

# Argusogen



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

**HUURDERSVERENIGING**



**HBO  
ARGUS**

Jaargang 12, nummer 3, mei/juni 2016

## **In dit nummer:**

- Meerdeling in Amsterdam
- AOW-gerechtigden alsnog in aanmerking voor huurtoeslag
- Van de bestuurstafel
- Wijziging puntentelling: wat is er veranderd en wat betekent dat voor de huur?
- Tabel maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2016
- Garantie tegen te hoge woonlasten energie-neutrale huurwoning
- Erkende vluchtelingen krijgen geen voorrang meer op huurwoning
- Bij inbraak altijd de politie inschakelen

## ***Van de redactie***

Vrijwel overal blijven de zorgen om voldoende en vooral betaalbare huurwoningen de gemoederen bezighouden. In de Tweede Kamer is uitgebreid gedebatteerd. Uit de rapporten Staat van de Volkshuisvesting en WoON 2015 blijkt dat corporaties veel hebben geïnvesteerd in belangrijke zaken, zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en huisvesting van urgente doelgroepen. Corporaties functioneren beter, concludeerde bijvoorbeeld D66. Ook minister Blok ziet een grote, positieve verandering in de cultuur en governance van de sector. 'Het beeld van de wilde jongens is verdwenen.'

Veel partijen wijzen op een tekort aan middeldure huurwoningen. Doorstroming is daardoor feitelijk niet mogelijk. Meerdere fracties is de verhuurdersheffing een doorn in het oog. Deze leidt tot hoge huren en kan beter ingezet worden om corporaties meer te laten investeren, vinden zij.

De huurverhogingen zijn inmiddels aan de huurders bekend gemaakt. De inkomensafhankelijke verhogingen hebben opnieuw tot veel bezwaarschriften geleid. In een volgende uitgave zullen de cijfers bekend worden gemaakt.

Nu iedereen nog druk doende is met de huurverhoging 2016 wordt snel vergeten dat het overheidsbeleid voor 2017 ook al bekend is. In 2017 geldt de huursombenadering, d.w.z. dat niet iedere woning dezelfde huurverhoging krijgt. Woningen die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Op die manier kunnen corporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom). Er komt vanaf 2017 een jaarlijkse inkomensstoets. Huishoudens met een inkomen boven 39.000 euro kunnen een huurverhoging krijgen van maximaal inflatie plus 4 procent. Gepensioneerden en grotere gezinnen vanaf vier personen zijn hiervan uitgezonderd. Huurdersorganisaties moeten voor komend jaar met de corporaties in gesprek om invulling aan het beleid te geven. Voor Eigen Haard gaat Huurdersfederatie Alert het overleg aan. In het bestuur van Alert hebben HBO Argus en de lokale huurderskoepels in Amstelveen, Aalsmeer-Kudelstaart, Landsmeer en Ouder-Amstel zitting.

## Meerdeling in Amsterdam

Langzaam maar zeker verdwijnen steeds meer Amsterdamse woningen buiten het (financiële) bereik van mensen met lage inkomens. Het aanbod van sociale huurwoningen, betaalbare particuliere huurwoningen en betaalbare koopwoningen neemt af. Je kunt voor een 'ongedeelde stad' zijn (wie is daartegen?) en tegen 'tweedeling' (al wat minder mensen en partijen), maar de feiten spreken. Gaven huurders dertig jaar geleden 13-15% van hun inkomen uit aan huren/wonen, nu is dat ruim 30%. Op dit moment zijn er nog rond 220.000 sociale huurwoningen, straks tienduizenden minder. Woningen die door 'mutaties' en/of renovatie andere bewoners krijgen, schieten direct door de bovenste huurgrens, wat het einde betekent van hun bestaan als sociale huurwoning.

