

In dit Nummer:

- Even voorstellen
- Incasso nieuws
- Woningcorporaties verliezen onnodig veel geld.
- Deal tussen Aedes en Kabinet.
- Agenda Ledenvergadering
- Met huurkorting willen ouderen best weg uit gezinswoning.
- Vraag en aanbod huurwoningen neemt toe.

Uitnodiging voor de Algemene Ledenvergadering van de **Huurders Belangen Vereniging Valkenswaard.**

Maandag 25 Nov. 2013
in Zaal Lugano Leenderweg 42
te Valkenswaard.

Aanvang **20.00** uur.



EVEN VOORSTELLEN

HBV Valkenswaard vertegenwoordigd de huurders van Woningbelang en komt op voor hun belangen.

Er wordt overlegd met Woningbelang o.a. over het huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging en/of servicekosten, het onderhoudsbeleid evenals diverse andere beleidszaken. Als belangenbehartiger voor alle huurders hebben wij met Woningbelang een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin eerder genoemde afspraken zijn vastgelegd evenals de wederzijdse rechten en plichten evenals over de manier waarop het overleg wordt gevoerd. HBV is voor Woningbelang de eerst aan te spreken onafhankelijke organisatie op het gebied van goede en passende huisvesting en de HBV hecht ook een groot belang aan onderwerpen als leefbaarheid, betaalbaarheid en een goede dienstverlening.

De HBV heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een sterke en serieuze gesprekspartner voor Woningbelang en is in staat tegenspel te bieden niet alleen aan de woningcoöperatie, maar ook aan de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk en de andere maatschappelijke groeperingen die van belang zijn voor de huurders.

De huurders bepalen mede het beleid en HBV richt zich naar hun wensen en verlangens. HBV weet dus wat er leeft bij de huurders. Iedereen heeft belang bij een goede en veilige woonomgeving.

Overleg tussen huurders en verhuurder is niet alleen wettelijk verplicht, maar ook erg belangrijk. Is het dan niet logisch dat U als gezamenlijke huurders mee mag en kan praten over het beleid van Woningbelang? Omdat Woningbelang niet met alle huurders tegelijk aan tafel kan zitten, is het nodig dat er voor de huurders een organisatie, lees HBV, namens hen op kan treden.

Daarnaast wordt ook volop meegedacht op sociaal

gebied. Verder is HBV ook vertegenwoordigd in en bij de activiteiten van de verschillende wijkcommissies.

Om het voor iedereen betaalbaar te houden bedraagt de contributie slechts € 2,50 per jaar en voor deze bijdrage bent U lid van de HBV die met een gouden hart voor de huurders van Woningbelang aan de slag gaat.

Hoe meer leden de HBV heeft, hoe sterker de positie is in het overleg. Want een HBV met veel leden kan dan met recht zeggen dat HBV dan namens alle huurders spreekt! Immers de HBV is er van en voor alle huurders van Woningbelang en ook voor vragen of advies kunt U altijd bij de HBV terecht.

Deze en overige informatie zijn verder ook o.a. terug te vinden op onze website hbvvalkenswaard.nl of via het algemeen secretariaat, info@hbvvalkenswaard.nl, **040-2019753**.

INCASSO NIEUWS

Wegens invoering van de Europese betaalmarkt (SEPA) per 1 februari 2014 wijzigen een aantal regels in het betalingsverkeer.

Als u lid bent van HBV Valkenswaard is het volgende belangrijk om te onthouden of op te schrijven.

Incasso heet vanaf 1 februari 2014 Euro-incasso.

HBV heeft een uniek kenmerk waarmee wij als incasseerder herkenbaar zijn: het Incassant ID.

Dit is: NL23ZZZ171336900000

U heeft als betaler ook een machtigingskenmerk waarmee u herkenbaar bent: uw lidnummer.

Beide kenmerken vermelden wij wanneer wij de contributie innen.

De contributie bedraagt voor elk lid € 2,50 per jaar en wordt in 2014 geïnd op 31 maart.

WONINGCORPORATIES VERLIEZEN ONNODIG VEEL GELD.

Woningcorporaties verliezen onnodig veel geld. In 2010 verdampte 860 miljoen euro, bijna eenderde van het totale verlies aan marktvermogen van 2,9 miljard euro. Oorzaak: desinvesteringen en slecht risicomanagement. De financiële toezichthouder op de woningcorporaties maakt zich zorgen over de verliezen die de sector leidt.

Per saldo positief.

Weliswaar was 2010 per saldo een positief jaar voor de corporaties, meldt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in haar jaarlijkse rapportage over de financiële gezondheid van de sector. Maar de hoge verliezen maken duidelijk dat er nog veel mis gaat, aldus het CFV.

