



Themabijeenkomst

- Cursussen
- Huurbeleid 2012/2013

Woonlasten	1
Cursussen	2
HBO Enquete	2
Spreekuren	2
Huurbeleid 2012	3
Reacties	3
Henk en Ingrid	4
Tussen wal en schip	4
Betaalbaarheid koop	5
Woningaanbod Tilburg	5
Website HBO Wonen	6
Thema-avond	6
Informatie	6

Themabijeenkomst HBO Wonen99 op 21 maart 2012

Het bestuur van HBO Wonen 99 organiseert weer een themabijeenkomst voor u. Deze avond zal gehouden worden op:

Donderdagavond, 21 maart 2012, ten kantore van WonenBregburg, Ringbaan Noord 165 te Tilburg. Aanvang: 19.30 uur

Vanaf 19.00 uur is de zaal open en bent u van harte welkom. De bijeenkomst

staat in het teken van de cursussen, die wij in 2012 willen organiseren en huurbeleid 2012/2013.

Tevens willen wij de Jaarvergadering 2012 onder uw aandacht brengen. Deze vergadering vindt plaats op woensdagavond, 9 mei 2012 in Party- en Congrescentrum Boerke Mutsaers, aanvang: 19.30 uur.

De zaal is open vanaf 19.00 uur.

Ook op de Jaarvergadering 2012 bent u van harte welkom.

Wij vragen u per e-mail: H.B.O.Wonen@live.nl of per telefoon 06-42.929.162 te laten weten of u aanwezig bent op de themabijeenkomst van 21 maart a.s. en/of op de jaarvergadering van 9 mei a.s. Wilt u dan ook laten weten met hoeveel personen u komt. Graag tot ziens op 21 maart en 9 mei!!!

Woonlasten

De aandelen van de verschillende woonlasten-componenten veranderen elk jaar. In vergelijking met vorig jaar zijn de aandelen van energie en water het meest toegenomen. De bijkomende woonlasten stijgen dit jaar voor een gemiddeld huishouden met 5%. Dat is 193 euro op jaarbasis. De grootste lastenmutatie zien we bij de prijs van energie en water (+138 euro). Dit komt omdat energie het afgelopen jaar duurder is geworden als gevolg van de hogere olieprijs. Die werkt met vertraging door in de prijs van gas en elektriciteit.

Bij elektriciteit stijgt vooral het vastrecht. Water werd nauwelijks duurder. De belasting op energie en water stijgt 16 euro. De riool- en reinigingsheffing stijgt gemiddeld 3 euro per huishouden. Waterschappen vragen gemiddeld per huishouden 8 euro meer dan vorig jaar. De OZB stijgt in Tilburg met 5,2 %. De reinigingsheffing daalt met 4,9%. De rioolheffing stijgt met 10,3%. De woonlasten per meerpersoons-huishouden stijgen met 6,80 euro. Tilburg eindigt hiermee op de 31^e plaats qua woonlasten. Daarmee komt de mutatie van de

woonlasten 2011-2012 op de 26^e plaats. Door de wijziging van de EU raken in Tilburg de lage middeninkomens tussen wal en schip. Er zijn 4.660 huishoudens met een inkomen tussen 33.614 – 38.000 euro in Tilburg, oftewel 4,8% van alle Tilburgers. Er zijn 5.910 hh met inkomens tussen 38.000 en 43.000 in Tilburg, oftewel 6.1 % van alle Tilburgse huishoudens. Van de totale groep middeninkomens is ca 11% alle Tilburgse huishoudens, 31% woont in een in een corporatie-woning, waarvan 35% in de kernvoorraad

Cursussen

Het bestuur van HBO Wonen99 heeft voor haar leden een ondersteuningsaanbod, dat zich richt op besturen en verenigingen.

