

Verslag Themabijeenkomst HBO Wonen 99, 20 maart 2019

Met een hartelijk welkomstwoord van voorzitter Peter Valk namens het bestuur van H.B.O. Wonen 99 wordt de thema-avond geopend. Wederom is de opkomst groot waarvoor het bestuur de commissieleden bedankt. De onderwerpen die vanavond worden toegelicht staan dicht bij ons als huurders. De voorzitter spreekt de hoop uit dat het wederom een leerzame avond wordt.

Het verslag van deze bijeenkomst en de gehouden presentaties zullen op de website van HBO worden geplaatst. De commissies ontvangen een mail zodra het verslag op de website staat.

Peter Valk geeft het woord aan Annemiek van der Bijl en aan Kim Wijnen, beiden werkzaam bij WonenBreburch. Annemiek zal informatie verstrekken over de WIZ: de Woonruimtebemiddeling. Kim zal uitgebreid uitleg geven over de huurofbouw.

1. Woonruimtebemiddeling Woning In Zicht

Annemiek van der Bijl, teamleider Beheer bij WonenBreburch geeft een presentatie over Woonruimtebemiddeling.

N.B. Zie bijlage bij dit verslag voor de inhoud van haar presentatie over de WIZ.

Annemiek vraagt aan de zaal of men enig idee heeft hoeveel woningzoekenden er zijn. Een lastige vraag, zo blijkt uit antwoorden. Annemiek vertelt dat er ruim 75.000 woningzoekenden zijn.

Vervolgens vraagt zij aan de zaal wat als een 'gezin' wordt beschouwd. Een echtpaar? Of een alleenstaande ouder met 1 of meerdere kinderen? Ook die vraag leidt tot uiteenlopende antwoorden.

Annemiek licht toe dat bij WIZ geldt dat meer dan 1 persoon als een gezin wordt aangemerkt. Volgens de oude regel is de definitie gezin van toepassing op een ouder met minimaal 2 kinderen, maar die regel wil men nu gaan aanpassen want er zijn tegenwoordig veel gezinnen met 1 kind.

T.a.v. de actieve zoektijd licht ze toe dat de tijdsduur geldt vanaf de eerste reactie tot woningacceptatie. De zoektijd is ca.13 maanden weliswaar voor een woning in de goedkopere categorieën.

Aangegeven wordt dat het voor mensen die geen internet hebben of niet over een computer beschikken het wel lastig is om actief te zoeken, waarop Annemiek uitlegt dat wanneer ze geen kinderen hebben die kunnen of willen meehelpen, men een beroep kan doen op hulp van Wonen Breburch. Bijvoorbeeld kan de woonmakelaar hier een rol in spelen.

De bijzondere toewijzingen gaan buiten het WBS systeem. Dat zijn toewijzingen die te maken hebben met contingent-afspraken, urgentie-aanvragen, statushouders en

toewijzingen en maatwerk vanuit gemeente (schrijnende gevallen). Contingenten zijn mensen die verbonden zijn aan een instelling zoals IMW, Traverse, Amarant, RIBW, GGZ, Sterk Huis e.d. Ca. 150 woningen heeft Wonen Breburg samen met TBV en Tiwos voor deze doelgroep gereserveerd. Omdat WB de grootste corporaties is moet deze ook het grootste aandeel hierin leveren.

In 2018 waren er totaal 87 aanvragen, waarvan 60 contracten, 12 ingetrokken/geweigerd en 13 zijn nog in bemiddeling.

De urgentieaanvragen komen via de urgentiecommissie van WIZ binnen. In 2018 waren er 32 aanvragen waarvan 21 contracten zijn afgesloten, 9 geweigerd en 2 hebben een aanbieding gekregen. De corporatie biedt 1x iets aan en die woning moet men dan ook accepteren.

w.b. statushouders zijn er in 2018 geen 158 toegewezen omdat er minder aanvragen bij de gemeente Tilburg zijn binnengekomen. De corporatie heeft 13 contracten afgesloten voor 59 personen. Vaak zijn het gezinnen met na-reizigers die later naar Nederland zijn gekomen

