



## Troonrede, beschouwingen en het gevolg?

Dinsdag 17 september is de troonrede gehouden en zijn de politieke partijen bezig met hun beschouwingen.

Er zijn diverse onderwerpen genoemd die voor ons als huurders zeker een gevolg kunnen hebben.

### *Overheid*

Er wordt 1 miljard korting voor de woningcorporaties gegeven, de komende 10 jaar 100 miljoen op de verhuurdersheffing, maar nu al 1,7 miljard per jaar en oplopend tot 2 miljard euro.

De invoering Europese belastingrichtlijn (ATAD) dit jaar 700 miljoen extra af te dragen door de woningcorporaties.

Het najaar van 2019 komt het kabinet met een plan voor het gezamenlijk realiseren van voldoende geschikte (begeleide) woonplekken, waar (ex-)daklozen met eigen inkomen en voldoende begeleiding een zo zelfstandig mogelijk bestaan kunnen opbouwen.

Stikstof beperkingen, deze zorgt voor vertragingen bij nieuwbouw en mogelijk zelfs voor onderhoudsprojecten, zover als nu bekend is heeft dit al gevolgen voor de nieuwbouw in Elburg.

### *Passend toewijzen en huren*

Het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen komt naar verwachting in december 2019 naar de Tweede Kamer. De inkomensgrenzen bij woningtoewijzing worden aangepast. Het kabinet verlaagt de grens voor

eenpersoonshuishoudens van 38.000 euro naar mogelijk 35.000 en de grens voor meerpersoonshuishoudens wordt mogelijk 42.000 euro. Het gevolg is dat er minder eenpersoonshuishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en er meerdere meerpersoonshuishoudens nu in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, voor woningzoekenden worden de wachtlijsten hierdoor mogelijk langer?

De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord over de jaarlijkse maximale gemiddelde huurverhoging van woningcorporaties komen in een wet. Er komt mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging van 50 euro voor hogere middeninkomens en 100 euro per jaar voor hogere inkomens tot de maximale huurprijs op basis van het WWS (woningwaarderingstelsel) en deze kan beduidend hoger zijn dan € 720,-. Verhuurders kunnen een tijdelijke huurkorting geven aan huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag maar een huur hebben boven de toepasselijke aftoppingsgrens voor maximaal drie jaar.

### *Huurtoeslag*

Op 1 januari 2020 treedt de Wet aanpassing indexering eigen bijdrage huurtoeslag en het vervallen van de maximale inkomensgrenzen in werking. De huurtoeslag is afhankelijk van de huur die u betaalt en de hoogte van uw inkomen. Zo kan het gebeuren dat een alleenstaande bij een inkomen van € 22.700 ongeveer 150 euro aan huurtoeslag krijgt en in de systematiek tot en met 2019 bij 1 euro extra inkomen terugvalt naar een huurtoeslag van nul euro plus de reeds ontvangen huurtoeslag moet terugbetalen. De nieuwe huurtoeslag 2020 is zo ingericht dat u bij een extra inkomen niet terugvalt naar nul euro huurtoeslag, maar dat de 150 euro uit dit voorbeeld langzaam verder wordt afgebouwd. Bij een inkomen van ongeveer 27.000 euro is uw huurtoeslag dan nul.

### *Duurzaamheid*

De salderingsregeling voor zonnepanelen blijft tot 1 januari 2023, daarna volgt afbouw tot 2030.

Het Klimaatakkoord gaat 2020 in. Uitgangspunt daarbij is woonlastenneutraliteit voor huurders, waarbij de kosten voor verduurzaming niet hoger zijn dan kan worden terugverdiend aan energiebesparing.

Over al deze voorstellen zal nog gesproken worden en daarna worden vastgelegd in wetswijzigingen en circulaire's.

De woningcorporaties zullen zich aan de wet moeten houden en hieraan uitvoering moeten geven.

Maar in een flink aantal gevallen is er overleg mogelijk tussen Omnia Wonen en de huurdersorganisatie SHOW en zullen we onze uiterste best doen om voor alle huurders het beste eruit te halen.