Meer geld in kas.

Minister Spies (Binnenlandse Zaken) stuurde de rapportage deze week naar de Tweede Kamer. In haar begeleidende brief noemt ze vooral de positieve bevindingen: De corporaties hebben ondanks de crisis, aardig kunnen investeren.

Gemiddeld genomen zijn voor de sector het eigen vermogen en de solvabiliteit – de verhouding eigen geld/geleend geld - toegenomen en er is meer geld in kas.

Hogere huurprijzen.



Dat komt vooral door huurverhogingen en bezuinigingen binnen de organisaties, legt CFV-directeur Jan van der Moolen uit. Daarnaast zorgen hogere huurprijzen en efficiënter bouwen bij nieuwbouwprojecten ervoor dat de verliezen bij de investering kleiner worden.

Onnodige verliesposten.

Dat hij zich desondanks zorgen maakt over de financiële positie van de sector, komt door enkele hoge, onnodige verliesposten. Zo werken corporaties al jaren met slechte financiële constructies om risicovolle investeringen te doen. Bij een nieuwbouwproject voor koopwoningen richten ze bijvoorbeeld een BV op om het risico buiten de corporatie te

plaatsen. Maar vervolgens krijgt de BV via de corporatie een lening of garantie.

Corporatie verliest spaargeld.

‘Als het misgaat met de dochteronderneming, betaalt de moeder te vaak alsnog de prijs’, zegt Van der Moolen. De corporatie verliest daardoor haar spaargeld. Kwetsbare huurders, de doelgroep waarvoor de corporaties in het leven zijn geroepen, draaien zo op voor nieuwe koopwoningen.

Zorgen over grondpositie.

Ook de grondposities van de woningbedrijven baren het CFV zorgen. Gezamenlijk hebben ze voor twee miljard euro bouwgrond in bezit. Een aanzienlijk deel daarvan zal als gevolg van de economische malaise niet meer worden bebouwd, verwacht Van der Moolen. En eigenlijk hadden de corporaties dat kunnen voorzien. Ze hebben nog fors in grond geïnvesteerd toen al duidelijk was dat een financiële crisis op komst was.

Huurbeleid.

De grote meerderheid van de 398 corporaties is in staat om het hoofd te bieden aan de crisis, de bezuinigingen van het kabinet en de veranderingen in het huurbeleid die hen geld

gaan kosten. Maar voor enkele woningorganisaties is de situatie nijpend.

Reddingsplan.

Acht corporaties hebben voor de komende vijf jaar zoveel plannen dat die ze financieel in gevaar brengen. Voor nog eens 21 corporaties is dat mogelijk het geval. Negen corporaties zijn onvoldoende solvabel om aan hun financiële verplichtingen te voldoen. Van der Moolen verwacht dat de zwakke organisaties er met een reddingsplan, een realistischer planning en een strakke monitoring bovenop komen.

DEAL TUSSEN AEDES EN KABINET.

30 augustus werd bekend dat Aedes een deal heeft gesloten met minister Blok van Wonen.

Woningcorporaties staken hun verzet tegen de verhuurdersheffing. In ruil daarvoor mogen zij zich in de toekomst bezig blijven houden met commerciële activiteiten en krijgen zij via het Energieakkoord 400 miljoen om te investeren in energiebesparing. Aedes legt het akkoord de komende weken voor aan zijn achterban.

De Woonbond vindt de deal onacceptabel.

Aedes en de minister maken afspraken over de ruggen van huurders, want uiteindelijk betalen zij de rekening. Om de verhuurdersheffing te betalen trekken de verhuurders de huren fors op en bezuinigen zij op onderhoud en dienstverlening. De Woonbond vindt het onfatsoenlijk dat afspraken zijn gemaakt zonder de huurders daarbij te betrekken. Terwijl het om de portemonnee van de huurders gaat!

We maken ons grote zorgen over de betaalbaarheid van het wonen. De huurverhogingen bedroegen dit jaar 4 tot

6,5%, veel meer dan de inflatie. Steeds meer zittende huurders raken in de financiële problemen en starters worden geconfronteerd met torenhoge aanvangshuren. De betaalbaarheid komt met deze afspraken nog verder onder druk te staan. Investeringen zijn nog steeds vrijwel onmogelijk, zodat woningzoekenden langer op een woning moeten wachten. Voor de Woonbond alle reden om ons te blijven verzetten tegen de desastreuze verhuurdersheffing, parende maatregelen in de sociale huursector.

AGENDA LEDENVERGADERING.

