

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 11, nummer 6, november/december 2015

In dit nummer:

- "Niet langer moeilijk doen over die Woningwet"
- Van de bestuurstafel
- Wethouder Ivens van Amsterdam: 'Sociale huursector nog niet door ondergrens'
- WOZ-waarde
- Vergadering Bewonerscommissies Stadsdeel Noord
- DAEB en niet-DAEB activiteiten
- Huurhuizen geliefder doelwit voor inbrekers

Van de redactie

Voor een redactie is het altijd een weelde als er veel informatie is die je wilt publiceren. Maar dat heeft ook weer een schaduwzijde, want waar kies je voor? Het resultaat van de keuze voor deze periode ligt voor u.

In NUL20, het tijdschrift voor woonbeleid in Amsterdam, stond een artikel met visies van vijf directeuren van woningcorporaties die duidelijker keuzes moeten maken na de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015. Over de noodzaak om de efficiëntie van hun 'bedrijf' te verbeteren zijn ze het wel eens maar ook hier geldt: keuzes maken. De mening van de directeur van Eigen Haard, Bert Halm, is voor de lezers van Argusogen het belangrijkste en is daarom in deze editie opgenomen.

In Van de bestuurstafel vertelt voorzitter Nelleke Lindhout waar het bestuur mee bezig is (geweest). Veel zaken die verder reiken dan alleen Eigen Haard, maar wil je goed overleg met je eigen corporatie kunnen voeren dan zul je je blik moeten verruimen en weten waar je het over hebt. Er zijn genoeg onderwerpen: de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is geworden en waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten, huursombenadering, de Amsterdamse kaderafspraken, samenwerkingsafspraken etc.etc. En dan is er nog het Woningwaarderingstelsel oftewel de puntentelling waarin vanaf 1 oktober 2015 een component WOZ-waarde is opgenomen. Over deze puntentelling wordt in een volgende editie uitgebreider aandacht geschonken. Overal vinden overleggen plaats, en alles is interessant maar het kost enorm veel tijd. En altijd kan het bestuur meer hulp gebruiken.

En dan zijn er nog kwesties als verhuurdersheffing en scheefwonen. De verhuurdersheffing drukt zwaar op de corporaties. En woon je alleen scheef als je een inkomen hebt waarmee je een duurder huis zou kunnen huren of ligt het criterium er juist in dat je scheefwoont als je met een hoger inkomen een sociale huurwoning 'bezet' houdt? Maar dat laatste zou uitsluitend het geval kunnen zijn als die woning na huuropzegging een sociale huurwoning blijft!

De redactie wenst u fijne feestdagen en alle goeds in 2016!

“Niet langer moeilijk doen over die Woningwet”

Na de invoering van de nieuwe Woningwet treden corporaties in dialoog met de stakeholders over de toekomstige koers. Of breken zij zich het hoofd over koersdocumenten en ondernemingsplannen. Wat tekent zich af? Vijf directeurs spreken over hun doelgroep, de investeringsagenda en de dringende noodzaak de efficiëntie van de eigen organisatie verder te verbeteren. Een van hen is Bert Halm, directeur van Eigen Haard. De onderstaande tekst komt uit een artikel in NUL20.

De toekomstagenda 's worden beïnvloed door gedachten over de feitelijke doelgroep. Is er nog een verantwoordelijkheid van corporaties voor huishoudens die meer dan 38.000 euro verdienen?

“We moeten niet langer moeilijk doen over die Woningwet,” zegt Bert Halm, de nieuwe bestuurder van Eigen Haard. “Sociale huur is onze primaire taak, maar we moeten wel beseffen dat er bijvoorbeeld in Amsterdam en Amstelveen een groep is die ondanks een wat hoger inkomen toch geen koop- of huuralternatief heeft. Voor die mensen zullen wij echt iets moeten ondernemen.”

Volgens Halm is het daarbij wel zaak heel precies naar de behoefte van ‘de klant’ te kijken. “Het gaat niet alleen om cijfers. De feitelijke samenstelling van een huishouden speelt een grote rol bij de vraag of iemand een passende plek kan vinden. Het is heel goed denkbaar dat een gezin met kinderen met een inkomen van bijvoorbeeld 50.000 euro die passende huisvesting niet kan vinden, maar dat voor een alleenstaande met een inkomen van 40.000 dat alternatief wel voorhanden is.”

Gerard Anderiesen (Stadgenoot) heeft een dergelijke analyse al eerder gemaakt. En ook Rob Haans, directeur van de Alliantie, is het met Halm eens. “In een deel van ons werkgebied biedt de markt geen oplossing.”



