MATCHABILITY
Dé flexibele schil voor woningcorporaties

# Hoopvol 2021

... DataToppers

... De coronacrisis als kans

... Een bewijsbeding tegen onderverhuur

... Huurbeleid 2021

... Uitvoering Wet eenmalige huurverlaging

... Differentiatie overdrachtsbelasting

... Huisdieren in de huurwoning

MATCHABILITY

Dé flexibele schil voor woningcorporaties

# Inhouds-opgave


1. WOORD VAN DE REDACTIE
   Hoopvol 2021
2. HUISDIEREN IN DE HUURWONING
   Daar zit een (juridisch) luchtje aan
3. DATATOPPERS: DE TOPPERS IN BUSINESS INTELLIGENCE
   Aan de slag met datagedreven werken
4. DIFFERENTIATIE OVERDRACHTSBELASTING
   Gevolgen voor woningcorporaties?
5. EEN BEWIJSBEDING TEGEN ONDERVERHUUR
   Goed idee of doen we niets mee?
6. DE CORONACRISIS ALS KANS
   Innovatie in de corporatiesector
7. ANNE-JOSÉ IS WEER TERUG
   En neemt het stokje over van Harmen
8. UITVOERING WET EENMALIGE HUURVERLAGING
   Een plan van aanpak
9. HUURBELEID 2021
   Een samenvatting
10. EVEN VOORSTELLEN
    Esther stelt zich voor

MATCHABILITY

Dé flexibele schil voor woningcorporaties

# 1. WOORD VAN DE REDACTIE

Vandaag bladerde ik even terug in ons magazine van januari 2020. 'Roaring twenties' was toen het thema.

**Economen en trendwatchers verwachtten namelijk opnieuw een veelbewogen tijd met grote economische veranderingen en technologische vernieuwing, vergelijkbaar met de jaren ’20 uit de vorige eeuw. Wie had toen de huidige COVID19-situatie kunnen voorspellen? Gelukkig lijkt 2021 het jaar van hoop en van perspectief te zijn. Een jaar waarin we hopelijk het coronavirus onder controle krijgen en waarin we weer kunnen terugkeren naar het ‘oude’ normaal.**

Hoe vervelend de huidige situatie voor velen ook is, toch zijn er ook lichtpuntjes. We hebben veel geleerd in deze coronatijd. We delen hier mooie voorbeelden van in dit magazine. Voorbeelden van innovatieve ideeën die we in sector tegen zijn gekomen.

Dit nieuwe jaar is ook het jaar van de uitvoering van de Wet eenmalige huurverlaging. Woningcorporaties zijn verplicht om dit wetsvoorstel in de eerste vier maanden van 2021 uit te voeren. Maar hoe doe je dat? In dit magazine schetsen we een praktisch plan van aanpak dat je direct kunt toepassen bij jouw corporatie. En verbreden we ook door de highlights van het (overkoepelende) huurbeleid 2021 helder samen te vatten.

Ook zoomen we in dit magazine in op, voor veel corporaties herkenbare, casussen als het om onderhuur en om het houden van huisdieren in de huurwoning gaat. We geven praktische handvatten en tips hoe je met beide zaken het beste om kunt gaan.

Tot slot behandelen we in dit magazine de gevolgen voor woningcorporaties van de aangekondigde differentiatie van de overdrachtsbelasting, delen we actuele ontwikkelingen binnen Matchability én stelt onze nieuwe collega Esther Bot zich aan jullie voor.

Namens het hele team van Matchability wens ik je een gelukkig, gezond en mooi nieuw jaar. We zijn maar wat dankbaar voor het vertrouwen en de samenwerking het afgelopen jaar en hopen die in 2021 voort te mogen zetten. Vaak op afstand, maar altijd dichtbij door actief kennis te delen en te ondersteunen bij (tijdelijke) capaciteitsvraagstukken, of dat nu een piek in de werkdruk of het implementeren van wet- en regelgeving is.

Veel leesplezier!

# 2. HUISDIEREN IN DE HUURWONING: DAAR ZIT EEN (JURIDISCH) LUCHTJE AAN

Sabine

**Het is een bekende situatie in de corporatiewereld: huurders die hun ongenoegen uiten over de huisdieren van hun buren. Denk hierbij aan stankoverlast doordat huurders de kattenbak niet op tijd schoonmaken, maar ook geluidsoverlast van constant blaffende honden kunnen omwonenden als zeer vervelend ervaren. In hoeverre kun je hier als verhuurder iets aan doen en zijn er preventieve stappen die genomen kunnen worden?**

Een verbod op huisdieren opnemen in de huurovereenkomst, is dat houdbaar? Sommige corporaties hebben in hun huurovereenkomst al in een beding opgenomen dat het houden van huisdieren in de huurwoning niet is toegestaan. Andere corporaties geven aan dat er geen sprake van een absoluut verbod is, maar dat in de huurovereenkomst wordt aangegeven dat huurders bijvoorbeeld maar een beperkt aantal huisdieren mogen hebben in de woning.

Het is echter de vraag of zulke bedingen houdbaar zijn wanneer huurders procederen bij de rechtbank. Het houden van huisdieren valt namelijk onder het recht op respect van het privéleven, een recht dat terug is te lezen in artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Daartegenover staat weer dat een verhuurder recht heeft op een woning die intact is en dat de huurder zich gedraagt zoals het zich een

goed huurder betaamt en geen overlast veroorzaakt voor omwonenden. Dit is wettelijk neergelegd in artikel 7:213 BW. Als een huurder in strijd met dit artikel handelt kan dat voor de verhuurder een grond opleveren om de huurovereenkomst te ontbinden en ontruiming te vorderen.

Een eenduidig antwoord met betrekking tot het houden van huisdieren in de huurwoning biedt de wet dus niet. Een rechter bekijkt per situatie of het niet toestaan van huisdieren in de woning te rechtvaardigen is. Een algeheel verbod op huisdieren zal dus niet altijd standhouden. Zo heeft de rechtbank in Noord-Nederland in 2015 geoordeeld dat een pony in de tuin is toegestaan, wanneer deze niet voor overlast zorgt en de pony goed verzorgd wordt door de huurders (deze uitspraak is te vinden via ECLI:NL:RBNNE:2015:1602). Hieruit blijkt maar weer: iedere situatie is anders en alle omstandigheden van het geval tellen mee. Waarschijnlijk had de rechter anders geoordeeld op het moment dat de pony gehouden werd op het balkon of de galerij van een flat of appartement.