### Engelse toestanden

Ook in de particuliere sector worden meer betaalbare huurwoningen aan het bestand onttrokken dan dat er nieuwgebouwde betaalbare woningen terugkomen. De coalitie van VVD, D66 en SP in de gemeente legt de ondergrens bij 187.000 sociale huurwoningen, niet minder maar méér hoeft van deze partijen ook niet. Starters als studenten en expats schijnen in Amsterdam nog een kamer of woning te kunnen vinden; voor hen wordt nog genoeg om- of bijgebouwd of hun inkomen is hoog genoeg voor Engelse toestanden in de hoofdstad. Maar huishoudens die iets groter of juist kleiner willen wonen, blijven zitten waar ze zitten of moeten hun heil buiten de stad zoeken. De 'huursprong' naar een andere woning in Amsterdam is te groot of er is geen passend aanbod. Laten we de stand van zaken meerdeling noemen: er is nog plek voor verschillende groepen. De winnaars en verliezers op de woningmarkt laten zich echter al uittekenen.



### Spanning

In de Randstad is de spanning tussen vraag en aanbod het grootst en, daarbinnen, in Amsterdam het allergrootst. Amsterdam heeft er, als by far dé Airbnb-stad in Nederland, nog een prijsopdrijvend effect van de vakantiehuur bij. De verhuurbaarheid van

koopwoningen op Airbnb, vooral in zeven populaire Amsterdamse buurten, is deel gaan uitmaken van de vraag/geboden prijzen en bijbehorende hypotheek. Mede daardoor gaan huizenprijzen omhoog, gevolgd door de WOZ-waarde. Omdat WOZ-waarden tegenwoordig ook meetellen in het puntenaantal van huurwoningen, gaan de huren in Amsterdam extra omhoog.

### Onbetaalbaar

De onbetaalbaarheid (ook mét huurtoeslagen) van de huur treft steeds meer mensen. Als straks ook de huurtoeslag omlaag gaat, wordt het dan bubbelen of verdrinken? Minister Stef Blok van Wonen vindt hoge huren en huizenprijzen 'geen woonvraagstuk'. Wonen is een grondrecht in Nederland en de meeste mensen met lage inkomens wonen, al dan niet relatief, nu nog goed, ook in vergelijking met buurlanden. Je zult maar je baan verliezen, weinig inkomen en/of schulden hebben, gaan scheiden en je huis uit moeten. Waar kun je naartoe met de hoge huren en onbetaalbare huizen? Rotterdam gaat 20.000 sociale huurwoningen slopen terwijl gemeenten in de regio Rotterdam alles doen om lage inkomensgroepen uit de grote stad buiten de deur te houden. Houdt Amsterdam arm en rijk, slijk en sjofel bij elkaar?

(Bron: Amsterdam Centraal)

## ===== AOW-gerechtigden alsnog in aanmerking voor huurtoeslag

Het zal menigeen zijn ontgaan, maar AOW-gerechtigden met een vermogen tussen € 21.437 en € 24.437 kunnen alsnog in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat wordt aangekondigd in de Novelle bij het Belastingplan 2016. Eerder kregen AOW-gerechtigden met een vermogen van meer dan € 21.437 in september een brief van de Belastingdienst waarin werd aangegeven dat de ouderentoeslag per 1 januari 2016 komt te vervallen.

Uit de "Novelle bij het Belastingplan 2016" blijkt dat de groep AOW-gerechtigden met een vermogen tussen de 21.437 en 24.437 euro alsnog in aanmerking komt voor huurtoeslag indien zij voor 1 september 2017 met terugwerkende kracht zelf de huurtoeslag aanvragen. Dat de Belastingdienst de AOW-gerechtigden niet gericht informeert over deze belangrijke wijziging, is volgens de staatssecretaris 'gezien de resterende tijd niet meer mogelijk.'

