

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 11, nummer 5, september/oktober 2015

In dit nummer:

- Duizend extra tijdelijke huizen voor ex-vluchtelingen
- Van de bestuurstafel
- Rijksbegroting 2016: maatregelen huurmarkt
- De (inkomensafhankelijke) huurverhoging in 2015
- Maximaal jaarinkomen voor sociale huurwoning
- Wat is een zelfstandige woning?

Van de redactie

De vluchtelingenproblematiek houdt de gemoederen enorm bezig, vooral binnen de woningsector en dat is natuurlijk niet zo gek. Er moeten immers enorm veel mensen worden gehuisvest. Daarom vindt u in deze editie de afspraken die de Amsterdamse woningcorporaties met de gemeente hebben gemaakt over het beschikbaar stellen van tijdelijke woonruimte.

In de rubriek Van de bestuurstafel legt de voorzitter van HBO Argus, Nelleke Lindhout, uit dat de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet (per 1 juli jl.) consequenties heeft voor de vertegenwoordigingen van huurdersorganisaties. De invloed van huurdersorganisaties wordt in de wet geregeld en de rol die huurdersorganisaties gaan spelen moet beslist niet worden onderschat. In de komende maanden zal er nog veel over worden gepubliceerd.

Per 1 oktober a.s. gaat bestuursvoorzitter Nico Nieman, na 45 jaar dienstverband bij Eigen Haard met pensioen. Hij wordt opgevolgd door Bert Halm die al eerder in dienst is getreden. Nico Nieman heeft door zijn enorme betrokkenheid en kennis veel betekend voor zowel Eigen Haard als voor landelijke en internationale organisaties op het gebied van volkshuisvesting. Hij was een zeer gewaardeerd bestuurder met de sociale huisvesting hoog in zijn vaandel, eigenlijk als enige doel. Hij liet zich niet gek maken al was de druk nog zo hoog. Onder zijn leiding is Eigen Haard uitgegroeid tot een van de belangrijkste woningcorporaties, en niet alleen in Amsterdam. Tal van fusies heeft hij tot een goed resultaat begeleid en de stabiliteit van Eigen Haard is zeker aan hem te danken. Nico Nieman blijft nog wel betrokken bij Eigen Haard maar niet meer in de dagelijkse leiding. Hij zal o.m. juryvoorzitter blijven van het Eigen Haard Fonds. Wij wensen hem alle goeds toe.

Hoewel de Rijksbegroting niet veel maatregelen bevatte die al niet bekend waren, heeft het beleid van minister Blok behoorlijke consequenties. Zo wordt het woningwaarderingstelsel (wws) per 1 oktober a.s. aangepast. De WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) gaat een grotere rol spelen bij het bepalen van het aantal punten dat aan een sociale huurwoning wordt toegewezen. Dat puntenaantal bepaalt de hoogte van de toegestane huur en er kunnen huurverhogingen, maar ook verlagingen gaan plaatsvinden. De liberalisatiegrens van € 710,68 blijft drie jaar bevroren. Een overzicht van de maatregelen is in deze editie opgenomen.

Duizend extra tijdelijke huizen voor ex-vluchtelingen

Amsterdam moet 1375 statushouders huisvesten

Behalve De Key zullen ook de woningcorporaties Rochdale en Eigen Haard binnenkort vele honderden extra tijdelijke woningen beschikbaar stellen voor ex-vluchtelingen met een verblijfsstatus. Het gaat om ongeveer duizend woningen.

Dit heeft Egbert de Vries, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), gisteren bevestigd. De tijdelijke huisvesting, die boven op de noodopvang komt, is bedoeld voor statushouders die recht hebben op een permanente woning.

Tweeduizend-plus

Om de uitbreiding van het aantal tijdelijke eenkamerappartementen voor ex-vluchtelingen werd deze week verzocht door burgemeester Eberhard van der Laan. Gedacht wordt aan tijdelijke huisvesting, zoals containerwoningen, die voor zeker tien jaar beschikbaar komen.

Vaststaat dat Amsterdam dit jaar 1375 statushouders moet huisvesten. Volgende week maakt het COA bekend hoeveel er in 2016 onderdak moeten krijgen in Amsterdam. 'Wij denken dat het om tweeduizend-plus gaat,' aldus De Vries.

Niet al deze tijdelijke woningen gaan naar vluchtelingen; er worden bijvoorbeeld ook 'gewone' jongeren gehuisvest. Vluchtelingen zullen zo mengen met andere Amsterdammers, is de bedoeling.

