

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 13, nummer 2, maart/april 2017

In dit nummer:

- Eigen Haard publiceert de resultaten van het bewonersonderzoek 2016
- Interactieve digitale atlas
- Van de bestuurstafel
- De verbeterde regeling Van Groot naar Beter
- De verbeterde regeling Van Hoog naar Laag
- Telefonisch reageren op een woning via WoningNet niet meer mogelijk
- Kosteloze inschrijving bij WoningNet
- Vergoedingen bij renovatie en sloop/nieuwbouw geïndexeerd
- WoningNet waarschuwt

Van de redactie

In deze editie van Argusogen veel informatieve artikelen waar ook de 'achterban', de huurders in het complex die door de bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd, iets aan heeft. Zo wordt er opnieuw aandacht besteed aan de regelingen 'Van hoog naar laag' en 'Van groot naar beter'. Vorig jaar zijn de voorwaarden versoepeld en is het voor huurders aantrekkelijker geworden om van een van deze regelingen gebruik te maken. Doel is om de doorstroming naar geschikte woningen te bevorderen.

De uitkomsten van het door Eigen Haard eind 2016 gehouden bewonersonderzoek zijn iets positiever dan twee jaar daarvoor. Dat is natuurlijk goed nieuws maar er valt toch nog heel wat te verbeteren. Ook HBO Argus draagt daaraan een steentje bij door Eigen Haard te confronteren met dingen die echt niet goed gaan. Eigen Haard heeft twee jaar de tijd om verder te werken aan een optimale dienstverlening; eind 2018 vindt een nieuw onderzoek plaats.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft een zgn. interactieve digitale atlas gelanceerd met daarop het sociale woningbezit van alle woningcorporaties in Amsterdam en Almere. Het is de moeite waard om de kaart te bekijken en het is nog leuk ook.

Jaarlijks vindt indexering plaats van de vergoedingen die huurders krijgen als in hun woning renovatiewerkzaamheden plaatsvinden. Ook de verhuiskostenvergoeding die huurders krijgen als hun woning wordt gesloopt is aangepast. De geïndexeerde bedragen vindt u in deze uitgave.

Over niet al te lange tijd worden de huurders weer geconfronteerd met de brief waarin de huurverhoging per 1 juli a.s. is vermeld. Vóór 1 mei moet de brief in de bus vallen want komt die later dan gaat de huurverhoging een maand later in. Iedereen is altijd benieuwd hoe hoog de huur gaat worden en of daartegen een bezwaarschrift moet worden ingediend want ook in 2017 is de inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing.

Eigen Haard publiceert de resultaten van het bewonersonderzoek 2016

Dienstverlening verbeterd

In 2016 vroeg Eigen Haard haar bewoners weer het hemd van het lijf in het tweejaarlijkse bewonersonderzoek. Er werden vragen gesteld over de woning en de buurt en over de dienstverlening. Eigen Haard gebruikt de uitslagen om per buurt te kijken wat er speelt en hoe zij kan helpen. En natuurlijk wordt de uitslag gebruikt om de eigen dienstverlening te verbeteren.

Scores van dienstverlening en nakomen van afspraken

Totaalcijfers	2014	2016
Woning	7,3	7,3
Buurt	7,3	7,2
Overlast	6,8	6,7
Dienstverlening	6,6	6,8
Nakomen van afspraken	6,4	6,9

Eigen Haard heeft hard gewerkt aan de dienstverlening. De dienstverlening krijgt nu een 6,8 en dat is twee tiende meer dan in 2014. Op het nakomen van afspraken scoort Eigen Haard nu zelfs een half rapportpunt beter. Dat is een serieuze verbetering.

