

## SPREEKUUR VERENIGD HUURBELANG. (V.H.B.)

Vanaf 2 november 2011 kunnen huurders met vragen terecht bij onze beleidsmedewerker Tom van der Holst. Dhr. Van der Holst is, behalve in de schoolvakanties, elke woensdagmiddag aanwezig van 15.00 tot 17.00 uur in ons kantoor in de Nijenhaghen aan de Patrijsstraat 2A. De voordeur opent zich vanzelf en u drukt rechts op de bel van Verenigd Huurbelang. Wij openen dan de tussendeur. In de hal links op het paneel toetst u code 300 in. Ook deze deur openen wij zodat u door kunt lopen tot halverwege de gang, dan rechts trap of lift, boven linksaf, het kantoor is aan het einde van de gang.

**U bent van  
harte welkom**

## HUURBELANG BEZORGD OVER LANGE WACHTTIJDEN

**OMMEN** - Dat de wachttijd voor een huurhuis in de gemeente Ommen is opgelopen tot ruim drie jaar is een doorn in het oog van de huurdersvereniging Verenigd Huurbelang in Ommen. Ruim 800 leden telt de vereniging, bijna de helft van de huurders in Ommen is bij de vereniging aangesloten.

Probleem is dat er weinig mensen zich vrijwillig inzetten voor de vereniging. "Helemaal vervelend omdat er nu zoveel veranderingen in het regeringsbeleid en Europese regelgeving doorgevoerd worden", licht beleidsmedewerker Tom van der Holst de oproep voor vrijwilligers toe.

"Waar wij tegenaan lopen is dat in Ommen op korte termijn weinig nieuwe huurwoningen komen. Bovendien willen mensen niet graag verhuizen omdat ze de gevolgen van het rijksbeleid niet kunnen overzien. De huurprijzen kunnen flink hoger worden."

### IN DIT NUMMER O.A.:

- Huurbelang bezorgd
- Buurtmonitor
- Ommen bouwt te weinig
- De Veste past urgentieregeling aan
- Europese regelgeving

De vereniging overlegt met woningcorporatie de Veste en ook minimaal één keer per jaar met de wethouder over de woonkwesties in de gemeente. Verenigd Huurbelang bestrijkt voornamelijk Ommen. "Het is niet zo dat deze vereniging precies het gebied van de woningbouwvereniging volgt. Wij hebben toevallig ook leden in Lemelerveld zitten."

In andere gebieden zijn huurdersverenigingen meer gekoppeld aan de woningbouwcorporatie ter plekke.

Van der Holst werkt voor de Vereniging van Huurdersorganisaties in Overijssel en Gelderland (HOOG) en wordt ingezet voor de aangesloten verenigingen. "Het bestuur van Verenigd Huurbelang in Ommen bestaat uit vier personen, maar dat zou echt meer moeten worden.

Geïnteresseerden krijgen ook iets terug voor hun inzet, namelijk ervaring en scholing.

[www.eerstehulpbijhuren.nl](http://www.eerstehulpbijhuren.nl)

## DE BUURTMONITOR

Het management van woningstichting de Veste is tot de conclusie gekomen dat het aanzicht van wijken sterk varieert. Om deze verschillen in kaart te brengen en op basis hiervan verbetervoorstellen te kunnen doen, is het idee ontstaan om een buurtmonitor op te zetten. De realisatie van de buurtmonitor is vervolgens door een tweetal studenten, de Veste en huurdersvereniging VHB opgepakt.

Het welzijn en leefgenot van haar huurders is voor de Veste en voor ons als huurdersorganisatie van groot belang. Op dit moment is er echter geen instrument om de sterke en zwakke eigenschappen van een wijk in kaart te kunnen brengen. Met een buurtmonitor kan informatie worden verzameld over verschillende buurten en wijken.

De inmiddels ontwikkelde buurtmonitor richt zich specifiek op huurders van de Veste.