Draagvlak

De Vries verwacht dat dertig procent van de goedkopere huurwoningen die beschikbaar komen, naar vluchtelingen en andere 'urgenten' gaat, onder wie ex-daklozen en mensen die om medische redenen recht hebben op voorrang. Zeventig procent van de huizen gaat naar 'gewone woningzoekenden'. 'Dit is belangrijk voor het draagvlak voor de opvang van vluchtelingen met een verblijfsvergunning in Amsterdam.'



Eigen Haard laat weten dat de helft van die naar schatting vijfhonderd extra woningen die zij beschikbaar stelt, naar 'andere Amsterdammers' gaat.

Hester van Buren, bestuursvoorzitter van Rochdale, pakt het anders aan. 'Wij gaan die honderden vluchtelingen juist onderbrengen in de tijdelijke huisvesting,' aldus Van Buren. 'Wij willen zo veel mogelijk woningen toevoegen voor asielzoekers, zodat andere woningen naar andere woningzoekenden kunnen gaan.'

Spreiding

Onduidelijk is hoeveel statushouders precies zullen worden opgevangen, waar in de stad ze terecht zullen komen en welke bedragen hiermee zijn gemoeid. Veel hangt af van de ruimte en de grond die de gemeente voor de projecten beschikbaar stelt. Bovendien willen corporaties eerst met omwonenden praten.

Van Buren: 'Wij hebben gehoord dat de stadsdelen Nieuw-West en Zuidoost aandringen op spreiding. Ik begrijp dat. Maar dit is een probleem dat we als één gemeente moeten oplossen. Omdat de woningdichtheid in het centrum groter is dan daarbuiten, moeten we accepteren dat het makkelijker is opvang buiten de populairste woongebieden te regelen.'

Eerder deze week maakte De Key bekend vijfhonderd jongeren, onder wie 275 statushouders, te huisvesten in Riekerhaven. De corporatie gebruikt daarvoor vijfhonderd containers die eerder gebruikt werden door studenten in de Houthavens.

(Bron: Het Parool)

=====
Kopij voor de volgende editie graag inleveren vóór 20 november

Van de bestuurstafel



Vorige week heeft het bestuur van HBO Argus een overleg met Eigen Haard gehad. In het overleg hebben we kennisgemaakt met Bettina de Jong, die sinds kort bij Eigen Haard werkt als manager Woonservice West. Verder waren Muriel Hopman en Jeroen Ohlenbusch, een medewerker van de afdeling Strategie, bij het overleg aanwezig.

Het belangrijkste onderwerp dat we besproken hebben, had te maken met de nieuwe Woningwet die op 1 juli van dit jaar in werking is gegaan. Deze wet geeft huurdersorganisaties zoals HBO Argus een gelijkwaardiger positie in het overleg tussen gemeente, corporaties en huurders over de woonvisie van de gemeenten en de realisatie daarvan door de corporaties.

De situatie in Amsterdam is wat ingewikkelder omdat er veel woningcorporaties en veel huurdersorganisaties zijn. Het zou enorm veel tijd kosten om met al die corporaties en hun huurdersorganisaties apart te overleggen. In Amsterdam is daarom de afspraak gemaakt dat de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) onderhandelt namens de huurdersorganisaties en de Amsterdamse Federatie Woningcorporaties (AFWC) namens de corporaties. Zij hebben in juli 2015 voor de komende vijf jaar de Samenwerkingsafspraken 2015 – 2019 tussen gemeente, corporaties en huurders gemaakt. HBO Argus heeft binnen de HA meegepraat over wat de HA in de onderhandelingen wilde bereiken.

Het bestuur van HBO Argus vindt echter dat het ook invloed moet kunnen hebben op het beleid van Eigen Haard en mee moet kunnen praten over de jaarlijkse evaluatie van de Samenwerkingsafspraken 2015-2019 en aanpassingen van het 'bod' van Eigen Haard – wat Eigen Haard daarin aanbiedt en uitvoert - voor Amsterdam.

Jeroen Ohlenbusch legde uit dat Eigen Haard voor het eind van dit jaar een activiteitenplan op stadsdeelniveau heeft gemaakt. De activiteitenplannen voor de stadsdelen vormen bij elkaar het 'bod' van Eigen Haard. In het volgende overleg tussen het bestuur van HBO Argus en Eigen Haard, begin volgend jaar, zullen deze plannen en de overwegingen die Eigen Haard daarbij gemaakt heeft besproken worden. Ondertussen gaan HBO Argus en Eigen Haard bekijken op welke manier HBO Argus invloed krijgt op de plannen.