Tevredenheid Woning, Buurt en Overlast op wijkniveau

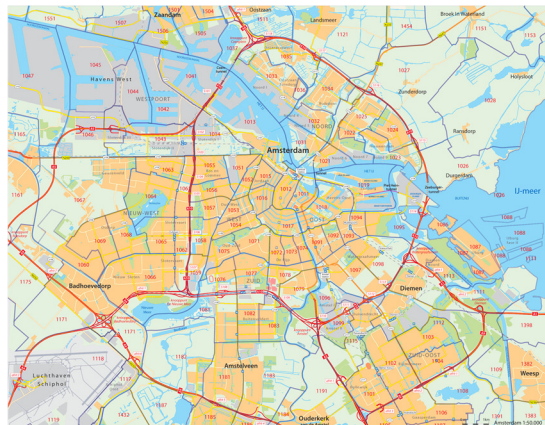
Op totaalniveau zijn de scores voor woning, buurt en overlast ongeveer hetzelfde als 2 jaar geleden. Op buurtniveau zien we wel grote verschillen, zowel positief als negatief.

Net als twee jaar geleden is Bovenkerk in Amstelveen volgens de bewoners de prettigste wijk om te wonen gevolgd door Frankendael & Middenmeer (Amsterdam) en Westwijk (Amstelveen). De bewoners in Slotermeer Noordoost, Chassebuurt & Hoofdweg en Geuzenveld Zuid (alle in Amsterdam) zijn het minste tevreden.

Interactieve digitale atlas

De AFWC lanceerde op 23 maart jl. - ter gelegenheid van het 100-jarig jubileum - de nieuwe interactieve digitale Atlas Sociale Woningbouw: een website waarop met enkele klikken het woningbezit inzichtelijk is van alle corporaties in de regio's Amsterdam én Almere.

De site toont het volledige woningbezit van alle leden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Aangezien de woningmarkt regionaal is, is ook het bezit van woningcorporaties in de rest van de regio Amsterdam meegenomen. Op de website is te zien waar de 300.000 corporatiewoningen in de gemeenten Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Waterland, Wormerland, Uithoorn en Zaanstad staan. Het bezit van de aangesloten corporaties buiten deze gemeenten staat niet op de kaart.



U kunt de kaart bekijken via:
<http://maps.amsterdam.nl/afwc/>

Bron corporatiebezit: Databank, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties / Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR), peildatum 1-1-2016, (alleen woningen) in Amsterdam waar mogelijk aangevuld met nieuwbouw in 2016.

Van de bestuurstafel



Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

De eerste Algemene Vergadering (AV) van de vernieuwde Huurdersvereniging Amsterdam zal op 19 april a.s. zijn. Deze AV heeft een kleiner aantal vertegenwoordigers dan de vroegere algemene ledenvergadering. Er zijn vaste vertegenwoordigers van de leden van de HA, door elk lid voorgedragen, en vaste vervangers. Meer weten wij nog niet. In ieder geval moeten de moties, die op de vergadering van 22 december 2016 niet in stemming zijn gebracht op de agenda staan. Een van die moties was tegen het voorstel van het oude bestuur om een directeur met een ruim salaris alvast aan te stellen. In de volgende Argusogen meer nieuws over de HA.

Enquête in gemengde complexen

In de vorige editie van Argusogen heeft u kunnen lezen dat HBO Argus een enquête zou gaan sturen naar de bewonerscommissie/ huurders in complexen waarvan bewoners huurder óf eigenaar van hun woning zijn. De enquête is inmiddels verstuurd. De uitslag van de enquête gaan wij publiceren in Argusogen. Wij zijn benieuwd naar het aantal reacties en de inhoud ervan.

Nieuwsbrief

Sinds kort kunnen individuele huurders in Amsterdam zich opgeven voor de Nieuwsbrief, die HBO Argus verstuurt naar de bewonerscommissies. Een bericht hierover is verstuurd naar de e-mailadressen van de huurders die hun e-mailadres aan HBO Argus doorgegeven in reactie op een brief van Eigen Haard. We zijn van plan om deze huurders ook te vragen of zij in de toekomst van tijd tot tijd mee willen doen aan digitale enquêtes. Het bestuur hoopt zo de huurders nog beter te kunnen vertegenwoordigen. Huurders van Eigen Haard in Amsterdam, die belangstelling hebben voor de Nieuwsbrief, kunnen zich opgeven door een e-mail te sturen aan info@hbo-argus.nl of zich aan te melden via de website www.hbo-argus.nl.