## Maar wat als een huurder een soort miniboerderij heeft in een huurwoning?

Een huurder dient zich te houden aan de ongeschreven gedragsregels die het goed huurderschap met zich meebrengt, zoals eerder geschetst. Hieronder valt ook dat een huurwoning gebruikt moet worden volgens bestemming, dus als een woning om in te wonen. Het fokken van dieren of zodanig veel dieren in de woning houden dat het afdoet aan de bewoonbaarheid van de woning is niet toegestaan. Dit mag dan ook op deze manier medegedeeld worden aan de huurder. Een rechter die vaststelt dat een huurder zich niet houdt aan het goed huurderschap heeft immers de mogelijkheid om, op verzoek van de verhuurder, een huurovereenkomst te ontbinden.

## Waar kan je rekening mee houden als verhuurder?

Als een huurder zich niet houdt aan het verbod op huisdieren, dit verbod is opgenomen in het huurcontract én als het huisdier overlast veroorzaakt, dan kun je als verhuurder naar de rechtbank stappen om de rechter te laten beoordelen of dit verbod in deze situatie redelijk is.

Het is echter wel zo dat overlast in geen enkel geval is toegestaan, dus ook als in het huurcontract géén huisdierverbod is opgenomen. Dan nog kun je als verhuurder proberen de huurder met het overlastgevende huisdier een specifiek verbod op te leggen. Let wel: dit kan enkel in uitzonderlijke situaties. Mocht een huurder het hier niet mee eens zijn, dan staat de gang naar de rechter open. De rechter zal aan de hand van de omstandigheden van het geval beoordelen of het verbod proportioneel is en in verhouding staat tot de overlast die wordt veroorzaakt. Omdat de rechter in veel situaties al in het voordeel van de huurder heeft geoordeeld, is het verstandig om van tevoren bewijsmateriaal te verzamelen over de overlast. Denk hierbij aan verklaringen van buren over het feit dat zij geluid en/of stankoverlast ervaren door het huisdier of de huidieren. Of probeer via foto's aan te tonen dat het huisdier voor schade aan de huurwoning heeft gezorgd.

## Tot slot

Uiteraard kun je als verhuurder altijd op voorhand afspraken maken met je huurders over het houden van huisdieren. Wat gebeurt er bijvoorbeeld in het geval dat een huisdier schade heeft veroorzaakt aan de woning en welke stappen ondernemen jullie als verhuurder wanneer omwonenden klagen over het huisdier? Hier beleid op maken en dit beleid in de praktijk brengen kan in de toekomst zorgen voor een kleinere kans op onduidelijke situaties.

Kortom: eenduidigheid is er niet wat betreft het houden van huisdieren in een huurwoning. Wel kun je aan de hand van bovenstaande informatie en tips ervoor proberen te zorgen dat er minder wrijving ontstaat tussen huurder en verhuurder. Duidelijke communicatie over geldende afspraken tussen huurder en verhuurder is daarbij essentieel.

# 3. DATATOPPERS

**We horen het steeds vaker: corporaties die datagedreven willen werken. Denk hierbij aan het sturen op basis van data en het dagelijks verkrijgen van meer inzichten om goed gefungeerde beslissingen te nemen op basis van betrouwbare data. Maar, hoe kan je als corporatie hier op een laagdrempelige manier mee beginnen en wat is daar voor nodig?**

Datagedreven werken begint met het inzetten van data om kennis binnen de organisatie te benutten. Vaak is er een enorme hoeveelheid aan data beschikbaar, maar dit potentiële goud wordt niet altijd op een juiste manier ingezet. Nog te vaak zien we dat beslissingen worden genomen op basis van ervaring of onderbuikgevoel terwijl het met al die beschikbare data juist mogelijk is om te sturen op basis van feiten en trends.

Informatie ligt vaak verspreid in de organisatie en iedereen heeft zijn 'eigen' waarheden in verschillende Excel-lijstjes. Dit maakt het lastig om alle feiten te verzamelen en mee te nemen in beslissingen. SharePoint is bijvoorbeeld een krachtige tool die deze Excel-lijstjes kan vervangen. En waar wij nu echt enthousiast van worden, is dat je SharePoint-lijsten kunt automatiseren en dat ze gekoppeld kunnen worden met Power BI. Op deze manier kan al dit soort informatie beschikbaar worden gemaakt in rapportages voor stuurinformatie. Zodat uiteindelijk dit soort informatie mee kan worden genomen in het maken van goed doorgronde beslissingen.

Naast dit voorbeeld zijn er nog veel meer manieren om (meer) datagedreven te werken. Denk bijvoorbeeld aan:

- **Standaard procesdashboard:** actuele informatie over processen direct beschikbaar.
- **Balanced scorecard 2.0:** doelstellingen SMART opstellen en meetbaar maken door middel van kritieke prestatie-indicatoren én inzichtelijk maken in een interactieve plaat voor de organisatie.
- **Data op orde:** betrouwbaarheid van informatie vergroten, door de focus te leggen op de kwaliteit van basisgegevens.

Vooral het eerste punt is een belangrijk onderwerp binnen DataToppers op dit moment. De coronacrisis heeft, naast de impact op de gezondheid, ook een flinke impact op onze economie. En vaak is er de verwachting dat ook de huurders hiervan de effecten gaan merken. Maar is dat wel zo? En welke huurders zijn dit dan? Hoe kunnen we bijsturen zodat de effecten minimaal blijven? Op basis van data over huurachterstanden hebben we deze vragen kunnen beantwoorden voor een klant van ons. We hebben exact in kaart kunnen brengen wat het verschil in achterstanden is ten opzichte van voorgaande jaren en wat voor effecten de maatregelen hebben gehad. Ook was het mogelijk om de doelgroepen van beleid uit te lichten die het meest kwetsbaar zijn gebleken. Op basis van deze bevindingen heeft de corporatie haar beleid aan kunnen passen.

De young professionals binnen DataToppers hebben ruime ervaring in het ondersteunen van woningcorporaties om datagedreven te werken. De voorbeelden van hierboven zijn maar een kleine greep uit de opdrachten die we uitvoeren in de corporatiesector. Wij staan altijd open voor een vrijblijvend gesprek om te kijken hoe we elkaar kunnen versterken!

