

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 11, nummer 4, juli/augustus 2015

In dit nummer:

- Vangnet bij inkomsterugval
- Autoriteit woningcorporaties
- Van de bestuurstafel
- Minister Blok neemt voorstel Aedes en Woonbond over maximale huren over
- Huizenkoper meestal goedkoper uit, maar niet in Amsterdam
- Een vraag aan WoningNet Regio Amsterdam
- Aanpassingen aan het Woningwaarderingstelsel (WWS)

Van de redactie

Mocht u denken dat alles tijdens de vakantieperiode stil ligt, dan komt u bedrogen uit. Immers, tal van wijzigingen die per 1 juli of iets later in het jaar van kracht werden of worden moeten wel uitgevoerd worden en dat kost tijd en mankracht. Leest u ook de rubriek Van de bestuurstafel dan zult u constateren dat ook de bestuursleden aardig wat werk hebben moeten verzetten voordat een iets rustiger periode kan ingaan.

In deze editie wordt de aandacht gevraagd voor de afspraak die de Amsterdamse corporaties (Stadgenoot, Ymere, Eigen Haard, Rochdale, de Alliantie en De Key) hebben gemaakt om huurders die te maken krijgen met inkomsterugval in 2015 tegemoet te komen.

Verrassend was het te constateren dat het kopen van een huis in Amsterdam duurder uitvalt dan het huren ervan, terwijl dat elders in het land niet het geval is.

Een huurder vroeg aan WoningNet hoe het nu precies zit met het opbouwen van inschrijfduur als de woonduur is vervallen. De vraag en het antwoord vindt u op pagina 5.

Op 1 oktober a.s. gaat het nieuwe puntensysteem voor huurwoningen in. Welke wijzigingen in het Woningwaarderingstelsel van kracht worden heeft minister Blok van Wonen gepubliceerd. Voor huurders lijkt het toch allemaal niet zo heel helder maar we moeten er maar van uitgaan dat het door toepassing in de loop van de tijd wat overzichtelijker wordt.

Mocht u nog op vakantie gaan dan wenst de redactie u een aangename tijd toe. Mocht u in Amsterdam blijven, waan u dan even in het buitenland want de stad is met toeristen overspoeld. Geniet ook daar als het even kan van.

PRETTIGE VAKANTIEPERIODE!

Vangnet bij inkomensterugval

Inleiding

Sinds enkele jaren kan een sociale huurwoning door huurverhoging boven de liberalisatiegrens komen en toch een sociale huurwoning blijven. Huishoudens die huurtoeslag ontvangen, behouden in dat geval hun recht op huurtoeslag. Huishoudens die geen huurtoeslag ontvangen, hebben daar ook geen recht op als ze te maken krijgen met inkomensterugval. Dit kan leiden tot schrijnende gevolgen (een laag inkomen en te dure woning).

Terugblik

In 2013 spraken de Amsterdamse corporaties (Stadgenoot, Ymere, Eigen Haard, Rochdale, de Alliantie en De Key) af, in het kielzog van de jaarlijkse huurverhogingsronde, om in deze situaties te bezien of er een oplossing (per geval) mogelijk is. Met de Wijksteunpunten Wonen is afgesproken dat zij een signaal afgeven als huurders zich melden of als huurders tevergeefs contact hebben gezocht met de corporatie (het komt niet vaak voor en is ook voor corporatiemedewerkers soms een onbekend verschijnsel).

In de afgelopen periode wisten de meeste huurders direct de weg naar de corporatie te vinden. De afgelopen twee jaar hebben de Wijksteunpunten Wonen in 24 gevallen een signaal afgegeven, waarvan 17 aan corporaties. Dit leidde in de meeste gevallen (9 afgeronde zaken) tot een aanpassing van de huur (variërend van € 2 tot € 11 per maand).