1– *Opening voorzitter.*

2– *Mededelingen.*

3– *Notulen Algemene Ledenvergadering van 22 April 2013*

4– *Activiteitenplan 2014.*

5– *Begroting 2014.*

6– *Pauze.*

7– *Presentatie.*

8– *Rondvraag.*

MET HUURKORTING WILLEN OUDEREN BEST WEG UIT GEZINSWONING.

De huurmarkt is in beweging te krijgen door ouderen die een grote woning hebben met huurkorting en begeleiding te verleiden tot een verhuizing. Een experiment in acht gemeenten leverde positieve resultaten op.

Ouderen bereid kleiner te wonen.

Vier woningcorporaties experimenteerden in 2011 en 2012 onder begeleiding van Platform31 met huurkorting en verhuisbegeleiding. Uit de evaluatie blijkt dat ouderen bereid zijn naar een kleinere woning te verhuizen als het verschil in huurprijs niet te groot is en als de corporatie hen begeleidt bij de verhuizing. Op deze manier komen er grotere eengezinswoningen voor jonge gezinnen vrij.

Huurkorting levert geld op.

Per saldo levert de huurkorting de woningcorporaties geld op, legt Marrit van der Schaar van Platform31 uit. Ouderen die al tientallen jaren een gezinswoning huren, betalen relatief weinig huur. Het verschil tussen de feitelijke huurprijs en de maximaal redelijke huurprijs wordt uitgedrukt in een kortingspercentage. 'Die korting nemen ze mee naar de nieuwe woning. Hun huur wordt dan alsnog vaak iets hoger, maar ze hebben dan wel een beter passende woning.' De corporatie kan de achtergelaten gezinswoning opknappen en voor de maximaal

redelijke huurprijs opnieuw in de markt zetten. Het experiment leverde woningcorporatie Kleurrijk Wonen uit Culemborg 100.000 euro extra huurinkomsten op.

Combinatie met persoonlijke begeleiding.

De huurkorting is voor de oudere huurders de belangrijkste prikkel, zegt Van der Schaar. 'Maar het succes zit ook in de combinatie met de extra begeleiding. 'Soms weten mensen niet hoe ze met Woningnet moeten omgaan, of ze zien ertegenop om alles te regelen. De begeleiding hoeft niet altijd intensief te zijn, maar kan mensen net dat steuntje in de rug geven.'

Grotere doorstroming.

Kleurrijk Wonen en de vijf gemeenten waar die corporatie actief is, zijn enthousiast over de resultaten. Ze gaan nog twee jaar door met het project, zegt projectleider André van Giffen. Zijn corporatie wist met het experiment 39 verhuisketens van drie tot soms vijf verhuizingen tot stand te brengen.

Normaal stukt de keten gemiddeld na

anderhalve verhuizing, door de komst van een starter of woningeigenaar, die geen huurhuis achterlaat. De aanpak vergroot dus duidelijk de doorstroming.

Voorrang op de wachtlijst.

Gemeenten gaven graag toestemming voor het experiment en de twee extra projectjaren, zegt Van Giffen. Zij moesten ermee instemmen dat senioren die in aanmerking komen met voorrang een woning krijgen toegewezen. Ze concurreren niet met de 'echte' urgentie-verklaringen, zegt Van Giffen. 'De schrijnende gevallen gaan natuurlijk voor. Maar daarna gaan deze senioren die een gezinswoning achterlaten wel voor op de rest van de wachtlijst.'

Meerdere corporaties.

Op dit moment wordt onderzocht of het project samen met andere corporaties kan worden opgepakt, zodat huurders meer keuze hebben en de verhuisketens dwars door corporaties heen lopen. Er zou dan aan het eind van het project een verrekking kunnen plaatsvinden van de extra huurinkomsten.



VRAAG EN AANBOD HUURWONINGEN NEEMT TOE.

DEN HAAG - Steeds meer mensen zijn op zoek naar een huurhuis. Het aanbod op de huurmarkt groeit ook sterk.

Dat blijkt uit een rondgang langs diverse partijen uit de sector.. Pararius.nl, de grootste website voor huurwoningen in Nederland, zag in 2012 de markt voor woningen in de vrije sector "onwijs aantrekken". Het gemiddelde aantal dagen dat een woning op de site te huur was aangeboden, daalde van 91 dagen in 2011 naar 84 in 2012. Het aantal bezoekers van de huursite steeg in een jaar van 690.000 naar 900.000 per maand, een toename van zo'n 30 procent. Ook het aantal verhuurde woningen in geheel 2012 steeg fors, met 48,2 procent. Over heel 2012 werden bijna 72.731 woningen via de site verhuurd.

Aanbod.

