

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 12, nummer 6, november/december 2016

In dit nummer:

- Amsterdam helpt laagste inkomens met huur
- Eigen Haard maakt meer woningen energiezuinig
- Van de bestuurstafel
- Huurtoeslag: Om welk bedrag gaat het?
- Aedesonderzoek: huurverhoging verder gematigd in 2016
- Eigen Haard alleen in zee met FSC-gecertificeerde aannemers
- Aangepast puntensysteem huurwoningen per 1 oktober van kracht
- Amsterdam wil van het gas af
- Scheefwoners?

Van de redactie

2016 was een jaar van hard werken. Naast alle lopende werkzaamheden en de verbouwing en herinrichting van het kantoor aan de Adr. van der Horstraat slokten de scheiding van het woningbezit van corporaties in DAEB en niet-DAEB (DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang, kerntaak: de sociale huursector; niet-DAEB voor activiteiten van corporaties die buiten hun kerntaak vallen) en de splitsing van het ASW en de HA veel tijd en aandacht op. In de rubriek Van de bestuurstafel leest u daarover meer.

Woningcorporaties maken elk jaar afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Dat is zo geregeld in de herziene Woningwet. In die afspraken staat bijvoorbeeld welke woningen corporaties gaan bouwen en voor welke doelgroepen. De huurdersverenigingen/koepels vertegenwoordigd in Huurdersfederatie Alert, hebben met hun gemeente en met Eigen Haard om de tafel gezeten en zijn tot prestatieafspraken gekomen. Dat was niet met HBO Argus het geval. In Amsterdam zijn de zaken namelijk anders geregeld. De gezamenlijke corporaties zijn vertegenwoordigd in de AFWC (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) en de huurdersorganisaties in de HA (Huurdersvereniging Amsterdam). AFWC en HA hebben met de gemeente al in 2015 de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken gemaakt. Voorzitter van HBO Argus, Nelleke Lindhout, heeft hieraan regelmatig aandacht besteed in haar bijdrage aan dit blad en ze doet dat in deze editie weer.

In deze uitgave verschillende interessante artikelen die zeker uw aandacht verdienen. We hebben niet genoeg ruimte om uitgebreid aandacht te besteden aan de stadsgesprekken van de gemeente Amsterdam om te komen tot een Woonagenda 2025. Daarom bent u daarvan al eerder via de Nieuwsbrieven op de hoogte gebracht.

Hopelijk wordt 2017 een wat rustiger en overzichtelijke jaar. De redactie wenst u prettige feestdagen en een gezellige jaarwisseling. Alle goeds voor 2017!

Amsterdam helpt laagste inkomens met huur

De gemeente gaat tienduizend mensen die met een laag inkomen in een voor hen te duur huis wonen, helpen met het betalen van de huur. Zij krijgen een bijdrage van gemiddeld 340 euro per huishouden.

Dit maakte SP-wethouder Arjan Vliegthart (Sociale zaken) bekend. Hij trekt hiervoor de komende drie jaar 3,5 miljoen euro per jaar uit. Hij loopt daarmee vooruit op de huurverlagingen die de Amsterdamse woningcorporaties zullen geven aan mensen met lage inkomens en hoge huren. Die hulp komt in 2017, terwijl de gemeente ook over 2016 bijdragen wil leveren. De hulp is bedoeld voor mensen met inkomens tot 120 procent van het minimuminkomen en een huur tussen de 586,68 euro, de grens waarboven geen huurtoeslag meer wordt betaald, en de huurgrens, 710,68 euro.

Sinds januari mogen woningcorporaties het leeuwendeel van de huurders, (95 procent) alleen nog maar huurwoningen onder de huurtoeslaggrens van 586,68 toewijzen. Verder moeten mensen met zeer lage inkomens ook extra goedkope woningen toegewezen krijgen, volgens het zogeheten principe van 'passend toewijzen' van woningen. Mensen met lagere inkomens die al eerder een duurdere woning accepteerden, vallen tussen wal en schip. Dat geldt ook voor mensen van wie het inkomen plotseling terugviel.