In samenspraak met de Veste hebben wij beoordelingsindicatoren opgesteld die van belang zijn voor de buurtmonitor. U als huurder van de Veste wordt jaarlijks in de gelegenheid gesteld om input aan te leveren voor de buurtmonitor. Deze input kunt u als huurder leveren door een vragenlijst in te vullen op de website van de Veste, of via een link op de website van de huurdersvereniging. De vragenlijst is opgebouwd uit drie hoofdthema's welke verder opgesplitst zijn in een aantal beoordelingsindicatoren.

De hoofdthema's zijn:

- Kwaliteit openbaar gebied
- Voorzieningen
- Beleving/veiligheid/woongenot

De beoordelingsindicatoren kunnen door u gewaardeerd worden met een rapportcijfer. Wij kunnen deze cijfers verwerken in tabellen en grafieken waardoor een duidelijk beeld geschetst wordt hoe een wijk scoort op de verschillende indicatoren. Mocht blijken dat een wijk op bepaalde onderdelen minder goed scoort, dan kunnen wij de situatie ter plekke beoordelen en verbetervoorstellen doen aan de Veste. Dit alles voor een optimale leefbaarheid in uw wijk.

Het is de bedoeling dat de buurtmonitor jaarlijks in de zomer op de website ingevuld kan worden. De versie van 2011 is inmiddels gesloten en de resultaten worden verwacht.

## OMMEN BOUWT TE WEINIG

*Auteur: Sandra Veltmaat De Stentor*

**Voor het appartementengebouw aan de Gasthuisstraat/ Middenstraat is onlangs al een sloopvergunning aangevraagd.**

De provincie heeft vorig jaar geld overgemaakt aan de gemeente voor de binnenstedelijke vernieuwing. Tot 2015 moeten er 211 woningen gebouwd worden in de bebouwde kom van Ommen. Per gebouwde woning wordt 5.000 euro subsidie verstrekt.

Vorig jaar is 20 procent van het totaalbedrag van 1.055.000 euro overgemaakt. Dat geld kan dus nog maar mondjesmaat ingezet worden zolang er niet gebouwd wordt. De gemeente heeft in een brief aan de provincie laten weten dat het wat de woningbouw betreft nog niet aan de afspraken kan voldoen. Wat de gevolgen hiervan zijn, is nog niet bekend.

## WONINGSTICHTING DE VESTE PAST URGENTIEREGELING AAN

De urgentieregeling van de Veste is bedoeld om de daadwerkelijk urgent woningzoekenden van de Veste direct te helpen. Bij het toekennen van urgentie wordt de hele lijst met woningzoekenden gepasseerd en wordt de eerst vrijkomende woning aangeboden. Deze handelswijze stelt hoge eisen aan de omstandigheden waaronder urgentie wordt verleend. Bij een actuele urgentieaanvraag op basis van medische noodzaak is geconstateerd dat op basis van de huidige omschrijving discussie mogelijk is. De voorwaarden voor urgentieverlening bij medische noodzaak zijn daarom aangepast.

Voor de volledigheid vindt u onderstaand de situaties waarin een verzoek tot urgentie kan worden toegewezen.

Calamiteiten: onder een calamiteit worden acute situaties verstaan, zoals brand of bedreiging en mishandeling waarbij aangifte is gedaan en de politie ons verzoekt om medewerking.

Herstructurering: huurders worden met voorrang geherhuisvest om een project doorgang te laten vinden.

Gedwongen verlating: van een bedrijfswoning bij (niet eigen) bedrijfsbeëindiging, of ontslag bij reorganisatie

Medische noodzaak: waarbij een aanpassing van de bestaande huisvesting geen oplossing biedt en er acuut een bedreiging voor de gezondheid is.

