

Argusogen



een uitgave bestemd voor de bewonerscommissies van Woningstichting Eigen Haard,
aangesloten bij

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 11, nummer 3, mei/juni 2015

In dit nummer:

- Amsterdam verscherpt controle op illegale vakantiehuur
- Van de bestuurstafel
- Draagvlak onder huurders en woningzoekenden voor flexibele huren
- Lijst met afkortingen
- Woonbond tegen overboord gooien puntenstelsel
- Onderhoudsabonnement
- Huurachterstand

Van de redactie

Ook dit jaar leest men overal informatie over de aanstaande huurverhoging. Hoewel lager dan voorgaande jaren ligt die er toch niet om: 2,5% voor de lage inkomens, 3% voor inkomens tussen € 34.329,- en € 43.786,- en 5% voor inkomens boven de € 43.786,-. En dan gaat het om het huishoudinkomen in 2013. Na huurverhoging mag de huurprijs niet hoger zijn dan de maximale huurprijs voor de woning. Het puntensysteem (woningwaarderingstelsel) bepaalt wat de maximale huurprijs van de huurwoning mag zijn.

Huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5% opgelegd hebben gekregen maar waarvan het inkomen in 2015 is gedaald tot onder de grens van € 34.329,- kunnen bij Eigen Haard een aanvraag indienen om het percentage te verlagen naar 2,5%. Dit is de zgn. Maatwerkregeling die is afgesproken met Huurdersfederatie Alert, waar ook HBO Argus deel van uitmaakt. Informatie over deze Maatwerkregeling is te vinden op de websites van Eigen Haard, Alert en HBO Argus. De Maatwerkregeling is dus geen (wettelijk) recht, maar gebaseerd op afspraken uitsluitend tussen Eigen Haard en Alert.

Dat veel huurders door de aanhoudende stijging van woonlasten in de problemen komen blijkt uit een onderzoek van Onderzoeksbureau Rigo. Inclusief stijgende energieprijzen moeten huurders tussen 2012 en 2017 gemiddeld 42 euro per maand meer aan woonlasten betalen. De Woonbond vindt op basis van de cijfers dat het kabinet het huidige huurbeleid moet aanpassen. "Om armoede onder huurders te beheersen is verbetering van de huurtoeslag, gerichte energiebesparing en vooral een gematigd huurbeleid nodig", zegt directeur Ronald Paping in een verklaring.

In deze editie wordt aandacht besteed aan het onderzoek dat Eigen Haard heeft verricht voor haar nieuwe ondernemingsstrategie. Zeer opvallend is dat volgens de uitkomsten een meerderheid van de ondervraagden het acceptabel vindt als een huurcontract na vijf jaar zou worden herzien en dat bij een hoger inkomen ook de huurprijs wordt aangepast. Maar dat de huur ook wordt verlaagd als het inkomen is gedaald, dat is nergens te lezen...

Amsterdam verscherpt controle op illegale vakantieverbuur
Bron: Het Parool

Overtreders riskeren boete en huisuitzetting

Amsterdam verscherpt de controle op illegale onderverhuur van sociale huurwoningen. Het aantal ambtenaren dat hiermee is belast is dit jaar al met 25 procent uitgebreid.

Overtreders weten wat zij riskeren als zij lak hebben aan de regels

Laurens Ivens - Wethouder Wonen

De afdeling handhaving van de Dienst Wonen van de gemeente telt sinds kort dertig ambtenaren, zes meer dan voorheen. De nieuwkomers hebben een team gevormd dat zich speciaal met illegale vakantieverbuur bezighoudt. Verder wordt vooruitgang geboekt door bijvoorbeeld nauwere samenwerking met woningcorporaties.

Vakantieverbuur neemt volgens SP-wethouder Laurens Ivens (Wonen) hand over hand toe. De uitwassen wil hij bestrijden. 'Handhaving is essentieel. De stad Berlijn heeft alle vormen van vakantieverbuur verboden, maar het verschijnsel is daar groter dan elders, omdat er slecht wordt gecontroleerd.'