# *Van de bestuurstafel*



## **Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam**

De werkgroepen die bezig waren met een plan voor de nieuwe organisatie van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) hadden hun voorstel klaar, een gezamenlijk werk van de huurderskoepels van de corporaties, de huurdersverenigingen uit de stadsdelen en de categorale verenigingen (ouderen, studenten). Het bestuur van de HA was het niet eens met de ontwikkelingen en het werk van de door hen aangestelde kwartiermaker en zij hebben ingegrepen. De opdracht van de kwartiermaker is teruggenomen en er is een nieuw bureau, Kuperus & Co, met kennis en expertise op het gebied van verenigingen aangesteld om het werk af te maken in samenwerking met leden van de werkgroepen. Het bestuur heeft ook de staf van de HA en het ASW om een reactie op het voorstel van de werkgroepen gevraagd. In de periode tot eind juni gaat Kuperus & Co met leden van de werkgroep overleggen en eind juni ligt er een voorstel dat naar de gemeente gaat. Op 23 juni a.s. is er voor de leden van de HA een extra ledenvergadering om over het voorstel te stemmen. We wachten de presentatie van Kuperus & Co en het bestuur van de HA af. Overigens is de benoeming van Kuperus & Co niet aan de ALV voorgelegd. Het is slechts medegedeeld. De vraag waarom Kuperus & Co nu pas en niet eerder in het proces gevraagd is en wat de overwegingen waren om juist voor dit bureau te kiezen is door het bestuur van de HA niet beantwoord.

## **DAEB en niet-DAEB**

In de komende periode zullen Alert en wij ons bezig houden met de scheiding tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB, ofwel tussen sociale huur en commerciële verhuur van Eigen Haard. In elke gemeente moeten de corporaties die scheiding aanbrengen. Als huizen in de niet-DAEB ingedeeld worden is het kostbaar om ze weer terug in de sociale verhuur (DAEB) te krijgen.

Alert bespreekt met Eigen Haard de algemene visie op de indeling DAEB/niet-DAEB. Eigen Haard moet de uitwerking ervan voor Amsterdam met HBO Argus bespreken.

Een van de bestuursleden heeft afgelopen week een cursus gevolgd over dit onderwerp.

## **Algemene ledenvergadering**

Op 26 mei jl. was de algemene ledenvergadering van HBO Argus in Nieuw-West. Mevrouw Gisèle Holdert van de Woonbond heeft ons de nieuwe puntenstelling en het effect van de WOZ-waarde op de huren uitgelegd. De presentatie die zij gaf kunt u op de website van HBO Argus terugvinden.

Over de situatie bij de reorganisatie van de HA is uitgebreid besproken. Verder zijn er een aantal punten vanuit de bewonerscommissies besproken die wij mee zullen nemen naar het overleg met Eigen Haard. Met een drankje en uitstekend verzorgde hapjes hebben we de avond afgesloten.

## **Overleg met Eigen Haard**

Vrijdag 10 juni a.s. vergadert het bestuur weer met medewerkers van Eigen Haard. De onderwerpen die in de algemene ledenvergadering en de regiobijeenkomsten aan de orde zijn gekomen gaan we met hen bespreken. Deze onderwerpen zijn: de puntentelling in gemengde complexen is niet altijd meegestuurd met de brief over de huurverhoging, indexering van de budgetten van de bewonerscommissies, onderhoudsabonnement is eenzijdig door Eigen Haard gewijzigd, 50+ woningen worden in de vrije sector gedaan, controle op het uitgevoerde werk is noodzakelijk om de kwaliteit van het werk te garanderen. Verder zullen we AirBnB in gemengde complexen bespreken.

Namens het bestuur

Nelleke Lindhout  
voorzitter

## Wijziging puntentelling:

### wat is er veranderd en wat betekent dat voor de huur?

Onder bovenstaande titel heeft Gisèle Holdert van het opleidingscentrum van de Woonbond tijdens de Algemene Ledenvergadering een presentatie gegeven. In korte lijnen wordt hieronder de inhoud van de PowerPoint presentatie weergegeven.

