

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 12, nummer 5, september/oktober 2016

In dit nummer:

- Huurverlaging door gedaald inkomen – praktijkvoorbeeld
- Regeling corporatiehuurders in nood
- Van de bestuurstaafel
- Passend 'afwijzen'
- Nederland telt 19 woningmarktregio's
- Zo wordt een 'vriendenwoning' oftewel een 'Friendscontract' aangeboden
- € 10,50 meer huurtoeslag in 2017

Van de redactie

Woningcorporaties worden steeds meer aan regels gebonden. Ze moeten hun bezit splitsen in een DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang oftewel hun kerntaak, de sociale huursector) en niet-DAEB (activiteiten met commercieel belang: de vrije sector, koopwoningen, bedrijfsruimten etc.). Bij veel corporaties wordt intensief overleg gevoerd met de huurdersorganisaties want die moeten de plannen van hun corporatie DAEB/niet-DAEB goedkeuren.

Maar niet alleen dit onderwerp is reden van intensief overleg. Er moeten ook tussen gemeente, corporaties en huurders afspraken worden gemaakt voor de toekomst, de zgn. prestatieafspraken. Die gaan over nieuwbouw, sloop, renovatie, speciale regelingen etc. In Amsterdam vindt het overleg over DAEB/niet-DAEB en prestatieafspraken niet plaats tussen huurderskoepels, gemeente en corporaties apart maar gezamenlijk, waarbij de woningcorporaties worden vertegenwoordigd door AFWC (Amsterdamse Federatie van Woning Corporaties), HA (Huurdersorganisatie Amsterdam, waarbij de huurderskoepels zijn aangesloten) en de Gemeente Amsterdam. Dat overleg heeft geleid tot de zgn. Samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt voor de komende vier jaar. De HA zegt hierover: "Elke vier jaar leggen de gemeente, AFWC en de HA speerpunten op het gebied van volkshuisvesting vast in de Samenwerkingsafspraken. In de laatste uitwerking was onder andere aandacht voor het behoud en de bescherming van de sociale woningvoorraad. In plaats van verschillende grondprijzen, gaat de gemeente in heel Amsterdam één grondprijs rekenen voor kavels waarop sociale woningen worden gebouwd. Hierdoor wordt het bouwen van sociale woningen in Centrum, Zuid en West (hogedrukgebieden) gestimuleerd. Ook gaan corporaties investeren in de verduurzaming van sociale huurwoningen." De volledige tekst van de Samenwerkingsovereenkomst is te lezen op onze website www.hbo-argus.nl

Het Amsterdams Steunpunt Wonen en de WijkSteunpuntenWonen gaan vanaf 1 januari 2017 gezamenlijk verder onder de naam !Woon. Het is even wennen maar het werk gaat op de vertrouwde voet door, zij het dat !Woon niet alleen werkt voor huurders in de sociale sector maar nu voor alle Amsterdamse bewoners dus ook huurders en in de vrije sector en eigenaren. In deze uitgave enkele praktijkervaringen van de WijkSteunpuntenWonen.

Huurverlaging door gedaald inkomen - praktijkvoorbeeld

Het inkomen van een bewoner in Oud-West is behoorlijk gedaald waardoor hij met hulp van een medewerker van het Wijksteunpunt Wonen bezwaar heeft gemaakt tegen de huurverhoging en gelijktijdig een voorstel gedaan tot huurverlaging. Binnen een week kreeg deze heer bericht van zijn woningcorporatie Eigen Haard dat het bezwaar is toegekend, de huurverhoging gaat dit jaar niet door en de huur zal worden verlaagd.

De corporaties in Amsterdam hebben met de Wijksteunpunten Wonen afgesproken dat er bij inkomensdaling en dreigend mislopen van huurtoeslag, er meteen actie wordt ondernomen om de huur aan te passen en dat niet eerst wordt gewacht tot er een nieuwe verklaring van de belastingdienst is. Het gaat dan om huurders waarbij de huurprijs door de inkomensafhankelijke huurverhoging is gestegen tot boven de huurtoeslag, en die nu bij een inkomensdaling daardoor huurtoeslag mislopen en waarbij de huur onbetaalbaar dreigt te worden.