Schrijnendste gevallen

De gemeente en, later, ook de corporaties willen de schrijnendste gevallen nu te hulp schieten. Het gaat daarbij om mensen die door hun hoge vaste woonlasten slechts enkele tientjes overhouden om te eten. Huurders kunnen per formulier, dat de gemeente hen toestuurde, aangeven dat zij denken voor de regeling in aanmerking te komen.

Het gaat daarbij in eerste instantie om mensen die door een echtscheiding, het verlies van een baan of ziekte last hebben van plotseling dalende inkomens. De extra bijdrage kan tot 20 december worden aangevraagd.

Over de hulp van woningcorporaties zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). In dat overleg speelde Vliegtharts SP-collega Laurens Ivens een belangrijke rol.

Purmerend

Behalve Amsterdam helpen ook andere gemeenten, zoals Purmerend, hun inwoners die te duur wonen. Eigenlijk zouden deze 'omgekeerde scheefwonders' aan een ander huis onder deze 'aftoppingsgrens' geholpen moeten worden. Vanwege de krapte op de woningmarkt zijn de kansen daarop in Amsterdam klein.

Bron: Het Parool

Eigen Haard maakt meer woningen energiezuinig

Eigen Haard gaat in de komende 10 jaar 1000 woningen extra per jaar energiezuinig maken. Bewonerscommissies in complexen die hiermee te maken krijgen kunnen een grote rol spelen bij de voorzieningen die zullen worden aangebracht. In voor- en najaaroverleggen zal het een onderwerp van bespreking moeten zijn of worden.

Kopij voor de volgende uitgave inleveren vóór 20 januari 2017

Van de bestuurstafel



Als eerst wil ik u een goed bericht brengen. Agnes Johannesma, die al jaren onder andere Argusogen verzorgd, heeft besloten om zich kandidaat te stellen voor een bestuursfunctie bij HBO Argus. Zij doet het voorlopig voor een jaar en zal dan beslissen of zij nog langer bestuurslid wil blijven. U begrijpt dat zij nu al meedraait in het bestuur. In de Algemene Ledenvergadering in mei zullen we haar officieel aan de ledenvergadering voordragen.

Het gezamenlijke kantoor van HBO Argus en Alert is na verbouwing klaar! Het is opnieuw ingericht. Het heeft een lichte, ruime en zakelijkere uitstraling en we hebben al ervaren dat het een prettige ruimte is om in te werken. Er is veel werk verzet door bestuursleden van Alert en HBO Argus en medewerkers van Eigen Haard. Ik wil hier iedereen daarvoor hartelijk bedanken.

Als bestuur blijven we bezig om binnen de ingewikkelde Amsterdamse situatie op te komen voor de positie van de Amsterdamse huurders. Zo hebben we een reactie gegeven op het door Eigen Haard voorgestelde *Basis Sociaal Plan*. Belangrijkste punt van onze inbreng is dat huurders in een sloop-/nieuwbouwproject terug moeten kunnen keren in de nieuwbouw, ook als zij een laag inkomen hebben. Daarom zijn wij er ook voor dat Eigen Haard wisselwoningen beschikbaar stelt. Zonder wisselwoningen wordt het immers voor bewoners wel erg moeilijk om terug te keren. De huurders zouden zonder wisselwoning de kosten van de tweede verhuizing helemaal zelf moeten dragen. We hebben verder de visie op het scheidingsplan DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang, ofwel de sociale huurwoningen) – niet-DAEB van Eigen Haard geschreven. Het was voor het bestuur niet mogelijk om onze inbreng tijdig bij Alert te krijgen, zodat de visie van Alert uitgebracht is zonder die HBO Argus. Bij de scheiding DAEB/niet-DAEB maken wij ons vooral zorgen om het grote aantal sociale huurwoningen dat door Eigen Haard overgebracht wordt naar het niet-DAEB, het commerciële deel van het bezit van Eigen Haard. Gezien de politieke ontwikkelingen bestaat naar ons idee het risico dat corporaties op termijn verplicht zullen worden om het niet-DAEB-deel van het bezit af te stoten. Of het dan nog mogelijk is om de sociale huurwoningen terug te brengen in het DAEB-deel van het bezit is de vraag.

