

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 12, nummer 1, januari/februari 2016

In dit nummer:

- Bewonerscommissies in gemengde complexen
- Maximale vermogen toeslagen
- Van de bestuurstafel
- Passend toewijzen
- Wat gebeurt er als ik de huur niet betaal?
- Tweede Kamer wil meer woningen voor kwetsbaren
- Woningcorporaties waarschuwen voor oplichters op huurwoningmarkt

Van de redactie

Elk jaar gaan er per 1 januari weer nieuwe regelingen van start en worden nieuwe bedragen als minimum en maximum vastgesteld. Dat is voor 2016 en voor de sociale huursector niet anders. In deze sector is maar één bedrag hetzelfde gebleven, dat van de liberalisatiegrens. Die grens blijft voor een aantal jaren bevroren op € 710,68. Dat is niet zo gunstig want het betekent dat meer woningen in de vrije sector terecht gaan komen omdat de grens sneller wordt bereikt.

De corporaties moeten 'passend' gaan toewijzen. Wat dat precies inhoudt kunt u in deze editie lezen. Het zal allemaal even wennen zijn, zowel voor de corporaties als voor de huurders en hun organisaties. En alles heeft ten doel de uitgaven aan huurtoeslag zoveel mogelijk te beperken.

Dat handige mensen misbruik maken van het ernstige woningtekort zal niemand verbazen. Gelukkig wordt er steeds meer voor gewaarschuwd dat oplichters handig gebruik maken van internet en andere sociale media om corporatiewoningen te huur aan te bieden. Je zult je in je wanhoop maar hebben ingelaten met zulke malafide personen. Weg is je geld en weg de illusie dat je aan een woning kunt komen. Er kan dus niet genoeg gewaarschuwd worden.

Dat Eigen Haard huurders aanschrijft als de huur niet op tijd is betaald, ligt voor de hand. Maar dat er zoveel moeite wordt gedaan om te voorkomen dat mensen in grote problemen komen en door huurachterstand hun woning zouden moeten verlaten, zullen weinigen weten. Argusogen heeft aan Eigen Haard gevraagd in chronologische volgorde op te schrijven hoe er gewerkt wordt bij huurachterstand. Het artikel hierover vindt u in deze uitgave.

In Van de bestuurstafel gaat voorzitter Nelleke Lindhout in op allerlei ontwikkelingen en activiteiten waarbij HBO Argus is betrokken. Zo blijven de bewonerscommissies op de hoogte en kunnen ze inspelen op wat er gaande is. En natuurlijk gaat HBO Argus de achterban 'scholen' over de nieuwe regels die voortkomen uit de Huurwet en de nieuwe puntentelling waarin de WOZ-waarde van de woning een rol speelt en enkele andere elementen uit de telling zijn verdwenen.

Bewonerscommissies in gemengde complexen

Het loopt nog steeds niet overal even soepel in de zgn. gemengde complexen. Dat zijn complexen waar zowel huurders als kopers wonen en er sprake is van een Vereniging van Eigenaren (VvE) waarmee de huurders en dus ook de bewonerscommissie te maken hebben. Daarom heeft Huurdersfederatie Alert hierover met Eigen Haard gesproken. Bij dat overleg waren twee bestuursleden van HBO Argus aanwezig. O.a. de volgende afspraken zijn gemaakt.

