

Argusogen

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

HUURDERSVERENIGING



HBO
ARGUS

Jaargang 12, nummer 4, juli/augustus 2016

In dit nummer o.a.:

- Vijfjarencontract vervangt jongerencontract
- Van de bestuurstafel
- In memoriam Paul J.J. Vierhout
- Woningcorporaties remmen verkoop huurwoningen
- Huurverhoging 2016 – de cijfers
- Voorrangsregeling Van Groot naar Beter in Amsterdam
- Wat is een 'Friends'-contract?

Van de redactie

Zomer 2016: het wil nog net niet echt duidelijk worden. Erg wisselvallig en we raken er maar niet over uitgepraat. Dat laatste is ook zo bij de ontwikkelingen in de sociale huursector. Er komt zoveel op huurders en vooral huurdersorganisaties af dat het soms onmogelijk is het allemaal te overzien, snel te begrijpen en onder controle te krijgen. Huurdersorganisaties -en dus ook HBO Argus- doen hun uiterste best maar stuiten in veel gevallen op gebrek aan man(vrouw)kracht.

De verhuurdersheffing die woningcorporaties en particuliere verhuurders sinds 2013 voor elke woning moeten betalen, hoeft niet te worden herzien. Dat concludeert minister Stef Blok (Wonen, VVD) naar aanleiding van een in zijn opdracht uitgevoerde evaluatie van die heffing. De corporaties staan er beter voor dan bij invoering werd verwacht, blijkt uit de evaluatie. Ze hebben nu meer investeringsruimte voor nieuwbouw en onderhoud dan waar ze in hun plannen rekening mee hielden. Voor een fundamentele herziening van de heffing is dan ook geen aanleiding, zo schrijft Blok in een brief aan de Tweede Kamer verstuurd brief over die evaluatie. De minister wil wel de mogelijkheden van ontheffing van de heffing uitbreiden, zo schrijft hij. Het aantal zogeheten krimpgebieden waarvoor korting op de heffing geldt wordt uitgebreid. Volgens de minister krijgt de bouw van goedkopere sociale huurwoningen daar een impuls. In die krimpgebieden komt verder heffingsaftrek voor verhuurders die woningen aankopen. Particuliere verhuurders krijgen over de eerste 25 woningen in hun bezit heffingsvrijstelling.

De pilot Jongerencontract is afgelopen en vervangen door een definitief Vijfjarencontract. Hoe dat contract er, naast de wettelijke basisvoorwaarden, bij Eigen Haard uit gaat zien wordt binnenkort besproken met Huurdersfederatie Alert, waarin ook bestuursleden van HBO Argus zitting hebben. Woningcorporaties zetten een rem op de verkoop van sociale huurwoningen en gaan meer woningen bouwen, de cijfers over de huurverhoging 2016 bij Eigen Haard zijn bekend, de voorrangsregeling Van Groot naar Beter wordt uitgevoerd door alle Amsterdamse corporaties en de 'Friends'-contracten krijgen steeds meer bekendheid. Genoeg actie op de huurmarkt maar een echte hete zomer zal het, zoals het er nu uit ziet, niet worden. Fijne vakantieperiode.

Vijfjarencontract vervangt Jongerencontract

Het jongerencontract en het nieuwe vijfjarencontract dienen dezelfde doelen: jongeren een kans bieden en doorstroming vergroten op de woningmarkt. Maar bij het jongerencontract was de doelgroep kleiner: jongeren van 18 tot en met 23 jaar, geen studenten. Ze mochten tot hun 26ste, plus een opzegtermijn van 6 maanden, in de woning blijven; dus minimaal 3,5 jaar. Tegelijkertijd was iets meer dan 3,5 jaar ook de meest gangbare woonduur, want jongeren onder de 22 jaar hadden nauwelijks kans op een woning vanwege hun beperkte inschrijfduur. Dat was een nieuw probleem. Als je 19 was, had je nul kans; als je 22 en 364 dagen was, had je 100 procent kans.

Van het nieuwe vijfjarencontract kunnen jongeren tot 28 jaar gebruik maken. Dat is goed nieuws voor 23-plussers, die tot dusver tussen wal en schip vielen: te weinig inschrijfduur voor een reguliere woning, te oud voor een jongerenwoning. Bij beide contracten blijf je inschrijfduur opbouwen.

De nieuwe wet voorziet in een vangnet voor noodgevallen: er is een mogelijkheid om na de vijf jaar nog twee jaar te verlengen. De voorwaarden daarvoor moeten nog lokaal worden vastgesteld. De Amsterdamse corporaties pleiten er daarbij voor die twee jaar alleen in uiterste noodsituaties aan te spreken. Het is niet de bedoeling dat jongeren er rekening mee gaan houden en achteroverleunen bij het zoeken van een andere woning.