Afspraak

Het hiaat in de wet is in de afgelopen twee jaar niet verholpen. Om die reden verlengen de corporaties hun afspraak tot nader orde onder de volgende conditie:

De woning was bij aanvang huur een sociale huurwoning
én door huurverhoging (regulier of inkomensafhankelijk) ligt de huurprijs nu boven de liberalisatiegrens,
én het huishouden heeft geen recht op huurtoeslag,
én het huishouden valt terug in inkomen en wil een beroep kunnen doen op huurtoeslag.

In dat geval kan het huishouden zich richten tot de corporatie. In de regel betekent de oplossing een huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens, zodat er weer recht is op huurtoeslag (andere oplossingen zijn uiteraard niet uitgesloten). Om ervoor te zorgen dat huishoudens niet te maken krijgen met tijdelijk uitzonderlijk hoge woonlasten, hanteren de corporaties de nieuwe (lagere) huur met terugwerkende kracht (bij toekenning van verzoek) vanaf het moment van de aanvraag (dus een aanvraag in april krijgt huurverlaging per 1 april).

Deze afspraak geldt tot nader order (geen jaarlijkse verlenging).

Autoriteit woningcorporaties

Vanaf 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op alle woningcorporaties. De autoriteit valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst en is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat de Autoriteit onafhankelijk van het rijksbeleid en de standpunten van de sector een oordeel geeft over het functioneren van alle woningcorporaties. De individuele oordelen maakt de Autoriteit jaarlijks openbaar. Tevens rapporteert de Autoriteit jaarlijks over de sector als geheel. De Autoriteit kan zelfstandig ingrijpen bij woningcorporaties door het opleggen van een bestuurlijke boete, het geven van een aanwijzing aan een woningcorporatie, aanstelling van een actieve of passieve toezichthouder en/of het opleggen van een dwangsom. De minister kan niet interveniëren in het toezicht door de autoriteit met als doel de uitkomsten van het toezicht te wijzigen. De Autoriteit heeft als opdracht om op basis van risico's en ook ter plaatse bij de woningcorporaties toezicht te houden.

Van de bestuurstafel



Het belangrijkste nieuws van de afgelopen maanden is het resultaat van de onderhandelingen over de samenwerkingsafspraken voor de volkshuisvesting van Huurdersvereniging Amsterdam, de woningcorporaties en de gemeente Amsterdam voor de periode juli 2015 tot en met december 2019. Het is ook het onderwerp van deze *Van de bestuurstafel*.

Samenwerkingsafspraken

In de vorige *Van de bestuurstafel* stond al dat de *Huurdersvereniging Amsterdam* (HA) al langere tijd - namens de huurderskoepels in Amsterdam, dus namens de huurders - aan het onderhandelen was over de prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden ook wel *Bouwen aan de stad* en nu *Samenwerkingsafspraken* genoemd. Een onderdeel van de samenwerkingsafspraken zijn de zgn. Kaderafspraken.

In een vergadering eind juni heeft de HA haar leden geraadpleegd over de gemaakte afspraken. In deze vergadering bleek na stemming dat de kaderafspraken én de samenwerkingsafspraken met meerderheid van stemmen aangenomen zijn. De kaderafspraken regelen de relatie tussen de huurders en woningcorporatie bij vernieuwing en verbetering (sloop/nieuwbouw en uitgebreide renovaties) in Amsterdam. Omdat de positie van de huurders versterkt is, is het ook belangrijk dat een bewonerscommissie met kennis aan het vernieuwingsproces begint. Daarom kan een bewonerscommissie bij de huurderskoepel terecht voor een cursus waarin de kaderafspraken worden uitgelegd en de rechten en plichten van de bewonerscommissie in het proces worden toegelicht. Deze cursus zal door HBO Argus betaald worden en komt dus niet ten laste van het budget van de bewonerscommissie. Meer informatie en de uiteindelijke tekst kunt u op onze website vinden. De samenwerkingsafspraken zijn gebaseerd op gemeenschappelijke standpunten van de drie onderhandelende partijen. Het is niet mogelijk om op deze plaats alle afspraken te behandelen.

