

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 13, nummer 1, januari/februari 2017

In dit nummer:

- Tips om energie te besparen
- Van de bestuurstafel
- Uit de Amsterdamse huisvestingsverordening
- Toewijzen woningen 2017
- Huurtoeslag 2017
- Jaarlijkse huurverhoging

Van de redactie

De eerste uitgave in 2017 en de redactie kon er niet onderuit om de inkomenscijfers die voor dit jaar gelden in deze uitgave op te nemen. Het is derhalve een beetje saaie editie geworden, maar wel een die zeer handig is om te bewaren en in op te zoeken hoe het ook alweer zit.

Bij de woningtoewijzing en de toewijzing van huurtoeslag wordt gesproken over huishoudens en huishoudinkomens. Maar wat wordt precies verstaan onder die termen? En wat is een huishouden nou eigenlijk? Argusogen raadpleegde de gemeentelijke verordening op dit punt en neemt een deel van de uitleg in deze uitgave over.

Woningcorporaties kunnen meer doen op het gebied van klimaatvriendelijk bouwen, en daarbij verder kijken dan geijkte energiemaatregelen. Dat stelt de jury van WoCo25, een initiatief van FSC Nederland. FSC is een keurmerk voor gebruik van duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen. WoCo25 zet corporaties in de schijnwerpers die zich onderscheiden met doordacht beleid of innovatieve projecten. Eigen Haard gaat dit jaar volop inzetten op 'duurzaamheid'. Dat betekent niet alleen 1000 woningen per jaar extra isoleren en dus energiezuinig maken, maar ook duurzaam bouwen. Daarvoor is Eigen Haard al eens bekroond. "Eigen Haard gaat uit van een visie met verschillende pijlers, waarbij duurzaam materiaalgebruik een volwaardige plek inneemt", zegt jurylid John Mak van W/E adviseurs (een adviesbureau voor duurzaamheid in bouw, vastgoed en gebiedsontwikkeling) in een persbericht. "Bovendien zijn de doelstellingen van de corporatie heel concreet geformuleerd en wordt volop ingezet op samenwerking en communicatie, zowel met bedrijven en overheden als met bewoners. Een mooi totaalverhaal dat navolging verdient en dus ook een prominente plaats krijgt binnen WoCo25."

Duurzaamheid betekent ook energie besparen en zuinig omgaan met water. Daar kunnen bewoners ook zelf veel doen. Daarom in deze uitgave een pagina met tips om energie te besparen. Sommige tips zijn al zo oud als de weg naar Rome; andere zullen wat minder voor de hand liggen. In de volgende uitgave van Argusogen komen tips aan de orde rondom het thema 'water'.

Tips om energie te besparen

Energie wordt de komende jaren veel duurder. Het zuinig omgaan met energie is daarom erg belangrijk. Ook financieel gezien is energiebesparing interessant. Onderstaand enkele tips.

- Gebruik niet te grote pannen bij het koken als dat niet nodig is.
- Doe tijdens het koken de deksels op de pannen. Zo verlies je minder warmte en dat zorgt weer voor energiebesparing.
- Plaats tochtstrips op deur- en raamkozijnen.
- Regenwater opvangen om daar de tuin mee te sproeien.
- Leer kinderen ook zuinig met energie omgaan.
- Krijg inzicht in uw energieverbruik met een energiemeter.

Nieuw voor oud: vervanging loont

Koelkasten en diepvriezers draaien 24 uur per dag, 365 dagen per jaar. Het vervangen van een oud apparaat kan een behoorlijk energiebesparing opleveren. Als je een oude koelkast of diepvriezer (ouder dan 10 jaar) vervangt, kun je bijna de helft van de energie besparen. Zorg er wel voor dat de nieuwe aankoop in de hoogste energiezuinige klasse zit. (A+ of A++).

Houd afstand om kosten te besparen

Zet een koelkast en fornuis/kachel/oven niet direct naast elkaar, maar zo ver mogelijk van elkaar. Hoe lager de temperatuur van de omgeving, hoe lager het energieverbruik van de koelkast.

Schoon bespaart

Reinig de ventilatieopeningen van koelkast en diepvriezer regelmatig. Zo kan de restwarmte beter worden afgevoerd zonder dat de koelende werking verminderd. Een goede energiebesparende maatregel.