De wet....en de huurprijzen

- Huurprijsregels staan in het Burgerlijk Wetboek, boek 7, titel 4.
- Voor een sociale huurwoning zorgt de wet voor huurprijsbescherming.
- Huurprijs in BW = 'kale huur', dus zonder de servicekosten
- Sociale of gereguleerde huurwoning:
  - Regels voor de maximale jaarlijkse huurverhoging.
  - Een plafond tot hoe hoog de huur mag stijgen: de maximale huur
  - Hoe hoog het plafond is, hangt af van het aantal punten van de woning.
- Dus .....punten tellen!
- Woningwaarderingssysteem (WWS)

*De betaalde huurprijs en streefhuur*

- Aantal punten = maximale huurprijs
- Betaalde huurprijs is meestal lager: Landelijk gemiddelde huur voor sociale huurwoningen in 2014: 70,1% van maximaal.
- Streefhuur: optrekken huur na mutatie tot gewenste huurniveau (harmonisatie).
- Gewenst huurniveau? .....% van maximaal
- Streefhuur is beleid! = 'eigen' maximale huur van Eigen Haard

• • • •

*Wat is veranderd per 1 oktober 2015?*

- Er zijn rubrieken verdwenen:
  - 9. Woonomgeving
  - 10. Woonvorm
  - 11. Hinderlijke situaties
  - 13. Schaarste (zgn. Donnerpunten)
- In plaats daarvan komen er punten bij op basis van de WOZ waarde (dat wordt rubriek 9)

• • • •

• • • •

• • • •

*WOZ waarde?*

- Waardebepaling Onroerende Zaken
- Wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente om bij eigenaren de OZB te kunnen heffen: 'beschikking'.
- Geeft 'marktwaarde' van een woning weer.
- Wordt bepaald door vraag- en verkoopprijzen, ligging, grootte, bouw-of renovatiejaar....
- Niet elke woning apart, maar 1 woning uit de wijk/straat wordt bekeken en daarmee wordt de WOZ waarde van de andere woningen bepaald.
- Zie [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

*Hoeveel punten voor de WOZ waarde?*

- Deel de WOZ waarde door € 7.995,- : de uitkomst hiervan is de helft van het aantal punten dat er bij komt. Plus
- Deel de WOZ waarde door het aantal m2 en deel dat weer door € 122: de uitkomst hiervan is de andere helft van het aantal punten dat er bij komt.

*Hoeveel punten voor de WOZ waarde?*

- Deel de WOZ waarde door € 7.995,-: de uitkomst hiervan is de helft van het aantal punten dat er bij komt. Plus
- Deel de WOZ waarde door het aantal m2 en deel dat weer door € 122: de uitkomst hiervan is de andere helft van het aantal punten dat er bij komt.