Een pluim voor Eigen Haard.

(Overgenomen uit het nieuwsbulletin van WijkSteunpuntWonen West)

Regeling corporatiehuurders in nood

Eigen Haard kent een zgn. maatwerkregeling die inhoudt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden terugschroefd als een huurder blijvend in inkomen achteruit gaat. De basishuur wordt daarbij niet verlaagd.

De gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties zijn van plan om huurders die in de problemen komen, de komende jaren tegemoet te komen met maatwerkoplossingen. Amsterdammers die huren bij een corporatie en structureel een laag inkomen hebben of fors in inkomen achteruit zijn gegaan, en een te hoge huur betalen kunnen een tegemoetkoming krijgen óf een lagere huurprijs of een andere goedkopere woning aangeboden krijgen. Deze regeling gaat dus verder dan de maatwerkregeling die Eigen Haard met Huurdersfederatie Alert heeft afgesproken.

Amsterdammers die huren bij een corporatie en structureel een laag inkomen hebben of fors in inkomen achteruit zijn gegaan, door bijvoorbeeld werkloosheid, kunnen in financiële problemen komen. Om dit zoveel mogelijk tegen te gaan is er een tegemoetkoming mogelijk uit een gemeentelijk Woonlastenfonds.

Het gaat daarbij om huishoudens met een inkomen dat meerdere jaren achter elkaar minder is dan 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum. Tegelijkertijd hebben zij een voor hun inkomen te hoge huur. Te hoog is voor 1- en 2 persoonshuishoudens boven de € 586,68 en voor 3- of meerpersoonshuishoudens boven de € 628,76.

Deze huishoudens kunnen een tegemoetkoming krijgen óf een andere goedkopere woning aangeboden krijgen. De woningcorporatie bepaalt of een huurder in aanmerking komt voor een huurverlaging, dan wel naar een andere, goedkopere woning kan gaan. Per huishouden zal zorgvuldig worden bekeken wat de beste oplossing is, verhuizen of een tegemoetkoming om de huur te kunnen betalen.

In de komende maanden beginnen de gemeente en de corporaties met het in kaart brengen van huishoudens die hier mogelijk voor in aanmerking komen. Vervolgens wordt contact opgenomen met mensen die aan de voorwaarden voldoen. De regeling wordt gefaseerd ingevoerd. Over twee jaar moet hij voor de hele doelgroep toegankelijk zijn.

De gemeente draagt de komende 3 jaar bij aan de regeling met € 3,5 miljoen per jaar uit de armoedegelden. Daarna nemen de corporaties de financiering van deze regeling over.

Kopij voor de volgende uitgave inleveren vóór 20 oktober

Van de bestuurstafel



'Wat gaat de tijd toch snel', dacht ik, toen de vraag kwam om weer een stukje voor de bestuurstafel te schrijven. 'Wat is er allemaal gebeurd?' HBO Argus heeft een aantal weken geen kantoor. De ruimte wordt verbouwd en moest daarvoor helemaal leeg. De archieven staan in de opslag. We werken in een professioneel ingericht kantoor bij onze kantoorassistente thuis. De telefoon is doorverbonden naar mijn privénummer. We zoeken samen met de voorzitter van Alert nieuw kantoormeubilair uit en schuiven met modellen op schaal om de grootte van de tafels vast te stellen. Eind oktober zullen HBO Argus en Alert weer in het 'nieuwe' kantoor terugkeren. De verbouwing verloopt tot nu toe voorspoedig. In de afgelopen maanden zijn we ook onze positie binnen Eigen Haard en Alert gaan bespreken. Als eerste stap in dat proces hebben we een adviseur gezocht die bekend is met de situatie in Amsterdam en ons daarbij kan ondersteunen. Ria Heldens van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) zal, samen met haar collega Henri Zegers, ons de komende tijd ondersteunen. We hebben een gesprek met Eigen Haard gehad over de afwijkende positie van HBO Argus binnen de participatie van Eigen Haard en bij het maken van de prestatieafspraken in Amsterdam. In de omliggende gemeenten zitten de huurderskoepels van Eigen Haard met de directeur en de gemeente om de tafel om deze afspraken te maken. In Amsterdam worden door het grote aantal corporaties en koepels deze gesprekken voor de huurders door de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) gedaan. Naar ons idee geen reden voor Eigen Haard ons niet te betrekken bij de plannen en overwegingen van Eigen Haard voor Amsterdam.