---



## Welzijn, Wonen en Zorg

Op onze jaarlijkse huurdersavond afgelopen juni, heeft Dhr Arie Bal namens de werkgroep "Wonen, Welzijn en Zorg" van de Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen (SHOW), een presentatie gehouden over de visie nota "Wonen, Welzijn en Zorg" van Omnia Wonen.

Over de mogelijkheden om zolang mogelijk in de door u gekozen woning te blijven wonen.

Want tot de jaren 90 was het gebruikelijk dat als u twee zorgmomenten per dag nodig had u al gauw het advies kreeg om naar een verzorgingshuis te gaan. Thuiszorg was mogelijk van maandag t/m vrijdag van 8.00-17.00 uur. Opvallend is dat Bejaarden en Verzorgingshuis begin jaren 50 niet zijn gebouwd vanuit de behoefte van ouderen maar gezien werd als de oplossing van de toen heersende woningnood. Vanaf de jaren 90 kwam extramuralisering op gang, hoe kunnen we verzorging welke geboden wordt in de verzorgingshuizen ook thuis aan bieden. Dat bleek een positieve uitwerking te hebben. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot het: "Scheiden van wonen en zorg", zorg ontvangen is niet meer afhankelijk van waar je woont.

Maar dat betekent ook dat u op de hoogte bent of zich op de hoogte kan stellen van de ontwikkelingen en mogelijkheden om zo lang mogelijk te blijven wonen in de door u gekozen woon- en leefomgeving. Maar ook zelf actief zijn en blijven in het zoeken van oplossingen voor problemen die worden ervaren: bv.. samen met anderen, tijdens ontmoetingen met leeftijdgenoten, de woonconsulent, cliëntenondersteuner, Ouderenadviseur, Wmo-consulent. Maar ook op de hoogte zijn van de mogelijkheden, activiteiten en voorzieningen in uw gemeente. Ook wel genoemd "Sociale kaart".

Toename levensverwachting 80-jarigen zijn geen uitzondering meer. Hoe ouder men wordt, zal men zich regelmatig de vraag stellen hoe lang kan ik nog zelfstandig blijven wonen. Gebruik als uitgangspunt: zolang de noodzakelijk zorg planbaar is en eventueel toezicht op afstand (Alarmering) mogelijk is. Als zorg structureel niet meer planbaar is dan opname in een

instelling noodzakelijk.

Toename geschikte woningen, gelijkvloers, en techniek, alarmeringssystemen etc.

Begin jaren 90, vertelde een toenmalige verpleeghuis-directeur tegen mij zolang ik het hier voor het zeggen heb komt er geen verpleeghuiszorg buiten deze muren van het verpleeghuis. Inmiddels weten we beter. De volgende stap is hoe kunnen we mensen met dementie zolang mogelijk thuis laten wonen in hun vertrouwde omgeving. De techniek is aanwezig. Laat duidelijk zijn: aan u is de keuze om te verhuizen naar een voor u geschiktere woning of om te blijven wonen in uw huidige woning omdat u bv zo'n goede band heeft met de buurt, burens etc.

De werkgroep "Wonen, Welzijn en Zorg" zal samen met Omnia Wonen de visie Welzijn, Wonen en Zorg nader uitwerken.

Ter voorbereiding doet de werkgroep "Wonen, Welzijn en Zorg" een beroep op u om de volgende vragen te beantwoorden, er worden voor het onderzoek geen privé gegevens van u opgeslagen!

U kunt de vragen digitaal beantwoorden door op de onderstaande button te klikken

**Beantwoord hier de vragen!**



## **Fusie Omnia Wonen en Vallei Wonen**

Omnia Wonen gaat 1 januari 2020 fuseren met Vallei Wonen uit Woudenberg

Omnia Wonen (OW) is tot op heden actief in 12 verschillende gemeenten. Het kerngebied bestaat uit gemeenten op de Noord West Veluwe (Elburg, Harderwijk,



Nunspeet, Oldebroek, Ermelo) En de gemeente Amersfoort. Voorgenomde plaatsen vallen binnen de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde en is een regio waarbinnen OW-uitbreidingsinvesteringen mag doen. Binnen de kernregio wil OW een prominente rol spelen op het gebied van de Volkshuisvesting. Na de fusie met Vallei Wonen (VW) zal Woudenberg aan het kerngebied worden toegevoegd.

