

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 13, nummer 6, november/december 2017

In dit nummer:

- De woningmarkt en kabinet Rutte III
- Van de bestuurstafel
- WoningNet: opnieuw inschrijven?
- Wat doet de Autoriteit woningcorporaties (Aw)?
- Eigen Haard moderniseert afdeling Incasso en debiteurenbeheer
- Parkeerplaatsen bij nieuwbouw. Hoe zit het?
- Gemeente Amsterdam en woningcorporaties houden huren betaalbaar
- Wanneer heeft men recht op huurtoeslag?

Van de redactie

“Het Rijk gaat in stedelijke gebieden met de grootste vraag naar woningen een actievere en regisserende rol spelen. Op korte termijn starten met gemeenten, woningcorporaties, bouwers en investeerders gesprekken die moeten leiden tot afspraken over het versnellen van de woningbouwproductie. Ook komt er permanent landelijk overleg met brancheorganisaties en belanghebbenden.” Dat schrijft minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij de Staat van de Woningmarkt 2017, die naar de Tweede en Eerste Kamer is gestuurd.

Het kabinet werkt verder aan de nieuwe Omgevingswet die moet zorgen voor snellere procedures. Woningcorporaties kunnen eenvoudiger toestemming krijgen om huurwoningen in het middensegment te bouwen. Dit segment is cruciaal voor huishoudens die flexibel willen zijn of voor wie koop of sociale huur geen optie is.

Het gaat allemaal over bouwen, bouwen. Maar wat zijn de plannen van Rutte III met de huursector? De Woonbond is over die plannen niet te spreken. ‘In plaats van de hoognodige huurverlaging zorgt dit regeerakkoord ervoor dat de koopkracht van veel huurders achteruit gaat’, reageert Woonbonddirecteur Ronald Paping op het regeerakkoord. ‘Door deze maatregelen wordt de betaalbaarheid van het huren slechter en holt de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen verder achteruit. Bovendien wordt veel te weinig gedaan aan verduurzaming en het aanpakken van de woningnood.’ Zo blijft de heffing die verhuurders betalen over hun sociale woningvoorraad (de verhuurderheffing) in stand. Door het vorige kabinet was de heffing ingevoerd als een tijdelijke crisismaatregel. Paping: ‘Nu al gaat twee maanden huur direct naar de schatkist. Daar gaat het nieuwe kabinet dus mee door.’

Zal de huursector uiteindelijk met minister Ollongren door één deur kunnen? Misschien heeft Amsterdam in aandacht wel een streepje voor. De minister kent de stad immers heel erg goed...

Goede feestdagen gewenst.

De woningmarkt en kabinet Rutte III

Het nieuwe kabinet komt met een pakket maatregelen om de druk op woningmarkt te verlichten. Doel is meer koop- en huurhuizen voor verschillende inkomensgroepen, mensen makkelijker toegang geven tot de woningmarkt en wonen duurzamer maken.

De belangrijkste maatregelen hebben te maken met de manier waarop woningen belast worden. Zo wordt de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020 versneld afgebouwd met stapjes van 3 procent per jaar, tot 37 procent in 2023. Of iemand nu een laag of een hoog inkomen heeft, dat percentage is straks voor iedereen hetzelfde. Nu is de hypotheekrenteaftrek nog gekoppeld aan het percentage belasting dat iemand betaalt. Mensen met hoge inkomens maken op dit moment gebruik van de maximale aftrek van 49,5 procent. Deze groep (met een inkomen vanaf 68.000 euro per jaar) heeft straks dus een kleinere aftrekpost en is daardoor honderden euro's per jaar meer kwijt aan belastingen.

Doorstroming

De Nederlandsche Bank (DNB) pleit al jaren voor (geleidelijke) afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Volgens Klaas Knot, president van DNB, zorgt de afschaffing ervoor dat de hoge berg aan hypotheekschulden kleiner wordt en de Nederlandse economie daardoor beter tegen een stootje kan. Uit onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bleek vorig jaar al dat versnelde afschaffing van de hypotheekrenteaftrek leidt tot goedkopere koop- en huurwoningen, waardoor mensen makkelijker instromen en doorstromen.