Ijskoud berekend

Zorg ervoor dat voedsel gekoeld in de vriezer of koelkast gezet wordt. De apparaten verbruiken vaak onnodig energie om warm voedsel te koelen.



Alles strak

Kijk of er een goede afdichting op uw koelkast zit! Een deurzegel moet droog zijn en er mogen geen scheuren in het rubber voorkomen. Al het andere kost onnodig veel energie. Besparingen alleen met de koelkast: 9 euro per jaar.

Ontdooi de diepvriezer: goed voor de portemonnee

Een meer dan 1 cm dikke laag van ijs in de vriezer geeft een toename van het energieverbruik. Regelmatig ontdooien helpt om het energieverbruik naar beneden te brengen. Er is ongeveer 7 euro aan energie te besparen per jaar.

Bye-bye, Stand-by bespaart geld

Hi-fi systemen, tv, tablets etc. zijn in stand-by modus echte energie schrokkoppen. Tot 50% van de energie kun je besparen t.o.v. volledige inschakeling als je multimedia-apparaten niet op stand-by zet. Een schakelbare master/slave stekkerdoos geeft de mogelijkheid om alle multimedia in een keer uit te schakelen. Je kunt hiervoor bijvoorbeeld een stand-by killer gebruiken.

Little stroom door sleepfunctie

Fax en antwoordapparaten kunnen niet volledig worden uitgeschakeld anders kunnen ze niet functioneren of worden afgeluisterd. De oplossing: zet faxen in de slaap-functie buiten kantooruren i.p.v. in de stand-by, ze vragen dan minder energie.

De naam zegt het al: energiebesparende functie

Moderne computers beschikken over een speciale energiebesparende functie. Als uw computer deze functie heeft kan dit het energieverbruik van uw computer verlagen tot 49%. Lees de gebruiksaanwijzing, de energiebesparende functie is meestal niet automatisch geactiveerd.

Van de bestuurstafel



Basis sociaal plan

In dit nieuwe jaar hebben we samen met Alert en Eigen Haard een laatste bespreking gehad over de tekst van het nieuwe Basis Sociaal Plan. Het Basis Sociaal Plan is het uitgangspunt voor de bewoners als zij te maken krijgen met renovatie of sloop van hun woning. Het sociaal plan is mede gebaseerd op de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken.

De definitieve versie wordt door de medewerkers van Eigen Haard uitgewerkt en krijgen we nog.

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

Op 22 december jl. was er de laatste en belangrijkste algemene ledenvergadering van de oude Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Deze vergadering werd uiteindelijk om 0.00 uur afgesloten zonder dat alle agendapunten behandeld waren. Wel bestond de HA toen nog en was er een nieuw bestuur benoemd. Het nieuwe bestuur is zich aan het inwerken. We wachten nog even af wat er gaat gebeuren.

Van de Bewonersraad Rochdale kregen we bericht dat zij het niet eens zijn met wat er in de HA gebeurt en zij hebben hun lidmaatschap van de HA opgezegd. Wij vinden het jammer dat zij het nieuwe bestuur niet de kans geven om te laten zien dat een sterke HA mogelijk is.

In Amsterdam Nieuw-West heeft de HA in januari een vergadering georganiseerd met bewonerscommissie uit Geuzenveld en Slotermeer. De HA geeft aan te willen komen tot een bewonersplatform Nieuw-West. Wij begrijpen niet waarom de HA contacten gaat leggen met bewonerscommissies van huurders in corporatiewoningen. Deze huurders worden namelijk vertegenwoordigd door de koepels, zoals HBO Argus dat doet voor de huurders van Eigen Haard. De HA is vanaf dit jaar verantwoordelijk voor de collectieve belangenbehartiging van de huurders in Amsterdam. Een onderdeel daarvan zijn de prestatieafspraken – in Amsterdam de Samenwerkingsafspraken geheten – die het resultaat zijn van overleg tussen de AFWC, vertegenwoordiger van de woningcorporaties, de gemeente en HA, als vertegenwoordiger van de huurders. De HA zou contact moeten leggen met huurders die nog niet of niet voldoende in de HA vertegenwoordigd zijn, zoals de huurders die huren van particuliere eigenaren.