*Overtreders weten wat zij
riskeren als zij lak hebben
aan de regels...*

Laurens Ivens – Wethouder Wonen

Ivens reageert op een uitspraak van de kantonrechter vorige week, die een huurder wegens illegale onderverhuur van zijn sociale huurwoning aan vakantiegeangers veroordeelde tot het verlaten van zijn huis en het betalen van bijna twintig mille voor opsporingskosten, een boete en proceskosten.

Niet verantwoord

De straf - huisuitzetting plus een boete - vindt Ivens volkomen terecht, al wil hij niet echt reageren op de hoogte van de boete, om rechters niet voor de voeten te lopen. 'De vraag naar sociale huurwoningen is in Amsterdam zo groot, dat het niet verantwoord is die huizen voor iets anders dan wonen te gebruiken,' zegt Ivens.

Wie dat toch doet, moet dat huis uit, vindt Ivens. 'En het is in principe ook goed dat de behaalde winst wordt afgeroomd. Ik ben blij dat deze uitspraak er ligt. Overtreders weten daardoor wat zij riskeren als zij lak hebben aan de regels.'

Over de bewuste huurder zegt Ivens: 'Hij huurde een sociale huurwoning, maar woonde er niet. Ik heb begrepen dat hij 130 dagen zijn huis verhuurde aan vakantiegeangers. Dat levert al snel honderd euro per nacht op. Dat is oneigenlijke winst. De huren van sociale huurwoningen worden door de overheid kunstmatig laag gehouden, zodat mensen met een laag inkomen er kunnen wonen. Het is niet de bedoeling dat ze er niet wonen en het goedkope huis gebruiken om geld te verdienen.'

Toestemming

Amsterdam kent volgens Ivens duidelijke regels voor onderverhuur. Dat mag alleen met toestemming van de eigenaar. Dan gaat het bijvoorbeeld om huisbewaring, als iemand in het buitenland gaat werken of een wereldreis gaat maken. De woningcorporaties verbieden vakantieverbuur, zowel de hele woning als een kamer. Corporaties vinden het vaak wel goed als een kamer tegen een lage huur wordt verhuurd aan studenten.

Bureau Zoeklicht van de gemeente, dat woonfraude onderzoekt, meldde onlangs dat bijna 1300 sociale huurwoningen vorig jaar vrijkwamen wegens huisuitzettingen na misbruik. Het ging om 360 sociale huurwoningen in particuliere handen en 938 corporatiewoningen. Ivens: 'Wij reageerden vroeger vooral op meldingen van burgers. Tegenwoordig controleren we vaker op eigen initiatief.'

(Door: Ton Damen)

=====

HBO Argus kan nog steeds gemotiveerde bestuursleden gebruiken. Wilt u zich inzetten voor de huurdersorganisatie en in een team werken waar de sfeer prettig en ontspannen is, meld u dan aan via info@hbo-argus.nl

Van de bestuurstafel



Zelfbeheer

Veel leden van bewonerscommissies waren op de bijeenkomst bij Eigen Haard over zelfbeheer van donderdag 21 mei. Op de markt vonden wij informatie over allerlei initiatieven voor zelfbeheer. Tijdens de discussierondes werden meningen en vragen gedeeld. Mieke van den Berg, directeur van Eigen Haard, neemt uit deze bijeenkomst onder andere mee dat er bij Eigen Haard meer aandacht moet zijn voor de huurders die in een gemengd complex wonen. Dat heeft Eva Visser in ieder geval bereikt.

Algemene Ledenvergadering

Op 13 mei hebben we een ledenvergadering gehouden in Amsterdam Zuid. Een select gezelschap van trouwe bewonerscommissieleden was aanwezig. We hebben daar de beslissing van het bestuur om in de toekomst nog maar 1 maal per jaar een ALV te houden toegelicht. Uit de statuten bleek dat 1 vergadering per jaar verplicht is. In plaats van de ALV gaan we bijeenkomsten met bewonerscommissies uit stadsdelen houden. De eerste van deze bijeenkomsten was met bewonerscommissies uit Nieuw-West, op initiatief van bewonerscommissie Ottho Heldringstraat. Na de zomer plannen we bijeenkomsten voor bewonerscommissie uit andere stadsdelen. Het thema op de ALV was *Wonen en Zorg*. Jannie Komduur, senior beleidsmedewerker van de Woonbond heeft deze interessante presentatie gehouden.