Wij hebben speciaal aandacht gevraagd voor het feit dat het beleid van Eigen Haard altijd met Alert, de overkoepelende huurderskoepel van Eigen Haard, besproken wordt. In Alert zijn meerdere huurdersorganisaties van Eigen Haard – naast HBO Argus ook Amstelveen, Aalsmeer–Kudelstaart, Ouder Amstel en Landsmeer - vertegenwoordigd. Alle koepels hebben twee vertegenwoordigers en dus twee stemmen binnen Alert. Hierdoor wordt de medezeggenschap van HBO Argus in Alert sterk beperkt, terwijl het grootste deel van het woningbezit van Eigen Haard in Amsterdam ligt. Doordat de wet veranderd is, is het voor HBO Argus belangrijker geworden om dit te veranderen. De gelijke invloed van de koepels van Eigen Haard hoeft geen probleem te zijn. Als alle koepels het met elkaar eens zijn is er niets aan de hand.

De situatie in Amsterdam vraagt soms een ander beleid door bijvoorbeeld de enorme druk op de Amsterdamse woningmarkt. Het bestuur vindt het daarom belangrijk dat binnen Alert met gewogen stemmen gewerkt gaat worden. We gaan hierover het gesprek in het bestuur van Alert aan. Binnen de HA is dat ook aan de orde. Daar vertegenwoordigen de huurdersverenigingen en –organisaties die lid zijn van de HA niet allemaal hetzelfde aantal huurders.

Het speerpunt voor het komende jaar is dat wij bij Alert/Eigen Haard en de HA proberen dat het aantal huurders dat wij vertegenwoordigen weerspiegeld wordt in de invloed die wij hebben op de beslissingen en het beleid.

Nelleke Lindhout,
voorzitter

Rijksbegroting 2016: maatregelen huurmarkt

De rijksbegroting bevat geen verrassingen voor het huurbeleid of de sociale huurmarkt. De plannen van het kabinet op dit terrein waren al bekend. Niet alle regio's en groepen profiteren evenveel van het herstel op de woningmarkt. Dat pleit voor beleid dat rekening houdt met deze verschillen.

Huurbeleid

- Het kabinet wil in het huurprijsbeleid voor de komende jaren aansluiten bij de hoofdlijnen van het sociaal huurakkoord dat de Woonbond en Aedes sloten. Vanaf volgend jaar is er sprake van een maximum huurstijging per woningcorporatie (huursombenadering): inflatie plus 1 procent. De maximum huurstijging voor een woning is inflatie plus 2,5 procent. Aedes is positief omdat het voorgestelde huurbeleid sociale huurwoningen betaalbaarder maakt; ook scheelt het huurtoeslag. Wel is Aedes teleurgesteld dat de beperkte huurverhoging niet geldt voor particuliere verhuurders.
- De minister overweegt een vijfjaarlijkse inkomenstoets voor huurders van sociale huurwoningen, zodat huurders met een inkomen boven de toewijzingsgrens meer huurverhoging kunnen krijgen. Een inkomenstoets maakt geen deel uit van het sociaal huurakkoord van de Woonbond en Aedes. Daarin is een onderzoek naar passend wonen afgesproken, pas daarna komen maatregelen aan de orde.
- Er komen meer mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten te sluiten met bijvoorbeeld starters, studenten en mensen die vanwege herstructurering naar een ander huis moeten.

Overige maatregelen

In de rijksbegroting staat een aantal maatregelen waarover al eerder is besloten of waarover wet- en regelgeving is aangekondigd.

- Het Woningwaarderingssstelsel (WWS, het puntensysteem voor sociale huurwoningen) wordt op 1 oktober 2015 aangepast. De WOZ-waarde gaat zwaarder meetellen in het aantal punten. De kwaliteit en de populariteit van de woning speelt daarmee een grotere rol bij het bepalen van de (maximale) huur.
- Woningcorporaties moeten vanaf volgend jaar sociale huurwoningen passend toewijzen. Ten minste 95 procent van de mensen met recht op huurtoeslag moet een woning toegewezen krijgen met een lagere huur (onder de aftoppingsgrens). Het kabinet wil zo voorkomen dat mensen met een wat lager inkomen in een voor hen te duur huurhuis terechtkomen.
- De liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen wordt de komende drie jaar niet verhoogd en blijft 710,68 euro. Het kabinet wil zo marktpartijen interesseren om te investeren in de vrije sector huurmarkt. Aedes vindt het bevroren van de liberalisatiegrens onbegrijpelijk. Dat leidt juist tot fors minder sociale huurwoningen.
- Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties overleggen lokaal over het woonbeleid. Minister Blok benoemt vier prioriteiten die daarbij aan de orde moeten komen: betaalbaarheid en beschikbaarheid, energiezuinigheid van huurwoningen, huisvesting van urgente doelgroepen en wonen met zorgvoorzieningen/ouderenhuisvesting.

