

Nieuwsbrief nummer 5

November 2024.



Beste leden,

De herfst heeft haar intrede gedaan. De bladeren vallen al van de bomen. De zon laat zich toch nog zien waardoor het buiten nog aangenaam is. Nu is de oktober maand, naast de regen, toch met veel zonneschijn en met een aangename temperatuur verlopen.

- **Van de Woonbond**

Nummer 3, najaar 2024. Huurpeil is een uitgave van de Woonbond.

Zie een eerder artikel in Nieuwsbrief nummer 3 van juli/aug. 2024

Onder titel "huur en recht".

Minister doet veel te weinig met aanbevelingen VN-rapporteur.

De wooncrisis is niet de schuld van migranten; het is de schuld van falend woonbeleid, dat is terug te voeren op keuzes die in het verleden zijn gemaakt.

Zo luidt de kernboodschap van de speciaal rapporteur voor het recht op huisvesting van de Verenigde Naties, die in december 2023 op bezoek was om te onderzoeken hoe Nederland het mensenrecht op huisvesting beschermt.

De reactie van het kabinet is verder vooral een opsomming van zaken die al worden gedaan of in de planning zitten.

In zijn rapport doet de VN-rapporteur 65 concrete aanbevelingen onder andere: hoe Nederland het mensenrecht op adequate huisvesting beter kan beschermen en realiseren. Bijvoorbeeld de rechtsbescherming versterken door het grondwetsartikel over het recht op wonen te concretiseren en de medezeggenschap van huurders te versterken. Huurdersorganisaties zitten regelmatig aan tafel met gemeenten en corporaties, maken plannen en afspraken: prestatieafspraken, woonzorgvisies, uitwerking Wet Versterking regio volkshuisvesting, etc. Allemaal kansen om vanuit de analyse met de aanbevelingen de gemeente en Rijksoverheid op hun verplichtingen aan te spreken.

De HBV is hier constant mee bezig.

- **Wie heeft recht op schaarse woning?**

Woningzoekenden hebben recht op een eerlijke verdeling van de schaarse woningen.

Gemeenten gaan behalve sociale huurwoningen ook midden huurwoningen beter verdelen.

Echter Nederlandse woningzoekenden hebben geen bezwaar recht, zo constateerde de VN-rapporteur na zijn bezoek aan ons land. Dit is ook gesignaleerd door het College voor de Rechten van de Mens. Goede huisvesting is in Nederland geen recht, maar slechts een beleidsdoel, zo blijkt uit artikel 22 van de Grondwet. "Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der Overheid" valt daar te lezen.

Een goede woning voor iedereen.

Een goede betaalbare woning voor iedere Nederlander. Dat is bondig samengevat het doel van het nieuwe *Plan voor de Volkshuisvesting 2.0*.

De Woonbond doet hierin tal van voorstellen voor een beter Nederland met meer woningen, lagere woonlasten en een betere positie van huurders.

Voor de Woonbond vormen tien uitgangspunten de basis van een sterke volkshuisvesting:

1. De overheid is verantwoordelijk voor het organiseren van voldoende betaalbare woningen voor iedereen;
2. De overheid moet de goede kwaliteit van woningen waarborgen;
3. De woningen zijn duurzaam gebouwd of verbouwd, de energielevering is betrouwbaar en betaalbaar; en bij de inrichting van de leefomgeving wordt rekening gehouden met mens, dier, natuur en klimaatverandering;
4. De woningvoorraad wordt eerlijk en transparant verdeeld, waarbij iedereen evenveel recht heeft op een passende woning;
5. Huurders en kopers hebben een gelijkwaardige positie;
6. Een sterke publieke huursector vormt de basis van een robuust huisvestingsbeleid en biedt bewoners ook voor de toekomstige generaties de zekerheid dat ze betaalbaar kunnen wonen;
7. Goed volkshuisvestingsbeleid beschermt woningzoekenden, huurders en kopers tegen woononzekerheid, slechte woonomstandigheden en andere uitwassen zoals intimidatie en discriminatie;
8. Goed volkshuisvestingsbeleid bevordert actieve betrokkenheid van toekomstige huurders en geeft ze zeggenschap over hun woning, wooncomplex en omgeving en ook over het woonzorgbeleid van de verhuurder en de gemeente;
9. Goed volkshuisvestingsbeleid stimuleert leefbare en inclusieve wijken, zonder daarbij mensen uit te sluiten;

Goede volkshuisvesting is onderdeel van een samenhangende ruimtelijke visie die de overheid samen met inwoners vormt over vraagstukken als mobiliteit, werkgelegenheid, waterbeheer en energieopwekking. Dit plan is goedgekeurd door de Verenigingsraad, het hoogste orgaan van de Woonbond.

