

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 13, nummer 3, mei/juni 2017

In dit nummer:

- Energiebesparing water, wassen en drogen
- Van de bestuurstafel
- Huurmatiging sociale huurwoningen zet door
- Wanneer heeft iemand recht op een urgentieverklaring
- WhatsApp Buurtpreventie
- Maatwerkregeling 2017

Van de redactie

Het is elke keer weer een opgave geschikte informatie te vinden om Argusogen mee te vullen. Het moet geschikt zijn voor de bewonerscommissies, dat in de eerste plaats. Maar de bewonerscommissies moeten er ook iets mee kunnen doen voor de huurders die zij vertegenwoordigen. De ene keer gaat dat makkelijker dan de andere. Dit nummer bijvoorbeeld is een goed voorbeeld. Onderwerpen die met huren te maken hebben maar ook praktische zaken als energie- en waterbesparing en het opzetten van WhatsApp Buurtpreventie treft u aan. Doe er iets mee.

De gemoederen kunnen hoog oplopen. Laatst nog met de oplevering van de woningen bij Museum Het Schip in de Spaarndammerbuurt. De SP uitte felle kritiek op Eigen Haard omdat er niet alleen sociale huurwoningen werden aangeboden maar ook 20 woningen in het 'middensegment'. Directeur Mieke van den Berg wijdde hieraan een column waaruit een tweetal fragmenten:

“Onlangs leverden wij de eerste woningen van ‘Het Schip’ op, gerestaureerd en wel. Een project om een puntje aan te zuigen, met een gebouw dat een icoon is in de stad. Lof al om. Behalve bij de SP. Die vond het niet kunnen dat er naast de 62 sociale huurwoningen 20 – overigens betaalbare – woningen in het middensegment gaan. Middensegment te huur in het arbeiderspaleis. Hoe durven we. U leest het goed. Wij durven 20 van de 82 woningen in dit arbeiderspaleis te verhuren in het middensegment. En daar valt de SP over. Want het schip is er historisch gezien toch alleen voor arbeiders? Dat klopt. En dat is het nog steeds. We hebben het over ‘arbeiders’ die net boven de sociale huurgrens zitten. Bijvoorbeeld een lerarenstel. Of een bouwvakker met een vriendin die receptioniste is. Een politieagent, verpleegkundigen, hulpverleners. Mensen die we in de stad hard nodig hebben. Sociaal huren kunnen ze niet. En een koopwoning is zo duur dat een hypotheek niet haalbaar is.”

“Als u me vraagt ‘waarom juist middensegment in het schip?’ dan zeg ik ‘Waarom niet? Wij willen dat zo veel mogelijk mensen betaalbaar kunnen wonen. En dat doen we. Het aantal beschikbare sociale huurwoningen in het totaal blijft grofweg hetzelfde. Wij stellen maximum inkomenseisen aan onze huurders. Wij geven voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Wij zorgen dat de huur, ook van de middensegment woningen, betaalbaar zijn. En belangrijker nog: Betaalbaar blijven. Zo blijft er overal plek voor iedereen.”

Energiebesparing water, wassen en drogen

Waar het water stroomt, stroomt geld. Alleen al de warmwatervoorziening heeft een aandeel van 11% in de totale energievraag van een huishouden. Reden genoeg om hier eens nader op in te gaan. Een aantal tips.

Slimmer met de mengkraan

Met een enkele mengkraan kan de temperatuur van het water veel sneller en nauwkeuriger worden aangepast dan met de twee roterende grepen op conventionele kraan. Een vervanging is de moeite waard. Je verliest geen onnodig water en energie totdat de gewenste temperatuur bereikt.

Douchen bespaart energie en water

Een bad gebruikt ongeveer drie keer zoveel energie en water dan een douche. Je kunt dus beter een douche nemen in plaats van baden! Het gebruik van een spaardouchekop scheelt veel water en als er een besparingsknop op het toilet is aangebracht kan het samen wel 50% water en energie besparen.

