

**Verslag Themabijeenkomst 14 oktober 2015,
Boerke Mutsaers te Tilburg**

Namens het bestuur van HBO heet voorzitter Peter Valk alle leden van de commissies van huurders, medewerkers van WonenBreburch en alle overige aanwezigen van harte welkom. Verheugd stelt hij vast dat de opkomst wederom bijzonder groot is. Wel doet hij het vriendelijke verzoek aan de leden van de CvH's om i.v.m. catering en zaalopstelling in het vervolg door te geven met hoeveel leden men komt, want dat wordt nu wel eens vergeten.

De agenda is enigszins aangepast. De uitkomst van de enquête wordt eerst kort behandeld zodat daarna voldoende tijd overblijft voor de 2 andere belangrijke onderwerpen.

1. Uitkomst enquête 2014 (nr. 16)

Voorzitter Peter Valk licht aan de hand van sheets de belangrijkste zaken en resultaten uit de jaarlijkse enquête toe.

Deze sheets zullen als bijlage bij dit verslag worden gevoegd en naar de inhoud daarvan wordt in dit verslag verwezen. Ook op de website van HBO Wonen 88 is het verslag terug te lezen.

Alle Commissies van Huurders hebben de uitkomst van de enquête al eerder ontvangen en - als het goed is - ook besproken met hun woonconsulent. Zoals elk jaar bespreekt ook het bestuur van HBO het totaalbeeld dat uit de enquête naar voren komt met de directie van WonenBreburch. Zowel het bestuur van HBO als directie van WonenBreburch willen graag horen hoe de huurders denken over de dienstverlening. Het doel hiervan is elkaar scherp te houden en het nog beter te gaan doen. Men wil weten wat er goed gaat en wat er beter kan, hoe huurders denken over de serviceverlening, over de hoogte van de servicekosten, over de communicatie met WonenBreburch, over de woonconsulten, de huismeesters etc. ?

Hieronder enkele punten uit de enquête waar de voorzitter in het bijzonder bij stilstaat:

- Gemiddeld hebben CvH's 4 x p/j een overleg met de woonconsulente. Die frequentie is nodig om elkaar goed op de hoogte te houden van wat er speelt. De notulen van het overleg geven houvast en belangrijk is dat die door partijen worden getekend.
- De bestaande CvH's zijn heel trouw en zijn ook trouwe bezoekers aan alle bijeenkomsten die het HBO organiseert. Toch zijn er in de loop van dit jaar enkele CvH's gestopt. Vaak vanwege de leeftijd van de leden, soms vanwege wat conflicten onderling. De bestuursleden Harrie van Baardwijk, Wilhelmiën Amersfort en Marian Dickens vormen de werkgroep Ondersteuning Commissies van huurders (WOC genaamd) en zij zetten zich in om nieuwe commissies te enthousiasmeren en daar waar nodig aan de commissies ondersteuning te bieden.
- Groot onderhoud gebeurt minder vanwege geringer budget dat de corporatie de laatste 2-3 jaar heeft. Op dit moment krijgen de Sweelincklaan en Kapelmeesterlaan groot onderhoud.

- Veel problemen die gesignaleerd worden hebben te maken met leefbaarheid (zwerfvuil, verpaupering, verlichting, parkeren). Zwerfvuil in en rondom het complex is voor velen een van de grootste ergernissen. Gelukkig zijn er vrijwilligers die vaak op een vaste dag in de week de moeite willen doen om zwerfvuil te ruimen. Maar ondanks dat blijven anderen toch rommel neergooien. Het zou mooi zijn als er met meer respect voor elkaar en met de leefomgeving wordt omgegaan, aldus de voorzitter.
- Velen vinden dat de bereikbaarheid van WonenBreborg in het weekend beter kan beter. Maar de huismeesters zijn in het weekend vrij. Er is wel een calamiteitenlijn beschikbaar.
- Het takenpakket van de huismeester is bij velen goed bekend. De voorzitter wijst erop dat als de huismeester niet op kantoor zit, dat niet wil zeggen dat hij er niet is. Hij kan op dat moment ergens in de omgeving rondlopen om zaken te bekijken of met wijkagent te spreken. Als de huismeester niet op de plek zit, kan men hem wel telefonisch bereiken.
- Het spreekuur van HBO wordt volgens de uitkomst wel op prijs gesteld, echter in de praktijk maakt men er volgens de voorzitter weinig gebruik van.
- T.a.v. de consultants worden enkele verbeterpunten genoemd, o.a. behoefte dat er sneller gereageerd wordt op mailtjes en de bereikbaarheid van de consulente.
- Aangaande het planmatig onderhoud in complexen stelt de voorzitter dat de CvH's ook zelf bij de consulente zaken kunnen aankaarten, bijv. dat er ergens een schilderbeurt nodig.
- Over de servicekosten dienen de consultants 2x per jaar overleg te voeren met de CvH, maar dat onderwerp wordt nogal eens vergeten. Dus CvH's: wees daar ook zelf alert op, adviseert de voorzitter.
- Een zorg die wordt uitgesproken is de toenemende zorgbehoefte bij bewoners door de vergrijzing, want mensen moeten langer thuis blijven wonen.
- De waardering voor WonenBreborg in het algemeen is al jaren ongeveer hetzelfde en dat is een mooi resultaat.
- Zo ook is de waardering voor het werk HBO nog steeds een ruime voldoende. De voorzitter geeft aan dat het bestuur het zeer waardeert dat er rond de 200 vrijwilligers zijn die met het bestuur meekijken en meedenken.