!Woon

Voor het behartigen van individuele belangen van bewoners is begin dit jaar !Woon opgericht. !Woon is voortgekomen uit het Amsterdams Steunpunt Wonen en de lokale Steunpunten Wonen die er in de stad waren. De medewerkers van !Woon kunnen (ook) u helpen met vragen die er zijn over de hoogte van de huur, huurverhoging, servicekosten, onderhoudsklachten, Vereniging van Eigenaren, energiebesparing, rechten bij renovatie en sloop, het zoeken van een andere woning etc. Zo zijn er bijvoorbeeld wooncoaches die u kunnen adviseren over woonwensen en -mogelijkheden.

Op de website van !Woon vindt u alle adressen en contactgegevens: www.wooninfo.nl/contact/

Enquête in gemengde complexen

HBO Argus gaat binnenkort een enquête houden onder de huurders in zgn. gemengde complexen, complexen waarin bewoners huurder óf eigenaar van hun woning zijn. We willen graag weten hoe het gaat met de samenwerking van bewonerscommissie/huurders en de Vereniging van Eigenaren.

In de complexen waar een bewonerscommissie is, sturen we de enquête naar de bewonerscommissie. In de overige complexen zullen individuele huurders benaderd worden.

Nelleke Lindhout
voorzitter

Uit de Amsterdamse huisvestingsverordening

Wat is een huishouden? Wat wordt verstaan onder huishoudensamenstelling en wat is medehuurderschap. Argusogen raadpleegde de Amsterdamse huisvestingsverordening en ontleent daaruit het volgende.

1. BELEIDSREGEL HUISHOUDEN

Relatie met Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 Artikel 1, onder m Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

Samenvatting: Een huishouden bestaat uit een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. In deze beleidsregel wordt behandeld wie meetellen bij de huishoudensamenstelling.

Uitgangspunt: Iemand kan slechts van één (voorgenomen) huishouden deel uitmaken. Eén huishouden kan daarom slechts één woning toegewezen krijgen. Gehuwden of geregistreerde partners die ieder afzonderlijk willen gaan wonen, maar waarvan de scheiding niet in de basisregistratie personen is ingeschreven, komen niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking.

Huishoudensamenstelling: Tot het huishouden worden gerekend: één of twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren (artikel 1, onder m).

a. Personen: met één of twee personen wordt bedoeld één volwassene of twee volwassenen die samen een gemeenschappelijke huishouding voeren of een gemeenschappelijke huishouding willen voeren.

b. Kinderen: kinderen worden tot het huishouden gerekend indien zij beschreven staan in de basisregistratie personen op het adres van de ouder(s) of voogd(es), daar ook daadwerkelijk wonen én niet onttrokken zijn aan het ouderlijk gezag: a. tijdelijk het ouderlijk huis hebben verlaten als gevolg van verpleging, detentie, e.d.; b. ongeborene(n) zijn, vanaf het moment dat de vrouw tenminste 4 maanden zwanger is. Een kind wordt niet (meer) tot het huishouden van de ouder(s) gerekend als: a. het 18 jaar of ouder is; b. blijkt dat het, ondanks beschrijving in de basisregistratie personen op het ouderlijk adres, (mede)huurder en/of (mede)vergunninghouder van een zelfstandige woonruimte op een ander adres is, of c. dat kind tot een ander (voorgenomen) huishouden behoort (bijvoorbeeld als partner/aanvrager van een huisvestingsvergunning, e.d.). Een kind van 18 jaar en ouder wordt niet tot het huishouden gerekend in het kader van de toekenning van een urgentieverklaring.

Kinderen kunnen na scheiding worden verzorgd door beide ouders in de vorm van co-ouderschap. Voor het meetellen van kinderen als lid van beide eenouder huishouden, moeten de aanvrager met een scheidingsvonnis of -convenant, aantonen dat hij/zij voor 50% de zorg voor het kind draagt. Inwoners aan wie een vertrek wordt verhuurd of in gebruik wordt gegeven (kamerbewoners) worden niet tot het huishouden gerekend, tenzij sprake is van een zorgrelatie. Dan is sprake van hospitaverhuur.