Wilt u zelf de punten van uw woning tellen ga dan naar

<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/>

## Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2016

| punten | bedrag | punten | bedrag | punten | bedrag | punten | bedrag  | punten | bedrag  |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|
| 40     | 188,43 | 82     | 387,10 | 124    | 604,26 | 166    | 821,37  | 208    | 1038,51 |
| 41     | 193,14 | 83     | 392,28 | 125    | 609,43 | 167    | 826,54  | 209    | 1043,67 |
| 42     | 197,84 | 84     | 397,43 | 126    | 614,58 | 168    | 831,70  | 210    | 1048,87 |
| 43     | 202,55 | 85     | 402,63 | 127    | 619,75 | 169    | 836,91  | 211    | 1054,01 |
| 44     | 207,25 | 86     | 407,80 | 128    | 624,96 | 170    | 842,06  | 212    | 1059,18 |
| 45     | 211,95 | 87     | 412,96 | 129    | 630,08 | 171    | 847,22  | 213    | 1064,35 |
| 46     | 216,69 | 88     | 418,13 | 130    | 635,27 | 172    | 852,39  | 214    | 1069,52 |
| 47     | 221,38 | 89     | 423,29 | 131    | 640,43 | 173    | 857,57  | 215    | 1074,69 |
| 48     | 226,11 | 90     | 428,48 | 132    | 645,59 | 174    | 862,72  | 216    | 1079,86 |
| 49     | 230,81 | 91     | 433,64 | 133    | 650,78 | 175    | 867,90  | 217    | 1085,04 |
| 50     | 235,52 | 92     | 438,79 | 134    | 655,94 | 176    | 873,07  | 218    | 1090,20 |
| 51     | 240,20 | 93     | 443,98 | 135    | 661,13 | 177    | 878,23  | 219    | 1095,37 |
| 52     | 244,94 | 94     | 449,14 | 136    | 666,27 | 178    | 883,42  | 220    | 1100,56 |
| 53     | 249,63 | 95     | 454,31 | 137    | 671,46 | 179    | 888,58  | 221    | 1105,70 |
| 54     | 254,35 | 96     | 459,48 | 138    | 676,64 | 180    | 893,72  | 222    | 1110,88 |
| 55     | 259,06 | 97     | 464,67 | 139    | 681,78 | 181    | 898,93  | 223    | 1116,05 |
| 56     | 263,79 | 98     | 469,83 | 140    | 686,96 | 182    | 904,09  | 224    | 1121,22 |
| 57     | 268,45 | 99     | 475,01 | 141    | 692,15 | 183    | 909,26  | 225    | 1126,38 |
| 58     | 273,17 | 100    | 480,17 | 142    | 697,28 | 184    | 914,41  | 226    | 1131,56 |
| 59     | 277,90 | 101    | 485,33 | 143    | 702,45 | 185    | 919,61  | 227    | 1136,73 |
| 60     | 282,62 | 102    | 490,49 | 144    | 707,64 | 186    | 924,78  | 228    | 1141,90 |
| 61     | 287,29 | 103    | 495,68 | 145    | 712,83 | 187    | 929,94  | 229    | 1147,08 |
| 62     | 292,03 | 104    | 500,85 | 146    | 717,97 | 188    | 935,12  | 230    | 1152,24 |
| 63     | 296,72 | 105    | 506,00 | 147    | 723,16 | 189    | 940,28  | 231    | 1157,39 |
| 64     | 301,43 | 106    | 511,19 | 148    | 728,32 | 190    | 945,45  | 232    | 1162,59 |
| 65     | 306,14 | 107    | 516,36 | 149    | 733,50 | 191    | 950,63  | 233    | 1167,75 |
| 66     | 310,86 | 108    | 521,51 | 150    | 738,65 | 192    | 955,78  | 234    | 1172,91 |
| 67     | 315,57 | 109    | 526,70 | 151    | 743,82 | 193    | 960,96  | 235    | 1178,09 |
| 68     | 320,27 | 110    | 531,87 | 152    | 748,99 | 194    | 966,15  | 236    | 1183,26 |
| 69     | 324,96 | 111    | 537,04 | 153    | 754,16 | 195    | 971,31  | 237    | 1188,43 |
| 70     | 329,68 | 112    | 542,20 | 154    | 759,33 | 196    | 976,45  | 238    | 1193,59 |
| 71     | 334,38 | 113    | 547,36 | 155    | 764,50 | 197    | 981,63  | 239    | 1198,77 |
| 72     | 339,11 | 114    | 552,56 | 156    | 769,66 | 198    | 986,82  | 240    | 1203,93 |
| 73     | 343,79 | 115    | 557,72 | 157    | 774,87 | 199    | 991,97  | 241    | 1209,11 |
| 74     | 348,52 | 116    | 562,88 | 158    | 780,00 | 200    | 997,15  | 242    | 1214,28 |
| 75     | 353,23 | 117    | 568,05 | 159    | 785,20 | 201    | 1002,31 | 243    | 1219,44 |
| 76     | 357,95 | 118    | 573,22 | 160    | 790,35 | 202    | 1007,48 | 244    | 1224,62 |
| 77     | 362,64 | 119    | 578,38 | 161    | 795,52 | 203    | 1012,65 | 245    | 1229,80 |
| 78     | 367,37 | 120    | 583,56 | 162    | 800,70 | 204    | 1017,82 | 246    | 1234,95 |
| 79     | 372,06 | 121    | 588,74 | 163    | 805,85 | 205    | 1023,00 | 247    | 1240,10 |
| 80     | 376,79 | 122    | 593,91 | 164    | 811,02 | 206    | 1028,16 | 248    | 1245,31 |
| 81     | 381,93 | 123    | 599,07 | 165    | 816,20 | 207    | 1033,36 | 249    | 1250,46 |
|        |        |        |        |        |        |        |         | 250    | 1255,62 |