Een ander verschil tussen jongeren- en vijfjarencontract is dat het laatste niet alleen openstaat voor werkende jongeren, maar ook voor studenten.

	Jongerencontract		Vijfjarencontract
	PILOT		WET
Doelgroep	werkende jongeren		elke jongere
Instroom	18 tot 24		18 tot 28
Uitstroom	26	wordt	+5 jaar
Leeftijd uit	max. 26		max. 33
Daarna?	opzegtermijn max. 1/2 jaar		vangnet van max. 2 jaar voor noodgevallen

Gegevens ontleend aan NUL20

Ook Eigen Haard biedt via WoningNet vijfjarencontracten aan. Woningen zijn te vinden op de website www.woningnetregioamsterdam.nl.

Eigen Haard heeft nog geen definitieve selectie gemaakt van de uitbreiding van de complexen waarin vijfjarencontracten worden aangeboden.

Op korte termijn verhuurt Eigen Haard de huidige 3% voorraad jongerenwoningen met het nieuwe vijfjarencontract. De uitbreiding van 5% moet nog worden voorgelegd aan de gemeenten en aan Huurdersfederatie Alert. Eigen Haard streeft naar een evenwichtige verdeling van deze uitbreiding per gemeente en per stadsdeel. Dit is ook deels afhankelijk van de beschikbare voorraad want in het ene gebied heeft Eigen Haard meer kleine woningen dan in het andere.

Van de bestuurstafel



Het bestuur van HBO Argus is overvallen door het bericht dat ons bestuurslid Paul Vierhout plotseling is overleden. We hebben op passende wijze afscheid van hem genomen en gedenken hem in deze editie in een In Memoriam.

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

Kuperus en Co, Adviesbureau voor verenigingen en achterbanorganisaties, is in opdracht van het bestuur van de HA aan de slag gegaan met de plannen van de werkgroepen van de huurderskoepels en de lokale huurdersverenigingen van Huurdersvereniging Amsterdam. In juni jl. zijn twee sessies gehouden met leden van de HA over het concept-voorstel dat Kuperus had gemaakt. Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen hebben Marike Kuperus en Peter van der Loo van Kuperus en Co een definitief voorstel voor de nieuwe organisatie en werkwijze gedaan, dat de algemene ledenvergadering van de HA op 23 juni jl. heeft aangenomen.

Onlangs kregen we bericht van het bestuur van de HA dat Bureau Kuperus & Co is gevraagd het voorstel uit te gaan voeren. Dat gebeurt door Marike Kuperus en Jos van Bussel. Jos begint op 8 augustus a.s. als interim-bestuurssecretaris om de organisatie voor te bereiden op de nieuwe HA per 1 januari 2017. In het laatste kwartaal zal hij zich bezighouden met de inrichting van het bureau, profielen van bestuur en medewerkers, statuten en reglementen, processen van het werkplan en de begroting. Marike houdt zich vooral bezig met de vereniging en de cultuur binnen de HA.

DAEB en niet-DAEB

Alert en de lokale huurdersverenigingen hebben met Bert Halm, bestuursvoorzitter van Eigen Haard en Elke Heidrich, directeur Wonen een bespreking gehad over het voorstel van Eigen Haard over de scheiding tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB.

In DAEB komen sociale huurwoningen en in niet-DAEB alle commerciële verhuur van woningen en bedrijfsonroerend goed en een deel sociale huurwoningen. Eigen Haard wil namelijk het aantal vrijesectorhuurwoningen uitbreiden naar 10% van haar bezit. Hiervoor creëert zij in de niet-DAEB een 'liberalisatievijver' van 5700 woningen die nu sociaal verhuurd worden, maar na vrijkomen in het middensegment (huren tussen de € 710,68 en de € 850/1000) van de vrije sector verhuurd zullen worden.

HBO Argus heeft de uitwerking voor Amsterdam nog niet gekregen. Wij zullen Eigen Haard daar nog een keer om vragen.

Overleg met Eigen Haard

Vrijdag 10 juni zou het bestuur overleggen met medewerkers van Eigen Haard. Dit overleg is door omstandigheden en vakanties van bestuursleden niet doorgedaan. Alle onderwerpen staan geagendeerd voor het eerstvolgende overleg in september.

Passend aanbieden

Sociale huurwoningen moeten vanaf 1 januari 2016 passend aangeboden worden, dat wil zeggen dat mensen die recht op huurtoeslag hebben geen woning kunnen gaan huren die bijvoorbeeld € 710,- per maand kost. Het gevolg is dat deze huurders minder keus hebben en alleen een woning kunnen krijgen met een maximale aanvangshuur van € 586,68 voor een- of tweepersoonshuishoudens of € 628,76 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Gevolg is ook dat huurders na sloop/nieuwbouw niet in het nieuwe complex kunnen terugkeren omdat ze mogelijk de huur niet kunnen betalen.