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam

Langzaam maar gestaag vordert het reorganisatietraject van de Huurdersvereniging Amsterdam. Eind juni is het door Kuperus en Co uitgewerkt voorstel van de werkgroepen door de Algemene Ledenvergadering (ALV) aangenomen. Het voorstel is door de gemeente goedgekeurd. Een belangrijke stap, want het was de gemeente die als voorwaarde voor de subsidie aan de HA eisen stelde aan de scheiding tussen ASW en de HA. Zonder subsidie van de gemeente zou het erg ingewikkeld worden om de HA in stand te houden en op een goede manier de belangen van de huurders te behartigen. In augustus is met een groep vertegenwoordigers van de leden (huurderskoepels als HBO Argus en lokale huurdersverenigingen) gesproken over de profielen voor de bestuursleden, die op 28 september jl. door de ALV met een paar aanpassingen zijn aangenomen. De HA gaat op zoek naar capabele, bevlogen bestuursleden die in Amsterdam op zullen komen voor de huurders in Amsterdam. Ondertussen gaat ook bij de HA het gewone werk door en kwam ook de begroting voor 2017 aan de orde. Nog niet helemaal klaar, maar de begroting moet wel vóór 1 oktober ingeleverd worden bij de gemeente om de subsidieaanvraag veilig te stellen. Wel kunnen er tot in december nog wijzigingen worden aangebracht.

Zienswijze DAEB en niet-DAEB

Alert heeft een zienswijze op het scheidingsplan DAEB/niet-DAEB van Eigen Haard gegeven. Omdat HBO Argus niet voldoende tijd had om een goed en gefundeerd oordeel uit te brengen, heeft het bestuur aangegeven dat deze zienswijze zonder HBO Argus tot stand is gekomen. Vóór de zomer hebben wij aan Alert en Eigen Haard aangegeven dat dit zou gebeuren als de vraag om de zienswijze in de zomer zou komen. Jammer dat Eigen Haard desondanks toch midden in de vakantie met het verzoek kwam. Frustrerend omdat de zienswijze er niet voor half november hoeft te zijn. Het ministerie van BZK organiseert pas eind september/begin oktober, samen met onder andere de Woonbond, regiobijeenkomsten over dit onderwerp. Haast was er dus niet. HBO Argus komt nog wel met een zienswijze voor Amsterdam en zal deze ook aan Eigen Haard sturen. De directeur Wonen heeft aangegeven deze zienswijze zeker te zullen lezen.

Ons gewone overleg met Eigen Haard is, door de afwezigheid van bestuursleden in de vakantie, uitgesteld. Er moet nog een nieuwe datum gepland worden.

Nelleke Lindhout
voorzitter

Passend 'afwijzen'

Over passend toewijzen is al veel gezegd en geschreven. De regeling om betaalbare woningen toe te wijzen aan de groep die het nodig heeft zorgt helaas ook voor ongewenste of onvoorziene effecten. Uit het scala aan verhalen dat voorbij trekt hier een voorbeeld:

Huurder zat tijdens renovatie van haar eigen particuliere huurwoning in een wisselwoning van een corporatie. Deze wisselwoning is veel geschikter voor haar dan haar eigen woning. Ze kan slecht lopen en haar eigen woning is op 2 hoog zonder lift. Zij kan niet zelfstandig de woning in- of uit, kan haar post niet van de trap halen, kan de vuilniszak niet buiten zetten, en als er brand is komt zij niet weg. Een aantal maanden geleden had de huurder van de corporatie te horen gekregen dat zij in aanmerking kwam voor een woning in het seniorencomplex zodra er een woning vrij zou komen. Nu is er zo'n woning vrij maar er is een probleem. Huurder heeft recht op huurtoeslag en de aangeboden woning kost meer dan € 586. In het kader van passend toewijzen mag de huurder deze woning niet huren, ook al is huurder zich bewust van de gevolgen van het huren van deze woning voor haar vrij besteedbaar inkomen. Het niet-ingerekende gevolg hiervan is dat deze huurder meer thuiszorg en ondersteuning nodig heeft dan in het geval ze op de wat betreft huurprijs formeel niet-passende woning zou zitten.