Elektronische boiler: onmiddellijk warm water

Volledig elektronische boilers zijn handige waterbespaarders. Je stelt de temperatuur van het water op het apparaat naar behoefte in en je krijgt onmiddellijk warm water en het water is niet afhankelijk van temperatuurschommelingen.

Close-in-boiler of hotfill: warm water dichtbij

Close in Boilers zijn handig als je slechts kleine hoeveelheden warm water nodig bent, bijvoorbeeld voor de spoelbak in de keuken. Toch verbruiken deze apparaten bij permanente inschakeling onnodig energie. Het water wordt warm gehouden, ook al wordt het alleen gebruikt op bepaalde tijden. Schakel de close-in-boiler uit als je weet dat je er gedurende langere tijd geen gebruik van maakt. Comfortabel is het natuurlijk als het apparaat zichzelf uitschakelt. Een tijdschakelaar is een eenvoudige manier om het apparaat 's nachts uit te schakelen en 's morgens weer in te schakelen voor gebruik.



Vaatwasser: goed afwassen is energiebesparing

Afwassen met de hand duurt lang en verbruikt veel water en energie. De vaatwasser doet het veel goedkoper en hygiënischer nl: de vaatwasser heeft 10 liter water en 1,05 kWh elektriciteit nodig voor 140 stuks servies. Ter vergelijking, afwassen met de hand verbruikt dan 40 liter water en 2,0 kWh elektriciteit! Besparing: 75% water, 48% energie. Het vervangen van een 15 jaar oude afwasmachine door een nieuwe (A+ of A++) geeft al gauw een

energiebesparing van 50%.

Extra energiebesparing: tips voor water, wassen en drogen

- Doe de was op 30 of 40 graden in plaats van 50 of 60 graden. De was wordt net zo schoon en het bespaart meer energie.
- Zorg ervoor dat de wasmachine goed vol zit en dat de was goed gecentrifugeerd wordt.
- Hergebruik het water dat opgevangen wordt in een condensdroger, bijvoorbeeld om de planten water te geven.
- De was ophangen en laten drogen is veel goedkoper dan de was drogen in een wasdroger.
- Zorg ervoor dat de vaatwasser altijd goed vol zit.
- Duurt het lang voor je warm water uit de kraan hebt, plaats dan een keukenboiler. Je hebt dan direct warm water en dit bespaart veel water en energie. Heb je niet direct warm water uit de kraan, vang dan het koude water op en laat het niet "zomaar" weg stromen.
- Douche 1 minuut korter. Dit scheelt gemiddeld zo'n 8 liter water per douchebeurt en dit is dus een goede energiebesparing. Een bad kost meer water dan een douche.
- Met water koken in een waterkoker bespaar je meer energie dan water koken in een pan. Verwarm alleen de hoeveelheid water die je nodig hebt.

Van de bestuurstafel



Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

In de eerste algemene vergadering (AV) van de Huurdersvereniging Amsterdam op 19 april jl. heeft het nieuwe bestuur verslag gedaan van de situatie bij de Huurdersvereniging Amsterdam sinds zij in functie zijn. Tot hun spijt zijn zij nog niet erg toegekomen aan de inhoud van het werk van de HA. Ze hebben zich moeten richten op het oplossen van problemen op organisatorisch vlak, zoals de benoeming van de interim-directeur door het oude bestuur, de ontvlechting van het Amsterdams Steunpunt Wonen en de jaarrekening 2016. De moties van de vergadering van december 2016 zijn naar tevredenheid van de leden afgehandeld. Aan de behandeling van de jaarrekening 2016 zijn we in de vergadering niet toegekomen.

Enquête in gemengde complexen

De enquête over de ervaring van de bewonerscommissie in de gemengde complexen is door 50% van de aangeschreven bewonerscommissies beantwoord. Erg fijn van er zo veel gereageerd is op ons vragen. Het bestuur van HBO Argus zal de uitkomst van deze enquête in de komende bestuursvergadering bespreken en daarna ook bespreken met Eigen Haard. In de volgende Argusogen meer over de uitkomst en de reactie van Eigen Haard daarop. Met uw reacties ondersteunt u onze positie in de gesprekken met Eigen Haard. We hopen op die manier meer te kunnen bereiken voor de huurders van Eigen Haard. Dank daarvoor!