Medehuurderschap in relatie tot overlijden van de huurder en de huisvestingsvergunning. De gehuwde partner of de geregistreerde partner is van rechtswege medehuurder zolang de partner hoofdverblijf heeft in de woning, ook als dit niet als zodanig in een huurcontract is opgenomen.

Bij overlijden van de huurder kan, als er geen sprake was van een huwelijk of geregistreerd partnerschap, de achterblijvende partner die nog geen medehuurder is, een beroep doen op medehuurderschap. Daarvoor is vereist dat hij zijn hoofdverblijf in de woning had en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde.

De duur van het hoofdverblijf moet worden aangetoond aan de hand van een uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie of aannemelijk worden gemaakt met behulp van op naam gestelde en gedateerde officiële stukken (bank- of giroafschriften, zorgverzekeringpapieren e.d.).

De niet-gehuwde of niet-geregistreerde partner, die na vertrek of overlijden van de hoofdbewoner achterblijft op een vergunningplichtige woning, moet een huisvestingsvergunning aanvragen.

Er zijn twee typen gezinnen: 1. Gezinnen met een of twee (minderjarige) kinderen; 2. Gezinnen met drie of meer minderjarige kinderen. Deze laatste zijn grote gezinnen. (zie artikel 2.4.6a van de huisvestingsverordening).

In tegenstelling tot wat hierboven is beschreven worden kinderen boven de 23 jaar en andere op het adres geregistreerde personen wel tot het huishouden gerekend als het gaat om de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat wordt (een deel van) het inkomen meegenomen in het totale huishoudinkomen. Voor de huurverhoging per 1 juli 2017 gaat het dus om de

verzamelinkomens over 2015 van alle bewoners die op 1 juli 2017 op hetzelfde adres staan ingeschreven. Uitzonderd zijn kamerbewoners met wie een schriftelijke overeenkomst is afgesloten.

Toewijzen woningen 2017

Voor het toewijzen van sociale huurwoningen door woningcorporaties gelden ook in 2017 allerlei regels. In de regels zelf is weinig veranderd. Maar ook op dit punt zijn er bedragen aangepast.

Liberalisatiegrens bevroren

De liberalisatiegrens blijft in 2017 op hetzelfde bedrag als in 2016: € 710,68. Voor nieuw te verhuren sociale woningen mag de kale huurprijs maximaal € 710,68 zijn. De maximale huurprijs waarbij huurtoeslag mogelijk is (de huurtoeslaggrens) ligt op hetzelfde bedrag. Maar let op: daar gaat het niet om kale huur, maar om rekenhuur. Er bestaan sociale huurwoningen met een rekenhuur boven de toeslaggrens. Corporaties kunnen deze woningen toewijzen aan huishoudens die op dit moment geen recht hebben op huurtoeslag.

Inkomensgrenzen verhoogd

In 2017 moeten woningcorporaties ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen onder de € 36.165. Daarnaast mogen ze 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 36.165 en € 40.349. Nog eens 10% mogen zij toewijzen zonder te kijken naar het inkomen van de huurder. Wel moeten ze zich voor die 10% aan regels uit de plaatselijke huisvestingsverordening houden.



Toewijzing

1-persoonshuishouden, maximaal huishoudinkomen € 22.200 per jaar
Komt in aanmerking voor een huurwoning met een maximale huurprijs van € 592,55

2-persoonshuishouden, maximaal huishoudinkomen € 30.150 per jaar
Komt in aanmerking voor een huurwoning met een maximale huurprijs van € 592,55. Ouder dan de AOW-leeftijd? Dan mag het maximale huishoudinkomen € 30.175 per jaar zijn.

3 of meerpersoonshuishouden, maximaal huishoudinkomen € 30.150 per jaar
Komt in aanmerking voor een huurwoning met een maximale huurprijs van € 635,05. Ouder dan de AOW-leeftijd? Dan mag het maximale huishoudinkomen € 30.175 per jaar zijn.

Jonger dan 23 jaar

Dezelfde grenzen gelden als voor huurders die ouder dan 23 jaar zijn. Alleen recht op huurtoeslag als de huurprijs lager is dan € 414,02.