Huurverhoging

Eind volgende maand valt de brief over de huurverhoging in de bus. Voordat die brief verstuurd wordt vraagt Eigen Haard aan Alert, de huurdersfederatie van de huurderskoepels waar HBO Argus deelt van uit maakt, om advies over het voorstel voor de huurverhoging. Adviezen aan Eigen Haard worden bijna altijd door Alert gegeven. HBO Argus kan invloed via Alert invloed uitoefenen. Wij hebben Alert onze standpunten over de huurverhoging en de gevolgen voor de huurders in Amsterdam gestuurd. Het uiteindelijke advies van Alert zal op de website van Alert komen te staan: <http://www.huurdersfederatie-alert.nl/adviezen/adviezen-2017/huurverhoging-2017-2018/>.

Belangrijk te weten is dat huurders van Eigen Haard die na 15 maart 2017 een woning gehuurd hebben, dit jaar *géén* huurverhoging krijgen.

Friends-contracten

HBO Argus heeft ook een reactie gegeven op een ongevraagd advies over Friends-contracten dat door Alert geschreven was. Friends-contracten houden in dat een woning door Eigen Haard verhuurd wordt aan twee à drie 'bevriende' woningzoekenden. Eigen Haard zegt daarmee de druk op de woningmarkt te verminderen. HBO Argus ziet dit voordeel niet. Grotere woningen in de vrije sector en met een niet heel hoge huur komen hierdoor minder beschikbaar voor mensen met een middeninkomen, die niet langer terecht kunnen in de sociale sector. Verder wordt er door burens meer overlast ervaren van de 'vrienden' die vaak een ander levensritme hebben en maar een korte tijd in de buurt wonen. Bovendien zullen deze 'vrienden' toch ook op de wachtlijst van WoningNet blijven staan om zo snel mogelijk een eigen woning te krijgen.

Nelleke Lindhout
voorzitter

Van de website van Eigen Haard:

Van Groot naar Beter

Grote woningen zijn schaars. Woont u in een grote sociale huurwoning en wilt u kleiner wonen? Dan kunnen wij u met voorrang een passende woning aanbieden.

U kunt hierbij denken aan een woning die gelijkvloers is, een liftvoorziening heeft, op de begane grond is of een Senioren eengezinswoning.

U kunt eventueel een verhuiskostenvergoeding krijgen.

Van Groot naar Beter is van toepassing op sociale huurwoningen in Amsterdam, Aalsmeer, Amstelveen en Uithoorn. De voorwaarden van Amsterdam zijn anders dan in de overige regio's.

Van Groot naar Beter Amsterdam

Wanneer u vanuit uw grote, sociale huurwoning wilt verhuizen naar een kleinere, misschien ook comfortabelere woning, kunt u met voorrang reageren op woningen tot 60 m² en op seniorenwoningen via WoningNet. De nettohuur van de nieuwe woning wordt zo nodig aangepast en zal niet hoger zijn dan uw huidige nettohuur. Deze regeling geldt alleen binnen de gemeente Amsterdam, wanneer u huurt bij één van de deelnemende woningcorporaties. U moet zich hiervoor eerst aanmelden

Hoe meld ik mij aan?

U schrijft zich in als woningzoekende bij WoningNet. Voor de voorwaarden verwijzen wij u naar WoningNet. U kunt geen verzoek achteraf indienen als u zelf een woning vindt.

Hoogte vergoeding Amsterdam

Het bedrag kan variëren van € 4500,- tot € 6000,-, afhankelijk van de grootte van de woning die u achterlaat.

Aanvraag vergoeding

U kunt de aanvraag rechtsreeks indienen bij de gemeente Amsterdam. Een deel van het formulier moet worden ingevuld door de woningcorporatie van de woning die u achterlaat. Het kan 4 tot 8 weken duren voordat de gemeente Amsterdam deze vergoeding uitbetaalt.