In het overleg over de lokale prestatieafspraken en de regionale woondeals kan het plan zeer bruikbaar zijn.

- **Van Woonwaard**

Uit de 2^e kwartaalrapportage 2024.

Deze rapportage is een verantwoordingsdocument van het management aan het bestuur en van het bestuur aan de raad van commissarissen over het huidige jaar en jaarplan/begroting.

In deze rapportage wordt in een artikel (namelijk punt 4.9) de Huurders Belangen Vereniging vermeld.

"Met het bestuur van de HBV is tweemaal formeel overleg gevoerd in het eerste half jaar". De agenda wordt gezamenlijk opgesteld.

De belangrijkste bespreekpunten waren:

- Werkplan 2024 en jaarrekening 2023 HBV
- Jaarplan 2024 Woonwaard
- Huuraanpassing 2024
- Aftoppen huren op maat
- Aanpak EFG-labels
- Verduurzaming en kosten huurders
- Jaarlijkse bewonerscommissiebijeenkomst
- Eerste kwartaal reportage.

1^{ste} kwartaalrapportage

Voor de wijziging in de Algemene Huurvoorwaarden en voor de huuraanpassing 2024 zijn adviesaanvragen ingediend. Op de wijzigingen van de Algemene Huurvoorwaarden heeft de HBV een positief advies gegeven, met enkele aandachtspunten die we bespreken in ons overleg.

Op de jaarlijkse huuraanpassing heeft de HBV een negatief advies gegeven met een voorstel tot een lagere huuraanpassing. Hierover hebben we enkele keren gesproken en Woonwaard heeft beargumenteerd afgeweken van het advies.

- **Nieuwbouw en renovatieprojecten** (opgesteld door Woonwaard):

Alkmaar

Graft de Rijp

Mieuwijdts gebiedsontwikkeling.

Wij actualiseren momenteel de haalbaarheidsfase. Wij zijn gestart met een onderzoek naar bebouwingsmogelijkheden, waarbij de gebiedsontwikkeling in Graft het uitgangspunt is geworden. De komende periode wordt er een plan gemaakt om met omwonenden te gaan communiceren.

Transformatie Het Heem.

Aan de Jan de Heemstraat bevindt zich de voormalige nachtopvang. Het pand staat momenteel leeg en wordt vanaf september 2024 verbouwd tot 30 studio's/ kleine appartementen. Na de sloopwerkzaamheden wordt het pand aan de binnenzijde weer opnieuw opgebouwd. Ook wordt de gevel opgewaardeerd. De totale verbouwing duurt ongeveer 10 maanden. Hierna levert Woonwaard het pand weer op aan dnoDoen. Na de verbouwing is het nieuwe "Tijdelijk Thuis" van dnoDoen. Dit moet een veilige plek worden voor bewoners en de buurt. De bewoners ontvangen begeleiding op maat. Het betreft dus geen reguliere verhuur.

Dijk en Waard

Hectorlaan

Aan de Deimoslaan en de Hectorlaan in De Frans in Heerhugowaard wordt appartementen- complex De Hector gebouwd. Het gebouw krijgt 37 sociale huur-appartementen.

Alle woningen gaan in 2026 in de verhuur.

De Hector bestaat uit 6 bouwlagen en verschillende typen woningen.

Stationshaven

Simonshaven ligt aan de Industriestraat en Stationsweg in het stationsgebied Heerhugowaard op steenworp afstand van het NS-station.

Er wordt een complex ontwikkeld bestaande uit 156 appartementen in twee bouwdelen die op een gedeelte gebouwde parkeervoorziening worden gesitueerd.

