

Waarom een (regionaal) woonlasten onderzoek.

Door de sterke stijging van de woonlasten zijn veel huurders in de financiële problemen gekomen. Daar bovenop komt nog eens de crises als gevolg waarvan veel mensen hun baan hebben verloren.

In dit betoog heb ik het met name over de stijging van de woonlasten, en dan specifiek over de huur en de kosten die uitgegeven worden aan energie.

De huur is in het afgelopen jaar historisch gestegen, gemiddeld met 4,8% met een uitloop naar 6,5%. Er zijn echter corporaties die de huur binnen de wettelijke ruimte maximaal hebben verhoogd. De huur kan dan omhoog gaan met 10%.

Gemiddeld zijn de huren de afgelopen twee jaar met 9.2% gestegen en leeft 30 % van de huurders onder de armoede grens.

Corporaties proberen met deze verhoging de kosten die ontstaan zijn door het opleggen van maatregelen door de overheid, te dekken.

Eerder werd de huur verhoogd met een inflatie percentage, tegenwoordig komt daar de inkomensafhankelijke huurverhoging bovenop. Deze laatste verhoging is ingevoerd in 2013 en wordt met ingang van 2016 afgeschaft.

Er komt dan een verhoging volgens een ander model, namelijk de huursombenadering. Hiermee wordt de kwaliteit van de woning in overeenstemming gebracht met de hoogte van de huur.

Met het woonlastenonderzoek willen we een beeld krijgen van het probleem betreffende het niet meer kunnen voldoen van de maandelijkse huur. Ook de omvang van het probleem moet duidelijk worden. De stijging van het aantal huishoudingen getuigt al van het feit dat bovenstaand probleem zich in ieder geval voordoet. Ook bij PW is het aantal huishoudingen toegenomen.

Daar waar de gemiddelde huur nu in 2013 466 euro bedraagt, zal de gemiddelde huur bij ongewijzigd beleid oplopen tot 572 euro in 2018.

Uit reeds gedane woonlastenonderzoeken blijkt dat er al 724.000 huishoudens onder de armoede grens leven en dat dit aantal zal stijgen naar 890.000 huishoudens.

In het Noorden van Nederland leeft 38% van de huurders onder de armoedegrens. De gemiddelde huurder daar geeft 7% van zijn inkomen uit aan energiekosten. De huurders met de laagste inkomens geeft zelfs 10% van zijn inkomen uit aan de kosten voor energie. 83% van deze huurders, dus van die 38%, geeft bijna de helft van haar inkomen uit aan de woonlasten. (48%)

Kortom schrikbarende uitslagen en als deze ontwikkeling geen halt wordt toegeroepen dan kan het voor veel mensen financieel stevig uit de hand lopen.

Gezien de ontwikkelingen van de laatste tijd in de regio achterhoek, mag je hier niet anders verwachten, dan wat er in voornoemd gebied gaande is.

Wat is er gaande:

-) de werkloosheid in de achterhoek is fors toegenomen. 10.543 werklozen is een recordhoogte. Met name onder 50 plussers is de stijging het hoogst. Ten opzichte van eind December 2012 is de werkloosheid een kwart toegenomen. Wel iets gunstiger ten opzichte van de provinciale en landelijke percentages (31-39) maar toch. Uit onderzoek is komen vast te staan dat het armoede percentage in deze regio bijna 30% bedraagt.

-) de regio achterhoek is officieel tot krimpgebied verklaard. Er is sprake van vergrijzing en ontgroening. De ouderen worden ouder en de jongeren trekken weg uit de achterhoek om elders werk te vinden. Voor de opleving en verdere aanwakkering van de economie en bedrijvigheid in deze regio is dit geen goede ontwikkeling. De economische activiteit daalt. Het inkomen van de mensen daalt.

Al met al redenen genoeg om te pleiten voor een regionaal woonlastenonderzoek. Met de uitslagen daarvan richting partijen te gaan die vanuit hun verantwoordelijkheid en betrokkenheid hier iets aan kunnen doen en dienen te doen. Denk hierbij aan de gemeentes en plaatselijke politieke partijen en niet te vergeten de corporaties.

Wat te doen als huurdersvereniging.

Gunstig is te kunnen melden dat de positie van de huurdersvereniging versterkt gaat worden. Dit door de herziening van de woningwet. Naar verwachting lijkt deze herziening zijn beslag te krijgen in 2015.

Deze versterking van onze positie moeten wij met name doen laten gelden in het driehoeksoverleg tussen gemeentes, corporaties en huurdersverenigingen. In dit overleg moeten wij gaan staan voor het maken en opstellen van duidelijke concrete afspraken die gemonitord worden en op basis van tussentijdse evaluaties al dan niet worden bijgestuurd.

Wat kan zoal afgesproken worden. Hier volgen een aantal suggesties:

-) beperking, al dan niet matiging van de huurverhoging. Pleiten voor het betaalbaar houden van sociale huisvesting.

-) een rem op de verkoop van sociale woningen. Er dienen voldoende sociale woningen binnen de bestaande woningvoorraad aanwezig te zijn. Je zou hier een procentueel minimaal aantal kunnen vastleggen.

-) duidelijke afspraken met betrekking tot het energiezuinig maken van woningen. Dit bij huurders met de lage inkomens het eerst zodat voor hen de energie rekening daalt. Gemeente zou woningen aan kunnen wijzen op basis van de gegevens voortvloeiende uit het woonlastenonderzoek.

Andere mogelijkheden die reeds geopperd zijn door huurdersverenigingen:

-) halvering van de OZB belasting van huurwoningen. Wel hierbij de afspraak maken dat het voordeel direct naar de huurder gaat. Zijn besteedbaar inkomen stijgt hierdoor en er kan meer uitgegeven worden waardoor de plaatselijke economie kan verbeteren.

-) het oprichten van een fonds, waarop mensen die op of onder de armoede grens leven, een beroep kunnen doen.

-) huurcontracten afsluiten met een lagere huurprijs. Hiertegenover staat dan dat de huurder zelf een deel van het onderhoud uitvoert.

Naast het driehoeksoverleg is het van belang de plaatselijke politiek te voorzien van allerlei informatie welke een beeld geeft van de problemen onder vele huurders. Gemeentes hebben dikwijls geen idee van wat er speelt, laat staan een beeld van de omvang van het probleem. Zij hebben er ook belang bij want huurders met

problemen zullen uiteindelijk bij hun terecht komen omdat zij bijvoorbeeld in de bijstand zijn geraakt en met grote schulden zitten.

Belangrijk is dat wij als een grote gezamenlijke groep van huurdersverenigingen ons sterk maken binnen de regio achterhoek. Alleen ga je misschien sneller maar samen kom je verder en is de kans om je doel te bereiken vele malen groter, opkomen voor de belangen van onze huurders, namelijk het betaalbaar houden van het huren van een woning.

Alphons Klein Hemmink
Huurdersvereniging Lichtenvoorde