DATATOPPERS

**Neem contact op met Timon Haverkamp, accountmanager van DataToppers. Hij denkt graag met jou mee over jullie uitdaging(en).**

datatoppers.nl

# 4. DIFFERENTIATIE OVERDRACHTSBELASTING: GEVOLGEN VOOR WONINGCORPORATIES?

**Om de betaalbaarheid voor starters te vergroten heeft minister Ollongren de differentiatie van de overdrachtsbelasting aangekondigd. Naar aanleiding van dit wetsvoorstel hebben enkele partijen op de woningmarkt in de media gewezen op de mogelijke negatieve effecten ten aanzien van de investeringscapaciteit van beleggers in nieuwbouw. Daarom heeft een nadere analyse plaatsgevonden van de consequenties van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor woningen voor woningcorporaties en (institutionele) beleggers. Daarbij is ook gekeken naar de eventuele gevolgen voor de realisatie van nieuwbouw die de maatregel met zich mee zou kunnen brengen. In dit artikel vatten we de consequenties van de differentiatie van de overdrachtsbelasting voor woningcorporaties samen.**

## Wat houdt die differentiatie van de overdrachtsbelasting in?

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning. Dat maakt de aankoop van een woning voor hen een stuk goedkoper. Vanaf 1 april 2021 geldt aanvullend dat de woning niet duurder mag zijn dan € 400.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Beleggers gaan 8% betalen. De overheid wil met deze **maatregelen** starters en doorstromers meer kansen geven op de woningmarkt.

Deze differentiatie van de overdrachtsbelasting heeft twee gevolgen:

## 1. Stijging van de balanswaarde

De balanswaarde van woningcorporaties daalt als gevolg van een verhoogde overdrachtsbelasting (OVB). Taxateurs waarderen de woningen voor de balans met een exploitatietermijn van 15 jaar en een marktconforme discontovoet. Voor woningcorporaties is deze methodiek vastgelegd in het **Handboek marktwaardering 2020**. Een verhoging van de OVB van 2% naar 8% zal bij een discontovoet van 6% in theorie leiden tot het volgende effect van -3% tot -4% op de balanswaarden vanwege ingerekende verkoop. Voor woningcorporaties geldt dat circa 25% van de woningen een hogere waarde kent bij het scenario van doorexploitatie: het blijven verhuren levert een hogere waarde op dan verkopen. Wanneer er geen verkoop plaatsvindt, geldt logischerwijs dat er geen sprake is van OVB-schade. Het effect op de balanswaarde, sec als gevolg van de verhoging van de OVB, is berekend aan de hand een referentiewoning en kengetallen uit het handboek. Er spelen echter meer factoren in de markt die ook een invloed hebben op de geactualiseerde balanswaarde, waaronder het

rendement op andere beleggingsvormen met een vergelijkbaar risicoprofiel, de leegwaarde stijging en de ontwikkeling van de markthuur. Per saldo is de verwachting dat de balanswaarden van woningcorporaties over het algemeen zullen stijgen, maar minder hard dan zonder een verhoging van de OVB het geval zou zijn geweest.

## 2. Invloed op de beleggings- en (mogelijk) de verkoopwaarde

In de theoretische berekeningen van beleggingswaarde wordt aangenomen dat de verhoogde OVB direct wordt ingeprijsd in de verkoopprijs, ten nadele van de verkoper. Hiermee dalen de verkoopopbrengsten, maar betaalt de koper nog steeds evenveel voor de woning (aankoopkosten, inclusief OVB). Dit zou betekenen dat woningprijzen circa 6% dalen als gevolg van de OVB-verhoging. Dit scenario is echter niet aannemelijk. De huidige woningmarkt is dusdanig gespannen – er is sprake van grote schaarste op de woningmarkt en langdurende lage rente – dat het effect van het verhogen van de OVB beperkt zal zijn. Ondanks dat het effect voor beleggers beperkt zal zijn, verbetert de verlaging van de OVB de positie van starters op de vastgoedmarkt.

In de praktijk verkopen woningcorporaties ook woningen aan particulieren (eigenaar-bewoners). Hierbij treedt in ieder geval geen negatief effect op: eigenaar-bewoners betalen nog steeds 2% OVB, of in het geval van 'jongere kopers' eenmalig 0% OVB. Bij verkoop aan 'jongere kopers' zal de verkoopwaarde in theorie kunnen stijgen. De rekening van de OVB-verhoging van 2% naar 8% zal altijd ergens terechtkomen. Als woningprijzen op hetzelfde niveau blijven, betekent dit dat beleggers meer belasting gaan betalen op woningaankopen. Deze extra kosten gaan direct ten koste van hun rendement.

## Conclusie

Het is niet aannemelijk dat de financieringscapaciteit van woningcorporaties ingeperkt zullen worden als gevolg van de OVB-differentiatie. Gelukkig maar, want de **saneringssteun van Vestia**, de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting (ATAD) hebben al veel negatieve invloed op de financiële mogelijkheden (o.a. investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw) van corporaties.

# 5. EEN BEWIJSBEDING TEGEN ONDERVERHUUR: GOED IDEE OF DOEN WE NIETS MEE?

Sanne

**Onderverhuur is in de artikelen 7:221 en 7:244 van het Burgerlijk Wetboek (BW) in beginsel verboden. Over het algemeen nemen verhuurders in hun huurovereenkomst of algemene voorwaarden ter verduidelijking een bepaling op om de huurder op dit wettelijke verbod te wijzen. Het is daarentegen ook mogelijk dat de huurovereenkomst of algemene voorwaarden onderverhuur (beperkt) toestaat.**

In de praktijk worden de wettelijke en contractuele verbodsbepalingen nogal eens overtreden. Verhuurders van woonruimtes zoeken om die reden naar andere manieren om onderverhuur (en de risico's die het met zich meebrengt) te beperken. In dit artikel zetten wij het zogenaamde bewijsbeding uiteen en bespreken we of een dergelijk beding een goede aanvulling of alternatief is op het contractuele verbod op onderverhuur.

**De bewijslast**

Wanneer de verhuurder vermoedt dat de huurder zonder toestemming of niet volgens de gestelde voorwaarden van de verhuurder het gehuurde onderverhuurt, is het in beginsel aan de verhuurder om de onderverhuur te bewijzen. Dit wordt ook wel de bewijslast genoemd. Een (contractueel) bewijsbeding legt de bewijslast bij de huurder. Dit houdt in dat de huurder moet bewijzen dat geen sprake is van onderverhuur.

In april 2020 moest het Gerechtshof 's-Hertogenbosch oordelen over **een zaak** waarin een verhuurder een bewijsbeding in de algemene voorwaarden had opgenomen. Het komt ook voor dat een bewijsbeding in de huurovereenkomst is opgenomen. Dit maakt in principe niet uit, zolang beide partijen akkoord zijn gegaan met de overeenkomst, en in het geval van algemene voorwaarden, deze correct ter hand zijn gesteld. Dit houdt in dat de huurder voldoende gelegenheid moet hebben gehad de voorwaarden in te zien.