Voorts zijn 27 contracten afgesloten voor ex-AMV-ers. Dat zijn jongeren die in een KBE hebben gewoond (vervangend familiehuus waar deze jongeren worden opgevangen en getraind in zelfstandig wonen). Wonen Breburg heeft 5 woningen toegewezen aan Sterk Huis met meerdere kamers waar deze jongeren met begeleiding worden gehuisvest. Als een jongere 18 jaar is, zouden ze zelfstandig gehuisvest moeten worden. Wonen Breburg huisvest ze bij studenten zodat ze kunnen aansluiten bij leefwereld van studenten. Als de jongere er niet aan toe is ondanks de leeftijd van 18 jaar, dan blijft die jongere op kosten van de gemeente langer in het vervangend familiehuus wonen. TBV en Tiwos wijzen ze wel een studio toe als ze zelfstandig gaan wonen.

De vrije toewijzingen hebben te maken met aanvragen vanuit wijkteams en speciale verzoeken van de gemeente Tilburg. In totaal waren er 23 aanvragen in 2018 waarvan in 12 gevallen contracten zijn afgesloten. Annemiek toont een aantal voorbeelden van succesvolle vrije toewijzingen om een idee te geven van welke mensen daarvoor in aanmerking komen.

M.b.t. de pilot Doorstromingen: Veel mensen zien een gebeurtenis niet altijd aankomen. Bijv. het overlijden van de partner, een terugval qua inkomen etc. en niet iedereen heeft op zo'n moment voldoende inschrijftijd opgebouwd. Voorwaarden voor doorstromen zijn: minimaal 5 jaar bewoner bij Wonen Breburg, een goed huurder zonder huurachterstand, die geen overlast veroorzaakt, en het inkomen moet passend zijn voor de woning waar men naar wil doorstromen.

Gevraagd wordt of het verschil uitmaakt voor de doorstroming als de woning die je verlaat door Wonen Breburg wordt verkocht. Dat is niet bekend bij Annemiek. Zij zal dit navragen en het antwoord hierop volgt (**P.M.**)

Woonmakelaar: Deze gaat Wonen Breburg actiever en meer (8u p/w) inzetten. Het is de bedoeling dat de woonmakelaar ook bij mensen op huisbezoek gaat. Uiteindelijk

doel is meer verhuur van 'geschikte seniorenwoningen' aan de beoogde doelgroep waardoor meer eengezinswoningen vrijkomen. Het is goed om senioren tijdig te laten verhuizen om zorgwekkende situaties te voorkomen.

Gevraagd wordt waarom voor het complex Novicom, dat voorheen de seniorenlabel had, dat label is verwijderd. Hierop wordt uitgelegd dat als gevolg van Europese wetgeving in 2014 men dat label heeft moeten verwijderen omdat de woningen vrij toegankelijk moesten zijn en er geen sprake mocht zijn van leeftijdsdiscriminatie. Andere corporaties hanteren dat label ook niet meer, want het is niet toegestaan. Wonen Breburg heeft wel rolstoel- en rollator toegankelijke complexen.

Een huurder uit de Populierenflat merkt op erg veel moeite te hebben met het steeds veranderende beleid van Wonen Breburg aangaande dit complex vanaf 2014 toen het label seniorenflat eraf is gehaald. Een deel van de woningen werd verkocht maar momenteel is weer alles in de verhuur. Als bewonerscommissie voelt men zich niet door Wonen Breburg gehoord als er meldingen zijn over slechte samenwerking met de VVE, of over achterstallig onderhoud.

Vanuit Wonen Breburg wordt toegezegd dat intern wordt nagevraagd welke beslissingen ten grondslag hebben gelegen aan de verkoop. Voorts zal Inge van Beek die bij Wonen Breburg de contactpersoon is w.b. VVE's, gevraagd worden contact op te nemen met de bewonerscommissie van de Populierenflat.

M.b.t. de pilot spoedzoekers: deze start in april 2019. Met een aantal voorbeelden wordt uitgelegd in welke situatie wel of niet sprake is van spoedzoeker. Er zijn voorwaarden en eisen aan verbonden en de woonadviseur zit er bovenop zodat mensen na 2 jaar zelf iets anders hebben gevonden.

Bijv. een kind die in Tilburg komt wonen om als mantelzorger voor moeder te kunnen optreden, is een spoedzoeker. Of als een partner bij een echtscheiding met spoed de woning moet verlaten.