- Eigen Haard zorgt ervoor dat de datum van de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de VvE's (voor zover bekend) door de contactpersoon van de afdeling Woonservice tijdig aan de betreffende BC's wordt doorgegeven (zodra de planning bekend is).
- De BC kan het hele jaar door punten voor de VvE via de Woonservicemedewerk(st)er doorgeven aan de vertegenwoordiger van Eigen Haard in de VvE.
- De informatiestroom van en naar de BC en de VvE krijgt de komende periode binnen Eigen Haard de juiste aandacht. Daardoor kan de BC tijdig en volledig de informatie van de VvE krijgen en kan de BC haar punten tijdig bij de VvE inbrengen. De informatiestructuur wordt nogmaals geagendeerd in het komende participatieoverleg bij Eigen Haard.
- De ALV van de VvE wordt geagendeerd in de voor- en najaarsoverleggen met de BC's met als doel om ook de procedure(s) aan de huurders toe te lichten.
- Er bestaat een Handboek voor VvE's. In het Handboek staat o.m. dat de VvE-vertegenwoordiger van Eigen Haard direct contact heeft met de BC's. In de praktijk werkt dat niet. De medewerk(st)er Woonservice is ook voor VvE-zaken aanspreekpunt voor de BC en is verantwoordelijk voor de informatievoorziening tussen BC en VvE(vertegenwoordiger). In 2017 zal het Handboek worden geëvalueerd. Dan zullen de eventuele pijnpunten duidelijker naar boven komen.
- HBO Argus zal signalen van BC's over slecht functioneren van de samenwerking aan Eigen Haard doorgeven.
- Er zal meer aandacht worden besteed aan het duidelijk maken van de beslisstructuur bij een gemengd complex, en van de rechtspositie van huurders binnen dat complex.



Buiten bovengenoemde afspraken zijn nog enkele interne punten besproken. Nakoming van de gemaakte afspraken zal de komende tijd nauwlettend worden gevolgd.

Mocht u in uw complex knelpunten met de VvE ondervinden, laat dat dan aan HBO Argus weten.

Storingen
Storingen aan de algemene voorzieningen (verlichting in de algemene ruimte, de hallofoon-/videofooninstallatie en de lift) moeten altijd via

Eigen Haard gemeld omdat deze storingen via de VvE worden behandeld en afgehandeld. Storingen in de eigen woning van b.v. elektra, centrale verwarming of waterwerk lopen ook via Eigen Haard of via de rechtstreekse nummers die bewoners hebben gekregen en die ook op de website van Eigen Haard staan.

De vrijstelling voor het vermogen gaat omhoog

Om in aanmerking te komen voor toeslag, mag uw vermogen hoger zijn dan vorig jaar.

Hoeveel vermogen mag ik hebben voor huurtoeslag?

Voor de huurtoeslag is dat € 24.437,- (€ 48.874,- voor toeslagpartners). Voor de zorgtoeslag en het kindgebonden budget is dat € 106.941,- (€ 131.378,- voor fiscaal partners).

Deze bedragen gelden zowel voor AOW'ers als niet-AOW'ers, dus voor iedereen.

Van de bestuurstafel



Begin december 2015 hebben we met Eigen Haard vergaderd. Er stonden meerdere punten op de agenda.

Huurverhoging 2016

In de brief die huurders ontvangen over de huurverhoging per 1 juli a.s. zal de **WOZ-waarde en de puntentelling** van hun huis staan. Wilt u de WOZ-waarde van uw woning eerder weten dan kunt u navraag doen bij de gemeente. Er zijn huurders waarvan de huur omlaag is gegaan. Zij hebben de informatie al van Eigen Haard gekregen.

Mantelzorgers

Het komt regelmatig voor dat **mantelzorgers** bij degene die zij verzorgen willen gaan wonen. Zij hebben dan niet automatisch zelf ook recht op het huis waarin zij gaan wonen. Daarvoor moet je medehuurder worden. Inschrijven in de woning is daarvoor niet genoeg. Eigen Haard staat er bereidwillig tegenover om mantelzorgers de status van medehuurder te geven, maar vraagt dan om een advies van Markant, het Centrum voor Mantelzorgers, waarin staat dat er sprake is van noodzakelijke mantelzorg. Eigen Haard wil over deze procedure afspraken maken met alle Amsterdamse corporaties en Markant, zodat voor alle huurders dezelfde voorwaarden/procedure gaat gelden.