Corporaties hebben bij 5% van de toewijzingen de ruimte om van het passend toewijzen af te wijken. Uiteraard wordt de corporatie verzocht om van deze ruimte gebruik te maken.

(Bron: WSW Zuid)

Nederland telt 19 woningmarktregio's

Nederland telt vooralsnog 19 woningmarktregio's. Minister Blok (wonen) schrijft in een brief aan de Tweede Kamer dat hij 20 aanvragen voor zogenoemde kernwerkgebieden voor woningcorporaties heeft binnengekregen. Eén voldeed niet aan de voorwaarden.

In de Woningwet is vastgelegd dat gemeenten tot 1 juli 2016 gezamenlijk een aanvraag konden doen voor een woningmarktregio voor woningcorporaties. In de voorgestelde indeling zijn in elke regio meerdere corporaties aanwezig die daar hun kerngebied hebben. In gemeenten buiten die kernregio's mogen woningcorporaties niet meer uitbreiden door nieuwbouw of aankoop van vastgoed. Volgens de nieuwe indeling hebben corporaties in 400 gemeenten woningbezit die niet behoren tot hun kernwerkgebied. In totaal komen daardoor bijna 105.000 corporatiewoningen buiten het kernwerkgebied van de corporatie te liggen. Corporaties mogen hiervoor alleen nog optreden als huisbaas.

Bestedingsruimte

In zijn brief maakt minister Blok ook een overzicht van de zogeheten 'indicatieve bestedingsruimte' (IBW) per woningmarktregio. Die bestedingsruimte wordt uitgedrukt in een geldbedrag dat een corporatie zou kunnen lenen om bijvoorbeeld nieuwe huizen te bouwen of te renoveren. In een aantal regio's neemt de maximale IBW voor nieuwbouw sterk af omdat één of meerdere corporaties daar veel bezit buiten het kernwerkgebied hebben. Voorbeelden zijn de woningmarktregio's Amersfoort (-29,5 procent), Arnhem/Nijmegen (-7 procent) en de Drechtsteden (-5,4 procent). Daar staat tegenover dat in andere regio's de IBW zal stijgen, omdat zonder een ontheffing de indicatieve bestedingsruimte aan de kernregio wordt toegerekend. Voorbeelden zijn de regio's Noord-Holland Noord (13,9 procent), de U16 (11,8 procent) en Noordoost Brabant (10,4 procent).

Ontheffing

De effecten voor individuele gemeenten zijn groter. De Kamerbrief noemt 25 gemeenten met de grootste afname in IBW na de vaststelling van woningmarktregio's. Zonder ontheffingen zal de IBW in 14 gemeenten meer dan halveren. Als er binnen zo'n regio geen alternatieven te vinden zijn, kunnen betrokken corporaties, in samenspraak met gemeenten, een ontheffingsverzoek op het verbod op nieuwbouw en aankoop doen. Koepelorganisatie Aedes heeft er tevergeefs op aangedrongen om in een eerder stadium al meer duidelijkheid te verschaffen over het al dan niet verlenen van een ontheffing. De minister schrijft dat een ontheffing wordt verleend als in een gebied onvoldoende investeringscapaciteit beschikbaar is om aan de volkshuisvestelijke vraag te voldoen. De regio Haaglanden/Rotterdam is zo'n regio waar corporaties niet voldoende armslag hebben om te voldoen aan de vraag naar nieuwe huurwoningen.

De ontheffingsverzoeken zullen snel volgen op de vaststelling van regio's. Blok gaat de Tweede Kamer daarover nog informeren.