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 188,43 per maand. (Huurcommissie, april 2016)

## Garantie tegen te hoge woonlasten energie-neutrale huurwoning

Huurders van wie de woning gerenoveerd wordt tot een energie-neutrale 'nul-op-de-meterwoning' gaan in plaats van de energierekening een energieprestatievergoeding (EPV) betalen. Vorige week werd er in de Eerste en de Tweede Kamer besloten tot invoering van de EPV.

Op deze manier kunnen verhuurders investeren in de nodige renovatie, en blijven de kosten voor de huurders gelijk. De Woonbond is voor de invoering van de EPV, maar wil wel dat huurders door middel van een woonlastenwaarborg, de garantie krijgen dat ze inderdaad niet meer gaan betalen. Daar hebben we bij de Eerste en de Tweede Kamer dan ook op aangedrongen. Met succes.

Toch een woonlastenwaarborg

Minister Blok gaf aan dat huurders en verhuurders al samen een woonlastenwaarborg kunnen afspreken, waardoor hij het niet nodig vond het in de wet op te nemen. Gelukkig besliste de Tweede Kamer anders. Na de invoering van de wet die de EPV mogelijk maakt, moet de minister alsnog een waarborg invoeren waar huurders een beroep op kunnen doen als zij merken dat hun woonlasten zijn gestegen terwijl hun gedrag niet is veranderd.

---

## Erkende vluchtelingen krijgen geen voorrang meer op huurwoning

Gemeente mag nog wel 'maatwerk' leveren

De bepaling dat erkende vluchtelingen – statushouders – automatisch voorrang krijgen bij de toewijzing van een huurwoning wordt geschrapt. Nu zijn gemeenten die gebruik maken van een urgentieregeling voor bijvoorbeeld ouderen, nog verplicht ook statushouders mee te nemen als voorrangscategorie. Het kabinet heeft er op voorstel van minister voor Wonen en Rijksdienst Stef Blok (VVD) mee ingestemd het wetsvoorstel dat de automatische voorrang afschaft in te dienen bij de Tweede Kamer.

Wel stelt het kabinet dat het van belang is dat gemeenten kunnen voldoen aan hun wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De wetswijziging regelt daarom dat de gemeenteraad de bevoegdheid houdt om statushouders als urgente groep woningzoekenden aan te wijzen. Daarmee wordt 'maximale ruimte geboden voor lokaal maatwerk'.

Met de wetswijziging wil het kabinet de uitstroom van statushouders uit de asielopvang bevorderen zonder dat dit leidt tot verdringing van reguliere woningzoekenden.

---

## Bij inbraak altijd de politie inschakelen

"Het alarmnummer 112 is er voor spoedeisende hulp. Dus wanneer iemands leven in direct gevaar is. Of wanneer je getuige bent van een misdrijf. Bijvoorbeeld geweld, moord, een inbraak of diefstal. Dus zie je een verdachte situatie, bel dan altijd 112", aldus de politie.

Veel mensen aarzelen om bij een inbraak 112 te bellen. Als mensen denken dat het niet nodig is, hoeft dat natuurlijk niet te doen. Maar, schakel wel altijd de politie in ook wanneer ogenschijnlijk niets is ontvreemd. De verzekeringmaatschappij zal ook later om een proces-verbaal vragen.

---

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

### Colofon

#### Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter  
Hans Visser, penningmeester  
(secretaris, vacant)  
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