Deelname is gratis. Er komen bij voldoende belangstelling vier bijeenkomsten. De volgende zaken komen aan bod:

Centraal in de eerste bijeenkomst staan de taken van de bestuursleden en de vergaderafspraken. Het bereiken en werven van de achterban. Communicatie en gebruik van moderne

communicatiemiddelen heeft een belangrijke plaats in de tweede bijeenkomst. In de derde bijeenkomst staat het houden van een presentatie en het hanteren van gesprekstechnieken zoals een tweegesprek centraal. In de laatste bijeenkomst staat het onderhandelen en het voeren van speciale gesprekken en het herkennen van rollen daarbij in de aandacht. In het aanbod is voorzien het houden van oefeningen,. Verder komt de penningmeester van de HBO

het opzetten van een financiële administratie toelichten en geeft daarbij nuttige tips. De cursus was in Breda bij het Bewonersplatform Wonen-Breda een groot succes. Aan het eind van de cursus ontvangt u een map met de onderdelen van de cursus en achtergrondmateriaal en tips. U kunt deze map dan op uw gemak nog eens nalezen of aan één van uw collega-bestuursleden geven.



Enquete 2011 HBO onder Commissies van Huurders

Het is weer zover. De medewerkers en het management van WonenBredburg worden al weer nerveus. Er wordt extra aardig gedaan tegen de Commissies van Huurders. Ook de bestuursleden van HBO Wonen99 beleggen koortsachtig de ene na de andere vergadering. Wat is de reden achter deze klantvriendelijkheidsacties? Alle gekheid op een stokje. De einddatum voor het

inleveren van de enquêtes onder de Commissies van Huurders nadert met rasse schreden. Wij willen u vragen indien u vragenlijst nog niet heeft ingeleverd bij de HBO om dat alsnog te doen. Dit jaar wordt het extra spannend om te kijken welke verbeteracties er hebben plaatsgevonden. Verder kan er deze keer een vergelijking worden gemaakt met 2010 om te zien of WonenBredburg en HBO Wonen op onderdelen en/of over het

geheel beter scoren dan in 2010. Ook wordt er een vergelijking gemaakt met de behaalde resultaten in Breda. Dus wacht niet, maar lever die enquête in bij ons secretariaat,



Spreekuren voor Commissies van Huurders

HBO Wonen wil de dienstverlening aan haar achterban verbeteren. Naast de cursussen en de website wil het bestuur van de HBO spreekuren gaan beleggen voor Commissies van Huurders om de besturen van de commissies te helpen bij knelpunten. Daarnaast wil het bestuur van de HBO

de spreekuren gebruiken om een beter contact met de besturen van de commissies te krijgen. Op de thema - bijeenkomst zal HBO voorstellen welke dagdelen daar in aanmerking voor komen. Ook wil de HBO de bijeenkomsten gebruiken om allerlei informatie en standpunten met de commissies te delen. Dit wil

overigens niet zeggen dat u moet wachten totdat u aan de beurt bent. Mocht u een probleem hebben of over een bepaald vraagstuk meer informatie willen hebben. Schroom dan niet om contact met ons op te nemen.

Huurbeleid 2012

Na de eerste aankondiging van het Ministerie van Binnenlandse Zaken van 24 november 2011 werd meegedeeld dat de maatregelen per 1 juli 2012 als volgt waren:

1. Maximale huurverhoging gelijk aan de inflatie
2. Maximale huurstijging geldt alleen voor niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten
3. Hogere huurstijging voor inkomens boven € 43.000
4. Maximale huursomstijging inflatiepercentage 2011

Zoals elk jaar gingen de gesprekken over de huur in januari van start. Op 2 februari kwam het Rijk af met voorschriften huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2012 tot en

met 30 juni 2013.

Het inflatiecijfer over 2011 is 2,3%. Dit geldt voor huishoudens met een inkomen **tot € 43.000-dus 2,3%**.

Voorhuishoudens met een inkomen boven de € 43.000 maximale huurstijging van **inflatie + 5%= 7,3%**. De regering heeft het voorstel voor de daartoe strekkende wetswijziging op 22 december 2011 ingediend bij de Tweede Kamer. Dit voorstel wordt 1 maart a.s. behandeld in de Tweede Kamer.