Inkomen boven de inkomensgrens

Wanneer uw inkomen boven de grens € 39.874,- valt, kunnen wij alleen bemiddelen naar een vrije sector woning. Hiervoor verzoeken wij u, u aan te melden via de Woonladder op www.eigenhaard.nl

Uw voordeel is dat u eventueel voorrang krijgt. U krijgt geen vergoeding wanneer u verhuist naar een vrije sector woning.

=====

Van Hoog naar Laag

Van Hoog naar Laag

Wilt u graag naar een benedenverdieping verhuizen? Als u in Amsterdam woont en ouder bent dan 65 jaar, kunt u gebruik maken van onze 'Van Hoog naar Laag' regeling. U krijgt dan voorrang op een nieuwe woning in de buurt waar u woont.

Voorwaarden

U bent 65 jaar of ouder

U huurt een woning van Eigen Haard, Ymere, de Alliantie of Stadgenoot in Amsterdam

U woont op de 2e etage of hoger (zonder lift)

Uw nieuwe woning ligt op de begane grond of 1e etage of is een woning met een lift

Uw nieuwe woning ligt in dezelfde buurt als uw huidige woning

Uw nieuwe woning is een huurwoning van Eigen Haard, Ymere, de Alliantie of Stadgenoot

Procedure

U ziet bij WoningNet een woning van Eigen Haard, Ymere, de Alliantie of Stadgenoot met label c in hetzelfde postcodegebied waar u nu woont.

U reageert op deze woning via WoningNet.

Voldoet u aan de voorwaarden, dan komt u automatisch boven aan de lijst te staan. Daar hoeft u niets extra's voor te doen.

Zijn er meer huurders die bij dezelfde woning van de regeling gebruik willen maken, dan krijgt degene met de langste woonduur de woning als eerste aangeboden.

Telefonisch reageren op een woning via WoningNet niet meer mogelijk

Vanaf 1 april 2017 zijn de volgende telefoonnummers van WoningNet niet meer in gebruik:

Reactielijn: 0900-8120

Resultatenlijn: 0900-8130

Servicelijn: 0900-8140

Dit betekent dat woningzoekenden vanaf 1 april niet meer telefonisch een reactie kunnen plaatsen op het woningaanbod of hun positie telefonisch kunt opvragen. Via de servicelijn was het mogelijk om inschrijfgegevens te beluisteren of om zichzelf uit te schrijven. Al deze zaken dienen nu via de website te worden geregeld.

Waarom zijn deze telefoonlijnen opgezegd?

Steeds meer woningzoekenden kunnen hun weg vinden op de website. Het proces rondom het zoeken en accepteren van een woning verloopt bijna helemaal digitaal. Er wordt dan ook steeds minder gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een telefonische reactie te plaatsen op het woningaanbod. Daarnaast braken veel bellers voortijdig het gesprek af, waarschijnlijk omdat de telefoonlijnen alleen goed werken met een vaste telefoon.

Waar kan men voor hulp terecht?

Niet iedereen beschikt over een computer of is vaardig met internet. Ondervindt men problemen met reageren vanwege het afschaffen van de reactielijn? Dan helpt het Klantcontactcentrum van WoningNet de mensen verder met het plaatsen van een reactie op het woningaanbod.

<https://www.woningnetregioamsterdam.nl>

Kosteloze inschrijving bij WoningNet

Vanaf 1 januari 2017 ontvangen woningzoekenden die een sociale huurwoning van een van de corporaties gaan huren automatisch een gratis nieuwe inschrijving. Daarmee bouwen zij direct weer inschrijfduur op, nu woonduur niet langer meer telt. Iedereen die vanaf 1 januari 2017 na het tekenen van het huurcontract wordt uitgeschreven als woningzoekende krijgt deze gratis inschrijving. De corporaties hebben ervoor gekozen om de inschrijving direct na woningacceptatie gratis te maken, vanwege de vele inschrijvingen die in 2015 hebben plaatsgevonden. Zo geven zij de extra inkomsten uit deze inschrijvingen terug aan de woningzoekenden. Eerder al werden ook de verlengingskosten verlaagd, van € 10,- naar € 8,- per 1 juli 2016. Het gaat om een tijdelijke verlaging van de tarieven tot en met 2019. Per 2020 worden deze opnieuw bepaald. Indien er voor die tijd sprake is van (externe) factoren die van invloed zijn op inschrijf- of verlengingsgelden, bijvoorbeeld een vanuit de overheid ingestelde (extra) heffing of belasting, dan behouden de corporaties zich het recht voor om eerder al een aanpassing van de tarieven door te voeren.