De belangrijkste afspraken voor de huurders betreffen de **betaalbaarheid**:

- 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen, die weer sociaal verhuurd worden, zullen onder de hoge en lage aftoppingsgrens (respectievelijk € 576,87 en € 618,24) aangeboden worden. Dit percentage was 50%.
- Ten minste 65% van de woningen die in de vrije sector verhuurd worden zal aangeboden worden in het middensegment.
- Groepen huurders die volgens de NIBUD-normen veel te hoge huur betalen worden geholpen met een huurkorting, met de woonkostenbijdrage vanuit de gemeente of door bemiddeling naar een betaalbare andere woning.

Verder is voor HBO Argus belangrijk dat de woningvoorraad in de 22 gebieden waarin Amsterdam is ingedeeld het aantal sociale huurwoningen in kaart gebracht wordt. In alle wijken zal **35% van de woningen als sociale huurwoning verhuurd** worden. Hierdoor blijft de hele stad een gemengde stad. Op dit moment is het percentage huurwoningen in onder andere de wijken van Centrum, Zuid en Oud West/De Baarjes lager dan 35%. Binnen het jaar worden op wijkniveau voorstellen gedaan om dit percentage omhoog te brengen. In verband met de leefbaarheid kan in uitzonderingsgevallen worden besloten om hiervan af te wijken.

De woningcorporaties gaan meer woningen bouwen in alle delen van de stad. Zeker 90% van deze woningen zal aanpasbaar gebouwd worden, zodat ouderen er kunnen blijven wonen. Dit geldt niet voor studenten- en jongerenwoningen. De bestaande regelingen *Van groot naar beter* en *Van hoog naar laag* blijven bestaan en er wordt vóór 1 januari 2016 gekeken of deze regelingen verbeterd kunnen worden. Hierbij is de huursprong een punt van aandacht. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze website.

De bestuursleden van HBO Argus wensen u een fijne vakantie en een mooie zomer.

Nelleke Lindhout
voorzitter HBO Argus

Minister Blok neemt voorstel Aedes en Woonbond over maximale huursom over

De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt vervangen door een systeem waarbij het totaal aan huurstijgingen per verhuurder wordt gemaximeerd. Het huurakkoord dat brancheorganisatie Aedes en de Woonbond onlangs sloten is uitgangspunt geweest bij de uitwerking van deze zogeheten huursombenadering. Dat schrijft minister Blok (Wonen) in een brief aan de Tweede Kamer.



aldus Blok.

De invoering van de huursombenadering betekent dat in de toekomst de gemiddelde huurstijging per corporatie niet hoger mag zijn dan de inflatie plus 1 procent. Binnen deze huursom zijn op individueel niveau, afhankelijk van de kwaliteit van de woning, huurstijgingen mogelijk tot maximaal 2,5 procent. De huursombenadering maakt het mogelijk om per huurwoning de woonkwaliteit een grotere rol te laten spelen bij de bepaling van de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs. Dat draagt bij aan een beter werkende huurmarkt,

De minister schrijft verder dat de variant van Aedes en Woonbond de uitgaven aan huurtoeslag dempen en een positief effect heeft op het besteedbaar inkomen van huurders.

Aedes en de Woonbond hebben afgesproken dat de maximale huurverhoging wordt bepaald door de afstand tussen de feitelijke huurprijs en de maximaal redelijke huurprijs volgens het puntensysteem. De huur mag alleen met de inflatie worden verhoogd, als de feitelijke huur al meer dan 80 procent van de maximaal toegestane huur bedraagt. In situaties waarin de feitelijke huur minder is dan dit percentage geldt een hogere maximale huurverhoging: inflatie plus 2,5 procent.

Voor particuliere verhuurders van sociale huurwoningen gelden de huursombepalingen niet. Zij waren niet betrokken bij het huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Wel geldt voor particuliere verhuurders het maximum van inflatie plus 2,5 procent.