Met Eigen Haard heeft het bestuur een overleg gehad over hoe we het Eigen Haard-deel van de Samenwerkingsafspraken (in de rest van Nederland worden ze prestatieafspraken genoemd) voor 2017 gaan bespreken. Basis hiervoor zijn de thema's *betaalbaarheid, voorraad sociale huurwoningen, gemengde wijken & wijkgericht werken, nieuwe woningen voor de groei van de stad, beschikbaarheid bestaande woningen, kwaliteit en duurzaamheid* en *doelgroepen*. De samenwerkingsafspraken zijn in Amsterdam vastgesteld tot 2019. Jaarlijks worden de ontwikkelingen geëvalueerd.

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

De reorganisatie van de HA moet op 1 januari 2017 afgerond zijn. Dat betekent dat het deze maand nog bijzonder druk is voor bestuur en de actieve leden van de HA. Het begint al te gonzen in HA-land over amendementen, tegenvoorstellen, stemverhoudingen, tegenkandidaten voor het nieuwe bestuur... en het lijkt erop dat het op 22 december een drukke, maar bijzonder spannende vergadering zal worden. Op de agenda staan: de benoeming van het nieuwe bestuur, de statuten en reglementen, de inzet van de staf, de begroting en de invulling van de profielzetels (voor huurders die nog niet in de HA vertegenwoordigd zijn). Een heel belangrijke vergadering voor de toekomst van huurders in Amsterdam. Ik hoop dat de HA het reorganisatieproces af kan sluiten zodat we ons in het nieuwe jaar volkomen kunnen richten op de belangen van de huurders in Amsterdam

In deze laatste Argusogen van 2016 wens ik u mede namens Agnes Johannesma, Eva Visser, Hans Visser en Gineke Ranzijn van HBO Argus:

Een mooie kerst en een gezond en gelukkig 2017!

Nelleke Lindhout
voorzitter

Huurtoeslag: Om welk huurbedrag gaat het?

Bij de berekening van de huurtoeslag wordt uitgegaan van de **kale huurprijs**. Worden er servicekosten betaald, dan worden die bij de kale huur opgeteld. Het totaal wordt **rekenhuur** genoemd. Het gaat om 1 of meer van de volgende servicekosten:

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten
- energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten
- huismeesterkosten
- kosten voor dienst- en recreatieruimten

Let op! Per rubriek kan maximaal € 12,- bij de huurprijs worden opgeteld, ook als een hoger bedrag wordt betaald. Dat betekent dat in totaal maximaal € 48,- bij de huurprijs kan worden opgeteld.

Waar staan de bedragen?

De kale huurprijs en de servicekosten staan meestal in het huurcontract en/of in de brief over de jaarlijkse huurverhoging.

Wijksteunpunten Wonen en ASW verder als !WOON



Per 1 januari a.s. gaan alle Wijksteunpunten Wonen en het ASW samen verder als één organisatie:

!WOON – thuis in de stad.

Aedesonderzoek: huurverhoging verder gematigd in 2016

Corporaties voerden per 1 juli 2016 een fors lagere huurverhoging door. Dit is in lijn met het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond in 2015 sloten. De huren stegen gemiddeld 1 procent. Bij 4 procent van hun woningen verlaagden corporaties bovendien de huurprijs. Dit blijkt uit de jaarlijkse rapportage over het huurbeleid dat Companen in opdracht van de minister uitvoerde.

Landelijk stegen de huren met gemiddeld 1 procent maar daarin zijn regionaal verschillen zichtbaar, blijkt uit het rapport. Zo steeg de huur in Noord-Holland en Flevoland met bijna 1,5 procent en in Drenthe, Friesland en Zeeland met circa 0,9 procent. Commerciële verhuurders verhoogden de huur met gemiddeld 2 procent. Naast de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders, wordt de huur vaak verhoogd bij nieuwe verhuringen en bij woningverbeteringen. Deze zogenaamde huurharmonisatie was 0,9 procent.

Lagere huren

Corporaties hebben bij 4 procent van hun woningen de prijs verlaagd en bij 12 procent van de woningen bleef de huurprijs gelijk. Dit zijn de eerste effecten van de wijziging van het woningwaarderingstelsel (in oktober 2015) en de invoering van de passendheidstoets bij de toewijzing van woningen. De huurverlaging vond meestal plaats bij een mutatie. Een kwart van de woningen die opnieuw werden verhuurd, had een lagere huurprijs dan daarvoor. Gemiddeld daalde de huurprijs bij corporaties daardoor met 4,9 procent.