Kaderafspraken

De onderhandelingen over kaderafspraken, die de gemeente Amsterdam met de woningcorporaties maakt, waren nog niet afgerond. Begin april hebben de leden van de Huurdersvereniging Amsterdam de vorderingen in de onderhandelingen uitgebreid besproken en aangegeven wat zij nog belangrijk vinden. In de nieuwe kaderafspraken krijgen huurderskoepels als HBO Argus meer taken, zoals het ondersteunen en trainen van bewonerscommissie voor het proces bij renovatie- en sloop-nieuwbouwprojecten en geschillen tussen bewonerscommissies en Eigen Haard over adviezen. Deze maand worden de afspraken op papier gezet. Er komt 1 versie van de kaderafspraken voor professionals en huurders / bewonerscommissies.

Overleg met Eigen Haard

Namens de bewonerscommissies in Nieuw-West hebben we gevraagd om hun schotelbeleid te gaan handhaven.

Bewonerscommissies met problemen over hun budget, die er niet uitkomen met hun woonservicemedewerker, kunnen rechtstreeks contact opnemen met het hoofd Woonservice in hun gebied of zich met 'boekhouding' melden bij HBO Argus. HBO Argus zal dan proberen te bemiddelen. Mantelzorgers die willen gaan wonen bij degene die zij verzorgen kunnen het beste eerst contact met Eigen Haard opnemen om te bespreken of zij medehuurder kunnen worden of op welke wijze zij op termijn weer een eigen woning krijgen. Woont u nu al bij degene die u verzorgt, meld dit dan bij Eigen Haard.

Huurders verliezen invloed in een Vereniging van Eigenaren.

Gesignaleerde problemen van huurders in een VvE zijn dat:

- huisregels veranderen zonder dat er met de huurders in het complex over gesproken is.
- een schoonmaakcontract verandert zonder overleg met de bewonerscommissie.

De houding van Eigen Haard maakt dat de huurders / bewonerscommissie buiten spel worden gezet. Zij moeten de huurders in de VvE-vergadering vertegenwoordigen.

Nelleke Lindhout
voorzitter HBO Argus

Draagvlak onder huurders en woningzoekenden voor flexibele huren

Lage huur hoogste prioriteit in onderzoek Eigen Haard

Eigen Haard moet vooral kiezen voor lage huren. Dat blijkt uit een onderzoek dat de corporatie uitvoerde voor haar nieuwe ondernemingsstrategie. Het onderzoek laat daarnaast een verrassend draagvlak zien voor flexibele huren.

Eigen Haard vroeg huurders, woningzoekenden, stakeholders, medewerkers en geïnteresseerden wat de prioriteiten van de corporatie de komende jaren moeten zijn. De uitkomsten van het onderzoek gebruikt Eigen Haard voor het bepalen van haar koers in de komende jaren.

Betaalbaarheid belangrijker dan kwaliteit en leefbaarheid

Deelnemers aan het onderzoek verdeelden een fictief budget over zes onderwerpen. Daarvan is 32 procent toegekend aan het laag houden van huren. Ook betere kwaliteit en meer nieuwbouw scoren met respectievelijk 20 en 19 procent hoog. Energiezuinigheid (14 procent), leefbaarheid in de buurt (10 procent) en het behouden van monumenten (5 procent) eindigen lager op de prioriteitenlijst.



Draagvlak voor flexibele huren en inkomensafhankelijke huur

‘Die uitslag hadden we verwacht. Maar andere uitkomsten hebben ons verrast, zegt Pim Hogenboom, manager Strategie van Eigen Haard. ‘Een meerderheid vindt het redelijk om huurcontracten na vijf jaar te herzien en een hogere huurprijs te vragen als het inkomen in die periode gestegen is. Ook bij zittende huurders (47 procent) en woningzoekenden (54

procent) is draagvlak voor flexibele huurcontracten. Zeker voor zittende huurders is dat meer dan verwacht Kennelijk vindt bijna de helft dat het recht op een lage sociale huurprijs niet eeuwig hoeft te duren’.

Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft een groot draagvlak. Gemiddeld vindt 72 procent dit een goed idee, en ook huurders (64 procent) en woningzoekenden (78 procent) vinden het terecht. Ruim 80 procent vindt dat kwaliteit mee mag tellen in de hoogte van de huur.

Liever meer sobere en goedkopere woningen

Gemiddeld 70 procent van de respondenten verkiest een groter aanbod en accepteert daarvoor sobere en goedkopere woningen. ‘De krapte is bij iedereen merkbaar’, zegt Hogenboom. ‘En dat stelt ons voor een dilemma. Meer aanbod of meer variatie. We willen namelijk ook niet terug naar de stadsvernieuwing van de jaren tachtig’.

Het onderzoek

Eigen Haard gebruikt de uitkomsten voor het bepalen van de ondernemingsstrategie voor de komende jaren. Die wordt besproken met stakeholders zoals lokale bestuurders, huurdersorganisaties en medewerkers. Eigen Haard beheert ruim 61.000 woningen en bedrijfsruimten.

Meer exemplaren Argusogen

Bestaat uw bewonerscommissie uit meer dan vier leden en wilt u voor elk van hen een exemplaar van Argusogen ontvangen? Dat kan. Stuur een e-mail aan argusogen@hbo-argus.nl of een briefje aan HBO Argus t.a.v. Argusogen, A. v.d. Horststraat 2, 1065 GX Amsterdam met de naam van uw commissie en het aantal gewenste exemplaren.

Kopij voor de volgende uitgave s.v.p. inleveren vóór 20 juli a.s.

Lijst met afkortingen

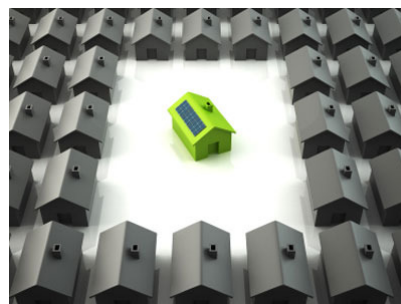
Ook in de volkshuisvesting worden veel afkortingen gebruikt. De een begrijpelijk, de ander niet. Daarom zetten we een aantal meest gebruikte afkortingen op een rijtje. De lijst is zeker niet compleet, maar deze eerste opzet geeft u al wel enig inzicht.

Aedes	Vereniging van Woningcorporaties
AFWC	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BSN	Burger Service Nummer
BW	Burgerlijk Wetboek
BZK	Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ook Volkshuisvesting)
CBP	College Bescherming Persoonsgegevens
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
EPA	Energie Prestatie Advies
GBA	Gemeentelijke Basisadministratie
HC	Huurcommissie
HIP	Huurtoeslag Informatie Punten
HR	Hoogrendement
KB	Koninklijk Besluit
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
LOHV	Landelijk Overleg Huurders Verhuurders
NWI	Niet-Winstbeogende instelling
OZB	Onroerendezaakbelasting
RvC	Raad van Commissarissen
RvT	Raad van Toezicht
VHE	Verhuureenheid
VNG	Vereniging Nederlandse Gemeenten
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
WAG	WoonAdviesGroep
Wht	Wet op de huurtoeslag
Wohv	Wet overleg huurders verhuurder
WoON	WoonOnderzoek Nederland
WOZ	Wet Waardering Onroerende Zaken
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WWS	Woningwaarderingstelsel
ZAV	Zelf Aangebrachte Veranderingen

Woonbond tegen overboord gooien puntenstelsel

De Woonbond is fel tegen het overboord gooien van het puntenstelsel dat de maximum huurprijs bepaalt. Op verzoek van minister Blok berekende het Economisch instituut voor de Bouw (EIB)) het effect van het afschaffen van het puntensysteem voor tot huurwoningen omgebouwde lege kantoorpanden. Dit betekent niet alleen een ernstige aantasting van de huurbescherming, nu blijkt dat het ook amper extra woningen oplevert.