Minister Blok stelt in aanvulling op het huurakkoord voor om met een vijfjaarlijkse toets het inkomen nog wel een rol te laten spelen bij de jaarlijkse huuraanpassingen. Met een maximale huurverhoging van inflatie plus 4 procent blijft er zo voor huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huur (sinds 1 juli 2015: 38.950 euro) een stimulans om door te stromen. Blok wil de doorstroming verder bevorderen door meer vormen van tijdelijke verhuur toe te staan. Ook de fractie van de Christen Unie heeft hierover een wetsvoorstel aangekondigd.

Minister Blok streeft ernaar de wijzigingen op 1 juli 2016 in te laten gaan.

Huizenkoper meestal goedkoper uit dan huurder, maar niet in Amsterdam

Amsterdam en Utrecht zijn de enige steden in Nederland waar het kopen van een woning niet de goedkoopste manier is om te wonen. Voor een sociale huurwoning moet gemiddeld minder betaald worden dan voor een koopwoning.

Dat concludeert De Volkskrant op basis van een analyse van tachtigduizend recentelijk verkochte of verhuurde huizen verspreid over heel Nederland. Daaruit blijkt dat kopers in Amsterdam gemiddeld 9,50 euro per vierkante meter betalen, terwijl huurders van een sociale huurwoning 9,30 euro per vierkante meter kwijt zijn. Ook in Utrecht is een huurder van een sociale woning goedkoper uit dan een koper. Daar kost een sociale huurwoning gemiddeld 8,20 euro per vierkante meter, tegenover 8,70 euro voor een koopwoning.

Prijs per vierkante meter	Amsterdam	Regio Amsterdam
Vrije sector	€ 22,20	€ 14,80
Sociale huur	€ 8,30	€ 8,90
Koopwoning	€ 9,50	€ 7,40

Duurst

Huurders in de vrije sector betalen in Amsterdam 22,20 euro per vierkante meter en zijn dus het duurste uit. In Utrecht kost een vrijesectorwoning 15,20 euro per vierkante meter. Dat is goedkoper dan bijvoorbeeld de 18 euro in Groningen, 19,20 euro in Leiden en 15,60 euro in de regio Zuid-Limburg.

Dat de groep sociale huurders in Amsterdam relatief goedkoop uit is, komt volgens De Volkskrant onder meer door strenge afspraken tussen woningcorporaties over wat een sociale huurwoning mag kosten.

Ondertussen 'liberaliseren' corporaties in Amsterdam de sociale huurwoningen op grote schaal. Dat houdt in dat ze bijvoorbeeld op de vrije markt verhuurd of zelfs verkocht worden. De voorraad sociale huurwoningen daalt daarmee, waardoor een goedkoop exemplaar steeds moeilijker te vinden wordt.

(Bron: Het Parool)

Een vraag aan WoningNet Regio Amsterdam

Een huurder stelde de volgende vraag:

Ik ben in een discussie beland over het vervallen van de woonduur. Het komt volgens mij hierop neer: Als je nu inschrijft bij WoningNet telt de woonduur als inschrijfduur en dat zou betekenen dat bij een woonduur van 26 jaar nu, in 2020 de inschrijfduur 31 jaar is, in 2025 36 jaar en in 2030 15 jaar omdat dan de woonduur vervalt. De anderen zeggen dat als je nu inschrijft je maar 15 jaar woonduur meeneemt. Hoe zit het precies in elkaar?

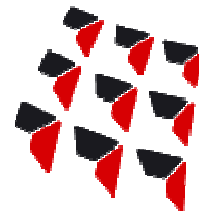
Het antwoord

Het voorbeeld dat u beschrijft is helemaal juist. In 2030 vervalt de meegenomen woonduur. U kunt de opgebouwde woonduur van uw zelfstandige huur- of koopwoning binnen de Stadsregio of de gemeente Almere na 1 juli 2015 nog vijftien jaar gebruiken wanneer u verhuist naar een sociale huurwoning. Die periode is ongeveer gelijk aan de gemiddelde woonduur in de regio voordat mensen verhuizen.