De aanvrager van urgentie dient in het werkgebied van de Veste woonachtig te zijn en hier bij de GBA ingeschreven te staan. De urgentieregeling van woningstichting de Veste is beschreven in de brochure Woonruimteverdeling. Deze brochure wordt u op verzoek toegezonden en is tevens te downloaden op [www.veste.nl](http://www.veste.nl)

---

## BREED PROTEST TEGEN BEZUINIGINGEN OP HUURTOESLAG

Een breed front van maatschappelijke organisaties vindt het onaanvaardbaar dat het kabinet bezuinigt op de huurtoeslag. Het kabinet wil komend jaar 100 miljoen euro korten op de huurtoeslag, maar het bedrag loopt op tot 157 miljoen euro in 2015. Het is de zoveelste aanslag op de koopkracht van huurtoeslagontvangers, een groep die de allerlaagste inkomens heeft.

De aangekondigde bezuiniging op de huurtoeslag leidt er toe dat huurtoeslag-ontvangers er volgend jaar 111 euro op achteruitgaan en in 2013 zelfs bijna 160 euro (een koopkrachtverlies van 1% tot 1,5%). Naast alle andere aantastingen van de koopkracht leidt dit tot armoede en betalingsproblemen.

### Het belastbaar inkomen is laag

Het gemiddeld belastbaar inkomen van huurtoeslagontvangers bedraagt slechts 18.431 euro per jaar. Het netto besteedbaar inkomen ligt vanzelfsprekend fors lager. De laagste 20% van het inkomensgebouw betaalt nu al gemiddeld bijna de helft van het besteedbaar inkomen aan woonlasten. En vrijwel alle huishoudens met huurtoeslag

vallen binnen deze categorie lage inkomens. 73 Procent van hen moet rondkomen van een minimuminkomen.

### Geen goedkopere huurwoningen beschikbaar

Volgens het kabinet moeten huurtoeslagontvangers die financieel niet meer rond komen allereerst op zoek naar een goedkopere woning. Zij stelt dat de bezuinigingen leiden 'tot een grotere prikkel voor huishoudens met lage inkomens om een goedkopere woning te zoeken'. Maar er zijn in Nederland nauwelijks woningen met een huur van minder dan 361,66 euro beschikbaar. Huurders die verhuizen zullen vrijwel altijd te maken krijgen met een hoger huurniveau. Daarbij komen dan ook nog de kosten van verhuizing en herinrichting van de woning. Verhuizen naar een goedkopere woning is voor huishoudens met huurtoeslag in de praktijk geen optie.

### Effecten van de bezuiniging in 2012

Als gevolg van de voor 2012 aangekondigde bezuiniging worden meer dan een miljoen huishoudens met huurtoeslag geconfronteerd met een nadelig inkomenseffect van gemiddeld 9,25 euro per maand. Zij moeten daardoor 111 euro per jaar meer huur betalen. Daarbovenop stijgt per 2013 ook nog eens de kortingen die eerdere kabinetten reeds doorvoerden met 3,93 euro per maand.

---

## EUROPESE REGELGEVING.

In tegenstelling tot ons artikel over de Europese regelgeving op de site van Verenigd Huurbelang en in de Nieuwskrant van VHB, maakt Woningstichting De Veste het bestuur van VHB op het volgende attent:

Woningzoekenden van De Veste met een inkomen boven de € 33.000 kunnen zonder problemen aan een huurwoning worden geholpen.

In 10 % van de toewijzingen mag er namelijk van de regels worden afgeweken. Woningstichting De Veste doet middels de studentenhuisvesting in Enschede gemiddeld 1000 verhuringen per jaar, waardoor het aantal toewijzingen aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 33.000 altijd beneden de 10 % blijven.

## **HOUD DONNER AAN MOTIE OVER INKOMENSGRENS SOCIALE HUURSECTOR**

De Woonbond wil dat de Tweede Kamer minister Donner (BZK) houdt aan de uitvoering van de motie Van Raak/Karabulut. Daarin zegt de Kamer dat Donner naar Brussel moet om een hogere inkomensgrens voor de toewijzing van sociale huurwoningen te bevestigstellen.