Er is ook gekeken naar de effecten van het niet laten gelden van de verhuurdersheffing voor dit type woningen. De voorstellen komen uit een motie van de Tweede Kamerfracties van de PvdA en de VVD en werden door andere Kamerfracties met scepsis beoordeeld. De maatregelen leveren hooguit 550 woningen per jaar op, waarvan een belangrijk deel komt doordat er geen verhuurdersheffing over deze woningen wordt betaald. De Woonbond is voorstander van het ombouwen van kantoorpanden tot huurwoningen, maar dat kan prima zonder het puntenstelsel



voor deze groep huurders overboord te gooien. 'Dit levert amper extra woningen op en legt een bom onder de huurbescherming.' Stelt Ronald Paping, directeur van de Nederlandse Woonbond.

'Op deze manier komen mensen noodgedwongen in een snel omgebouwde woning terecht, zonder dat de prijs-kwaliteit verhouding wettelijk gewaarborgd is,' aldus Paping. 'Woningzoekenden die de woningen in omgebouwde kantoorpanden gaan huren zijn gewoon huurders, en horen dezelfde rechten te hebben als andere huurders. Het is absurd om deze groep niet dezelfde wettelijke bescherming tegen gigantische huurprijzen te geven.' Volgens de Woonbond toont het rapport aan dat het uitsluiten van deze woningen van het puntensysteem, vrijwel niets oplevert.

Wel helpt een vrijstelling voor de verhuurdersheffing, als die niet leidt tot een hogere heffing op andere huurwoningen. De woonbond is voor het afschaffen van de verhuurdersheffing, en het invoeren van een investeringsplicht voor verhuurders. Paping: 'In plaats van een heffing te betalen aan het Rijk, moeten verhuurders dan betaalbare huurwoningen bouwen. Dat zet pas echt zoden aan de dijk.'

Onderhoudsabonnement

Huurders van Eigen Haard kunnen een onderhoudsabonnement afsluiten. Dat kost eenmalig € 40,08 en daarna maandelijks € 6,68.

Er is een brochure beschikbaar waar overzichtelijk is te vinden welke werkzaamheden voor rekening komen van Eigen Haard, welke voor rekening van de huurder en welke onder het onderhoudsabonnement vallen. De brochure kan bij Eigen Haard worden aangevraagd.

Een woning met een abonnement krijgt iedere achttien maanden een onderhoudsbeurt. Eén van de onderhoudsmedewerkers komt bij langs en bekijkt de woning. Beginnende gebreken worden meteen opgelost.

Huurachterstand

Huurders van Eigen Haard die de huur in de een bepaalde maand niet kunnen betalen kunnen contact opnemen met Eigen Haard om te overleggen of er een regeling getroffen kan worden.

Bij een huurachterstand van twee maanden kan een huurder bezoek krijgen van een schuldhulpverlener. Samen met de huurder wordt gekeken naar de financiële situatie.

Is de huur alsnog niet betaald? Dan start Eigen Haard een incassoprocedure. Dit kost veel extra geld. Wanneer de huur niet betaald wordt kan dit tot huisuitzetting leiden.



Bereikbaarheid in vakantietijd

Gedurende de maanden juni, juli en augustus is het kantoor van HBO Argus niet regelmatig bereikbaar. Het kan dus zijn dat u wat langer op een reactie moet wachten. Het bestuur vraagt daarvoor uw begrip.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Mellouki Cadat
Gineke Ranzijn
Paul Vierhout
Eva Visser

Contact

HBO Argus
Adr. v.d. Horststraat 2
1065 GX Amsterdam
Telefoon 020-4083982
E-mail: info@hbo-argus.nl

Website

www.hbo-argus.nl

Redactie Argusogen

Agnes Johannesma-van Leeuwen
Hans Visser

Correspondentie voor Argusogen
t.a.v. de redactie
E-mail: argusogen@hbo-argus.nl