**Onredelijk bezwarend beding?**

Huurder en verhuurder zijn in beginsel vrij in wat zij met elkaar af kunnen spreken. Dit wordt ook wel het leerstuk van contractsvrijheid genoemd. Er zijn echter grenzen aan deze contractsvrijheid, waarvan de lijst van onredelijke bedingen en vermoedelijke onredelijke bedingen een voorbeeld zijn. Deze lijsten worden ook wel de zwarte respectievelijk grijze lijst genoemd en zijn terug te vinden in de artikelen 6:236 en 6:237 van het Burgerlijk Wetboek. Het Hof 's-Hertogenbosch heeft in de eerdergenoemde uitspraak geoordeeld dat geen sprake is van een beding dat op een van deze lijsten is te plaatsen. Het hof kwam daarmee tot de conclusie dat een bewijsbeding in de huurovereenkomst of algemene voorwaarden is toegestaan.

**Tegenstrijdige geluiden**

De uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch is echter niet de enige uitspraak die over dit onderwerp te vinden is. Enkele andere rechters zijn tot hetzelfde oordeel gekomen als het hof, maar er klinken ook andere, tegenstrijdige, geluiden. Zo oordeelde de kantonrechter te Amsterdam dat een bewijsbeding nietig is, omdat het in strijd is met de Europese Richtlijn inzake oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (**Richtlijn 93/13/EEG**). Onderdeel q van de in deze richtlijn opgenomen lijst bepaalt namelijk dat bedingen waarin de bewijslast op de consument (lees: huurder) komt te liggen, geen geldig beding is. Enkele andere rechters komen tot **hetzelfde oordeel**. Indien de huurder geen beroep doet op

de Europese Richtlijn, dan zal de rechter alsnog uit eigen beweging moeten toetsen aan de Richtlijn. Dit wordt ook wel ambtshalve toetsing genoemd.

**Een middenweg**

Een middenweg lijkt echter ook mogelijk te zijn. Zo kwam het Gerechtshof Amsterdam in april 2019 tot een andere conclusie dan het Gerechtshof 's-Hertogenbosch in **april 2020**. Het hof oordeelde dat een bewijsbeding niet is toegestaan, maar dat een verzwaarde stel- en motiveringsplicht voor de huurder wel een mogelijkheid is. Dit houdt in dat in het geval de verhuurder aannemelijk maakt dat sprake is van onderverhuur (en de huurder geen hoofdverblijf heeft in de woning), de huurder goed zal moeten motiveren waarom dat niet het geval is. In een gerechtelijke procedure kan deze plicht voor de huurder in het voordeel van de verhuurder werken. Het hof houdt daarmee rekening met de problemen die een verhuurder kan ervaren bij de onderverhuur, omdat er 'niet voorbij de voordeur gekeken kan worden'.

**Tot slot**

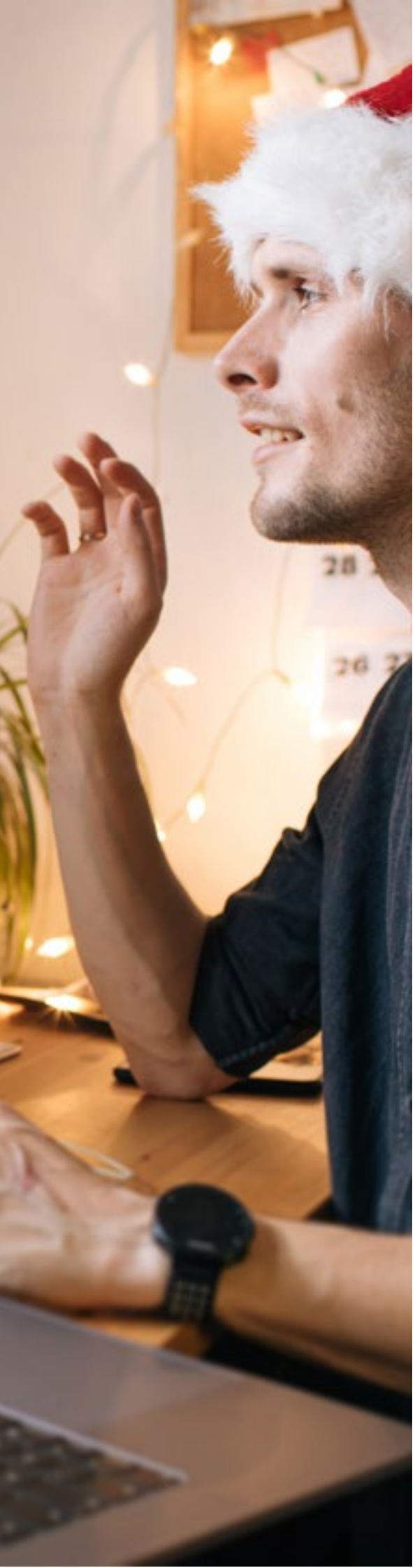
Het lijkt er dus op dat een bewijsbeding niet door de rechterlijke toetsing komt. De Europese Richtlijn bepaalt namelijk dat bedingen die de bewijslast op de consument leggen niet zijn toegestaan. De uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch lijkt deze richtlijn gepasseerd te zijn. De Hoge Raad zal in een toekomstige uitspraak duidelijkheid verschaffen. Tot die tijd zul je een afweging moeten maken om het bewijsbeding toe te passen, maar het zou zomaar kunnen dat het na de uitspraak van de Hoge Raad niet meer of beperkt mogelijk is om een dergelijk beding te gebruiken. Wij zullen de ontwikkelingen blijven volgen en houden je op de hoogte!