Verhuurders die gebruik willen maken van deze huurverhoging, kunnen vanaf 1 februari 2012 via de website bij de Belastingdienst opvragen of het huishouden van een bepaalde woning een gezamenlijk inkomen heeft

van meer of minder dan € 43.000. De belastingdienst verstrekt geen gespecificeerde inkomensgegevens, maar alleen een verklaring of het gezamenlijk inkomen hoger is dan 43.000 of niet of dat er geen inkomensgegevens bekend zijn voor dat adres. Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 2,3% voorstelt, moet hij bij het voorstel de verklaring van de Belastingdienst voegen dat het huishoudinkomen hoger is dan 43.000. Wij noemen dit de invoering van de **gluurbelasting**. De bedoeling is duidelijk het uitroken van de huurders met een inkomen boven de 43.000 uit de sociale huursector richting geliberaliseerde woningen.

Reactie Aedes en Woonbond

Aedes en de Woonbond hebben herhaaldelijk aangegeven dat zij niet gelukkig zijn met de keuzes voor het huurbeleid van dit kabinet. Zij hebben vooral kritiek op de huidige vormgeving van het huurbeleid door het kabinet vanwege de nadelige effecten op de doorstroming in de woningmarkt. Ook om andere redenen zijn zij minder gelukkig met het inflatievolgende huurbeleid dat het kabinet voert. De woningvoorraad in Nederland is een groot goed, een groot maatschappelijk kapitaal dat we in Nederland de afgelopen decennia

hebben kunnen opbouwen. Zij willen dit graag in stand houden en de investeringen doen die noodzakelijk zijn voor woningverbetering, maar ook voor onderhoud en verbeteringen. Om ouderen in aangepaste woningen te huisvesten, om leefbaarheid in de wijken te bevorderen, om de energiezuinigheid van de Nederlandse woningvoorraad te vergroten, kortom om huisvesting en een veilige woonomgeving te bieden aan iedereen die daarop aangewezen is. Nu, maar zeker ook in de toekomst als trends als vergrijzing en krimp om veel

aanpassing vragen. Dit gekoppeld aan de kabinetsmaatregelen die een ware aanslag vormen op de kasstromen van corporaties en daarmee de investeringscapaciteit, leidt er toe dat corporaties steeds moeilijker hun werkzaamheden uit kunnen voeren en vooral minder kunnen investeren. Dit vertaalt zich ondermeer in teruglopende nieuwbouwproductie, uitstel van onderhoudswerkzaamheden en uitstel van sloop/nieuwbouw. Dit is niet alleen vervelend voor de bewoners, maar raakt de economie en werkgelegenheid.



Vervolg Aedes en Woonbond



Een normaal functionerende corporatiesector is goed voor jaarlijkse investeringen van 13,5 miljard. Dit valt met vele miljarden terug en heeft daarmee grote economische effecten, ook omdat de schatkist hierdoor miljarden aan belastinginkomsten mist. Als het kabinet dan in 2014 ook nog een heffing van 760 miljoen euro over de verhuurders met meer dan 10 woningen uitstrooit, vallen veel wenselijke, lopende uitgaven en

Henk en Ingrid

Zij kunnen niet voor een nieuwe huurwoning in aanmerking komen en krijgen met verhuizing naar de vrije sector of de koopmarkt te maken met een huur- of woonkostenstijging van 50% of meer en daarmee met een niet acceptabele stijging van de woonquote te maken.

investeringen helemaal stil. Zij vinden dit ook niet de manier om de overheidsfinanciën gezond te maken. Het is jaar in jaar uit verder opeten van maatschappelijk kapitaal om lopende overheidsuitgaven te financieren. Toch is Aedes van mening dat – juist ook vanwege de koppeling met de verhuurdersheffing, de 5% maatregel snel ingevoerd te krijgen. Corporaties kunnen dan met huurinkomsten een deel van de stijgende kosten en

heffingen dragen. Aedes en de Woonbond zijn net zoals steeds meer organisaties en economen voor een integrale hervorming van de woningmarkt. Dit voorjaar zal uit de CPB-doorkijk naar 2015 waarschijnlijk blijken dat er extra bezuinigd moet worden. In dat kader lijkt het onontkoombaar om ook de woningmarkt integraal te hervormen. Het probleem van Henk en Ingrid met iets meer dan 33.614 euro wordt ook niet opgelost.

