied van duurzaamheid getroffen heeft.

Algemeen directeur Coos Schouten heeft d.m.v. een presentatie ons inzicht gegeven op het gebied van Energieneutraal wonen en Nul op de Meter. Wij hebben deze ochtend een uitvoerige uiteenzetting gekregen over systeemkeuzes, ontwerpen en monitoring bij deze systemen.

Aandacht voor vastgoedbeleid en strategie

Voorafgaande aan deze themabijeenkomst heeft de Raad van Toezicht en het Managementteam van Het Grootslag in het voorjaar van 2017 twee dagen stil gestaan bij het begrip duurzaamheid in relatie tot het vastgoed en organisatie.

Tweede bijeenkomst

Het Grootslag heeft een soortgelijke bijeenkomst op 12 september georganiseerd met alle medewerkers van Het Grootslag en bestuursleden van De Driehoek.

Deze bijeenkomst stond in het teken van "duurzaamheid". Wat betekent het voor Het Grootslag, voor de medewerkers en bestuursleden van De Driehoek maar ook als persoon? Het is een inspirerende en interactieve bijeenkomst geweest waarin we 'spelregels' voor duurzaamheid hebben leren kennen en alvast een beetje toegepast. We zijn deze middag begeleid door Sietske de Jong en Hilda Feenstra van Local Matters.

Uiteraard zullen wij als bestuur van De Driehoek u nader informeren over deze bijeenkomst in de 3^e Nieuwsbrief.

Anderhalve maand huur direct naar de schatkist

De eerste anderhalve maand huur die sociale huurders gemiddeld betalen gaat direct naar de schatkist.

Huurders bieden de Tweede Kamer een oproep tegen de huurdersbelasting (verhuurderheffing) aan.

Sociale verhuurders betalen een heffing (de verhuurderheffing) over de waarde van hun sociale huurwoningen. Doordat dat percentage jaarlijks stijgt, en de waarde van de woningen ook, wordt dat bedrag elk jaar hoger. Om dat te betalen, kunnen verhuurders vanaf 2013 jaarlijks een hogere huurverhoging doorvoeren. Zo zijn het de huurders die deze heffing betalen.

Verkapte belasting sociale huurders

Gemiddeld is de verhuurderheffing in 2017 een bedrag van €752,- per sociale huurwoning. Dat betekent met een gemiddelde sociale huurprijs van €525,- dat de eerste anderhalve maand van de huur die sociale huurders betalen direct naar de schatkist gaat. De heffing wordt dan gezien ook als een verkapte belasting voor sociale huurders.

Huren moeten tien procent omlaag

De Woonbond vindt dat een nieuw kabinet een einde moet maken aan de verhuurderheffing. Dan is er bij verhuurders ruimte om de huren tien procent te verlagen én te investeren in nieuwbouw en energiebesparing. Huurverlaging is hard nodig omdat steeds meer sociale huurders financieel in de knel zitten. Een half miljoen hurende huishoudens heeft inmiddels een te hoge huur voor hun inkomen. Terwijl bij huurders het besteedbaar inkomen de afgelopen jaren daalde, is de huurprijs juist fors gestegen.

Armoede onder huurders

Het College voor de Rechten van de Mens gaat in hun op 17 mei verschenen rapportage over armoede in Nederland uitgebreid in op de relatie tussen huisvesting en armoede. Ze noemen het tekort aan sociale huurwoningen en de hoog gestegen woonlasten voor sociale huurders als belangrijke oorzaken van armoede.

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.

Problemen middeninkomens op de huurmarkt

Het College waarschuwt ook voor problemen in de vrije sector. Twee derde van de lagere middeninkomens kan een kale huur tussen 710,68 euro (de liberalisatiegrens) en 1000 euro per maand helemaal niet betalen. Zij komen echter niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen geen huis kopen vanwege de aanscherping van financieringsregels. Deze problemen doen zich in grote mate voor in de grote steden.

Groei dakloosheid

In 2016 heeft CBS twee reeksen cijfers gepubliceerd over dakloosheid. Uit een meerjarig overzicht dat in maart 2016 is gepubliceerd, blijkt dat het aantal daklozen in zes jaar tijd (van 2009 tot 2015) met 74% is gestegen van 18.000 naar 31.000. De cijfers uit december 2016 laten zien dat de toename stabiliseert. Bovendien blijven mensen langer aangewezen op de daklozenopvang omdat het aantal woningen waar zij terecht kunnen beperkt is.

Huren moeten omlaag

De Woonbond ziet in het rapport een bevestiging van de grote betaalbaarheidsproblemen in de huursector. 'Steeds meer huurders kampen langdurig met armoede. Het roer moet echt om.' De Woonbond pleit bij een komend kabinet dan ook voor een huurverlaging van 10%. Daarnaast moeten de huurprijzen in de vrije sector aan banden worden gelegd.

Passend toewijzen

Tijdens de contactmiddagen 2015 heeft het bestuur ruim aandacht besteed aan het thema "Passend toewijzen".

Sinds 2016 is er sprake van passend toewijzen. Dit is een maatregel uit de woningwet. Heeft een huurder met zijn inkomen recht op huurtoeslag dan mag de huur niet te hoog zijn. Deze maatregel is genomen om de kosten van de huurtoeslag te verminderen. 95% van alle verhuringen moet passend zijn. Dit heeft een flinke impact op woningzoekenden. Kandidaten met een lager inkomen mogen niet meer in alle woningen die worden aangeboden wonen. Gelukkig ligt de huurprijs van verreweg de meeste van onze woningen bij Het Grootslag onder de eerste norm van € 592,55 (2017) Van de 99 verhuringen zijn 66 woningen verhuurd aan huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag. Slechts 2 verhuringen waren niet passend. Hiermee blijven we ruim onder de 5%.

Heeft u interesse in de belangen van onze huurders?

Kom dan het bestuur van De Driehoek versterken. Voorwaarde is dat u huurder van Het Grootslag bent. U maakt deel uit een goed draaiend bestuur, dat opkomt voor de belangen van de huurders. U heeft regelmatig overleg met Het Grootslag en helpt mee om diverse bijeenkomsten te organiseren. Ook blijft u op de hoogte wat er reilt en zeilt in de wereld van de corporaties. Als bestuurslid heeft u inbreng en kunt u echt een verschil maken voor de bewoners.

Interesse?

Neem dan contact op met het bestuur info@hvdedriehoek.nl of bel 0228 855 218. Meer informatie vindt u op www.hvdedriehoek.nl

Tot slot

Wij hopen als bestuur dat wij u met deze 2^e Nieuwsbrief weer op de hoogte gebracht hebben en wij hopen u op één van de contactmiddagen te mogen begroeten.

Het bestuur.