HBO Argus vindt, net als veel huurders en bewonerscommissies, dat Eigen Haard huurders met lage inkomens die (door besluiten van Eigen Haard tot sloop/nieuwbouw) in een dergelijke situatie terecht komen deze huurders tegemoet moet komen door het aftoppen van de huren. Hierdoor kunnen zij in hun eigen complex/wijk blijven wonen.

Namens het bestuur
Nelleke Lindhout,
voorzitter

In Memoriam

Tot onze droefenis is op 6 juni jl. onverwachts overleden

PAUL J.J. VIERHOUT

Hij is 59 jaar geworden.

Paul was sinds mei 2012 lid van het bestuur van HBO Argus. Binnen onze en andere huurdersorganisaties in Amsterdam pleitte hij voor extra aandacht voor de huisvesting van ouderen en benadrukte hij de noodzaak van behoud van sociale huurwoningen binnen de ring van Amsterdam, de zgn. ongedeelde stad. Hij was zeer betrokken bij het milieu en was de laatste tijd erg bezig met waterretentie. Ook zelfbeheer van huurwoningen in wooncoöperaties volgde hij op de voet.

Paul Vierhout was een zeer gewaardeerd bestuurslid en als persoon een sympathieke verschijning. Wij gaan hem erg missen en leven mee met de familie.

Namens het bestuur van HBO Argus

Nelleke Lindhout,
Voorzitter

Woningcorporaties remmen verkoop huurwoningen

Amsterdamse woningcorporaties verminderen de omstreden verkoop van grote aantallen sociale huurwoningen in het stadshart. Rochdale heeft als eerste woningcorporatie besloten de aantrekkelijkste huizen niet of nauwelijks meer te verkopen en niet meer in de vrije sector te verhuren.

Ook de andere Amsterdamse woningcorporaties zeggen desgevraagd de massale verkoop van huurwoningen in de stad te verminderen. Er zullen daardoor meer sociale huurwoningen in de stad overblijven. Het plan was dat het aantal sociale huurwoningen zou dalen van 189.000 tot 162.000. Het dal wordt niet gehaald, zeggen diverse woordvoerders van woningcorporaties.

Wij remmen de verkoop van sociale huurwoningen ook fors af," zegt Wim de Waard, woordvoerder van Eigen Haard. "Wij hebben de verkoop gehalveerd van 300 woningen vorig jaar tot 150 woningen dit jaar. Deze trend zal doorgaan. Bovendien gaan we sociale huurwoningen bijbouwen waar dat mogelijk is."

NEE Geen Verkoop
aan de deur **NEE**

Ook Stadgenoot meldt de verkoop te verminderen, al zijn details niet te geven. "Wij zijn er nog niet helemaal uit. Maar we zullen naast verkoop ook woningen bijbouwen."

(Bron: Het Parool)

Kopij voor de volgende uitgave inleveren

vóór 22 september a.s.

Huurverhoging 2016

De Overheid heeft de percentages vastgesteld waarmee de huren van sociale huurwoningen per 1 juli jl. mochten stijgen. Die percentages zijn: maximaal 2,1% voor huishoudinkomens beneden de € 34.678, 2,6% voor huishoudinkomens tussen € 34.678 en € 44.360 en 4,6% voor huishoudinkomens boven € 44.360.

Onder huishoudinkomens wordt hier verstaan de inkomens in 2014 van de huurder en van alle andere bewoners die op 1 juli 2016 op hetzelfde adres staan ingeschreven. Van inwonende kinderen die op 1 januari 2016 nog geen 23 jaar waren telt het inkomen over 2014 tot € 19.253 niet mee.

Overzicht huurverhoging Eigen Haard per 1 juli 2016

	Totaal	Amsterdam	Totaal 2015	Amsterdam 2015
Vraag 1: Hoeveel sociale huurwoningen bezit Eigen Haard op 1 januari 2016?	51.000	31.500	52.640	32.982
Vraag 2: Hoeveel huurders hebben per 1 juli 2016 geen huurverhoging gehad?	3.019	2.006	3.876	2.723
Vraag 3: Hoeveel huurders hebben 0,6% huurverhoging gehad?	7.808	5.300	n.v.t.	n.v.t.
Vraag 4: Hoeveel huurders hebben 1,1% huurverhoging gehad?	27.564	17.636	2,5% 33.609	2,5% 21.811
Vraag 5: Hoeveel huurders hebben 2,6% huurverhoging gehad (extra verhoging, inkomensafhankelijk)?	5.183	2.840	3% 5.420	3% 2.981
Vraag 6: Hoeveel huurders hebben 4,6% huurverhoging gehad? (extra verhoging, inkomensafhankelijk)	7.560	4.229	5% 7.929	5% 4.335
Vraag 7: Hoeveel huurders hebben bezwaar gemaakt tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging?	541	252	638	332
Vraag 8: Hoeveel huurders hebben hun bezwaar ingetrokken?	112	46	160	72
Vraag 9: Hoeveel bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie?	148	73	125	80
Vraag 10: Hoeveel woningen zijn door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens (€ 710,68) uitgekomen?	678	309	1.809	1.133
Vraag 10a: Hoeveel woningen boven de door Eigen Haard aangehouden grens van € 712,- i.v.m. huurtoeslag	659	293	Niet gevraagd	Niet gevraagd
Vraag 11: Hoeveel woningen heeft EH afgetopt tot de sociale huurgrens € 710,68 (voor de huurtoeslag € 712,-) *)	580	204	Niet gevraagd	Niet gevraagd
*) Afgetopt betekent dat de huur door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens zou stijgen maar dat Eigen Haard de huur niet boven die grens laat uitkomen. Daardoor blijft recht op huurtoeslag bestaan.				