Eigen Haard en de Alliantie maken vergelijkbare keuzes. Beide corporaties blijven woningen aanbieden in het middensegment. De omvang wordt begrensd tot maximaal 10 procent van de totale portefeuille. Waar bij de Alliantie sprake is van afname van het geliberaliseerde bezit, zal zich bij Eigen Haard een toename van het vrijesectorbezit aftekenen. Nu beslaat het geliberaliseerde deel in de woningportefeuille van Eigen Haard zo'n 5 procent. Die extra woningen wil Halm specifiek inzetten om de doorstroming te bevorderen. “Gebrek aan doorstroming is misschien wel ons grootste probleem. Vaak gaat het om wat oudere huurders. Zij kunnen geen aanspraak meer maken op een hypotheek. Evenmin vinden zij via institutionele

beleggers een andere woning. Die hanteren te hoge inkomenseisen. Maar die ouderen hebben wel degelijk behoefte aan meer kwaliteit. Juist hen wil ik proberen te verleiden. Gemiddeld genomen hebben we nu 30 procent ‘scheefwoners’. Ons streven is dat aantal flink te verlagen. Dat zal echt niet vanzelf gaan, dat zijn we ons bewust, maar het is wel het proberen waard.”

Huurharmonisatie

Huurbeleid is een ander onderwerp waar Halm zich het hoofd over breekt. “Als de plannen voor de huursombenadering daadwerkelijk gestalte krijgen, dan ontstaat een veel meer gematigde huurontwikkeling. Dan is de gemiddelde stijging de inflatie plus 1 procent. Hoe gaan we daar mee om? We waren gewend van vrijkomende woningen de huur onmiddellijk te harmoniseren. Maar als we daarmee doorgaan, dan zijn we in de praktijk snel door de beschikbare huursom heen. Bovendien maakt huurharmonisatie het voor mensen met een relatief laag inkomen moeilijker een betaalbaar huis te verwerven. Is dat dan een duurzame keuze? Wij denken van niet. Harmoniseren doen we dus in principe niet meer. We willen de volledige huursom benutten, maar verdelen dat over alle huurders.”

Integrale markttoets

En dan is er nog het thema van het overlaten van commerciële activiteiten aan de markt. Halm is sceptisch over de kracht van de markt. “Zijn institutionele beleggers daadwerkelijk bereid te investeren in onze probleemwijken? Ik denk van niet. Neem de Venserpolder. De buurt krabbelt langzaam op. Beleggers komen daar niet. Zij denken daar geen huurders te kunnen vinden. Dan zal er toch eerst een corporatie moeten zijn die bereid is een structurele verandering op gang te brengen. Bovendien... hoe lang wil een belegger zich aan een buurt verbinden? Tien jaar? Langer? Ik weet het niet, maar wij verbinden ons decennia aan buurten.”

Van de bestuurstafel



Huurdersvereniging Amsterdam

Drie bestuursleden van HBO Argus hebben zich de laatste maanden bezig gehouden met de problematiek bij de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Daar speelt op dit moment veel. Het ASW en de HA moeten van de gemeente twee zelfstandige organisaties worden. Nu zijn de medewerkers van de HA in dienst bij het ASW. De bestuursleden van de HA zijn vrijwilligers. De medewerkers worden door de HA ingehuurd. De gemeente wil dat daar verandering in komt. De HA moet zijn medewerkers zelf in dienst nemen en de banden met het ASW, die er van oudsher zijn, doorsnijden. Dat proces zal volgend jaar vorm moeten krijgen. Op 1 januari 2017 moeten de twee organisaties 'ontvlochten' zijn.

Ook speelt dat de lokale huurdersverenigingen hun subsidie van de stadsdelen verliezen en op zoek zijn naar alternatieve vormen van financiering. Zij doen daarvoor een beroep op de HA.

Een heel belangrijk punt binnen de HA is de verstandhouding tussen de lokale huurdersverenigingen en de koepels die een band hebben met de woningcorporaties.

De huurdersverenigingen zijn meer actiegericht, gaan uit van huurdersproblemen in hun stadsdelen. Zij vertegenwoordigen de huurders van diverse particuliere verhuurders en/of corporaties in hun eigen deel van de stad. De koepels vertegenwoordigen de huurders van hun corporaties in de hele stad. Zij zijn veel meer in discussie met de corporatie en proberen het beleid van de corporaties te veranderen of bij te stellen. Dit verschil in functioneren en vertegenwoordiging levert vaak behoorlijke discussies op in de vergaderingen van de HA. Niet iedereen voelt zich daar prettig bij.