Op de site werden in het vierde kwartaal van 2012 17.199 woningen nieuw aangeboden. Een jaar eerder waren dat er nog 15.912.. Het aanbod van huurwoningen groeide nog wat sneller dan de vraag, aldus het bedrijf. Daardoor nam de gemiddelde prijs per vierkante meter van de huurwoningen iets af. In december 2012 was het 12,24 euro, een jaar eerder 12,70 euro. Vorig jaar steeg de prijs nog, voor het eerst in jaren. Direct Wonen meldde woensdag dat het aanbod in 2012 met 8,9 procent is gestegen. De huurwoningbemiddelaar zag de prijs per vierkante meter met 2 procent dalen naar 9,27 euro in het vierde kwartaal.

De organisatie zag het aantal "serieuze zoekers" op de website met 13 procent toenemen.

Woonbond

De Nederlandse Woonbond, belangenvereniging van huurders en woningzoekenden, bevestigt de trend. "Alles wijst erop dat er steeds meer vraag is naar huurwoningen, zegt

directeur Ronald Paping. "Mensen die willen kopen krijgen vaak de financiering niet rond. Degenen die kunnen kopen doen dat niet vanwege de nog altijd dalende prijzen", verklaart hij de toegenomen vraag naar huur. "Het idee dat kopen een mooie manier is om vermogen op te bouwen is helemaal weg."

Nieuwbouw.

Het aanbod van huurwoningen stijgt ook sneller dan dat van koopwoningen, ziet Paping. Volgens hem is 75 procent van de nieuwbouwwoningen inmiddels voor de verhuur, terwijl dat tot voor kort ongeveer de helft was. Bovendien doen veel eigenaars hun langdurig te koop staande woning in de tijdelijke verhuur. Zowel Paping als Pararius-directeur Jasper de Groot vermoeden dat de flexibilisering van de arbeidsmarkt een belangrijke achterliggende reden is van de hoge vlucht die huren heeft genomen. Dat komt enerzijds doordat banken koopwoningen voor mensen zonder vast arbeidscontract vaak niet financieren. Anderzijds willen mensen met weinig baanzekerheid zelf ook niet vastzitten aan een vaste plek en de verplichtingen van een koopwoning.

Helpt Nederlanders wil eigenlijk verhuizen.

AMSTERDAM - De helft van de Nederlanders wil eigenlijk verhuizen, maar durft dit door de huidige woningmarkt niet aan.

Dit blijkt uit een onderzoek in opdracht van Vereniging Eigen Huis (VEH), zo meldt de organisatie aan NU.nl. De belangengroep spreekt van 'een stuwmeer' aan voorgenomen verhuizingen die in de afgelopen vier jaar door de crisis is ontstaan. Zowel de hoge als de lage inkomens hebben evenveel last van de op slot zittende woningmarkt, aldus de belangenbehartiger. Van alle Nederlanders die willen verhuizen, blijkt

momenteel slechts 17 procent dit ook daadwerkelijk te doen. Slechts een kwart denkt in de komende 2 jaar alsnog te kunnen verhuizen.

Verkoop.

Woningbezitters worden in hun verhuizing vooral gehinderd, omdat ze hun huidige woning niet kwijt kunnen. Ook krijgen woningeigenaren vaak de hypotheek van een nieuwe woning niet rond. Huurders geven aan niet te kunnen verhuizen omdat andere huurwoningen te duur zijn.

Favoriet.

Uit het onderzoek, uitgevoerd onder 1000 huishoudens, blijkt dat een koopwoning nog altijd favoriet blijft onder Nederlanders ten opzichte van huren. Volgens VEH wil een meerderheid van 54 procent die momenteel voor een huurwoning kiest eigenlijk liever kopen. "De voorkeur voor koopwoningen is zeer groot, maar door de crisis minder mogelijk", zo licht een woordvoerder van VEH toe.

Huren.

De Nederlandse Woonbond, belangenvereniging van huurders en woningzoekenden, stelde dat er steeds meer vraag is naar huurwoningen. "Het idee dat kopen een mooie manier is om vermogen op te bouwen is helemaal weg", aldus directeur Ronald Paping. VEH wijst erop dat in de 'gloriedagen' van de woningmarkt nog 60 tot 65 procent liever een koopwoning wilde ten opzichte van een huurwoning. Het aantal Nederlanders dat graag een koopwoning wil, is dus wel gedaald. Belangrijkste reden om te willen verhuizen is een grote woning, een rustiger of veiliger woonomgeving of een tuin. Slechts 15 procent van de Nederlanders geeft aan bereid te zijn om buiten de eigen regio te verhuizen om de woonsituatie te verbeteren.

**We zijn momenteel bezig met onze website te updaten
maar kijk alvast naar : www.hbvvalkenswaard.nl.**