De Woonbond vindt dat corporaties weer in staat moeten worden gesteld ook huishoudens met een bescheiden middeninkomen goed en betaalbaar te huisvesten. Daarom moet de inkomensgrens voor de toewijzing van corporatiewoningen met een huur onder de 652 euro worden verhoogd. De bond zal dat bepleiten tijdens rondetafelgesprekken van de Tweede Kamer op donderdag 8 september.

Onlangs liet Donner weten dat hij de motie niet wil uitvoeren. Hij weigert te erkennen dat de nieuwe inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van 33.614 euro, tot grote problemen leidt. Hij houdt eraan vast dat huishoudens met een verzameleninkomen van meer dan 33.614 euro een woning moeten kopen of een dure woning moeten huren. Voor de overgrote meerderheid van die huishoudens is dat echter geen reële optie. Van degenen die zich op [ikwilookwonen.nl](http://ikwilookwonen.nl) meldden met een huur van meer dan 652 euro, geeft 50 procent aan niet meer rond te kunnen komen.

### **Vele duizenden woningzoekenden in de problemen**

Het is overduidelijk dat de middeninkomens sterk afhankelijk zijn van het huurwoningaanbod van de woningcorporaties om goed en betaalbaar te kunnen wonen. Woningcorporaties mogen echter nog maar tien procent van alle vrijkomende woningen met een huur van minder dan 652 euro toewijzen aan middeninkomens. Dat blijkt in de praktijk veel te weinig. Daardoor komen vele duizenden huishoudens vroeg of laat in de problemen. Woonbond-directeur Ronald Paping: 'Huurders met een midden-

inkomen kunnen zich geen dure huur- of koopwoning veroorloven. Sterker nog, in de praktijk blijkt dat ze er niet voor in aanmerking komen door de hoge eisen die commerciële verhuurders en hypotheekverstrekkers stellen aan het inkomen.'

### **ikwilookwonen.nl**

De nieuwe inkomensgrens blijkt rampzalig uit te pakken. Er hebben zich al 3.200 gedupeerden gemeld op [ikwilookwonen.nl](http://ikwilookwonen.nl) Illustratief voor de problematiek is een melding die deze week binnen kwam. Een administratief medewerker uit Amsterdam schrijft: 'Ik wil een andere sociale huurwoning omdat ik nu bijna 900 euro aan huur moet ophoesten per maand en met de jaarlijkse huurverhoging wordt dat bijna onmogelijk. Men blijkt niet in acht te nemen dat er ook nog rekeningen bestaan als gas, water, en elektra, die er bovenop komen. Ik verdien net iets meer dan de grens waarvoor je mag reageren op sociale huurwoningen. Hierdoor blijf ik alleen maar in aanmerking komen voor woningen met een huur van 800 euro of hoger, wat bijna de helft van mijn salaris is. Met alle vaste lasten erbij kan ik niet rondkomen.'

### **De inkomensgrens moet omhoog**

Volgens de Woonbond moet de inkomensgrens voor sociale huurwoningen omhoog naar 38.000 euro. Voor meerpersoonshuishoudens en in het bijzonder voor huishoudens met opgroeiende kinderen is een verhoging naar 38.000 euro zelfs niet voldoende. Voor meerpersoonshuishoudens moet de grens daarom minstens naar 43.000 euro.

## **COLOFON**

Secretariaat:  
Patrijsstraat 2a, 7731 ZL Ommen  
Tel.: 0529 - 45 11 22 bgg met doorschakeling  
e-mail: [vhb-ommen@eerstehulpbijhuren.nl](mailto:vhb-ommen@eerstehulpbijhuren.nl)  
Redactie: M.O. Stam,  
mevr. L. Sijtsma  
H. Schrijver  
Eindredactie: L.G. van der Aa  
Grafische realisatie: Koggel Reclame