Door dit alles heen speelt dat de invloed van de huurders op de Samenwerkingsafspraken van Amsterdam (Bouwen aan de Stad of Prestatieafspraken) een grotere invloed hebben gekregen. Ook dit levert felle discussie op binnen de HA.

Het HBO Argus-bestuur zal zich beraden op zijn standpunten in de discussie van het komende jaar en is benieuwd naar uw mening hierover.

Eigen Haard

Op 4 december 2015 overlegt het bestuur met Eigen Haard. Op de agenda staan onder andere de volgende punten:

- **De WOZ waarde en nieuwe puntentelling.** Van huurders krijgen we vragen of zij informatie krijgen over de hoogte van de WOZ-waarde en de puntentelling.
- **Mantelzorgers kunnen medehuurder worden.** In het beleid voor ouderen en kwetsbare mensen die steeds meer aangewezen zijn op zorg van naasten, is het belangrijk om dit punt op te nemen.
- **Rol van HBO Argus bij de totstandkoming van de Samenwerkingsafspraken** met de gemeente Amsterdam.
- **Terug- en vooruitblik:** elk jaar evalueren wij het overleg met EH in het afgelopen jaar en spreken we verwachtingen uit voor het overleg van het volgende jaar.

Er is volgend jaar in ieder geval veel werk te doen. Wij willen graag nieuwe bestuursleden, die ons bij het werk van HBO Argus willen helpen, verwelkomen. Denkt u dat het iets voor u is? Meld u dan aan!

Nelleke Lindhout
Voorzitter

Bereikbaarheid HBO Argus



Hebt u een vraag? Hebt u een opmerking? Wilt u ondersteuning? Neem contact op met het bestuur van HBO Argus. Dat kan op verschillende manieren: telefonisch: 020-4083982, schriftelijk: HBO Argus, Adr. van der Horststraat 2, 1065 GX Amsterdam, per e-mail: info@hbo-argus.nl of persoonlijk op het kantooradres: Adr. van der Horststraat 2, Amsterdam-Slotervaart.

Wethouder Ivens van Amsterdam: 'Sociale huursector nog niet door ondergrens'

Volgens Laurens Ivens, wethouder Wonen in Amsterdam (SP), is het aantal gereguleerde huurwoningen nog niet door de ondergrens van 187.000 gezakt die met de woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam is afgesproken in het onlangs gesloten samenwerkingsakkoord.



Hij zegt dit in een reactie op een recent onderzoek van het Initiatief Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord (IBW-N) waaruit zou blijken dat de sociale huurwoningenvoorraad tot onder de afgesproken ondergrens is gekrompen (zie websitebericht Amsterdam te weinig sociaal vrijdag 13 november).

Roer moet om

Wel deelt hij de conclusie van het IBW-N dat het 'roer om moet' en dat er een eind moet komen aan de krimp van de sociale huursector. Ivens: 'Ik ben blij met het onderzoek en maak me evenals initiatiefnemer Han Wanders van het IBW-N grote zorgen over de omvang van het aantal betaalbare huurwoningen. Maar ik kan de Amsterdammers geruststellen dat het nog niet zo erg is als het IBW-N zegt. Het onderzoek gaat er namelijk vanuit dat alle gereguleerde particuliere huurwoningen die gezien hun puntental in aanmerking komen voor liberalisering, dat nu al zijn. Dat is niet zo. Zolang de huidige huurders niet verhuizen, blijven de woningen in de gereguleerde sector. Hoeveel dat er nu precies zijn weten we over een maand als het onderzoek Wonen in Amsterdam verschijnt. Maar het zijn er in ieder geval meer dan de 17.000 waar het IBW-N in zijn onderzoek vanuit gaat.'

Zij aan zij

Ivens staat nog steeds achter het samenwerkingsakkoord en gaat ervan uit dat hij erin zal slagen om de betaalbare huurwoningenvoorraad niet verder te laten dalen. 'We zetten alles op alles om zo snel mogelijk een evenwicht te bereiken. Dat betekent dat het aantal nieuw gebouwde sociale huurwoningen minstens even groot is als er het aantal woningen dat door verkoop, liberalisatie en sloop uit de sociale voorraad verdwijnt. Om dat te bereiken willen we graag samen optrekken met de corporaties en de huurdersorganisaties, waaronder natuurlijk ook IBW-N. We moeten zij aan zij vechten voor het behoud van de sociale huursector.'