Positie HBO Argus

Het bestuur van HBO Argus heeft aangegeven dat zij de positie van HBO Argus in de cyclus van (evaluatie van) de Samenwerkingsafspraken (prestatieafspraken) in Amsterdam als belangrijkste doel voor 2016 heeft. Een ander punt, daarvan afgeleid, is de reorganisatie van de Huurdersvereniging Amsterdam. Ook de verhoudingen binnen Alert en het vinden van meer bestuursleden voor HBO Argus staan op de agenda van HBO Argus voor 2016.

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

De eerste fase van de ontvlechting van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en het Amsterdams Steunpunt Wonen is van start gegaan. Het goed verlopen van deze reorganisatie is erg belangrijk voor alle huurders van Amsterdam.

De HA onderhandelt namens de huurders met de gemeente en met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) over de samenwerkingsafspraken. Deze drie partijen spreken onder andere af hoeveel sociale huurwoningen gesloopt en gebouwd zullen worden, hoeveel en waar er huizen verkocht mogen worden, speciale regelingen voor bijzondere doelgroepen, enzovoort. Wilt u meer weten over de Samenwerkingsafspraken dan kunt u ze vinden op de website van HBO Argus. De HA heeft een nauwe samenwerking met het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Het HA-bestuur bestaat uit vrijwilligers die ondersteund worden door medewerkers van het ASW. De gemeente stelt voor 2017 als voorwaarde voor subsidie dat de twee organisaties los van elkaar gaan werken. De HA doet daarna de collectieve belangenbehartiging en het ASW, dat samengaat met de Wijksteunpunten Wonen in Amsterdam, blijft individuele bewoners helpen met vragen rond wonen. Deze ontvlechting zal een lastig proces worden, dat bleek al. Binnen de HA zijn diverse groepen:

- De koepels van de woningcorporaties
- De huurdersverenigingen, die in een stadsdeel of wijk de belangen van de huurders in die wijk behartigen
- Studenten
- Ouderen

Het lijkt soms of de belangen tegengesteld zijn, maar centraal bij alle groepen staat het belang van de Amsterdamse huurders.

We houden u op de hoogte van de ontwikkeling.

Nelleke Lindhout
voorzitter

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties woningen passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van de woning moet passen bij het inkomen en bij het aantal mensen in een huishouden. De overheid wil voorkomen dat huurders in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt.

Wat houdt dit in?

Het inkomen van een huurder (en de partner) moet aansluiten op de netto huurprijs van een woning. Heeft iemand recht op huurtoeslag dan moet men rekening houden met de nieuwe regels voor het toewijzen van huurwoningen. Is er een hoger huishoudinkomen en is er daardoor geen recht op huurtoeslag dan zijn de nieuwe regels niet van toepassing.



Op welke woning mag men reageren?

In onderstaande tabel is opgenomen met welk inkomen iemand op welke woning mag reageren. De nieuwe toewijzingsregels gelden alleen voor nieuwe huurcontracten. Verhuist men niet dan verandert er niets. Het huishoudinkomen is het gezamenlijk inkomen van de huurder en zijn/haar partner. Het inkomen van thuiswonende kinderen en andere huisgenoten telt bij de toewijzing niet mee.

Huishouden met	Geboortedatum	Huishoudinkomen	Beschikbare woning met huurprijs
1 persoon	alle	tot € 22.100	tot € 586,68
		vanaf € 22.100 tot € 35.739	tot € 710,68
2 personen	na 01-10-1950	tot € 30.000	tot € 586,68
		vanaf € 30.000 tot € 35.739	tot € 710,68
	voor 01-10-1950	tot € 30.050	tot € 586,68
		vanaf € 30.050 tot € 35.739	tot € 710,68
3 en meer personen	na 01-10-1950	tot € 30.000	tot € 628,76
		vanaf € 30.000 tot € 35.739	tot € 710,68
	voor 01-10-1950	tot € 30.050	tot € 628,76
		vanaf € 30.050 tot € 35.739	tot € 710,68
alle	alle	vanaf € 35.739 tot € 39.874*	vanaf € 586,68 tot € 710,68
		vanaf € 39.874 tot € 44.825*	vanaf € 586,68 tot € 710,68
alle	alle	vanaf € 35.739	vanaf € 710,68