SAVE = Samen Verduurzamen

In verschillende complexen van Eigen Haard loopt een project onder de naam SAVE. Dat staat voor SAMen VERduurzamen. Eigen Haard gaat 10.000 woningen energiezuiniger maken door bijvoorbeeld dubbel glas (HR++), spouwmuurisolatie of als dat niet kan, gevelisolatie (aan de buiten- of de binnenkant), vloerisolatie, dakisolatie, draaiende delen in ramen vervangen, tochtstrippen of andere manieren om kieren af te dichten. Een laag energieverbruik is goed voor het milieu en goed voor de portemonnee van de huurders want het bespaart veel energiekosten. De huurverhoging is maximaal 50% van de besparing op de energierekening. Voor comfort en afvoer van vochtige lucht wordt CO2-gestuurde, mechanische ventilatie geïnstalleerd. Een sensor in de woonkamer meet de CO2 en stuurt de ventilatie aan. Er komen zonnepanelen voor stroom of zonnecollectoren voor warm tapwater. De gashaard of oude verwarmingsketel wordt vervangen door centrale verwarming of een hogrenderende ketel.

Betrokken huurders hebben onderling een klankborggroep opgericht omdat er onder huurders in de verschillende buurten discussies ontstonden over welke werkzaamheden vallen onder onderhoud en welke onder het verduurzamen. Onderhoud leidt immers niet tot huurverhoging.

Als u in uw complex met SAVE te maken krijgt u hebt vragen waarop geen antwoord komt, dan kunt u contact opnemen met HBO Argus.

Nelleke Lindhout
Voorzitter

Spreekuur en telefonische bereikbaarheid

Het kantoor van HBO Argus is elke vrijdag van 11.00 tot 14.00 uur opengesteld voor bewonerscommissies die iets willen vragen of opmerken. U hoeft geen afspraak te maken. U kunt het bestuur dan ook telefonisch bereiken via nummer 020-4083982 of per e-mail: info@hbo-argus.nl

Het kantoor kan niet alle dagen bemand zijn dus als u niet in de gelegenheid bent op vrijdag te bellen of langs te komen, dan duurt het even voordat u antwoord krijgt. We vragen hiervoor begrip.

Huurmatiging sociale huurwoningen zet door

De huren van de meeste huurders van woningcorporaties stijgen dit jaar met gemiddeld 0,6 procent, minder dan voorgaande jaren. Dit blijkt uit een enquête van Aedes. Met huurmatiging willen zij betalingsproblemen bij vooral huurders met lagere inkomens zo veel mogelijk voorkomen.

De gemiddelde huurstijging van 0,6 procent ligt iets boven inflatie (0,3 procent) en is lager dan vorig jaar (0,7 procent) en in 2015 (1,8 procent). Bij bijna 40 procent van de corporaties stegen de huren nog minder: met inflatie of zelfs nog minder. De huurstijging is daarmee lager dan het kabinet mogelijk maakt. Bij de groep huurders met een inkomen boven 40.349 euro steeg de huur meer: gemiddeld 4,0 procent. Ook dat ligt onder het toegestane percentage van 4,3 procent.

Betaalbaar wonen

De lage huurstijging is een bewuste keuze van woningcorporaties, licht Aedes-voorzitter Marnix Norder toe: 'Te veel huurders hebben moeite maandelijks rond te komen. Daar maken we ons zorgen over. Het is daarom goed dat corporaties de huren van sociale huurwoningen verder matigen.'

Corporaties spraken eerder al met de Woonbond in een Sociaal Huurakkoord af de huren beperkt te verhogen. De stijging van dit jaar ligt onder die afspraak. Betaalbaar wonen is daarom ook een punt op de Woonagenda voor de komende jaren. VNG en Woonbond steunen deze agenda. Corporaties zoeken bijvoorbeeld naar ruimte voor lokaal maatwerk om gezinnen met betaalbaarheidsproblemen te helpen. En verwachten dat de Rijksoverheid haar verantwoordelijkheid neemt en de huurtoeslag overeind houdt.