Door deze ontwikkelingen nam in 2016 voor het eerst sinds jaren het aantal woningen met een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens (586 euro) toe. Namelijk van 70 naar 73 procent.

Passend toewijzen

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten vanaf 1 januari 2016 een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond 600 euro). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.

Eigen Haard: alleen in zee met FSC-gecertificeerde aannemers

Woningstichting Eigen Haard roept corporaties, gemeenten en andere opdrachtgevers op alleen nog maar in zee te gaan met bouwbedrijven die duurzaam hout inkopen bij gecertificeerde bedrijven. De woningcorporatie heeft daartoe een manifest onthult bij het renovatieproject 'Het Schip' in Amsterdam. De onthulling vormde de aanloop naar FSC Friday, de internationale dag waarop duurzaam bosbeheer centraal staat.



Eigen Haard werkt zelf uitsluitend met FSC-gecertificeerde bedrijven in nieuwbouw en renovatie. "Voor ons is dat vanzelfsprekend", zegt Peter Hildering, directeur Vastgoedbeheer van Eigen Haard. "Alleen met duurzaam bosbeheer voorkomen we ontbossing. Als herkomst van hout cruciaal is, dan is kiezen voor gecertificeerde bedrijven dat ook. Alleen zij kunnen aantonen dat hout uit een goed beheerd bos komt. En dat waarderen we enorm".

Geen excuses meer voor opdrachtgevers

Volgens FSC Nederland zijn er inmiddels voldoende FSC-gecertificeerde aannemers beschikbaar; in acht jaar tijd steeg hun aantal van vijftig naar ruim 1200. Volgens adjunct-directeur Arjan Alkema van FSC Nederland zijn er dus geen excuses meer voor opdrachtgevers. Het initiatief van Eigen Haard noemt hij niettemin fantastisch. "En het is hard nodig, want de meeste opdrachtgevers in de bouw hebben nog te weinig oog voor die duurzame herkomst."

Aangepast puntensysteem huurwoningen per 1 oktober van kracht

Het Woningwaarderingssstelsel ('puntensysteem') waarmee voor sociale huurwoningen de maximale huurprijs wordt vastgesteld, is per 1 oktober jl. veranderd. Onder bepaalde voorwaarden mogen voor kleinere nieuwbouwappartementen en energiezuinige investeringen extra punten worden toegekend. De woningen zijn daardoor gemakkelijker boven de sociale huurgrens (710 euro) te verhuren. Minister Blok (Wonen) wil zo het aanbod aan betaalbare huurwoningen in de vrije sector stimuleren. Daar is veel vraag naar.

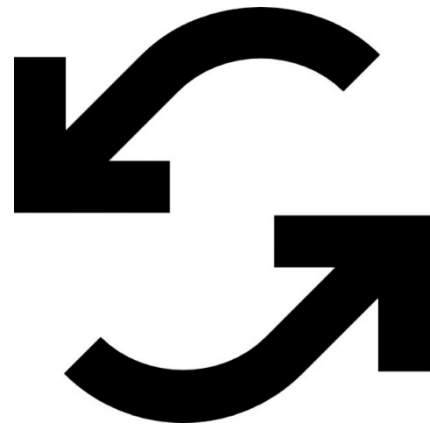
De wijziging van het puntensysteem stimuleert verder de ombouw van leegstaand vastgoed naar vrije sector-huurwoningen. Woningen die na ombouw of renovatie zeer energiezuinig zijn, krijgen extra punten. De maatregel geldt voor woningen die in de jaren 2015 tot en met 2019 zijn of worden opgeleverd.

Woningen die niet tot nieuwbouwniveau zijn gerenoveerd, maar waarvoor wel minimaal € 10.000 is geïnvesteerd in renovatie, krijgen tot 5 jaar na de renovatie extra punten.

Amsterdam en Utrecht

In de regio's Amsterdam en Utrecht is de vraag naar huurwoningen in de vrije sector het grootst. Kleine appartementen en studio's krijgen niet altijd genoeg punten om ze in de vrije sector te kunnen verhuren. Daarom wordt voor de regio's Amsterdam en Utrecht de puntentoekenning verruimd voor woningen tot 40 m² die in de jaren 2018 tot en met 2022 worden opgeleverd.