*) maximaal 10% van het aantal woningen dat leegkomt mag in deze inkomensgroep worden toegewezen

Vóór toewijzing vindt een inkomensstoets plaats.
Voor bepaalde doelgroepen gelden andere regels.

Wat gebeurt er als ik de huur niet betaal?

Argusogen heeft aan Eigen Haard gevraagd hoe de procedure rond betalingsachterstand van de huur precies verloopt. We nemen een fictieve huurder die het volgende antwoord krijgt.

Als u uw huur niet voor de eerste van de maand betaalt zoeken we snel en vaak contact met u.

1^e herinnering: U krijgt rond de 13^e van de maand een 1^e herinnering. U moet de huur binnen vijf dagen alsnog betalen. Als wij uw e-mail adres hebben, krijgt u een betaalmail als herinnering.

Een telefoontje: Na de 1^e herinnering bellen wij u. We vragen u niet alleen te betalen, maar vragen ook waarom u niet heeft betaald. Soms krijgt u een telefonische herinnering van onze belcomputer. U krijgt een sms als bevestiging.

Laatste herinnering: Rond de 25^e van de maand krijgt u een laatste herinnering. Hierin vermelden we de incassokosten waarmee u te maken krijgt als u niet binnen 14 dagen alsnog betaalt.

Een telefoontje: Direct na de laatste herinnering bellen wij u weer. Natuurlijk vragen wij u zo snel mogelijk alsnog te betalen. Maar we proberen ook te achterhalen waarom dit niet gebeurt. We proberen te voorkomen dat u te maken krijgt met een incassobureau.

Incassobureau: De 14 dagen na de laatste herinnering zijn inmiddels voorbij. Wij geven de betalingsachterstand door aan het incassobureau. De wettelijke incassokosten worden in rekening gebracht. En als u niet betaalt krijgt u te maken met rente. Het incassobureau stuurt u – in ongeveer 35 dagen - diverse brieven en sms'jes en belt u op. Er kan ook iemand bij u langskomen.

Buitendienst: Onze buitendienst bekijkt uw gegevens. Zij kunnen zelf bij u langskomen of u aanmelden voor 'Vroeg Eropaf'. We willen voorkomen dat de betalingsachterstand moet worden overgedragen aan de deurwaarder.

Deurwaarder: Uiteindelijk schakelen wij een deurwaarder in. De deurwaarder geeft eerst een kans om alsnog de achterstand met de bijkomende kosten te betalen.

Juridische stappen: Uiteindelijk – als het echt niet anders kan – start de deurwaarder een juridisch traject. Deze vraagt bij de rechter een vonnis om het huurcontract te ontbinden en de woning te ontruimen. We houden altijd de mogelijkheid open om alsnog de huurachterstand en de bijkomende kosten te betalen om zo te voorkomen dat u uw huis kwijtraakt. In de meeste gevallen lukt dit nog.



Dit wil Eigen Haard graag voorkomen

Wat moet ik doen als ik de huur niet kan betalen?

Kunt u de huur niet betalen? Zoek contact met ons! Hoe eerder hoe beter. Wacht niet tot u in de problemen komt. We zoeken samen naar een oplossing. Bijvoorbeeld een betalingsregeling.

Is een betalingsregeling mogelijk?

Vaak wel. Neem zo snel mogelijk contact met ons op. Hoe eerder, hoe beter. Wacht niet tot u in de problemen komt! We bekijken samen wat er mogelijk is. Hoe eerder u contact met ons zoekt, hoe meer we voor u kunnen doen. Dus heeft u een betalingsachterstand? Bel (020) 6 801 801 of mail naar info@eigenhaard.nl.