Figuur 1 – De vastgestelde woningmarktregio's

Tabel 1 – Aantal gemeenten, corporaties (excl. categorale) en huishoudens per woningmarktregio				
#	<i>Regio</i>	<i>Gemeenten</i>	<i>Corporaties</i>	<i>Huish.</i>
1	Friesland	24	10	285.320
2	Groningen/Drenthe	35	19	498.103
3	Noord-Holland Noord	18	13	287.257
4	Zwolle/Stedendriehoek	22	23	405.875
5	Metropoolregio Amsterdam	32	30	1.124.826
6	Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	15	9	215.837
7	Holland Rijnland	14	15	243.977
8	Oost Nederland	21	18	379.245
9	U16	16	24	401.804
10	Food Valley	7	7	125.968
11	Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	28	45	1.170.977
12	Arnhem Nijmegen	18	17	351.765
13	Woongaard	19	14	167.802
14	Drechtsteden/Hoeksche Waard/ Goeree Overflakkee	12	10	172.544
15	Noordoost Brabant	19	13	273.225
16	West-Brabant en Hart van Brabant	24	15	474.052
17	Zeeland	12	10	160.634
18	Metropoolregio Eindhoven	21	13	334.422
19	Limburg	33	27	516.595

Zo wordt een 'vriendenwoning' oftewel een 'Friendscontract' aangeboden

In de vorige uitgave werd aandacht besteed aan het Friendscontract. Maar wat moet je bij een 'vriendenwoning' voorstellen en hoe kom je eraan?

Op de website van Eigen Haard staat:

Woning voor creatieve vrienden:

(adres) Woning voor creatieve vrienden

Speciaal voor jonge, creatieve vrienden verhuren we deze woning met atelier aan huis. De woning wordt toegewezen aan 4 vrienden die voor 5 jaar een woongroep vormen.

Over de buurt

Gelegen in Amsterdam Noord, dichtbij winkelcentrum Buikslotermeerplein. Openbaar vervoer vind je op loopafstand. Vanaf 2017 rijdt hier een metro die je binnen 10 minuten naar het Centraal Station Amsterdam brengt. Ook de ring A10 is dichtbij.

Indeling van de woning

- Het oppervlakte van de woning is 100m² en van het atelier 36m², met hoog plafond.
- Op de 3^e etage: hal/ entree met trap naar boven, naar de keuken. Via de keuken bereik je het atelier.
- Op de 4^e etage: hal, apart toilet, badkamer en toegang tot 3 kamers. Via de trap in het atelier kom je bij de 4^e kamer.
- Er is een gezamenlijke berging van 9m².

Toewijzing:

- Je vormt samen een woongroep van 4 personen voor 5 jaar
- Er kan op deze woning geen huurtoeslag worden aangevraagd.
- Gezamenlijk inkomen minimaal € 2940,-, Bij een lager inkomen is er de mogelijkheid om via borgstelling de woning te huren. .
- Voor studenten of net afgestudeerden die een creatieve opleiding volgen of hebben gevolgd. Dit moet je kunnen aantonen.
- Toewijzing door loting en kennismakingsgesprek huisgenoten
- Tijdelijk huurcontract voor 5 jaar

Wij moeten vaak een selectie maken uit alle reacties. Alleen indien je binnen de selectie valt, nemen wij contact met je op.

Huurprijs en overig kosten

- Huurprijs atelierwoning € 979,50.
(woning € 734,08 en atelier € 245,42)
- Waarborgsom € 250,-
- Administratiekosten € 45,-

Het huurcontract kan al per 1 oktober 2016 ingaan

€ 10,50 meer huurtoeslag in 2017



Op 10 september jl. publiceerde minister Blok een wetwijziging waarin staat dat de huurtoeslag in 2017 met € 10,50 euro omhoog gaat. Dat komt doordat de zogeheten basishuur omlaag gaat. Dat is de huur die huishoudens met recht op huurtoeslag minimaal zelf moeten betalen. Dat bedrag ligt in 2016 rond de € 230 en gaat volgend jaar dus omlaag met € 10,50 waardoor er meer huurtoeslag komt.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
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