

Nieuwsbrief nummer 4

September 2024



Beste leden,

Het vakantie seizoen is weer achter de rug. Hopelijk heeft eenieder op wat voor manier dan ook, genoten van het weer van de afgelopen tijd.

Het leven vangt weer aan met hoogte- en diepte- punten.

Voor de HBV is de tijd gekomen om weer fors aan de slag te gaan om met Corporatie Woonwaard en haar huurders voor elkaars belang op te komen.

- **Van de Woonbond.**

Einde tijdelijk huurcontract en woekerhuren.

Huren en recht. Twee wetten waar de jaren hard aan heeft gewerkt zijn op 1 juli ingegaan, namelijk: de Wet Betaalbare huur en de Wet Vaste huurcontracten.

Met de Wet Betaalbare huur is het puntenstelsel aangepast en is de grens tot waar woningen huurprijsbescherming hebben omhoog gegaan. Meer huurders kunnen dus rekenen op bescherming tegen woekerhuren.

Vast huurcontract weer de norm.

De Wet vaste huurcontracten moet helpen om het vaste huurcontract weer de norm te maken. Sinds 2016 mochten commerciële verhuurders standaard een tijdelijk

Contract aanbieden. Daar is gretig gebruik van gemaakt, waarmee het vaste contract werd verdrongen.

Mona Keijzer nieuwe woonminister.

De minister zal hard aan de bak moeten voor lagere huurprijzen en de bouw van meer sociale huurwoningen.

Ook is duidelijk dat de nieuwbouw en verduurzaming in de sociale huursector niet alleen bekostigd kunnen worden uit de huuropbrengsten.

Gelukkig heeft de partij van Keijzer in haar programma staan dat de corporatiesector extra ondersteuning krijgt voor nieuwbouw en dat de verduurzaming van sociale huurwoningen versneld moet worden.

Misschien horen we het bij de Troonrede op Prinsjesdag.

Europa komt met aanpak wooncrisis

Politiek en beleid

EC-voorzitter von der Leyen heeft aangekondigd dat er een EU-commissaris voor huisvesting komt. Ook wordt er gewerkt aan een Europees plan voor betaalbare huisvesting.

Traditioneel gezien is wonen geen direct Europees thema. Dat komt door het zogenaamde 'subsidiariteitsprincipe', wat betekent dat wetgeving en uitvoering zo dicht mogelijk bij de burger moet plaatsvinden. EU-landen gaan dus voor het grootste deel zelf over hun woonbeleid.

Europees beleid wel van invloed.

Toch hebben Europese regels voor bijvoorbeeld concurrentie en handel invloed op ons woonbeleid. Door voorschriften voor staatssteun kunnen corporaties minder investeren in nieuwbouw. En regels voor contracten verbieden oneerlijke voorwaarden. Europees beleid had dus wel degelijk invloed op wonen.

Die invloed gaat nu groter worden.

Huisvesting van belang voor Europeanen.

Europa gaat zich voortaan nadrukkelijk inzetten voor betaalbare huisvesting.

Von der Leyen vindt dat Europa er moet zijn 'om mensen te steunen waar het er het meeste toe doet'. Om dat te bereiken wil ze meer publieke en private door een te investeringen mogelijk maken, onder meer door een speciaal platform van de Europese Investeringsbank voor betaalbare en duurzame huisvesting.

Herzien staatssteunregels

Brussel wil de regels voor staatssteun gaan hervormen, zodat de lidstaten meer kunnen investeren in betaalbare huisvesting. Vermoedelijk gaan woningcorporaties hier ook van profiteren, omdat ze dan goedkoper kunnen lenen en daardoor meer midden huurwoningen kunnen gaan bouwen.

Aedes, de vereniging voor woningcorporaties, is blij met de Europese aandacht.

De Woonbond is ook blij met de aankondiging van Von der Leyen.

Veel te weinig betaalbare huur.

Meer dan de helft van de woningen in Amsterdam en wijde omgeving is nu dure huur of koop. Terwijl de vraag naar betaalbare huur juist fors toeneemt. Dit blijkt uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam. De regio omvat dertig gemeenten in de provincies Noord-Holland en Flevoland.

In de Metropoolregio Amsterdam zijn er steeds minder huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of een middeninkomen, concluderen de onderzoekers.

Bijna 4% van de huishoudens in deze regio heeft een laag inkomen. Maar slechts 30% van de woningen is betaalbaar voor deze groep.

Vraag naar sociale huur neemt toe.

Een derde van de huishoudens die binnen de regio wil verhuizen zoekt een sociale huurwoning. Maar die vraag naar die woningen is veel groter dan het aanbod. Ook huurwoningen met een huurprijs daar net boven (zogenaamde "middenhuur") zijn schaars. Veel woningzoekenden zijn daarom noodgedwongen aangewezen op een te dure huurwoning. Of zij kunnen simpelweg nergens terecht. (Zie pag. 1).

Wet versterking Regie Volkshuisvesting

De Woonbond vindt dat de overheid ervoor moet zorgen dat elke gemeente voldoende betaalbare huurwoningen heeft.

"Als het aan de Woonbond ligt komt ondubbelzinnig in die nieuwe wet te staan dat gemeenten minimaal 30% sociale huur moeten realiseren in nieuwbouwplannen.

Gemeenten met minder dan 30% sociale huur moeten dan fors gaan bijbouwen".

- **Wergroepen**

Er zijn van de werkgroepen Duurzaamheid en Wonen en Zorg genoeg deelnemers.
Voor de werkgroepen Betaalbaarheid en Financien zoeken we nog kandidaten.
Eventueel belangstelling? Meld je dan aan bij de HBV.

Vergeet u niet onze website: www.hbv-noordkennemerland.nl