Buiten het kerngebied vallen de gemeenten Assen, Amstelveen, Arnhem, Den Haag, Steenwijkerland en Utrecht. In deze gemeente wil OW een goed beheerder zijn. OW stoot woningen buiten het kerngebied af als het nodig is om in het kerngebied te kunnen groeien.

De redenen voor een fusie zijn divers. De belastingdruk voor woningcorporaties neemt komend jaar naar schatting opnieuw fors toe, met 170 miljoen euro. Dat heeft alles te maken met de verhuurderheffing die in 2013 is ingevoerd. Hoe het komt dat die zo hard oploopt? Simpel: hij is gekoppeld aan de huizenprijzen (WOZ-waarde) en omdat die sterk stijgen, gaat ook de taks omhoog. Een belasting voor de sociale huursector, die de komende jaren oploopt tot zo'n twee miljard per jaar.

Woningcorporaties hebben met de Woonbond afgesproken de kosten niet door te belasten aan de huurders van sociale woningbouw. Ook de invoering van de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)-richtlijn. De ATAD gaat woningcorporaties jaarlijks rond 300 miljoen kosten. Deze extra lastenverzwaring komt bovenop de verhuurderheffing. Daarbij komen steeds strengere eisen om rekeningen te controleren. Dus gaat hier steeds meer geld en tijd inzitten. Aedes (de brancheorganisatie van woningcorporaties) heeft door de extra lastendruk het aantal kleine corporaties tussen 2013 en 2017 al zien afnemen met 41 procent en vreest dat deze afname doorzet. De accountantskosten nemen alleen maar toe. Daardoor ontstaan financiële problemen. Dus het zou heel goed kunnen dat meer en meer corporaties gaan samenwerken of zelfs fuseren. Ook strengere eisen voor nieuwbouwwoningen en duurzaamheidsmaatregelen in bestaande bouw doen de kosten van woningcorporaties oplopen, alle woningen moeten in 2050 CO2 neutraal zijn. Dit wil niet zeggen dat VW een armlastige corporatie is maar met 1100 woningen behoort VW wel tot de kleine corporaties. Dat VW voor haar woningbezit meer armslag zoekt voor de toekomst en wil fuseren met OW is dus geen onlogische stap.

De Huurdersorganisatie dient door de corporatie om advies (zienswijze) gevraagd te worden bij een fusie en heeft instemmingsrecht.

Over het algemeen hechten corporaties grote waarde aan een positieve zienswijze van hun huurdersorganisatie. Bij een negatief advies heeft de corporatie wat uit te leggen bij het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Dat kan het fusieproces vertragen en/of frustreren.

Als SHOW zijn wij dan ook langdurig bezig geweest en vooral nauwgezet te werk gegaan.

Een goed onderbouwde zienswijze is veel werk, het is belangrijk een groot aantal stukken door te nemen, zoals de Fusie-effect rapportage, het jaarverslag, de begroting, rapportages van het Centraal fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) etc. Ook zijn er door ons diverse gesprekken gevoerd met de beide corporatiedirecteuren en de huurdersorganisatie van VW (HBVW). Als SHOW hebben we vooral naar deze fusie gekeken vanuit de optiek van de huurders en wat de mogelijke consequenties zijn. De financiële en organisatorische situatie overwegende is het bestuur van de SHOW van mening, dat deze fusie in het directe voordeel van de huurders in Woudenberg is en indirect voor alle huurders van OW.

Met de fusiecorporatie gaan we graag het gesprek aan en vinden dat in de huidige maatschappelijke situatie waar corporaties steeds meer het vangnet zijn voor vele mensen om te voorzien is de primaire levensbehoefte, namelijk een woning, past een sterke huurstijging niet. Het siert corporaties zeker in tijden van onzekerheid om juist de betaalbaarheid van de eerste primaire levensbehoefte te (waar)borgen. Dat hoort wat ons betreft bij de sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid van een woningcorporatie.

## Onze ambassadeur Nunspeet

Diane Kleine

[d.kleine@showhb.nl](mailto:d.kleine@showhb.nl)



*Diane Kleine*



### Meer weten?

Bezoek dan snel onze webstie voor meer informatie.

[Naar de website](#)