Tweede Kamer wil meer woningen voor kwetsbaren

De Tweede Kamer heeft een motie aangenomen waarin de SP minister Blok van Wonen vraagt om meer betaalbare huurwoningen te realiseren voor ouderen en voor mensen met een handicap. Volgens de ouderenbond ANBO is dit nodig omdat het tekort aan dit soort woningen zal oplopen doordat senioren "veel moeilijker" in een verpleeghuis terecht kunnen en verzorgingshuizen ophouden te bestaan.

Om langer zelfstandig te kunnen wonen zijn naast seniorenwoningen en kleinschalige wooncomplexen ook woningaanpassingen aan bestaande huizen nodig. Ook het aanbod van zorgvarianten aan huis moet op orde zijn. "ANBO verwacht van minister Blok verdere voorstellen die gemeenten zullen stimuleren tot actie", aldus directeur-bestuurder Liane den Haan. "Er moet intensief worden samengewerkt door gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties. Maar er is ook een belangrijke rol voor particuliere investeerders. Zij moeten goedkope woonruimte willen en kunnen aanbieden. Een gemeente kan dit voor investeerders aantrekkelijker maken. Van ANBO mag de minister gemeenten veel meer achter de broek aan zitten en beter faciliteren."

ANBO had de Tweede Kamer in twee brieven (in september en in november) al gewezen op de gevolgen van het beleid dat mensen langer zelfstandig moeten wonen. Volgens de ouderenbond bieden Wmo-verordeningen beperkt ruimte voor woningaanpassingen en kunnen ze ertoe leiden dat verhuizen de norm wordt. "Dat staat feitelijk dwars op langer zelfstandig wonen in een markt waar verhuizen lang niet altijd eenvoudig is wegens tekortschietend aanbod." De ANBO wijst op de noodzaak om tempo te brengen in de aanpak van transitie naar langer zelfstandig wonen.

Zowel HBO Argus als Huurdersfederatie Alert hebben er bij Eigen Haard op aangedrongen extra aandacht aan deze doelgroepen te geven.

Woningcorporaties waarschuwen voor oplichters op huurwoningmarkt

Het is al een tijdje aan de gang, maar het probleem is hardnekkig: oplichters maken gebruik van het nijpende woningtekort en bieden woningen te huur aan. Het gaat volgens de woningcorporaties vooral om nepsites als www.inamsterdamtehuur.nl

Het Parool wijdde er (opnieuw) aandacht aan en meldde dat oplichters nu ook via internetsites vrije sector huurwoningen van de Amsterdamse woningcorporaties aanbieden. Dat gebeurde al vaker bij huurwoningen in handen van particulieren.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) luidt met de aangesloten corporaties de noodklok. Woordvoerder Berthilde Lammertink zegt dat alle Amsterdamse woningcorporaties last hebben van de bemiddelingsbureaus die ongevraagd proberen aan de woningen te verdienen. Het gaat veelal om geliberaliseerde voormalige sociale huurwoningen. De misstanden wijt Lammertink grotendeels aan de overspannen woningmarkt waaraan ook oplichters geld proberen te verdienen. Het gaat volgens haar vooral om nepsites als www.inamsterdamtehuur.nl. Volgens de AFWC zien de sites er vaak professioneel uit, maar hebben ze niets met de corporaties te maken. Woningzoekenden moeten veelal betalen voordat zij het aanbod te zien krijgen en zij op een te huur staande woning kunnen reageren. Verder worden belangstellenden verleid 0900-betalnummers te bellen. Enkele woningcorporaties overwegen naar de rechter te stappen.

Bemiddeling door woningcorporaties is altijd gratis. Het aanbod staat ook gewoon op de websites van de corporaties.

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