Deze maatregelen gelden alleen voor zelfstandige huurwoningen (eengezinswoningen, appartementen). Met het aangepaste puntensysteem hebben investeerders vooraf de zekerheid dat zij de te bouwen of te renoveren huurwoning blijvend in het vrije segment kunnen verhuren. De gemeente kan bij de gronduitgifte of in private overeenkomsten afspraken maken over de maximale huurprijs.



Amsterdam wil van het gas af

Om in 2050 een aardgasloze stad te zijn, wil de gemeente Amsterdam volgend jaar de eerste 10.000 bestaande woningen van het gas halen. Daarnaast komen er geen gasleidingen in nieuwbouwwijken. Dit heeft het college van burgemeester en wethouders laten weten in haar strategie 'Naar een stad zonder aardgas'. "We beginnen nu met een warmterevolutie, waarbij elke Amsterdammer wordt betrokken", laat wethouder Duurzaamheid Abdeluheb Choho weten.



100.000 huizen op warmtenet in 2020

In nieuwbouwwijken als Houthavens en het Amstelkwartier liggen bijvoorbeeld geen gasleidingen meer en in 2020 zullen ruim 100.000 zijn aangesloten op warmtenetten. Hierbij horen ook bestaande woningen: deze worden nu op grote schaal van het gas gehaald om ervaring op te doen welk alternatief op welke plek het best past. Volledig elektrische warmtesystemen of geothermie horen bijvoorbeeld tot de mogelijkheden.

Samenwerkingsverbanden

De gemeente gaat daarom intensief samenwerken met de 5 woningcorporaties (Eigen Haard, De Alliantie, Rochdale, Stadgenoot en Ymere), met de warmtebedrijven Nuon en Westpoort Warmte, met netbeheerder Alliander en Huurdersvereniging Amsterdam. Daarnaast wil het college bewoners een grotere rol geven. Lokale huurders- en bewonersorganisaties, VvE 's, particuliere woningeigenaren en andere eigenaren van gebouwen zullen worden geraadpleegd. Belangrijk uitgangspunt is dat de kosten voor bewoners niet stijgen, en dat Amsterdammers betrokken worden bij de keuzes die gemaakt gaan worden.

Plannen bespreken

De plannen van het college zijn op 7 december besproken in de raadscommissie Infrastructuur en Duurzaamheid en komen op 21 december in de gemeenteraad. Bijna de helft van de energie die Amsterdamse bewoners en bedrijven verbruiken, is voor het opwekken van warmte. Ongeveer 90% van die warmte wordt gemaakt door aardgas te verbranden. Daarmee is aardgas verantwoordelijk voor 30% van de Amsterdamse CO2-uitstoot. Door aardgasloos te worden levert Amsterdam een belangrijke bijdrage aan de nationale klimaatdoelen.

Scheefwoners?

Een echtpaar met nog thuiswonende werkende kinderen heeft een laag inkomen en krijgt een woning 'passend' toegewezen. Op grond van hun gezamenlijke inkomen hebben ze recht op huurtoeslag. Maar komen ze wel in aanmerking voor huurtoeslag als het inkomen van hun kinderen (of een deel daarvan) tot het huishoudinkomen wordt gerekend? En zijn ze vanaf dat moment soms ook 'scheefwoners' omdat voor de inkomensafhankelijke huurverhoging het inkomen van inwonende kinderen en andere op dat adres ingeschreven personen wordt meegerekend?

Bij de toewijzing van een woning wordt alleen gekeken naar het inkomen van de 'hoofdbewoner(s)' en niet naar tot het huishouden behorende kinderen of andere personen. Bij de toekenning van huurtoeslag wordt het inkomen van inwonende kinderen (afhankelijk van hun leeftijd) wel (of voor een deel) meegerekend bij het huishoudinkomen. Dat is ook het geval bij de vaststelling van de huurverhoging. Als het is zoals boven omschreven lijkt dat wel een beetje 'scheef'.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Agnes Johannesma-van Leeuwen a.i.
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

E-mail: argusogen@hbo-argus.nl