Verschillende huurverhoging per woning

Binnen wettelijke regels en de afspraken in het Sociaal Huurakkoord voeren corporaties eigen huurbeleid, dat aansluit bij hun woningmarkt. De huurverhoging hoeft niet hetzelfde te zijn bij alle woningen, corporaties kunnen daarin variëren. Bijna zes van de tien corporaties maakt gebruik van die mogelijkheid. Dat doen ze vooral om de huurprijs beter aan te laten sluiten bij de kwaliteit van het huis. Zo voorkomen ze grote huurverschillen bij vergelijkbare woningen. Een andere manier daarvoor is het opnieuw vaststellen van de huur als er een nieuwe bewoner in komt (harmonisatie). Op basis daarvan neemt de gemiddelde huur dit jaar met 0,5 procent toe.

Niet altijd extra huurstijging bij hoger inkomen

Huishoudens die meer verdienen dan 40.349 euro mogen van het kabinet meer huurverhoging krijgen: maximaal 4,3 procent. De gemiddelde huurstijging ligt daar iets onder: 4,0 procent. Deze groep beslaat ongeveer 8 procent van alle huurders van corporaties. De gemiddelde huurstijging in 2017 komt daarmee op 0,8 procent. Meer dan de helft van de corporaties maakt overigens geen gebruik van deze mogelijkheid. Zij willen ook voor deze huishoudens de huren laag houden of hebben principiële bezwaren tegen inkomensafhankelijke huurverhoging.

(Bron: AEDES)

Wanneer heeft iemand recht op een Urgentieverklaring

Een urgentieverklaring is er alleen voor **noodgevallen**. Hieronder staan een paar voorbeelden. Deze lijst is niet volledig.

Bijvoorbeeld:

- Bij een **calamiteit of brand** waardoor een huis langer dan vier maanden onbewoonbaar is.
- Bij een **ernstig medisch probleem** waardoor men snel moet verhuizen naar een andere zelfstandige woning.
- Bij **ernstige bedreiging** door een ander dan de huisgenoot (men moet aangifte hebben gedaan bij de politie en uit het proces-verbaal moet blijken dat men niet langer in het huis kan blijven).

- Als men na een **echtscheiding** met kinderen op straat komt te staan (men krijgt alleen urgentie als men de woning bij de rechter heeft opgeëist, maar dat is afgewezen).
- Als men met de kinderen uit huis dreigt te worden gezet omdat men door omstandigheden buiten eigen schuld de **woonlasten niet meer kan betalen**. Men moet al woonkостentoeslag krijgen van de gemeente (krijgt men die nog niet, dan moet men die eerst aanvragen. Zolang men de vergoeding nog niet heeft, komt men niet in aanmerking voor een urgentieverklaring).

Men krijgt géén urgentieverklaring:

- Als men de woning **te klein** vindt.
- Als er sprake is van een **startend gezin** of **zwanger** raakt en nog geen eigen woning heeft.
- Als men problemen heeft op het adres waar men **inwoont**, of als er **problemen zijn met de woonomgeving**. Dus niet bij: geluidsoverlast, burenruzies enzovoort.
- Als men gaat scheiden en **geen kinderen** heeft, of niet de zorg over die kinderen heeft.
- Als men voor het werk moet verhuizen naar de regio Amsterdam.
- Als men een medische behandeling ondergaat in een Amsterdams ziekenhuis.

www.amsterdam.nl

WhatsApp Buurtpreventie



Een BuurtWhatsApp is een WhatsApp-groep die zich richt op het signaleren van verdachte situaties in een bepaalde wijk, buurt, dorp of stad. Het is een burgerinitiatief en dient als moderne vorm van buurtwacht.

Het doel van een BuurtWhatsApp is het zorgen voor meer ogen en oren voor de politie en andere toezichthouders. Wettelijke toezichthouders kunnen nu eenmaal niet op iedere hoek of straat staan. Door een BuurtWhatsApp kunnen burgers zelf een groot gebied in de gaten houden.