Stel dat ze nu 500 euro per maand huur betalen voor hun sociale huurwoning en ze willen verhuizen, dan zijn ze aangewezen op de vrije sector en betalen ze al gauw meer dan 850 euro aan huur, een stijging van 70%. In deze categorie zijn er weinig huurwoningen. Commerciële verhuurders

rekenen huren die beduidend hoger zijn dan 850 euro kale huur per maand. Doordat deze mensen blijven zitten, daalt het aantal verhuizingen verder. Uit onderzoek is gebleken dat de mutatiegraad met 15% in twee jaar is gedaald

Tilburgse middeninkomens tussen wal en schip?



In het najaar 2011 hebben de Tilburgse corporaties onderzoek gedaan naar de positie van de middeninkomens op de Tilburgse woningmarkt. De resultaten zijn op 20 oktober 2011 gepresenteerd aan de gemeente en corporaties en op 8 december 2011 in de Raadscommissie Fysiek. Dit om vervolgstappen te nemen om de middeninkomens op de woningmarkt te helpen. In zijn totaliteit zijn er 96.980 Tilburgse huishoudens. Totaal 4.660

huishoudinkomens (hh) 33.614 – 38.000 euro, oftewel 4,8% van alle Tilburgse hh. Totaal 5.190 hh inkomens 38.000 – 43.000, oftewel 6,1% van alle Tilburgse hh. 69% van de totale groep middeninkomens is 11%, 31% van de middeninkomens woont in een corporatiewoning. 95% in de kernvoorraad. 69% van de middeninkomens in Tilburg woont in particulier bezit, voornamelijk koopwoningen. De Tilburgse kernvoorraad wordt door 11% bewoond door

middeninkomens (33.614 – 43.000), voor 12% door mensen met een inkomen boven de 43.000 euro. Bij de In de groep 33.614-38.000 betreft het 4.660 hh. 1.971 alleenstaanden, 1.507 samenwonenden en 1.182 gezinnen, In de groep 38.000 – 43.000 wonen 1.667 alleenstaanden, 2.334 samenwonenden en 1.899 gezinnen. Bij de laagste inkomens zijn de alleenstaanden de grootste groep en bij de andere groep de samenwonenden.

Betaalbaarheid koop voor de middeninkomens

Eénverdieners met een bruto huishoudinkomen van 33.600 hebben een maximale financieringscapaciteit van 151.000. Tweeverdieners met dit inkomen kunnen maximaal 104.000 financieren. Bovendien blijkt dat vanaf 55 jaar de leencapaciteit zowel bij 1 als bij 2 inkomens sterk afneemt. Eenverdieners met een inkomen van 38.000 kunnen 170.000 financieren, tweeverdieners 124.400. Het gaat hierbij om maximale financiering dus alle kosten koper e.d. zitten hierin. Op basis van dezelfde wijze van onderzoek die zijn gebruikt bij het onderzoek Woonlasten onderzoek in Tilburg. Voor het bepalen van de woonquotenorm is een opslag gebruikt van

7% bovenop de huurquote. Middeninkomens geven gemiddeld circa 7% van hun inkomen uit aan woning-gerelateerde energielasten, lokale belastingen en de waterrekening. Bij niet-geliberaliseerde huur van 653 hebben de middeninkomens geen te hoge woonquote, m.u.v. gezinnen met een laag middeninkomen (tot 38.000) en de tweepersoonshuishoudens onder de 65 jaar. Bij een huur van 750 euro hebben alle lage middeninkomens een te hoge woonquote, gezinnen met een hoger middeninkomen hebben bij een huur van 750 ook nog een te hoge woonquote.. Huren van 850 zijn voor

alle middeninkomensgroepen "onbetaalbaar".

Middeninkomens 11% van alle Tilburgse huishoudens (10.570 hh). De leencapaciteit van eenverdieners is beduidend ruimer dan die van tweeverdieners. Eenverdieners met een bruto hinkomen van 33.600 kunnen max. 151.500 financieren. Tweeverdieners max. slechts 104.000. Hoe gelijkwaardiger de verdeling van twee inkomens, hoe lager de leencapaciteit. Huren van 850 zijn voor vrijwel alle middeninkomens onbetaalbaar.