Meer woningzoekenden

Hij erkent dat het aantal woningzoekenden op dit moment sneller groeit dan eerdere ramingen, mede door de groei van het aantal vluchtelingen. Deze zullen voor het grootste deel een beroep doen op de sociale voorraad. 'Voor dit jaar zijn we uitgegaan een extra taakstelling van 1.400 woningen, maar volgend jaar zal dat oplopen tot 2.000. We bekijken nu met de corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam hoe we op korte termijn extra woningen kunnen bijbouwen.'

Reactie HA

Voor de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is het onderzoek aanleiding om opnieuw te praten over de omvang van de sociale voorraad. Beleidsmedewerker Margriet Koomen: 'Wij willen het onderzoek van het IBW-N betrekken bij de gesprekken over de samenwerkingsafspraken over de omvang van de sociale huursector. Wij denken dat daar voldoende aanleiding voor is.'

WOZ-waarde

Enkele veelgestelde vragen over WOZ-waarde en de bijbehorende antwoorden

Wat betekent WOZ?

WOZ staat voor **W**aardering **O**nroerende **Z**aken

Wat is de WOZ-waarde van een woning?

De WOZ-waarde van een woning is de geschatte waarde van de woning. De gemeente bepaalt de geschatte waarde op verschillende factoren zoals oppervlakte en ligging. De waarde geldt per 1 januari van het voorgaande jaar.

Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?

Aan de hand van de WOZ-waarde van een woning worden verschillende belastingen berekend, zoals rioolheffing, eigenwoningforfait en ozb (onroerendezaakbelasting).

Wie bepaalt de WOZ-waarde van een woning?

De WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeente waarin de woning zich bevindt. De Waarderingskamer houdt toezicht op de wijze waarop gemeenten de WOZ-waarde vaststellen. Wanneer je het niet eens bent met de vastgestelde WOZ-waarde, kun je bezwaar indienen.

Wat heeft de huurprijs te maken met de WOZ-waarde van een woning?

In 2013 heeft de ministerraad ermee ingestemd om in 2015 de huurprijs van een woning te baseren op de WOZ-waarde van die woning. In 2014 besloot Minister Blok dat een aantal elementen die normaliter de maximale huur bepalen worden vervangen voor de WOZ-waarde. In plaats van bijvoorbeeld 'woonomgeving' en 'woningtype' zal er worden gekeken naar de WOZ-waarde. Er is een speciale berekening om het aantal punten vast te stellen.

Voor huidige huurders heeft de WOZ-waarde geen invloed op de hoogte van de huur die zij betalen, tenzij het aantal punten waarop de huur is gebaseerd, daalt door het nieuwe puntenstelsel. Dan is inmiddels de huur verlaagd.

Wat is een peildatum?

De peildatum is de datum waarop de WOZ-waarde van kracht is. De peildatum voor de WOZ-waarde is een jaar eerder op 1 januari. Voor 2015 geldt dus de waardepeildatum 1 januari 2014.

Vergadering Bewonerscommissies Stadsdeel Noord

Op initiatief van Hans Eekhout, voorzitter van Bewonerscommissie Ottho Heldringstraat en kandidaat-bestuurslid van HBO Argus, werd op 9 november jl. in stadsdeel Noord een bijeenkomst georganiseerd voor de aldaar bestaande bewonerscommissies van Eigen Haard. Eerder vond een dergelijke bijeenkomst in Nieuw-West plaats. Een van de aanwezigen schreef de volgende reactie.

Goed om terug te komen op oude tijden: overleg per stadsdeel door HBO-Argus. Vergelijken van vraagstukken die bij Eigen Haard lopen, wat kom je tegen en hoe los je het op. Dat zijn toch belangrijke zaken om gezamenlijk aan te pakken. Daarom waren 3 personen van onze bewonerscommissie meegegaan. Helaas ook hier de algemene tendens: slechts 3 commissies kwamen opdagen. Triest. Maar het is een algemene tendens. Bewoners lopen niet meer warm, behalve als het te laat is want dan is er veel geschreeuw en had 'men' zus en zo moeten doen.

Problemen zijn er niet alleen in huurhuizen, maar ook bij VvE's in complexen met mixbewoners (zgn. gemengde complexen met huur- en koopwoningen- red.), bleek deze avond. Duidelijk werd dat er zeer grote problemen zijn in VvE complexen met de huurders van Eigen Haard. Huurders moeten storingen, reparaties en anderen zaken melden bij de VvE, terwijl er toch duidelijk een HUURCONTRACT met Eigen Haard is. Wij vinden dat Eigen Haard daar in de fout gaat en beter overleg moet voeren in de mixcomplexen met een VvE.

