



## Adviezen in teken van betaalbaarheid

De HBV heeft de afgelopen maanden twee adviezen gegeven. Een aan Woonstichting Etten-Leur (WEL) over de huurverhoging 2014 en het andere advies aan WEL en de gemeente Etten-Leur over hun prestatie-afspraken voor 2014. In beide gevallen staat de betaalbaarheid van de huren voorop.



Het advies over de huurverhoging was uitgebreid onderbouwd. Om WEL duidelijk te maken dat niet alleen de HBV de huurverhogingen te hoog vindt, hebben wij alle huurders gevraagd ons te steunen en op een petitie aan te geven wat u van het advies vindt. Maar liefst 888 huurders hebben dat gedaan. 525 via de website en

363 op papier. Maar liefst 855 huurders (ruim 96%) zijn het eens met het advies, 10 geven aan het gedeeltelijk eens te zijn en 21 zijn het oneens met het advies. Twee huurders hebben geen mening gegeven. Zo'n massale steun doet ons goed. Hartelijk dank.



Teleurstellend is natuurlijk dat het advies geen invloed had op de hoogte van de huurverhoging. In haar reactie gaf WEL -net als in de adviesaanvraag-, dat WEL het geld hard nodig heeft om de verhuurder- en saneringsheffingen te betalen. Op basis van de door WEL verstrekte cijfers toonde de HBV aan dat er wel degelijk financiële ruimte is voor lagere huurverhogingen. In haar reactie stelt WEL dat de cijfers zijn verslechterd, maar onderbouwt dat niet!

Toch heeft onze actie en vooral uw steun beweging in de houding van WEL gebracht. WEL onderkent dat het betalen van de huren voor steeds meer huurders problematisch is en realiseert zich dat dergelijke huurstijgingen niet kunnen blijven voortduren.

In ons advies over de prestatie-afspraken wijzen wij ook de gemeente op dit probleem en wijzen erop dat de gemeente op dit gebied een verantwoordelijkheid heeft. De gemeente wil dat WEL de komende jaren nog flink in nieuwbouw investeert. De HBV adviseert om eerst goed na te gaan of nieuwbouw echt nodig is. Immers geld in nieuwbouw kan niet meer wordt gebruikt om de huurverhogingen te matigen of aan onderhoud en woningverbetering worden besteed. Uit de eerste reacties blijkt dat de gemeente zich ook zorgen maakt over de betaalbaarheid en dat zeker wil laten terugkomen in de prestatie-afspraken voor 2015. Zie ook het eerste artikel aan de ommezijde.

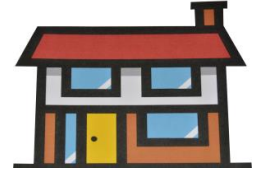
De HBV is uitgenodigd om mee te denken over de nieuw vast te stellen woonvisie voor de komende jaren en ook wordt zij betrokken bij het opstellen van de prestatie-afspraken voor 2015 tussen de gemeente en WEL.

Als u in de themagroep van de HBV wilt meedenken over deze onderwerpen kunt u dat laten weten aan de zaakvoerder, telefoon 077-3240812 of e-mail [zaakvoerder@hbvettenleur.nl](mailto:zaakvoerder@hbvettenleur.nl).

### Agenda

- 26 aug. Huurdersoverleg\*, o.a. voorbereiding op het overleg met WEL Aanvang 19.00 uur
- 27 aug. Overleg WEL-HBV
- 9 sep. Provinciale vergadering Woonbond
- eind sep. Ledeneditie Huurdersnieuws met de Huurwijzer naar de leden
- okt/nov. Seminar over inspraak/invloed voor de huurder
- ± 5 nov. Huurdersnieuws naar alle huurders
- 11 nov. Provinciale vergadering Woonbond
- 25 nov. Ledenvergadering en Huurdersoverleg\*, o.a. voorbereiding op het overleg met WEL Aanvang 19.00 uur
- 26 nov. Overleg WEL-HBV
- dec. Ledeneditie Huurdersnieuws met de Huurwijzer naar de leden

\* In het Huurdershuis



## Betaalbaarheid wonen verder onder druk

Een kwart tot een derde van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft te hoge woonlasten, concludeert onderzoeksbureau RIGO in een begin juni verschenen rapport in opdracht van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

Huurders met te hoge woonlasten bezuinigen vooral op voeding, kleding, vervoer en persoonlijke verzorging. Vanwege stijgende huren en energieprijzen neemt het aantal huishoudens met hoge woonlasten de komende jaren toe, terwijl de koopkracht nog achterblijft.