Vanuit de CvH's wordt het verzoek gedaan om de gebruiksvriendelijkheid van het digitaal invullen van de enquête te vergroten.

Een suggestie verder is om de vragen en de inhoud van de enquête eens te actualiseren.

De voorzitter neemt deze opmerkingen mee. Voorts wijst hij erop dat naast de jaarlijkse enquête ook 2x per jaar een belronde wordt gedaan door de dames van het WOC. Wat opvalt is dat de bevindingen n.a.v. de belrondes soms anders zijn dan in de enquête. Daarom het dringende verzoek aan de leden om de enquête eerlijk in te vullen en niet politiekcorrecte antwoorden te geven, want daar kan het bestuur niks mee.

2. De nieuwe Woningwet (v.a. 1 juli 2015) – Wat verandert er?

Toelichting door Yvonne van den Braken, beleidsadviseur bij WonenBreborg

De gepresenteerde sheets worden als bijlage bij dit verslag gevoegd en naar de inhoud daarvan wordt in dit verslag verwezen.

Groene en rode vellen zijn uitgedeeld om tussendoor over punten die aan de orde komen de mening van aanwezige huurders te horen.

Er komt over de nieuwe wet vanuit Den Haag erg veel informatie, het is een dik boekwerk, aldus mevr. Y. van den Braken, en niet alles kan er vanavond aan de orde komen. Zij zal zich beperken tot de meest belangrijke aspecten voor de huurders. Sinds de oude woningwet (1962) is er heel veel gebeurd. Vooral sinds de verzelfstandiging van corporaties in de jaren negentig zijn corporaties meer gaan doen dan alleen de verhuur van sociale woningen. Europa vindt dat de corporaties weer terug moeten naar hun kerntaak en heeft daarom bepaald dat corporaties alleen nog financiële steun van de overheid mogen krijgen als ze dat investeren in sociale huurwoningen. Ook vanwege misstanden die zich in het management van corporaties in den lande hebben voorgedaan, zijn de teugels in corporatieland aangetrokken. Vanaf 2015 is nu de nieuwe woningwet van kracht. Bij WonenBreda zijn diverse medewerkers ermee bezig om te kijken in hoeverre de corporatie aan de nieuwe wet kan voldoen.

Met een kortdurend filmpje van Aedes (de brancheorganisatie van corporaties) worden de belangrijkste zaken uit de nieuwe woningwet getoon.

Conclusie: Veel zaken die corporaties doen, blijven hetzelfde. Namelijk:

Zorgen voor goede en betaalbare woningen, voor mensen met lagere inkomens, en zorgen voor goede leefbaarheid in de wijken.

Wat is er nieuw in de Woningwet:

- 1) Huurders krijgen meer te vertellen.** De rol van HBO Wonen 99 (20 jaar geleden opgericht) wordt belangrijker dan hij nu is. Ook commissies krijgen een grotere rol. Als belangenorganisatie voor huurders krijgt men geld voor trainingen en eventueel het inhuren van een adviseur, zodat men goed geïnformeerd het overleg met de corporaties kan voeren. Corporaties zullen ideeën voorleggen aan huurders en vindt zgn. huurdersraadpleging door HBO Wonen 99 plaats. In de wet is geen beperking opgelegd over de onderwerpen, dus feitelijk mag over alles huurdersraadpleging gebeuren. Wel zullen daar nadere afspraken over worden gemaakt.
- 2) Ook de rol van de gemeente wordt belangrijker.** Corporaties dienen met de gemeente een convenant af te sluiten (Dit gebeurt in Tilburg al jaren).

Vraag aan de zaal: Wilt u geraadpleegd worden over ideeën van de corporatie?

Groene kaart: Ja, ik praat graag mee over belangrijke zaken.

Rode kaart: Nee, dat is niet nodig.

Vrijwel unaniem is het antwoord men heel graag meepraat over belangrijke zaken.

Wat niet wil zeggen dat ze geen vertrouwen hebben in het HBO...