# 6. DE CORONACRISIS ALS KANS: INNOVATIE IN DE CORPORATIESECTOR

Marloes

**Een tweede lockdown. En zwaarder dan de eerste. Maar mét perspectief, want het vaccin komt eraan. En de veerkracht en de innovatiekracht van velen is ongekend groot. Zo ook in de corporatiesector. In dit artikel presenteren we een overzicht van (innovatieve) ideeën die we als Matchability in de sector tegen zijn gekomen, al dan niet coronagerelateerd, en die voer kunnen zijn voor werkoverleggen en aan de MT-tafel.**

- Digitaal koffie- of frisdrankhalfuurtje (via Teams) voor alle collega's die zin hebben om bij te praten (en ook fijn voor nieuwe collega's om zichzelf voor te stellen).
- In de decembermaand de gezamenlijke ruimtes van complexen aankleden met een kerstboom met kerstverlichting.
- Een online 'onboardingsprogramma' voor nieuwe collega's, met veel aandacht voor de organisatie én voor e-learnings.
- Een kaartje voor bewoners ouder dan 70 jaar die zelfstandig wonen.
- Een reserveringssysteem voor werkplekken dat ook aangeeft hoe druk het is die dag (% werkplekken bezet) en automatisch rekening houdt met 1,5 m afstand. Zo werkt de corporatie Thuisvester bijvoorbeeld met het systeem Desk Planner en dat is zeer prettig.
- **Op afstand** meeluisteren met wat huurders van je corporatie vinden.
- Mooie voorbeelden van initiatieven die 'raken zonder aan te raken' vind je **hier**.
- **Deze site** bevat een hoop innovatieve ideeën als het gaat om werken in coronatijd.). Een mooi voorbeeld is het



artikel dat gaat over **de toekomst van vergaderen**.

- In deze presentatie vind je een **handig overzicht van coronablijvers**, zoals de digitale woninginspectie (5:29), sleuteluitgifte via kluisjes (6:15), digitaal ondertekenen (7:20), digitaal 'onboarden' (van huurders, maar kan ook van nieuwe medewerkers) (9:26) en een digitale rondleiding door de woning (10:09).
- Adviseer als corporatie, nadat de maatregelen vanuit de overheid niet meer de norm zijn, om maximaal twee dagen thuis te werken of in ieder geval om niet volledig thuis te werken. Bron voor dit advies is het **onderzoek van PwC** waarin de keerzijde van thuiswerken in kaart is gebracht.
- Onlangs verscheen **deze bundel** met dertig boeiende papers over onderwerpen als het woningtekort, dak- en thuisloosheid, ouderenhuisvesting en kwetsbare wijken. Binnen dat laatste thema schreef Portaal een mooi artikel: 'Sturen met data op leefbaarheid'.
- Rotterdam dicht **het gat tussen thuis en verpleeghuis met nieuwe plannen**. Zo krijgt de stad 'Thuisplusflats' waar de gemeente meebetaalt aan activiteiten die de bewoners samenbrengen.
- Woningen in de Wageningse wijk Nude worden gerenoveerd, groen wordt aangepakt, rioleringen vervangen, de wijk moet van het gas af. Hoe betrek je bewoners daarbij? Hoe maak je hen verantwoordelijk? Door een **buurtbedrijf** op te richten!
- In Nederland is het nog relatief stil op het gebied van houtbouw. We lopen achter op Scandinavië en Duitsland, waar wel meer hout voorhanden is. Het samenwerkingsverband Lente wil de beweging naar **meer houtbouw** ondersteunen.
- Boordevol natuurlijke materialen. In de fabriek gebouwd. Supergoed geïsoleerd, met een dak vol zonnepanelen zodat ze energie leveren in plaats van vragen. Dat is **Optimus**, latijn voor de allerbeste, een sociaal huurhuis van onder andere NBArchitecten uit Best en de corporaties 'thuis uit Eindhoven en Compaen uit Helmond. Super duurzame sociale huurwoningen van hout dus!
- Woonbedrijf, Team CASA en het Eindhovens bouwbedrijf Hurks zijn gestart met de bouw van CASA 1.0. Deze innovatieve en betaalbare woningen komen als eerste in Brainport Smart District (BSD) in Helmond, de slimste wijk ter wereld. **CASA 1.0** bestaat uit in totaal 3 betaalbare sociale huurwoningen: een appartement met 1 slaapkamer en 2 studio's. De woningen zijn zeer duurzaam, hiervoor worden nieuwe innovaties en technologieën gebruikt die bedacht zijn door de TU/e-studenten van Team CASA. In het voorjaar van 2021 zullen de woningen klaar zijn.

Ken je zelf een mooi initiatief of idee dat in dit overzicht zeker niet mag ontbreken? Dan horen we dat graag! Mail Marloes op **m.melman@matchability.nl**.

# 7. ANNE-JOSÉ IS WEER TERUG

**De afgelopen maanden heeft Harmen, tijdens het zwangerschapsverlof van Anne-José, op een fantastische wijze ons team én corporaties ondersteund bij het matchen van onze collega's met mooie opdrachten. Daar zijn we hem meer dan dankbaar voor! En we zijn blij dat Anne-José sinds medio december weer terug is. Ze is in augustus bevallen van een gezonde en prachtige tweeling (twee meisjes), maar staat ook in de startblokken om weer lekker aan het werk te gaan. Want Matchability is haar passie!**

Harmen heeft de afgelopen weken zijn werkzaamheden aan Anne-José overgedragen en gaat via Matchability weer aan de slag als woonconsulent. Want hoewel hij de rol als accountmanager meer dan leuk vond, gaat het hart van deze duizendpoot helemaal sneller kloppen als hij een opdracht op het gebied van Wonen mag vervullen.

Anne-José: "Afgelopen maand ben ik weer begonnen om langzaam het stokje van Harmen weer over te nemen. Ik had er enorm veel zin in! Want alhoewel ik twee schatten van meiden op de wereld heb mogen zetten en daar de afgelopen maanden intens van genoten heb en ook van de quality time met hun grote broer (zie fotootjes) ben ik wel weer toe aan het werkritme en de gesprekken met jullie. Zo zal ik de aankomende maand benutten met het contact zoeken met al mijn warme relaties binnen mijn rayon. Mocht je me eerder willen spreken ben ik bereikbaar op **a.haaksema@matchability.nl** of via 06-48937392. Tot snel!"