Vanuit het bestuur van HBO wordt erop gewezen dat de definitie voor spoedzoekers tot nu toe nooit helder was en dat de voorwaarden en eisen ook niet zijn afgestemd met SHW. Het bestuur zal dit punt in het reguliere overleg met Wonen Breburg aankaarten.

Een ander signaal is dat in de genoemde categorieën de groep 'starters' niet is genoemd. Veel jongelui komen tegenwoordig niet meer aan een woning. Ze worden niet als spoedzoekers beschouwd. HBO vraagt hier nadrukkelijk aandacht voor.

Tot slot laat Annemiek aan de hand van een aantal complexe situaties van aanvragen zien met welke dilemma's de corporatie geconfronteerd wordt en waarbij een keuze moet worden gemaakt. Het zijn soms zeer lastige afwegingen.

2. Alles wat je altijd al over je huur wilde weten en hoe die is opgebouwd. Presentatie door Kim Wijnen

N.B. Zie bijlage bij dit verslag voor de inhoud van haar presentatie.

Kim licht toe dat ze vorig jaar ook een keer uitleg is komen geven m.b.t. de opbouw van de huurprijzen. Deze avond zal ze vooral stilstaan bij de actualiteiten rondom de huurprijzen en de aankomende huurverhoging 2019. Ze verwijst naar krantenkoppen over de betaalbaarheid van huurwoningen van Aedes en de Woonbond die aangeven dat er te veel landelijke regelgeving is waardoor het lastig is om de lokale woningmarkten goed te kunnen bedienen. Er leven ideeën om de huurtoeslag bij toewijzing van een woning niet alleen inkomensafhankelijk te maken, maar ook te koppelen aan de grootte van het huishouden. Kortom: er zijn ontwikkelingen gaande.

In haar presentatie geeft Kim uitleg over basisbegrippen uit het huurbeleid en over de huurverhoging in relatie tot actualiteiten. Tot slot geeft ze nog enkele tips.

Woonlasten van een huurder bestaan uit: huur, servicekosten, energie en elektra (afhankelijk van de grootte van de woning) alsook de gemeentelijke belastingen.

Basis begrippen huurbeleid:

Netto huur = huurprijs voor de woning,

Servicekosten = bijv. kosten voor algemene schoonmaak, onderhoud tuinen e.d.

Netto huur en servicekosten samen = bruto huur die maandelijks wordt betaald.

Streefhuur = de huur waarvan WonenBregburg vindt dat de woning waard is; dat kan anders zijn dan de huur die mensen daadwerkelijk betalen en kan zowel hoger of lager zijn dan de kale huur.

Maximale huurprijs = de huur die o.b.v. het woningwaarderingstelsel mag worden gevraagd. Landelijk zijn daarvoor regels vastgesteld.

Bij WonenBregburg als sociale woningverhuurder is de streefhuur 80% van de maximale huurprijs.

Vanwege Passend Toewijzen kan het zijn dat een woning nog onder de streefhuur wordt verhuurd.

De huurprijs van een woning kan veranderen: door de jaarlijkse huurverhoging, of door mutatie (als er een nieuwe huurder de woning betreft wordt de huurprijs aangepast naar de streefhuur), of na woningverbetering (groot onderhoud/kwaliteitsverbetering).

WonenBregburg heeft 27000 sociale huurwoningen. Jaarlijks mag de huuropbrengst van het totaal aan woningen worden verhoogd met het gemiddeld percentage inflatie plus 1%, doch WonenBregburg vindt dat aan de hoge kant en heeft in haar beleidsplan vastgelegd dat eens in de 4 jaar de totale huuropbrengst met maximaal het gemiddeld percentage inflatie mag stijgen. 2019 is het derde jaar van de cyclus van 4 jaar.

Aanpassingen Wet op de Huurtoeslag:

Slecht nieuws voor huurders is volgens Kim dat de jaarlijkse verhoging van de huurtoeslag niet meer is gebaseerd op de inflatie, maar op de koopkracht en daardoor stijgt het basisbedrag huurtoeslag de komende jaren minder dan voorheen. Goed nieuws is dat met ingang van 2020 de maximale inkomensgrenzen vervallen. Bij een inkomensstijging boven de huurtoeslaggrens kan men de huurtoeslag of een deel ervan (tijdelijk) behouden. Hiermee wil de overheid mensen stimuleren naar werk of beter betaalde banen.