Op de vraag waarover men als bewoner zelf graag wil meepraten, wordt aangegeven dat men het belangrijk vindt te praten over wat zich in de buurt afspeelt en om er ook met anderen over in discussie te gaan.

Op een vraag naar de rol van het HBO wordt toegelicht dat het wettelijk zo is vastgelegd dat men samen aan tafel zit, corporaties, HBO's en de gemeente. In Tilburg gebeurde dat al en hebben de partijen (corporaties Tiwos, WBB, TBV en 't Heem) samen met de HBO's en de gemeente een convenant opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd over de verhuurbaarheid, over de leefbaarheid etc.

- 3) De juiste mensen naar de juiste woningen.** D.w.z. dat de goedkoopste woningen alleen nog maar aan mensen met de laagste inkomens mogen worden toegewezen. Met de passendheidsnorm wordt daarop toegezien.

Vraag aan de zaal: **Vindt u het goed dat huurders met een lager inkomen geen duurdere woningen mogen huren?**

Groene kaart: Ja, dat vind ik een goed idee. Zo voorkom je dat mensen in financiële problemen komen.

Rode kaart: Nee, dat vind ik geen goed idee. Iedereen moet zelf kunnen bepalen waar hij wil gaan wonen.

De meningen in de zaal hierover blijken verdeeld. Ongeveer de helft antwoordt met 'ja', de andere helft vindt het géén goed idee.

Als argument voor 'nee' wordt opgemerkt dat mensen die het niet kunnen betalen, huursubsidie bij de gemeente kunnen krijgen. Gesteld wordt dat de nuance ontbreekt in de maatregelen van Blok. Men moet niet enkel naar inkomen kijken, ook naar het vermogen.

Iemand anders zegt het wel een goed idee te vinden, mits jongeren niet in woningen die bestemd zijn voor ouderen, worden geplaatst. Dat gebeurt nu wel.

Uitgelegd wordt dat met voorrangregels ervoor gezorgd wordt dat ouderen in seniorenwoningen terecht komen. Officieel mag het niet mee om alleen senioren te huisvesten in ouderenwoningen.

Ongeacht wat wij ervan vinden heeft de minister bepaald dat corporaties zich aan de passendheidsnorm moeten houden, aldus Y. v.d. Braken. Het geldt uiteraard alleen voor nieuwe huurcontracten. Dus zolang mensen blijven wonen, hebben ze hier geen 'last' van. Het geldt ook alleen voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag aan wie de corporatie een betaalbare woning moet aanbieden. Woningen mogen niet zo maar duurder worden gemaakt want er moeten genoeg goedkope woningen voorradig zijn. In de praktijk wordt gekeken naar het aantal personen per huishouden en het (gezamenlijke) inkomen. Met deze begrenzing wil men het scheefhuren voorkomen. (zie de betreffende sheets voor de exacte inkomensgrenzen). Bij 'Woning in zicht' zal e.e.a. duidelijk naar huurders worden gecommuniceerd.

4) Regels voor leefbaarheid.

De regels voor leefbaarheid zijn in de woningwet flink aangescherpt.

Woningcorporaties mogen minder doen, alleen nog voor de eigen huurders, en in de directe omgeving van de woningen, en niet meer dan voor 125 euro per woning per jaar. Wat er allemaal onder valt, is (nog) niet duidelijk. WonenBreburg mag zich wel blijven inzetten voor het bestrijden van overlast. Of huurders helpen bij problemen, of hen naar de juiste instantie leiden. Ook meehelpen aan het schoon, heel en veilig houden van de omgeving. Ook huismeesters blijven inzetten. De corporaties mogen initiatieven van huurders die bijdragen aan de leefbaarheid blijven ondersteunen (financieel of in natura).

Wat niet meer mag, is het sponsoren van evenementen en organisaties. Of mee-investeren in wijken waar men geen bezit heeft.

Samengevat: Veel blijft hetzelfde en verandert dus niet. Corporaties maken met gemeente en met huurders afspraken, moeten de juiste mensen naar de juiste woningen leiden. Huurders hebben dus meer te vertellen.

3. Het nieuwe streefhuurbeleid

Toelichting door Camiel van Esch, beleidsmedewerker bij WonenBreburg

Zijn presentatie is eveneens bij dit verslag gevoegd en naar de inhoud daarvan wordt voor dit verslag verwezen.

Allereerst wordt uitgelegd hoe de prijsvorming voor de woningen bij WonenBreborg tot stand komt. Er zijn veel verschillen in kwaliteit en prijzen van woningen, wat invloed heeft op de huren. Verder speelt ook een rol hoe lang iemand bij WonenBreborg huurt.