Nog niet alle bezwaarschriften tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging en andere reacties van huurders zijn afgehandeld. Er worden door Eigen Haard nog bezwaren toegekend of doorgestuurd naar de Huurcommissie. Bezwaren worden ook nog door huurders zelf ingetrokken omdat ze niet voldoen/voldeden aan de voorwaarden. Daardoor kunnen de genoemde cijfers (stand op 21 juli 2016) nog iets veranderen.

In dit staatje valt op dat het totaal aantal sociale huurwoningen van Eigen Haard is gedaald met 1.640 en in Amsterdam met 1.482 woningen. Dat kan verschillende oorzaken hebben. In dit verband is daar niet naar gevraagd, maar interessant is het wel. Het aantal bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging is (logischerwijs?) eveneens gedaald.

Vorrangsregeling Van Groot naar Beter binnen de gemeente Amsterdam

Met behulp van de voorrangsregeling Van groot naar beter kunnen mensen binnen de gemeente Amsterdam met voorrang van een grote woning naar een kleinere verhuizen. Om voor deze regeling in aanmerking te komen moet men aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Men laat een woning in Amsterdam achter van vijf of meer kamers en van minimaal 70 m² die gehuurd wordt van een van de deelnemende corporaties (zie onderaan)
- Het huishouden bestaat uit maximaal drie personen;
- Men reageert op een woning in Amsterdam van een van de deelnemende corporaties;
- Men reageert op een woning van maximaal 60 m², of op een seniorenwoning, of op een WIBO-woning;
- Het inkomen van het huishouden bedraagt niet meer dan het maximum dat de corporatie hanteert (zie onderaan).

Als men voor deze voorrangsregeling in aanmerking wil komen, dan moet men deze bij de eigen woningcorporatie in Amsterdam aanvragen. Wanneer men aan de voorwaarden voldoet, wordt de voorrang bij de inschrijving vastgelegd. Een toegekende voorrang is twee jaar geldig.

Wanneer de netto huur van de nieuwe woning hoger is dan de netto huur van de huidige woning, dan wordt deze aangepast. Men gaat dus niet meer netto huur betalen dan men nu voor de huidige woning betaalt. Mogelijk ziet men daarom ook woningen die anders te duur zouden zijn in het passend aanbod, wanneer men het woningaanbod na ingelogd te zijn, bekijkt.

De deelnemende corporaties zijn:

- De Key
- Eigen Haard

Deze twee corporaties hanteren een maximuminkomen van € 35.739.

- de Alliantie
- Rochdale
- Stadgenoot
- Ymere

Deze vier corporaties hanteren een maximuminkomen van € 39.874.

Wat is een 'Friends'-contract?

Een Friends-contract betekent dat je met meerdere personen een woning huurt en daarvoor gezamenlijk verantwoordelijk bent. Ook Eigen Haard biedt Friends-contracten aan en zegt hier o.m. over:

Samen met twee vrienden een woning huren? Dat kan! Met een Friends-contract bepaal je zelf met wie je een woning deelt. Daarbij zijn alle huurders verantwoordelijk voor de woning en het betalen van de totale huur. Gaat een van de bewoners verhuizen, dan zorgen de huurders samen voor een nieuwe 'Friend' of een huuropzegging. Het afschrijven en bijvoegen van een Friend kan alleen met onze toestemming. De tijd tussen het vertrek van een van de huurders en het vinden van een nieuwe huisgenoot, blijven alle contractanten samen verantwoordelijk voor het betalen van het hele huurbedrag.

Er zijn aanvullende voorwaarden zoals leeftijd, inkomen (studiefinanciering telt niet mee), grootte van de woning, max. 3 personen per woning, minimale contractduur van 1 jaar en automatische incasso van de huur.

Meer informatie op de website www.eigenhaard.nl

Colofon

Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Hans Eekhout, kandidaat
Gineke Ranzijn
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