Woningmarkt

Minister Blok constateert in zijn begroting dat op de woningmarkt verschillen tussen regio's en tussen groepen toenemen. Het geconstateerde herstel van de woningmarkt is niet overal en bij alle groepen in dezelfde mate zichtbaar. Daarom pleit Aedes voor beleid dat rekening houdt met die verschillen, bijvoorbeeld bij passend toewijzen en passend wonen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in balans brengen vraagt om lokale invulling.

Huurtoeslag

De uitgaven aan huurtoeslag lopen al een aantal jaren op: in 2016 naar verwachting tot 3,5 miljard euro. Het kabinet verwacht de komende jaren een jaarlijks tekort van zo'n 230 miljoen euro. In 2016 wordt dit tekort deels opgevangen doordat de huren minder stijgen en door een eenmalige verhoging van het budget uit de algemene middelen. Voor de periode na 2016 is nog geen oplossing gevonden voor het tekort. Een bezuiniging op de huurtoeslag blijft dus dreigen. Aedes vindt dat een eventuele bezuiniging op de huurtoeslag na 2016 van tafel moet want dat treft juist huurders met lagere inkomens.

(Bron: Aedes)

De (inkomensafhankelijke) huurverhoging in 2015

Argusogen heeft aan Eigen Haard gevraagd wat de resultaten zijn van de (inkomensafhankelijke) huurverhoging in 2015. De vragen en antwoorden:

1. Hoeveel sociale huurwoningen heeft Eigen Haard in Amsterdam en 1a. Hoeveel totaal?
32.982 en 52.640
2. Hoeveel huurders van sociale huurwoningen in Amsterdam hebben géén huurverhoging gehad per 1 juli jl. en 2a. Hoeveel in het totale bezit aan sociale huurwoningen?
2.723 en 3.876
3. Hoeveel huurders van sociale huurwoningen in Amsterdam hebben de standaardhuurverhoging van 2,5% gehad en 3a. Hoeveel in het totale bezit aan sociale huurwoningen?
21.811 en 33.609
4. Hoeveel huurders van sociale huurwoningen in Amsterdam hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging van 3% gehad en 4a. Hoeveel in het totale bezit aan sociale huurwoningen?
2.981 en 5.420
5. Hoeveel huurders van sociale huurwoningen in Amsterdam hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5% gehad en 5a. Hoeveel in het totale bezit aan sociale huurwoningen?
4.335 en 7.929
6. Hoeveel huurders van sociale huurwoningen in Amsterdam hebben tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging bezwaar gemaakt? 6a. Hoeveel in het totale bezit aan sociale huurwoningen?
332 en 638
7. Hoeveel daarvan binnen Amsterdam hebben hun bezwaar zelf ingetrokken? 7a. En in het totale bezit aan sociale huurwoningen?
72, waarvan 1 na doorzending aan Huurcommissie
160, waarvan 3 na doorzending aan Huurcommissie
8. Hoeveel gevallen in Amsterdam heeft Eigen Haard doorgestuurd naar de Huurcommissie? 8a. Hoeveel in het totale woningbezit aan sociale huurwoningen?
(80)
(125)
9. Hoeveel daarvan zijn toegewezen? In Amsterdam? 9a. En binnen het totale bezit aan sociale huurwoningen.
(0, de huurcommissie heeft de dossiers nog niet in behandeling genomen).
De huurcommissie heeft over 2014 (in Amsterdam), 2 bezwaren op basis van een lager inkomen toegekend. In beide gevallen ging het om informatie die niet tijdig aan de verhuurder ter beschikking was gesteld.
(0, de huurcommissie heeft de dossiers nog niet in behandeling genomen)
De huurcommissie heeft over 2014, 3 bezwaren op basis van een lager inkomen toegekend. In alle gevallen ging het om informatie die niet tijdig aan de verhuurder ter beschikking was gesteld.
10. Hoeveel woningen zijn door de inkomensafhankelijke huurverhoging qua huur boven de liberalisatiegrens uitgekomen? En hoeveel woningen heeft Eigen Haard 'afgetopt'? Zowel binnen Amsterdam als in het totale bezit aan sociale huurwoningen.
Aftopping heeft plaatsgevonden op de huurtoeslaggrens en niet op de liberalisatiegrens, netto huur.
Afgetopte aantallen **1.133** en **1.809**. Dit betreffen huurverhogingspercentage > 0 en < 2,5% (0 dus niet meegeteld als aftopping).