## Rayon Anne-José

*Groningen/Drenthe, Metropoolregio Amsterdam, Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde, Oost-Nederland, U16, Food Valley, Woongaard, Noordoost-Brabant en Zeeland.*

**a.haaksema@matchability.nl**
**06 489 373 92**

## Rayon Jorieke

*Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee, Friesland, Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, Holland Rijnland, Limburg, Arnhem Nijmegen, Metropoolregio Eindhoven, Noord-Holland-Noord, West-Brabant/Hart van Brabant en Zwolle/Stedendriehoek.*

**j.neefs@matchability.nl**
**06 304 007 56**

# 8. UITVOERING WET EENMALIGE HUURVERLAGING: EEN PLAN VAN AANPAK

**In 2021 wordt de huur voor dure scheefwoners in een sociale huurwoning eenmalig verlaagd. De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel om dit te regelen op 1 december met algehele stemmen aangenomen. Het gaat om huurders van een sociale huurwoning van woningcorporaties waarbij de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen. Deze scheefgroei komt bijvoorbeeld door een terugval in inkomen of omdat huurders in het verleden een huis toegewezen hebben gekregen dat niet bij hun inkomen past. Woningcorporaties zijn verplicht om dit wetsvoorstel in de eerste vier maanden van 2021 uit te voeren. Maar hoe doe je dat? In dit artikel schetsen we een praktisch plan van aanpak.**

In totaal gaat het om naar schatting 260.000 huishoudens (zo'n 11% van het totaal aantal woningen dat in eigendom is van een woningcorporatie, zie **CBS-cijfers**) die in aanmerking komen voor dit recht op eenmalige huurverlaging tot de **eerste zogenoemde aftoppingsgrens** (€ 633,25 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor drie- en meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021). Gemiddeld komt de huurverlaging neer op € 40 per maand per huishouden.

Woningcorporaties gaan **actief** huurders opzoeken van wie ze vermoeden dat de huur niet meer past bij de hoogte van h et inkomen. Of huurders de huurverlaging krijgen, hangt af de hoogte van hun huur en van hun inkomen en medebewoners. De woningcorporaties gebruiken hierbij **het inkomen van 2019. Dit is vastgesteld door de Belastingdienst.**

De in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging voor huurders die van een woningcorporatie huren en een laag inkomen hebben is een **permanente huurverlaging**. Dat wil zeggen dat woningcorporaties na de huurverlaging **de reguliere jaarlijkse huurverhoging** kunnen voorstellen (**zie deze memorie van toelichting**). Indien het inkomen van de huurder fors is gestegen kan ook de **inkomensafhankelijke hogere huurverhoging** worden voorgesteld.

| Type huishouden | Inkomen tot inkomensgrens (prijspeil 2021) | Huurverlaging naar (prijspeil 2021) |
|---|---|---|
| Enkel persoon | Tot en met € 23.725 | € 633,25 |
| Enkel persoon, AOW-gerechtigd op 1 januari 2021 | Tot en met € 23.650 | € 633,25 |
| Meerdere personen | Tot en met € 32.200 | Twee personen: € 633,25<br>Drie of meer personen: € 678,66 |
| Meerdere personen, van wie ten minste één persoon AOW-gerechtigd op 1 januari 2021 | Tot en met € 32.075 | Twee personen: € 633,25<br>Drie of meer personen: € 678,66 |

*Tabel 1*

## Schematisch

Een getallenvoorbeeld: wanneer een huishouden van 2 personen een woning heeft met een netto huur van € 690 wordt dit eenmalig verlaagd naar € 633,25 in 2021, indien de inkomens over 2019 dit aangeven (< € 32.000). Dat levert een huurverlaging op van € 56,75 per maand. **Dat blijft zo, totdat deze huurders de woning opzeggen (exclusief eventuele (inkomensafhankelijke) huurverhogingen).** Op dat moment kunnen corporaties weer de streefhuur vragen van die woning. Wanneer een huishouden van 3 personen ook aan de inkomenstoetsingen over 2019 voldoet, leidt dit tot een verlaging van de huur naar € 678,66. Dit is in dit voorbeeld een maandelijks huurverlaging van € 11,34.

## Woningcorporaties nemen contact op

Woningcorporaties gaan actief huurders opzoeken van wie ze vermoeden dat de huur niet meer past bij de hoogte van het inkomen. Belangrijk hierbij is dat woningcorporaties het inkomen van 2019 gebruiken; dit is vastgesteld door de Belastingdienst. **De Belastingdienst opent van begin januari 2021 tot en met 14 maart 2021 een portaal waar woningcorporaties een inkomensindicatie en huishoudensgrootte kunnen opvragen. Aan huurders die voor de huurverlaging in aanmerking komen moeten de woningcorporaties voor 1 april 2021 die huurverlaging voorstellen.** Huurders die vanaf 2020 te maken hebben gehad met een inkomensdaling, kunnen zelf bij de woningcorporatie de huurverlaging aanvragen. **Dat kan vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.** Als woningcorporatie kun je je huurders hier ook actief op wijzen. De inkomensdaling moet tenminste zes maanden duren op het moment van het verzoek tot huurverlaging.

De Belastingdienst levert naar verwachting vanaf **medio februari** informatie terug aan de woningcorporaties die voor die tijd inkomenscategorieën hebben aangevraagd. Ook na medio februari kunnen woningcorporaties nog inkomenscategorieën aanvragen voor de huurverlaging (tot 14 maart 2021). Aanvragen na half februari worden binnen één week voorzien van resultaten.

**De huurverlaging gaat in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het voorstel (dus minimaal een maand na het voorstel).** Dat is anders dan bij de jaarlijkse huurverhoging (minimaal twee maanden na het voorstel). Concreet: als je het voorstel verstuurt in februari 2021, gaat de huurverlaging in per 1 april 2021. En als het voorstel verstuurd wordt in maart 2021, gaat de huurverlaging in per 1 mei 2021. Deze regel geldt zowel voor huurders die op grond van de gegevens over 2019 recht hebben op huurverlaging als voor huurders die aan de voorwaarden voldoen op basis van de inkomensgegevens in 2020 of later. De huurverlaging geldt **niet met terugwerkende kracht.**

## Plan van aanpak

**Scenario's:**

1. Huurder heeft op basis van het **belastingjaar 2019** (gegevens over de huishoudensgrootten en de inkomensindicaties) recht op huurverlaging conform tabel 1. De corporatie informeert de betreffende huurders hier actief over, bij voorkeur voor 1 maart 2021.
2. Huurder heeft op basis van het **jaar 2020 of later** recht op huurverlaging conform tabel 1 (huurder levert zelf de onderbouwende stukken aan waaruit de huishoudgrootte, het