Met het melden van verdachte situaties in een BuurtWhatsApp worden buurtbewoners snel gewaarschuwd en kunnen zij de verdachte(n) in de gaten houden. Ondertussen kan de politie worden ingelicht en tot eventuele actie overgaan.

In Nederland zijn inmiddels meer dan 6500 buurten met een dergelijke WhatsApp-groep! In diverse dorpen en steden in Nederland heeft de BuurtWhatsApp inmiddels al tot succes geleid. Er zijn criminelen aangehouden en het aantal woninginbraken is in sommige wijken gedaald.

Heeft uw wijk of buurt nog géén BuurtWhatsApp? Start dan zelf het initiatief en zorg samen voor een veiligere wijk! Op internet is uitgebreide informatie te vinden over het starten van een Buurt WhatsApp. Of vraag HBO Argus om hulp bij het opzetten.

Maatwerkregeling bij inkomensdaling in 2017

Vanuit wettelijke bepalingen kan voor een inkomensdaling in 2017 geen gegrond bezwaar tegen de extra inkomensafhankelijke huurverhoging bij de Huurcommissie worden ingediend. Dit komt omdat de Huurcommissie alleen mag oordelen op basis van de gecontroleerde jaarinkomens die de belastingdienst heeft verstrekt.

Huurders die in 2017 hun inkomen permanent flink zien dalen, maar wel 4,3% procent huurverhoging moeten betalen, kunnen door de stijgende woonlasten in de problemen komen. Met Huurdersfederatie Alert heeft Eigen Haard afspraken gemaakt om dat te voorkomen.

Wanneer geldt de maatwerkregeling?

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2017 is uw inkomen van 2015 het uitgangspunt geweest.

De maatwerkregeling geldt alleen als in 2017 uw **inkomensafhankelijke huurverhoging** 4,3 procent is en het huishoudinkomen 2017 daalt tot onder € 40.349. Daarnaast moet uw inkomstenteruggang één of meerdere van de volgende oorzaken hebben:

- Pensionering
- Arbeidsongeschiktheid
- Overlijden partner/medebewoner

Hoe vraag ik de maatwerkregeling aan?

U stuurt Eigen Haard (t.a.v. afdeling Huuradministratie, Postbus 67065, 1060 JB Amsterdam) schriftelijk een verzoek. U kunt ook een modelbrief downloaden op de website www.huurcommissie.nl (Formulieren>Verzoekschriften voor huurders).

U stuurt als onderbouwing de volgende gegevens mee:

- Gegevens waaruit blijkt dat u met pensioen bent gegaan of arbeidsongeschikt bent geraakt of dat uw partner/medebewoner is overleden.
- Inkomstegegevens van 2017 waaruit blijkt dat het huishoudinkomen over 2017 zakt beneden 40.349 euro.
- Een vermogensoverzicht per 1 januari 2017 van alle (spaar)rekeningen van alle ingeschreven bewoners.
- Een inkomensverklaring 2016 van alle personen die staan ingeschreven op uw adres. De verklaring is vanaf juni 2017 op te vragen via de BelastingTelefoon: 0800 – 0543 of via www.mijnbelastingdienst.nl.
- Een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens, met daarop alle personen die ingeschreven staan op uw adres.

En dan?

Eigen Haard beoordeelt uw verzoek. Is de regeling op u van toepassing dan krijgt u een aangepaste huurverhoging van maximaal 1,8%.

Huurcommissie

Als uw verzoek wordt afgewezen, dan kunt u hiertegen geen bezwaar maken bij de Huurcommissie. Dit is namelijk geen wettelijke regeling, maar een afspraak tussen Eigen Haard en Huurdersfederatie Alert. HBO Argus heeft twee bestuursleden in het bestuur van Alert.

=====

**KOPIJ VOOR DE VOLGENDE UITGAVE
S.V.P. INLEVEREN VÓÓR 20 JULI A.S.**

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