Zorgindicatie

Ook bij een zorgindicatie gelden deze regels voor toewijzing.

Inkomen hoger?

Is het huishoudinkomen hoger dan de grenzen die hierboven staan maar lager dan € 36.165 / € 40.349*?

Dan komt men in aanmerking voor een huurwoning met een netto huurprijs tot en met € 710,68. Men maakt de meeste kans op een huurwoning met een netto huur tussen de € 635,05 en € 710,68. Dit komt omdat kandidaten in de lagere inkomenscategorie voorrang hebben op de woningen met een lagere huurprijs. Deze voorrang geldt niet bij lotingwoningen.

Is het huishoudinkomen hoger dan € 36.165 / € 40.349*?

Dan komt men niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Wel kan men reageren op een vrije sector huurwoning met een huurprijs hoger dan € 710,68.

* In Zaanstad, Assendelft en Purmerend geldt een inkomensgrens van € 36.165 voor de toewijzing van een sociale huurwoning. In Amsterdam, Diemen en Landsmeer is dit € 40.349.

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

Huurtoeslag 2017

De eigen bijdrage die ieder huishouden met recht op huurtoeslag zelf betaalt heet basishuur. In de afgelopen jaren is er bezuinigd op de huurtoeslag, onder andere door de eigen bijdrage te verhogen. Per 1 januari 2017 is de eigen bijdrage juist omlaag gegaan. Huishoudens met recht op huurtoeslag gaan er daardoor in 2017 ongeveer 10 euro per maand op vooruit.

Inkomensgrens huurtoeslag omhoog

Het maximale jaarincome dat een huishouden mag hebben om huurtoeslag te kunnen krijgen gaat ieder jaar omhoog. In 2017 zijn de grenzen:

€ 22.200 voor alleenstaanden.

€ 30.150 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd.

€ 30.175 voor meerpersoonshuishoudens ouder dan de AOW-leeftijd.

Het maximum dat men aan spaargeld - of ander eigen vermogen - mag hebben is € 25.000 per persoon.

Grensbedragen verhoogd

Om te berekenen hoeveel huurtoeslag een huishouden krijgt, gelden ingewikkelde regels. Dat is in 2017 niet anders dan in 2016. Wel zijn er aantal grensbedragen aangepast. Dat gebeurt op 1 januari van ieder kalenderjaar.

€ 414,02 - de kwaliteitskortingsgrens voor huurtoeslag in 2017

€ 592,55 - de aftoppingsgrens voor huishoudens van 1 of 2 personen

€ 635,05 - de aftoppingsgrens voor huishoudens van 3 of meer personen.

De huurtoeslaggrens blijft € 710,68, hetzelfde bedrag als in 2016. Voor woningen met een hogere rekenhuur is geen toeslag mogelijk.

Definitie ouderenhuishouden versimpeld

Heeft minstens één iemand in een huishouden op 1 januari 2017 de AOW-leeftijd? Dan is het voor de huurtoeslag een ouderenhuishouden.

Jaarlijkse huurverhoging

De meeste huurders krijgen per 1 juli een huurverhoging.

Het hangt af van het inkomen van het huishouden wat dit maximaal kan zijn.

Maximale huurverhoging

In 2016 waren er twee verschillende inkomensgrenzen die bepaalden of verhuurders een extra, inkomensafhankelijke huurverhoging mochten vragen, in 2017 is het er nog maar één. Huishoudens met een inkomen boven de € 40.349 kunnen een extra huurverhoging krijgen. De maximale percentages zijn:

• 2,8% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 40.349,-.

• 4,3% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349,-.

Geen extra huurverhoging voor ouderen en gezinnen

Wie in 2017 de AOW-leeftijd al bereikt heeft of in een huishouden van minimaal 4 personen woont, wordt uitgezonderd van de extra, inkomensafhankelijke huurverhoging. Chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers waren daar al eerder van uitgezonderd. De *gewone* huurverhoging geldt wel voor deze groepen.

=====
Bronnen Gem. Amsterdam, Woonbond, FSC, Duurzame-energiebronnen.nl

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

Correspondentie voor Argusogen
t.a.v. de redactie
E-mail: argusogen@hbo-argus.nl