Woonwaard gaat 59 appartementen (waarvan 6 middenhuur) en 37 parkeerplaatsen afnemen. Het bouwdeel van Woonwaard bestaat uit 8 bouwlagen en bevat een drietal terrassen.

De bouw start in 2025 en de oplevering is in 2027.

Vaanpark (De Scheg)

Er worden 3 gebouwen ontwikkeld en in gebouw 2 bevinden zich de appartementen die Woonwaard hoopt af te nemen. In totaal 63 appartementen voor één- en tweepersoons huis- houdens. Ook wordt onderzocht of er bijzondere doelgroepen gehuisvest kunnen worden.

De start van de bouw is gepland in het tweede kwartaal van 2025 en de oplevering in het tweede kwartaal van 2027.

✓ Van de Woonbond

Politiek en Beleid

Huurders kritisch over afspraken huurverhoging.

Uit evaluatie van de Nationale Prestatie Afspraken, die de Woonbond onder zijn achterban deed, blijkt dat bijna 70% van de huurdersorganisaties ontevreden is met de afspraak over de jaarlijkse huurverhoging. De gemiddelde loonstijging-in plaats van de inflatie-werd bepalend voor de huurverhogingen in 2023-2024-2025. In 2023 was dat gunstig, in 2024 juist niet.

De hoge gemiddelde loonstijging zorgde in 2024 voor een huurstijging van 5,3%, de hoogste huurverhoging in 30 jaar tijd. Voor 2025 staat er ook een forse huurstijging aan te komen. In de Afgevaardigdenvergadering van 26 september 2024 is dit door Woonwaard nader toegelicht. Op de website van de HBV zal dit na goedkeuring van de notulen op 21 november 2024 worden gepubliceerd.

Afspraken positief, bezorgdheid over uitvoering

Over andere onderdelen uit de Nationale Prestatie Afspraken, zoals beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid, zijn de huurdersorganisaties positiever.

Wel zijn ze bezorgd over de haalbaarheid van de ambities in de corporatiesector.

Nieuwbouwafspraken worden keer op keer niet gehaald.

Tegelijkertijd verkopen corporaties tot 2030 ongeveer 90.000 huurwoningen. Hierdoor blijven er nog minder sociale huurwoningen over, terwijl de afspraken moeten leiden tot een fikse groei van de sociale huursector.

De Woonbond vindt de evaluatie waardevol. Directeur Zeno Winkels begrijpt de uitkomsten goed: Onze achterban maakt heel duidelijk dat opnieuw een historisch hoge huurstijging volgend jaar onacceptabel is. De huurverhogingsregels moeten eerlijker, anders zakken honderdduizenden huurders financieel door het ijs.

Grote huurstijgingen worden vaak genoemd als noodzakelijk kwaad om nieuwbouw, verduurzaming en andere grote maatschappelijke opgaven mogelijk te maken. Volgens de Woonbond zullen deze opgaven niet slagen als deze nog langer volledig uit sociale huuropbrengsten bekostigd moeten worden

In 2022 sloot de Woonbond voor het eerst Nationale Prestatie Afspraken, samen met de minister, de woningcorporaties (Aedes) en de gemeenten (VNG). Deze afspraken kwamen in ruil voor afschaffen van de verhuurdersheffing. Ook besloten de organisaties dat de afspraken periodiek worden herijkt, voor het eerst in 2024.

Daarom vroeg de Woonbond aan lid organisaties hoe zij de Nationale Prestatie Afspraken tot nu toe in de praktijk ervaren hebben en hoe zij de voortgang beoordelen.

- **Prestatieafspraken**

Verder is de HBV gelijkwaardige partner bij de prestatieafspraken van Alkmaar en Dijk en Waard.

Leden van de HBV hebben in het eerste halfjaar deelgenomen aan de themasessies, Projectgroep-vergaderingen en bestuurlijke overleggen.



Wij zijn op zoek naar nieuwe bestuursleden.
Meldt u aan bij HBV-NK@hetnet.nl
Wij hebben u nodig!!!

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

Wij zien u graag op 21 november a.s. bij de afgevaardigdenvergadering.

Hartelijke groet,
Bestuur HBV