| # | Wat? | Wanneer (streven)? |
|---|---|---|
| 01. | Notitie opstellen met plan van aanpak uitvoering Wet eenmalige huurverlaging. | December 2020 |
| 02. | Bespreken van deze notitie in het MT. | Begin januari 2021 |
| 03. | Notitie ter informatie naar de huurdersorganisatie(s) sturen voor de eerste vergadering in 2021. | Januari 2021 |
| 04. | Aanvragen van een account via het **portaal voor de inkomensafhankelijke huurverhoging** (indien je dat account nog niet hebt). | December 2020 |
| 05. | Werkwijze opstellen, belscript en overzicht maken met antwoorden op de (verwachte) vragen die gesteld gaan worden door huurders die op grond van het **jaar 2020 of later** voor huurverlaging in aanmerking (denken) te komen. Deze werkwijze en de antwoorden op (verwachte) vaak gestelde vragen deel je met de afdeling Wonen in het algemeen en het KCC in het bijzonder. | December 2020 |
| 06. | Inkomensindicatie en huishoudensgrootte opvragen (**belastingjaar 2019**), waarbij je een lijst maakt voor de Belastingdienst (BAG-nummer of postcode plus huisnummer). | Begin januari 2021, na opening portaal |
| 07. | Informatie over de inkomensindicaties en huishoudensgrootten (van de Belastingdienst) koppelen aan de interne data (NAW-gegevens, uniek vhe-nummer en huurprijs per 1 januari 2021) en deze data classificeren conform tabel 1. Op die manier heb je inzicht in de huurders die voor huurverlaging in aanmerking komen. Het betreft hier huurders die recht hebben op huurverlaging op grond van het **belastingjaar 2019**. | Medio februari 2021, na ontvangt data van de Belastingdienst |
| 08. | Consequenties voor de werkdruk in kaart brengen: om hoeveel huurders gaat het concreet en hoe verdeel je het werk zo goed mogelijk? | Medio februari 2021 |
| 09. | Sjabloon maken voor een brief om huurders te informeren over de huurverlaging waar zij voor in aanmerking komen. Dit sjabloon koppelen aan de gegevens uit stap 4 (**belastingjaar 2019**). | Medio februari 2021 |

*Tabel 2*

| | | |
|---|---|---|
| 10. | Overzicht met te verwachten vragen maken voor de afdeling Wonen in het algemeen en het KCC in het bijzonder (**belastingjaar 2019**). Stem ook de communicatie hierover af (denk aan een bericht op de website, op Facebook, in het bewonersmagazine, in de (regionale) krant e.d.). Denk hierbij ook concreet aan een overzicht waar duidelijk op staat welke gegevens huurders precies moeten aanleveren, voordat hun aanvraag in behandeling genomen kan worden. | Medio februari 2021 |
| 11. | Brieven versturen en KCC inlichten (**belastingjaar 2019**). | Voor 1 maart 2021 |
| 12. | Huurprijzen in het systeem aanpassen. | Voor prolongatie in april (**belastingjaar 2019**) en doorlopend (**belastingjaar 2020**). |
| 13. | Rekening houden met de eenmalige huurverlaging bij de jaarlijkse huurverhoging: deze huurders krijgen namelijk géén huurverhoging in 2021. | April en mei 2021 (voor de jaarlijkse huurverhoging) |
| 14. | Gevolgen voor de jaarrekening 2020 (denk aan de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat) in kaart brengen, bespreken met de controlerend accountant en verwerken in de jaarrekening. | Voor 1 juli 2021 |

inkomen en de duur van de inkomensdaling). Deze verzoeken kunnen per 1 januari 2021 doorlopend gedaan worden tot en met 31 december 2021.

## Handige bronnen

- Volledige wetvoorstel inclusief (o.a.) memorie van toelichting: **https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/09/15/wetsvoorstel-eenmalige-huurverlaging-huurders-met-lager-inkomen**
- Veel gestelde vragen over de uitvoering van het wetsvoorstel: **https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2020/11/13/woningcorporaties-aan-zet-voor-eenmalige-huurverlaging-in-2021**.
- Toelichting proces (o.a. bij de Belastingdienst): **https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/eenmalige-huurverlaging-in-2021.html**.
- Veel gestelde vragen vanuit het perspectief van de huurder: **https://www.woonbond.nl/eenmalige-huurverlaging-2021**.
- Alle informatie over deze wet, zoals een factsheet met daarin een tijdlijn met relevante mijlpalen en suggesties voor de communicatie richting huurders: **https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/passende-huur/eenmalige-huurverlaging-voor-huurders-met-laag-inkomen**.

## Tot slot

Matchability ondersteunt corporaties bij de implementatie van de Wet eenmalige huurverlaging. Neem voor meer informatie **contact** met ons op.

# 9. HUURBELEID 2021: EEN SAMENVATTING

**In dit artikel vatten we de highlights van het huurbeleid voor 2021 samen. Wat zijn nu concreet de gevolgen voor woningcorporaties en haar huurders? En hoe zit het nu met al die verschillende grenzen?**

**Kwaliteitskortingsgrens**

De **kwaliteitskortingsgrens** bedraagt na indexering € 442,46. In 2020 bedroeg deze grens € 432,51. Het huurdeel onder de kwaliteitskortingsgrens komt in aanmerking voor 100% subsidiëring. Indien de huur deze kortingsgrens overstijgt, wordt boven de grens (tot aan de aftoppingsgrenzen) voor 65% huurtoeslag verstrekt. De kwaliteitskortingsgrens geldt ook als maximale huurgrens huurtoeslag voor jongeren onder de 23 jaar. Voor gehandicapte jongeren is, onder bepaalde voorwaarden, de jongerengrens niet van toepassing en geldt de algemene maximale huurgrens huurtoeslag.

**Aftoppingsgrenzen**

Huishoudens met een oudere, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed. De **aftoppingsgrens** voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt in 2021 € 633,25 (€ 619,01 in 2020) en € 678,66 (€ 663,40 in 2020) voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan.

**Overzicht huurgrenzen 2021 in relatie tot de huursubsidie**

- Kwaliteitskortingsgrens: € 442,46 (100% vergoed via de huursubsidie).
- Aftoppingsgrens laag (een- en tweepersoonshuishoudens): € 633,25 (60% vergoed via de huursubsidie).
- Aftoppingsgrens hoog (drie- en meerpersoonshuishoudens): € 678,66 (60% vergoed via de huursubsidie).
- Maximale huurgrens: € 752,33 (40% vergoed via de huursubsidie).

**Inkomensgrenzen passend toewijzen**
Woningcorporaties moeten, net als in 2020, extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens. Dit is geregeld in de Woningwet en in het BTIV. Het gaat om huishoudens die een inkomen hebben onder het norminkomen van de huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. Elke corporatie moet een passende woning toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met de laagste inkomens. Een passende woning is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.

Ook deze maximale inkomensgrenzen voor het passend toewijzen zijn conform de Wet op de huurtoeslag aangepast. De afgeronde inkomensgrenzen voor het passend toewijzen voor 2021 bedragen € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens en € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens. Voor eenpersoonsouderenhuishoudens is de grens € 23.650 en voor meerpersoonsouderenhuishoudens € 32.075.