Uit het onderzoek blijkt dat vooral huishoudens met beperkte inkomens en kwalitatief slechte woningen moeite hebben om hun woonlasten te betalen. Bijvoorbeeld doordat deze woningen slecht geïsoleerd zijn. Daarnaast waarschuwt het rapport voor een groei van deze groep huishoudens, zeker in de steden. Om de woonlasten voor huurders te verlagen kunnen gemeenten verschillende dingen doen: bij corporaties aandringen op meer betaalbare huurwoningen, woningen met een lage

huur gerichter toewijzen aan huurders met een laag inkomen, meer huurwoningen isoleren en lokale heffingen verlagen.

### Prestatieafspraken over betaalbaar aanbod

Het rapport is bedoeld om gemeenten na te laten denken over oplossingen voor te hoge woonlasten. De Woonbond vindt dat gemeenten prestatieafspraken moeten maken met corporaties over het aanbod van betaalbare huurwoningen, onder de aftoppingsgrens, aan huurders met lage inkomens. Dat gebeurt nu nog te weinig.

Het RIGO-rapport is te vinden op <http://www.vng.nl/files/vng/20140606-betaalbaarheid-in-beeld-rigo.pdf>

Bron: <http://www.woonbond.nl/nieuws/3484>

## HBV zet vraagtekens bij tijdelijke huurcontracten

Een aantal corporaties, gemeenten en politieke partijen pleit voor meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur om de doorstroming op de woningmarkt te vergroten. Men praat over 5-jarige contracten, waarna getoetst wordt of het inkomen niet te hoog is geworden voor de betreffende huurwoning. Tijdelijke verhuur moet de oplossing voor de wachtlijsten worden. Mogelijk, maar de HBV ziet veel nadelen.



Een belangrijk nadeel is de verslechterde rechtspositie van huurders. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder schuift richting de verhuurder. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de keuzevrijheid van de huurder over waar en hoe hij of zij ergens woont, wordt ingeperkt. Een ander gevaar is dat tijdelijke verhuur ten koste gaat van de beschikbaarheid van huurwoningen met een regulier contract. Er komen immers geen nieuwe woningen bij. Verder heeft een gedwongen verhuizing een zeer grote impact op het leven van mensen. Dit wordt door veel beleidsmakers onderschat. Juist bij kwetsbare groepen, die de corporaties veelal huisvesten, is de onrust bij een gedwongen verhuizing naar verwachting groot. Vooral jongeren dreigen in de gevarezone te komen.

### Bereikbaarheid HBV Etten-Leur

**T** zie onder bij de verschillende diensten  
**E** [hbv@hbvettenleur.nl](mailto:hbv@hbvettenleur.nl)  
**P** Liesbosweg 40C  
4872 NE Etten-Leur  
**W** [www.hbvettenleur.nl](http://www.hbvettenleur.nl)

### Huurdershulp

*Ondersteuning exclusief voor leden. Maak een afspraak.*

Henk Smits

**T** 06-37441525  
**E** [huurdershulp@hbvettenleur.nl](mailto:huurdershulp@hbvettenleur.nl)



### Huurdershuis

*Gastvrij voor huurders en maatschappelijke organisaties*

Liesbosweg 40C, Etten-Leur

Gastheer is Ab Exalto

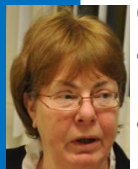
**T** 06-37195221  
**E** [huurdershuis@hbvettenleur.nl](mailto:huurdershuis@hbvettenleur.nl)



### Huurderssecretariaat

Cocky Timmers

**T** 06-37442959  
**E** [huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl](mailto:huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl)



### Huurdersnieuws

Peter Pennings

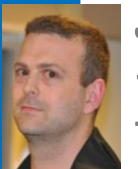
**T** 06-37448747  
**E** [huurdersnieuws@hbvettenleur.nl](mailto:huurdersnieuws@hbvettenleur.nl)



### ICT-beheer

Michel van Beek

**E** [ictbeheer@hbvettenleur.nl](mailto:ictbeheer@hbvettenleur.nl)



### Zaakvoerder

Jos Aal

**T** 077-3240812  
**E** [zaakvoerder@hbvettenleur.nl](mailto:zaakvoerder@hbvettenleur.nl)



De volgende ledeneditie verschijnt eind juni 2014

Nieuwsbrief voor leden juni 2014