Conclusie

Over 15 jaar wordt door mensen die zich in 2015 bij WoningNet hebben ingeschreven nog harder gestreden om een sociale huurwoning want ze hebben in 2030 immers ineens allemaal 15 jaar inschrijfduur! Geen idee hoe dat t.z.t. zal worden opgelost. Maar misschien is het dan wel weer helemaal anders...

Huurders die hun woonduur de komende jaren willen behouden om sneller in aanmerking te komen voor een andere sociale huurwoning moeten zich vóór 1 januari 2016 inschrijven bij WoningNet:
www.woningnetregioamsterdam.nl,



WoningNet

Via e-mail

U kunt voor vragen het contactformulier gebruiken dat u op de website van WoningNet vindt. Een bijlage kunt u meesturen. Uw e-mailbericht zal binnen drie tot vijf werkdagen worden beantwoord.

Telefonisch

Als u direct een antwoord wenst op uw vraag, dan kunt u telefonisch contact opnemen met het Klantcontactcentrum van WoningNet op 0900 - 202 30 72 (€ 0,45 per gesprek), geopend van maandag tot en met vrijdag van 8:00 tot 17:00 uur.

Schriftelijk

Inschrijf- en wijzigingsformulieren kunt u sturen naar:

WoningNet
Postbus 158
1380 AD Weesp

Aanpassingen van het Woningwaarderingstelsel (WWS)

De minister voor Wonen publiceerde op 14 juli 2015 de aanpassingen van het woningwaarderingstelsel (WWS). Het WWS meet de kwaliteit van een huurwoning aan de hand van punten. Het aantal punten dat een huurwoning heeft, bepaalt de maximale huur van sociale huurwoningen.

Het nieuwe puntensysteem voor huurwoningen gaat in op 1 oktober 2015. De belangrijkste veranderingen zijn:

- De WOZ-waarde van een woning gaat gemiddeld voor 25 procent de maximale huurprijs bepalen.
- De WOZ-waarde vervangt de WWS-onderdelen woonvorm en woonomgeving en de aftrekpunten bij hinderlijke situaties. Ook de schaarstepunten (extra punten voor woningen in schaarstegebieden) worden afgeschaft.
- De maximale huurprijs wordt eenmalig met 3,8 procent verlaagd.
- Door de grotere rol van de WOZ-waarde in het puntensysteem zal de maximale huur van veel woningen veranderen. Dit heeft geen gevolgen voor de huurprijs van de zittende bewoner. Tenzij de maximaal toegestane huur van een woning lager



wordt dan de huurprijs die de bewoner nu betaalt. In dat geval kan een huurder huurverlaging voorstellen.

- Het ministerie van BZK heeft berekend dat de totale huurruimte, dat is de optelsom van alle maximale huurprijzen van sociale huurwoningen, niet verandert.
- Verhuurders moeten hun huurprijsbeleid naar aanleiding van het nieuwe WWS in het overleg met de huurders bespreken.
- Serviceflats kunnen een toeslag van 35 procent op de punten krijgen. Daarvoor moet een dergelijke zorgwoning wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moet er onder meer sprake zijn van een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid.
- De aanpassingen gelden alleen voor zelfstandige woningen. Het WWS voor onzelfstandige woningen, zoals studentenkamers, woonwagens en standplaatsen blijft ongewijzigd.

Tijdsdruk

Aedes is niet blij met de late publicatie van de veranderingen in het WWS. Na een lange periode van onzekerheid moeten woningcorporaties nu onder tijdsdruk hun werkprocessen aanpassen om de regeling te kunnen uitvoeren. Dit betekent voor woningcorporaties nog meer extra werk naast het ingewikkelde invoeringstraject van de nieuwe Woningwet.

Bereikbaarheid HBO Argus

Het is vakantietijd, ook voor de bestuursleden van HBO Argus. Daardoor is het kantoor niet altijd op maandag open. Maar u kunt uw boodschap inspreken op het antwoordapparaat waarna u zo spoedig mogelijk wordt teruggebeld. Een e-mail sturen kan natuurlijk altijd: info@hbo-argus.nl

Kopij voor de volgende uitgave inleveren
vóór 20 september a.s.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
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