Vergelijken we een paar cijfers met vorige jaren dan valt op dat het aantal sociale huurwoningen in Amsterdam is gedaald van 33.500 naar 32.982 oftewel met 1,5%. In 2013 waren er 34.500 sociale huurwoningen. In twee jaar is het aantal gedaald met 1518 woningen oftewel met 4,4%. Over het gehele bezit aan sociale huurwoningen: van 56.500 in 2013 naar 52.640 in 2015, oftewel 6,8% in twee jaar (In 2013 en 2014 waren de getallen afgerond). Eigen Haard heeft in 2015 aan 14% minder huishoudens in Amsterdam een inkomensafhankelijke verhoging opgelegd.

Maximaal jaarinkomen voor sociale huurwoning

De overheid heeft in 2011 een maximaal jaarinkomen ingesteld om voor een sociale huurwoning in aanmerking te kunnen komen. Dit bedrag wordt, net zoals de maximale netto huurprijs, ieder jaar aangepast.

Per 1 januari 2015 is de maximale netto huurprijs voor een sociale huurwoning € 710,68. Het maximale jaarinkomen (verzamelinkomen van het huishouden, kinderen niet meegerekend) waarmee men op een sociale huurwoning kan reageren is vastgesteld op € 34.911,--.

Verdiert men meer, dan heeft men geen recht op een sociale huurwoning. Deze regel geldt alleen voor nieuwe woningtoewijzingen, dus een lopend huurcontract blijft gewoon geldig.

Voor gezinnen is deze grens bij een deel van de woningen die via WoningNet worden aangeboden versoepeld. Gezinnen met minimaal 1 volwassene en 1 inwonend kind jonger dan 18 jaar mogen een inkomen van maximaal € 39.465,-- hebben om voor sociale huurwoningen in aanmerking te komen.

Inkomen boven € 34.911,-- (voor gezinnen boven € 39.465,--)?

Overweegt iemand zich bij WoningNet in te schrijven, dan is het belangrijk dat de afweging wordt gemaakt of dit zinvol is. Het is natuurlijk ook mogelijk dat iemand al ingeschreven staat bij WoningNet en dat het inkomen hoger is dan € 34.911,-- (voor gezinnen hoger dan € 39.465,--). Wanneer dit het geval is, kan iemand geen sociale huurwoning meer toegewezen krijgen. Maar misschien verwacht men dat het inkomen gaat dalen en dat over een tijdje wel weer een sociale huurwoning gehuurd kan worden. In de tussentijd wordt dan inschrijfduur opgebouwd. Andersom kan het ook zo zijn dat iemand nu minder dan € 34.911,-- (voor gezinnen hoger dan € 39.465,--) verdient, maar dat in de komende jaren de verdiensten omhoog gaan. Men moet dus goed nadenken voordat men zich in- of uitschrijft bij WoningNet.

Uitzonderingen

Mensen die vanwege sloop of ingrijpende renovatie hun woning uit moeten (stadsvernieuwings-urgenten) kunnen ook met een hoger inkomen nog wel reageren op sociale huurwoningen bij WoningNet. Voor stadsvernieuwingsurgenten uit de gemeente Amsterdam geldt een maximale inkomensgrens van € 50.000,--. Ook woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelgeschikte woning in Amsterdam en kandidaten met een GEB-indicatie of een indicatie voor een aanleunwoning in Zaanstad kunnen reageren op sociale huurwoningen.

Heeft iemand een indicatie van het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg) voor minimaal 10 uur zorg per week? Ook dan kan een uitzondering gelden. Men kan in dat geval contact opnemen met Eigen Haard of met een van de andere corporaties voor een toelichting op het via WoningNet zoeken naar een woning.

Daarnaast wordt voor een paar andere groepen een uitzondering gemaakt, maar zij kunnen niet zelf zoeken via WoningNet. Als iemand denkt dat hij/zij een uitzonderingspositie heeft, dan die persoon contact opnemen met de gemeente of met de corporatie.

Wat is een zelfstandige woning?

Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Is dat er niet (b.v. kamers en studentenwoningen) dan spreekt men over een onzelfstandige woning.

Zelfstandige woningen zijn:

eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen, tussenwoningen);
appartementen;
portiekwoningen;
maisonnettes;
galerijflats.

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