Op de vraag aan de zaal wie er langer dan 5 jaar bij WonenBreborg huurt, komt naar voren dat bijna iedereen in de zaal er al langer dan 5 jaar huurt, een grote groep langer dan 10 jaar, en sommigen zelfs langer dan 20 jaar. Hoe langer men bij WonenBreborg woont, hoe minder men gemiddeld aan huur betaalt ten opzichte van nieuwe huurders, aldus C. van Esch. Hij licht vervolgens enkele definities toe: maximale huur, streefhuur (is huurprijs bij nieuwe verhuring) en de netto huur. De maximale huur is bij wet vastgelegd in het WWS (Woonwaarderingstelsel) en dit gebeurt aan de hand van een puntensysteem voor sociale huurwoningen (oppervlakte, verwarming, keuken, sanitair etc.). Nieuw hierbij is dat de WOZ-waarde voortaan ook wordt meegeteld. Afhankelijk van het aantal punten (t.z.t. op internet van WonenBreborg voor elke woning terug te vinden) wordt de maximale huur voor een woning bepaald. In een tabel staat het aantal punten en de bijbehorende maximale huur. De tabel loopt van 40 tot 250 punten.

Stel dat de netto huur boven het in WWS bepaalde bedrag zit, dan kan de huurder aan de bel trekken bij de corporatie, aldus C. van Esch. Ingeschat wordt dat ca.100 woningen van WonenBreborg te laag zijn ingeschat en deze mensen zullen een huurverhoging krijgen waarbij WonenBreborg de huurder tegemoet zal komen.

De streefhuur is de huurprijs bij nieuwe verhuring die gebaseerd wordt op een percentage van de maximale huurprijs. WonenBreborg heeft bij veel woningen het plafond verlaagd omdat men de maximale huurprijs voor veel huurders te hoog vindt. Met de Stichting huurdersbelangen en een vertegenwoordiging van HBO is in een overeenkomst (Akkoord betaalbaarheid) een gemiddelde streefhuur van 80% van de maximale huur vastgelegd.

Vraag aan de zaal: **Het is goed om een lagere huur te vragen dan de maximale huur.**

Groene kaart: Ja, want de huren zijn voor velen al te hoog.

Rode kaart: Nee. We moeten de maximale huur vragen, om te kunnen Investeren (in leefbaarheid, herstructurering etc.)

Het antwoord op deze vraag is gemêleerd, ongeveer even veel groene als rode kaarten.

C. van Esch licht toe dat WonenBreborg nog een stap verder gaat en een extra korting geeft door woningen waarop huurtoeslag van toepassing is 'af te toppen' qua aantal waarderingpunten (WWS). De afgetopte woningen komen in netto-huur lager uit. Het kan ertoe leiden dat eenzelfde woning in Woning in zicht afgetopt op 80% streefhuur zit en een niet-afgetopte op 82%.

Vraag aan de zaal: **Sommige woningen krijgen een extra korting.**

Groene kaart: Ja, dat is goed om nog meer woningen betaalbaar te houden,

Rode kaart: Nee, eenzelfde woning moet eenzelfde prijs hebben.

Ook hierop komen ongeveer evenveel rode als groene kaarten. Als argumentatie bij de keuze voor groen, is dat men het goed vindt dat de corporatie de mensen met een smalle beurs tegemoet komt.

Bij de keuze voor rood wordt als argument gegeven dat er nu veel prijsverschillen ontstaan. Bijvoorbeeld in een complex van 144 woningen zijn al veel verschillen in punten en huurprijzen en bij aftoppen neemt het verschil nog meer toe, wat spreker oneerlijk vindt. In principe zou iedereen dezelfde huur moeten betalen en via de huurtoeslag zou men moeten regelen dat mensen met een te laag inkomen minder huur betalen.

Met enkele voorbeelden van woningen laat C. van Esch zien hoe de huurprijs voor woningen wordt bepaald zoals dat ook in Woning in zicht gebeurt. Desgevraagd licht hij toe dat de huurprijs bij mutatie altijd 82% is, tenzij sprake is van aftopping bij huurtoeslag. Hij kondigt alvast aan dat voor zittende huurders wiens huur lager is dan de streefhuur, elk jaar naast de inflatiecorrectie een huurstijging zal plaatsvinden tot aan het bedrag van de streefhuur of - afhankelijk van het inkomen - tot aan de maximale toegestane huur.

4. Afsluiting

De voorzitter dankt de sprekers voor hun heldere presentaties.

Na iedereen te hebben bedankt voor aanwezigheid en belangstelling sluit de voorzitter om 21.30 uur de bijeenkomst en nodigt het gezelschap uit voor een informele nazit.

Bijlagen:

- sheets resultaten enquête 2014
- presentatie 'nieuwe Woningwet'
- presentatie 'streefhuurbeleid van WonenBreborg'