De besturen van de VvE hebben ook problemen om mensen te vinden en ook dat eigenaren ledenvergadering bezoeken. Vaak moeten alle VvE-leden aanwezig zijn om statuten te veranderen om huurdersverenigingen/bewonerscommissies van Eigen Haard een plaats te geven, of een luisterend oor. Maar de leden van de VvE komen niet en dus kan er geen statutenwijziging komen. Ook uit deze vergadering blijkt duidelijk dat het ook onder eigenaren van flats/huizen, verenigd in een VvE beroerd gesteld is als het gaat om in het bestuur plaats te nemen en ledenvergaderingen te bezoeken. Dit probleem is dus niet voorbehouden aan HUURDERS.

Ik ben bang dat in de toekomst de belangstelling steeds minder wordt om lid te worden van een bestuur en dat dat ten koste gaat van de kwaliteit. Ook het argument: 'Het gaat om Uw centen', lijkt wel steeds minder te worden, dus dat is mooi meegenomen voor Eigen Haard.

Dus wederom een teleurstelling.

Bedankt HBO-Argus bestuurders, dat jullie wél tijd vrij gemaakt hebben voor deze avond.

Luc de Haan, co-voorzitter BC Zilverberg

DAEB en niet-DAEB activiteiten

De activiteiten van woningcorporaties worden als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving per 1 juli 2015 verdeeld in zogenoemde DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten en niet-DAEB activiteiten. Alleen voor DAEB activiteiten mag staatssteun worden ontvangen.

Er zijn drie verschillende vormen van DAEB activiteiten

1. Huisvesten van huishoudens met een inkomen < € 33.614
Woningen met een kale huur van minder dan € 652,52 per maand dienen voor minimaal 90% te worden toegewezen aan huishoudens met een Verzamelinkomen van minder dan € 33.614 per jaar. De overige 10% van de DAEB woningen mag aan huishoudens met een hoger inkomen worden toegewezen, waarbij de corporatie wel een sociale prioriteit in acht dient te nemen.
2. Maatschappelijk vastgoed
Maatschappelijk vastgoed dat is opgenomen in de gelimiteerde lijst uit de Europese beschikking.
3. Overige DAEB activiteiten
Hieronder valt bijvoorbeeld infrastructuur die verbonden is met de woning en investeringen in de leefbaarheid.

Niet-DAEB activiteiten

Onder de niet-DAEB activiteiten vallen alle activiteiten die niet aan één van de drie bovenstaande criteria voldoen. Enkele veelvoorkomende niet-DAEB activiteiten zijn woningen met een kale huur van meer dan € 652,52 per maand, koopwoningen, commerciële ruimten (ook in de plint) en maatschappelijk vastgoed dat niet op de EC-lijst is vermeld. Voor de financiering van niet-DAEB activiteiten zijn momenteel nog geen regels vastgesteld. Dit betekent dat corporaties naast ongeborgde financiering ook eigen liquide middelen en verkoopopbrengsten (ook uit DAEB activiteiten) mogen gebruiken voor de financiering van niet-DAEB activiteiten.

Huurhuizen geliefder doelwit voor inbrekers



Huurhuizen zijn een geliefder doelwit voor inbrekers dan koopwoningen. Dit komt omdat ruim 40 procent van de achterdeursloten van een huurwoning het binnen een minuut begeeft.

Bij koopwoningen ligt dit aantal op ruim 30 procent. Dit blijkt uit onderzoek in opdracht van de Stichting Nationale Inbraakpreventie Weken (NIPW). NIPW voorzitter Coen

Staal zegt in het AD: 'Veel corporaties laten het nog altijd afweten. Bij renovaties worden lang niet altijd de veiligste sloten geplaatst'. Door het slechte hang- en sluitwerk zijn de huurhuizen een mekka voor de inbreker.

Wat Eigen Haard doet is huurders ondersteunen bij het verkrijgen van het PKVW-certificaat (Politie Keurmerk Veilig Wonen). Eigen Haard neemt de helft van de kosten van inbraakbeveiligingsmaatregelen voor haar rekening. Na het verkrijgen van het PKVW-keurmerk kan men een premiekorting op de inboedelverzekering aanvragen. Dat kan een aardig bedrag schelen.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Hans Eekhout (kandidaat)
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