Woningaanbod Tilburg

Totale woningvoorraad ongeveer 88.000. 56% koop, 35% corporaties en 10 commerciële huur. Koopwoningen: 69% eengezins en sociale huur: 45% eengezins.woningen.

In de gemeente Tilburg zijn ongeveer 3000 woningen te koop. Ongeveer 70% eengezinswoningen. Een derde heeft maar een vraagprijs van kleiner dan 175.000 euro. Ongeveer 79% van het aanbod betreft een eengezinswoning. In de dorpen is voor de middeninkomens vrijwel

geen koopaanbod. Slechts 40 van de 3000 woningen die in Tilburg te koop staan. In de stad Tilburg begint het aanbod vanaf 120.000 met wat appartementen met 2 slaapkamers. In de prijsklasse 125.00 – 150.000 staan 450 woningen, vooral appartementen, te koop. De actuele huurvoorraad laat zien dat er weinig aanbod in het middensegment bestaat. Het middensegment bestaat voornamelijk uit meergezinswoningen. De mutatiegraad wordt geschat op 8%. Het aanbod in totaliteit is vrij

fors, maar voor middeninkomens miniem. Middensegment 500-800 euro is nauwelijks aanwezig. 7 tot 10% van het totale huuraanbod. Commerciële verhuurders hebben nauwelijks aanbod onder 800 euro. De Tilburgse middeninkomens zitten tussen wal en schip. De lage middeninkomens kunnen geliberaliseerde huur niet betalen. Hogere middeninkomens kunnen een geliberaliseerde huur tot circa 800 betalen, maar deze woningen zijn nauwelijks beschikbaar.





**Postbus 4011
5004 JA Tilburg
Bezoekadres :
Op afspraak
Ringbaan Noord 165**

**TELEFOON:
06-42929162
(013) 5388921
E-mail:
h.b.o.wonen99@live.nl**

**Bezoek onze website!
Ga naar:
www.hbowonen99.nl**

Website www.hbowonen99.nl

HBO Wonen99 heeft een website met relevante informatie voor onze leden. Naast zaken die nuttig zijn om als huurder op de hoogte te zijn, bevat de website ook informatie die van belang zijn voor de Commissies van Huurders. Maak gebruik van deze informatiebron en blijf op de hoogte van de laatste ontwikkelingen .

Thema- avond 21 maart 2012

Wij willen u op de thema-bijeenkomst informeren en met u van gedachten wisselen welke oplossingen mogelijk zijn. Door de verschillende overheidsmaatregelen komt de leefbaarheid van wijken steeds meer onder druk te staan. Wij zijn tegen

Informatie over uw organisatie...

HBO Wonen 99 is er voor u!! In uw buurt en complex gebeurt er van alles. Zo vinden er veel veranderingen in uw buurt of complex plaats. Wat wordt door WonenBreborg

Vervolg pagina 5: Middeninkomens

In de toekomst neemt de doelgroep tussen primair en 33.614 met 20% toe. De koop is niet toegankelijk voor lage middeninkomens vooral meerpersoonshuishoudens en gezinnen. Ook hoge middeninkomens

inkomenswijken. Wij zijn tegenstander van concentratie van kansarme bevolkings- groepen in wijken. Wij zijn voor het binden van midden- en hoge inkomensgroepen die zorgen voor verbinding met groepen die het moeilijk hebben in onze

hebben een beperkte toegang, maar dalende prijzen zijn voor hen gunstig. HBO maakt zich sterk voor lage inkomens ook lage middeninkomens. Wij zoeken naar oplossingen voor zowel de laagstbetaalden als voor oplossingen voor middeninkomens. Wij vragen u met ons mee te denken.

samenleving. Door de overheid volgt er een selectie op de samenstelling van de instroom aan de poort. Aan de andere kant zullen huishoudens met een hoog inkomen die binnen de huursector willen wonen verhuizen, niet langer welkom zijn de huursector.

uw buurt gebeurt. De commissie kent haar buurt, het complex - de problemen en de wensen van de bewoners het best. Zij zijn de ogen en oren van de HBO op complexniveau . Wij zijn u dankbaar voor uw inzet

HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE

WONEN 99