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

Vergoedingen bij renovatie en sloop/nieuwbouw geïndexeerd

Op grond van de Amsterdamse kaderafspraken zijn de vergoedingen aan huurders bij renovatie- en/of sloop-/nieuwbouwprojecten geïndexeerd.

Verhuiskostenvergoeding bij sloop

De verhuiskostenvergoeding bedraagt vanaf 1 maart 2017: € 5.910,--.

Het maximale huishoudinkomen voor het verkrijgen van een sociale huurwoning bij stadsvernieuwing is € 52.180,--. Dat bedrag is dus hoger dan bij de reguliere toewijzing.

Tegemoetkoming bij woningverbetering als werkzaamheden korter dan 2 kalenderweken duren

Vanaf 1 januari 2017: € 568,--

Als de renovatie plaatsvindt in bewoonde staat gaat het bijvoorbeeld om een ruimte waar huurders kunnen douchen, een logeerwoning of een huiskamer die huurders tijdelijk kunnen gebruiken. Het kunnen gebruiken van deze voorzieningen bij een renovatie in bewoonde staat geeft geen recht op een verhuiskostenvergoeding, omdat er niet verhuisd wordt. De huurder heeft wel recht op een vergoeding ter compensatie van het ongemak en herinrichtingskosten als gevolg van de renovatie.

Maximale tegemoetkoming bij verbetering als werkzaamheden langer dan 2 weken duren

Vanaf 1 januari 2017: maximaal € 1704,--

Voor werkzaamheden die langer duren dan twee kalenderweken is de vergoeding per kalenderdag 50 euro bovenop de € 568,--, oplopend tot een maximum van € 1.704,-- (prijsspeil 2017). Een rekenvoorbeeld: voor werkzaamheden die 14 kalenderdagen duren, ontvangt de huurder € 568,--, voor 15 dagen € 618,--, voor 16 dagen € 668,--, etc.

Huurgewenning

Vanaf 1 januari 2017 bestaat het recht op huurgewenning als het inkomen ligt tussen de huurtoeslaggrens en € 43.295,-

De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders die na verhuizing naar een sociale huurwoning te maken krijgen met een huursprong van meer dan € 50,-- per maand.

De bijdrage bedraagt:

- het eerste jaar: de nieuwe huur minus de oude huur minus 50 euro x 75 procent
- het tweede jaar: de nieuwe huur minus de oude huur minus 50 euro x 50 procent
- het derde jaar: de nieuwe huur minus de oude huur minus 50 euro x 25 procent

Een rekenvoorbeeld: bij een huursprong van € 180,- per maand is de maximale tegemoetkoming in het eerste jaar (180-50 euro x 75 procent x 12 maanden) € 1.170,- en over de gehele drie jaar € 2.340,-.

Huurders kunnen nog tot zes maanden na de huureinde datum huurgewenning aanvragen bij de corporatie waar zij van huren. Over de termijn(en) van uitbetaling maakt de corporatie afspraken met de huurder.

=====

WoningNet waarschuwt

Krijgt u het aanbod om tegen betaling sneller een woning via WoningNet te krijgen? Wij adviseren u nooit in zee te gaan met personen die beweren dit voor u te kunnen regelen. U wordt het slachtoffer van oplichting als u hierop ingaat.

Wanneer u een aanbod krijgt om tegen betaling sneller een woning te krijgen, kunt u er vanuit gaan dat u wordt opgelicht. U kunt dit melden door te schrijven naar: WoningNet, Postbus 158, 1380 AD Weesp.

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