Samengevat zijn de inkomensgrenzen passend toewijzen 2021 als volgt:

- Eenpersoonshuishouden tot AOW: € 23.725 (was € 23.225 in 2020).
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 32.200 (was € 31.550 in 2020).
- Eenpersoonsouderenhuishouden (met AOW): € 23.650 (was € 23.175 in 2020).
- Meerpersoonsouderenhuishouden (met AOW): € 32.075 (was € 31.475 in 2020).

De AOW-leeftijd blijft in 2021 66 jaar en 4 maanden.

Voor de berekening van de huurtoeslag, waarvoor de huurders zelf moeten zorgen, kunnen huurders **deze regeling** raadplegen.

**Splitsing DAEB-inkomensgrenzen en stijging huren**
Op dit moment ligt er een voorstel in de Tweede Kamer om de inkomensgrens te differentiëren naar huishoudtype. Die grenzen worden echter pas in 2022 ingevoerd. In 2021 wordt de 80-10-10-regeling met bestaande, geïndexeerde, grenzen verlengd. De grenzen zijn als volgt:

- Lage inkomensgrens: € 40.024 (was: € 39.055 in 2020).
- Hoge inkomensgrens: € 44.655 (was: € 43.574 in 2020).

**Indices verzamelinkomens woningtoewijzing**
Lange tijd ontbrak de indexering voor de verzamelinkomens zoals die op de aanslagen dan wel de inkomensverklaringen van de Belastingdienst over 2019 en 2020 (in 2021) moeten worden gehanteerd. Inmiddels zijn deze indexeringspercentages wel bekend. Deze percentages worden gebruikt om inkomens uit voorgaande jaren te indexeren naar het niveau van 2021 en zijn noodzakelijk om de inkomensregistratieformulieren (IRF) af te ronden. Dit is nodig bij passend toewijzen en de 80-10-10-regeling. De percentages zijn als volgt:

- Index T-1 (2020): 1,0248
- Index T-2 (2019): 1,0523

**Overige inkomensgrenzen**
De **inkomensgrenzen** voor de woningtoewijzing en de voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging zijn afhankelijk van de behandeling van het wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (TK 355 18) dat de Tweede Kamer in behandeling heeft. De hoogte van deze grenzen is helaas ook nog niet bekend. De inkomensgrenzen voor verkoopregels voor woningcorporaties zijn eveneens nog niet bekend.

**Maximum huurgrens**

De huurtoeslag kent twee **maximale huurgrenzen**: een algemene en een lagere voor jongeren onder de 23 jaar. Voor de huurtoeslag geldt de rekenhuur. Dit is de huurprijs plus een aantal servicekosten. Als de rekenhuur hoger is dan de maximum huurgrens, is er in principe geen recht op huurtoeslag. Het recht op huurtoeslag vervalt niet altijd bij overschrijding van de maximale huurgrens. Dit is bijvoorbeeld niet het geval als iemand in de maand vóór de overschrijding al voor dezelfde woning huurtoeslag heeft ontvangen. Huurtoeslag wordt dan verstrekt tot aan de maximale huurgrens. De algemene maximale huurgrens huurtoeslag bedraagt voor 2021 € 752,33. Dit is ook de liberalisatiegrens voor 2021.

**Betaalbaarheid huurders en huurverhoging**

Jaarlijkse huurverhoging

De huren van woningen in de vrije sector mogen op 1 juli 2021 met **maximaal 2,4% omhoog**. Voor de sociale huur geldt hetzelfde percentage, tenzij het inkomen van huurders boven een bepaald bedrag ligt, dan geldt een maximum van 5,4%. De Tweede Kamer moet officieel nog instemmen. Doen ze dat (en de verwachting is dat dat gebeurt), dan betekent dit dat er een einde komt aan vrije huurverhogingen die tot nu toe konden worden doorgevoerd in de vrije huursector. Huurders in de vrije huursector worden nu dus beschermd tegen ongebreidelde huurverhogingen. Wat ook nieuw is, is dat huurders in de vrije sector nu de mogelijkheid krijgen om geschillen over de huurverhoging voor te leggen bij de Huurcommissie.

Huurstijging bij renovatie en verduurzaming

Renovatie en verduurzaming blijven buiten de maximering van de huurprijsverhoging vallen, aangezien deze werkzaamheden ongestoord verder moeten gaan en de investeringsbereidheid van corporaties niet moet worden afgeremd met het oog op het Klimaatakkoord en de werkgelegenheid.

Esther

# 10. EVEN VOORSTELLEN

**Per 1 december 2020 is Esther Bot gestart bij team Matchability. Hieronder stelt ze zichzelf voor.**

Hoi! Ik ben Esther Bot, opgegroeid en woonachtig in het Noord-Brabantse Nieuwendijk. In 2018 studeerde ik af van de opleiding Integrale Veiligheidskunde (IVK), en sinds afgelopen juli mag ik ook een master in de Sociologie op mijn CV zetten.

Tijdens mijn afstudeeronderzoek, dat ik binnen de gemeente Altena uitvoerde, kwam ik voor het eerst in aanraking met de woningcorporatiesector. In dit onderzoek heb ik me voornamelijk gefocust op leefbaarheid in een specifieke context, en hoe deze leefbaarheid bevorderd kon worden in een samenwerking van professionals en bewoners. Tijdens dit onderzoek werd het voor mij meteen duidelijk dat de werelden van veiligheid en sociologie elkaar kruisen in de woningcorporatiesector; daar ontstond dan ook mijn interesse in deze sector.

Via Matchability ben ik als interim-professional begonnen! Mijn eerste opdracht is het uitvoeren van een leefbaarheidsonderzoek bij Area Wonen. Erg leuk!

Goede communicatie en korte lijntjes is iets wat ik erg belangrijk vind. Ik werk graag samen en hecht waarde aan een uitkomst die voor alle partijen gunstig is. Anderen omschrijven mij als een aanpakker en doorzetter. Met die eigenschappen, gecombineerd met mijn kennis, hoop ik mooie eerste stappen te kunnen zetten in de corporatiesector. Ik heb er zin in!

MATCHABILITY

Dé flexibele schil voor woningcorporaties

Interesse of vragen?

**Matchability BV**

**Stadionlaan 85**
**5213 JJ 's-Hertogenbosch**

**085 82 26 595**
**info@matchability.nl**