Sociaal Huurakkoord: Minister Ollegren legt veel verantwoordelijkheid neer bij de corporaties en de Woonbond w.b. het beleid omtrent de huurprijzen. Aedes en Woonbond hebben in december 2018 een nieuw huurakkoord gesloten en daarin zijn een aantal veranderingen voorgesteld die wellicht door het Ministerie in de wet zullen worden overgenomen, naar verwachting vanaf 2020. Bijvoorbeeld passend toewijzen ook van toepassing laten zijn tijdens de huurperiode bij bijv. een inkomensval zodat huren eventueel naar beneden bijgesteld kunnen worden. Voorts is het voorstel om de maximale huurverhoging te koppelen aan hoogte inflatie zonder de 1% extra. Daarnaast zijn er regels voorgesteld t.a.v. hoogte vergoedingen bij groot onderhoud.

Huurverhoging in 2019:

Jaarlijkse huursomstijging o.b.v. wettelijke regels in totaal: maximale inflatie (1,6) + 1% = 2,6% (is gemiddelde huurverhoging).

Voor een individuele woning: max. inflatie + 2,5% = 4,1%

De inkomensafhankelijke huurverhoging (zgn. Blokverhoging): max. inflatie 1,6 + 4% = 5,6%

Kortom: sprake is van vrij hoge percentages. WonenBreborg bespreekt uitvoerig met SHW hoe men de huurverhoging gaat inrichten. Aan SHW zijn er 2 voorstellen gedaan. Kim toont de betreffende tabel met cijfers. O.b.v. het inkomen wordt gekeken naar de actuele huur en de streefhuur. Als het verschil erg groot is wordt het hoogste percentage huurverhoging toegekend (2.1%). Als de actuele huur boven de streefhuur is uitgekomen, wordt de huursom verlaagd. Als de actuele huur dicht op of onder de streefhuur zit, is de huuraanpassing 0,5 of 1,6%.

SHW zal een keuze moeten maken tussen scenario 1 of 2.

N.B. Inmiddels heeft SHW gekozen voor variant 2. Dat betekent dat WonenBreborg de huursom iets meer verlaagt als de actuele huur boven de streefhuur zit, en iets meer zal verhogen als die onder de streefhuur zit. Gemiddeld gezien leidt dat tot dezelfde huursomstijging voor WonenBreborg.

De huurders worden per brief geïnformeerd over de aankomende huurverhoging (of -verlaging) van hun woning welke per 1 juli zal ingaan. Bij vragen daaromtrent kan men terecht bij het klantencontactcentrum van WonenBreborg.

Tot slot wil Kim nog de volgende 2 tips aan de aanwezigen meegeven:

- De huursom is slechts een deel van de maandelijkse woonlasten. Let ook op kosten voor elektra, stadsverwarming of gas. Wat is uw grootste verbruik? Kijk

waar u eventueel op kunt besparen. Voor informatie of hulp hierbij kunt u contact opnemen met WonenBreborg.

- De huurverhoging 2019 wordt altijd gebaseerd op het inkomen dat 2 jaar geleden bij de belastingdienst bekend was, dus in dit geval het vastgestelde inkomen in 2017. In 2 jaar tijd kan er echter veel veranderen. Als het inkomen in die periode is gedaald kunt u bij WonenBreborg een verzoek doen tot huurverlaging.

Huishoudens van AOW-ers en huishoudens van min. 4 personen zijn uitgezonderd voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Aanvullend op de presentatie van Kim licht Henk Dankers toe, dat SHW ervoor heeft gepleit dat in schrijnende situaties door WonenBreborg maatwerk wordt geleverd, bijv. in een situatie dat mensen naar een meer passende woning moeten verhuizen maar geen hogere huur kunnen betalen. Kim beaamt dat WonenBreborg inzet op maatwerk en adviseert om in dergelijke situaties contact op te nemen met de woonmakelaar om te zien wat de mogelijkheden zijn.

Na dankzegging aan de beide sprekers van Wonen Breborg en aan iedereen in de zaal voor hun aanwezigheid en belangstelling, sluit Peter Valk de bijeenkomst en nodigt allen uit om onder het genot van een hapje en drankje nog even na te praten.