Eigenwoningforfait

Huiseigenaren worden voor de lagere hypotheekrenteaftrek enigszins gecompenseerd. Het eigenwoningforfait gaat van 0,75 naar 0,60 procent van de WOZ-waarde. Zo daalt het totale bedrag dat mensen mogen aftrekken iets minder hard. De Vereniging Eigen Huis (VEH) is daarmee echter niet tevreden. "Vooral mensen met hogere inkomens, hogere hypotheekrentes en hogere hypotheekrente worden zwaar getroffen. De compensatie van een lager eigenwoningforfait is voor hen absoluut ontoereikend", zegt de belangenvereniging in een statement.

VEH is ook niet te spreken over de afschaffing van de wet Hillen, die er nu nog voor zorgt dat bijna 800.000 huiseigenaren zonder hypotheekschuld geen eigenwoningforfait hoeven te betalen. Op termijn (de wet wordt in een periode van 30 jaar stapsgewijs afgeschaft) kan dat deze huishoudens honderden euro's per jaar kosten. "Het vertrouwen in het eigen huis als pensioenvoorziening wordt hiermee ondermijnd."

Huurtoeslag

Ook voor huurders staan er veranderingen op stapel. Wie in een huurhuis woont en huurtoeslag krijgt, gaat er met de plannen iets op achteruit. Huurders krijgen minder huurtoeslag omdat deze niet meer wordt gekoppeld aan de koopkrachtontwikkeling, maar aan de huurprijsontwikkeling.

Daar staat tegenover dat de harde inkomensgrens voor huurtoeslag verdwijnt. Wie meer gaat verdienen verliest niet direct zijn huurtoeslag - in plaats daarvan wordt die langzaam afgebouwd. "Daarmee voorkom je dat mensen ineens een belangrijke toeslag verliezen, als ze één euro te veel gaan verdienen", zegt voorzitter Marnix Norder van Aedes, de vereniging van woningcorporaties.

Gasvrij

Het nieuwe kabinet heeft ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen voor de woningmarkt. Nieuwe woningen en gebouwen mogen niet meer op gas worden aangesloten en voor het eind van de kabinetsperiode moeten 30.000 tot 50.000 bestaande huizen gasvrij zijn. Ook moeten woningen zoveel mogelijk worden geïsoleerd en moet er meer gebruik gemaakt worden van duurzame warmtebronnen. De energieprestatie-eisen voor nieuwbouw worden strenger. In het regeerakkoord staat dat hiervoor middelen beschikbaar zijn, maar hoe die subsidieregelingen eruit zien is nog niet duidelijk.



=====

KPIJ VOOR DE VOLGENDE UITGAVE GRAAG INLEVEREN VÓÓR 20 JANUARI 2018

Van de bestuurstafel



Nieuwe bestuursleden

In de vorige editie van Argusogen en via de Nieuwsbrief deed het bestuur van HBO Argus een oproep voor nieuwe bestuursleden. Er kwamen veel reacties binnen en het ziet ernaar uit dat vanaf 1 januari 2017 in ieder geval drie kandidaat-bestuursleden in het bestuur mee gaan draaien.

Enquête in gemengde complexen

Met bewonerscommissies van de gemengde complexen hebben wij overlegd over de uitkomst van de in mei jl. gehouden enquête. De vertegenwoordigers bevestigden de uitkomsten niet alleen, maar de situatie is naar het idee van HBO Argus zorgelijker dan gedacht. Met de commissies is besloten tot een gezamenlijk overleg met de medewerkers van Eigen Haard – of hun leidinggevenden – die te maken hebben met het beheer van de Verenigingen van Eigenaren en de bewonerscommissies.

Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

Over de Huurdersvereniging Amsterdam heb ik in de afgelopen jaren veel geschreven. De laatste ontwikkelingen zijn dat HBO Argus, samen met de huurderskoepels van de overige corporaties, eind november het lidmaatschap van de HA per 31 december 2017 heeft opgezegd. De gemeente, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de directeurs van de corporaties zijn ingelicht. De gemeente heeft de subsidie aan de HA stopgezet en aan !Woon en de Woonbond de opdracht gegeven om een voorstel te doen voor een nieuwe organisatie. HBO Argus vindt het bijzonder jammer dat de gemeente dit doet voordat zij met de huurderskoepels heeft overlegd. De koepels hebben onderling afgesproken om samen op te trekken in de overleggen met de gemeente. Wij menen dat de koepels de huurdersorganisaties zijn die in de Overlegwet genoemd worden voor het overleg tussen corporatie en gemeente. Het bestuur van HBO Argus heeft mij gevraagd om de werkzaamheden voor de gezamenlijke huurderskoepels namens HBO Argus nog voort te zetten voor de periode dat Eva Visser dit door persoonlijke omstandigheden niet kan doen.

Afscheid

Met deze *Van de bestuurstafel* neem ik afscheid van u. Dit is de laatste keer dat ik dit stukje voor HBO Argus schrijf. Op 31 december 2017 treed ik, zoals aangekondigd in de laatste ledenvergadering, terug als bestuurslid en voorzitter van HBO Argus. Bijna vijf jaar heb ik mij met veel interesse en plezier ingezet voor de huurders van Eigen Haard in Amsterdam. Gineke Ranzijn is al eerder teruggetreden uit het bestuur.

Ik wens de blijvende en de komende bestuursleden veel succes en vooral veel plezier bij het werk voor HBO Argus. Voor advies of een project blijf ik beschikbaar.

Agnes Johannesma, Eva Visser, Gineke Ranzijn en Hans Visser wil ik hartelijk bedanken voor hun inzet voor HBO Argus en samenwerking in de afgelopen jaren.

Ik wens u allen fijne feestdagen en een succesvol 2018 toe!

Nelleke Lindhout

Eva, Hans en Agnes zeggen: heel erg bedankt

De mededeling dat zowel Gineke Ranzijn als Nelleke Lindhout hun bestuursfunctie van HBO Argus neerleggen kwam niet helemaal als een verrassing, maar toch kwam het hard aan. Beiden kunnen het bestuurslidmaatschap, hun baan en privé niet goed meer combineren.

HBO Argus is Gineke en Nelleke veel dank verschuldigd voor het werk dat zij in de afgelopen jaren hebben gedaan. Nelleke heeft als voorzitter altijd nadrukkelijk uitgedragen: opkomen voor het belang van de huurders. En dat heeft ze met verve gedaan. Heel hartelijk bedankt, ook voor de fijne en leerzame samenwerking. We zullen jullie als persoon en jullie inbreng gaan missen.

WoningNet: Opnieuw inschrijven?

Na het accepteren van een sociale huurwoning en het ondertekenen van het huurcontract vervalt de inschrijving bij WoningNet. Om in de toekomst weer in aanmerking te komen voor een andere sociale huurwoning moet men weer beginnen met wachttijd opbouwen.

De corporaties in de Stadsregio Amsterdam bieden bij woningacceptatie in de periode 2017-2019 gratis een nieuwe inschrijving aan. Deze wordt vanaf 1 januari 2017 automatisch aangemaakt op het moment dat het huurcontract is getekend en men als woningzoekende wordt uitgeschreven. Als men de inschrijving wil behouden moet men wel verlengingskosten betalen. Men ontvangt hiervoor ongeveer één jaar na de inschrijfdatum automatisch een betaalverzoek per e-mail. Dit aanbod geldt in principe tot en met 2019, tenzij (externe) factoren de corporaties ertoe dwingen hier eerder mee te stoppen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een door de overheid opgelegde (extra) heffing of belasting. In dat geval behouden WoningNet en de corporaties zich het recht voor om al voor 2020 te stoppen met de gratis inschrijvingen.

Wanneer men een nieuwe woning heeft geaccepteerd met een tweede inschrijving met een urgentie of indicatie, krijgt men geen gratis nieuwe inschrijving. WoningNet gaat er dan vanuit dat iemand nog een geldige inschrijving heeft.

Inschrijving mede-inschrijver

Is er sprake van een mede-inschrijver en waren de gegevens van de mede-inschrijver nodig om de woning te kunnen huren? Dan vervalt ook de eventuele eigen inschrijving van de mede-inschrijver en ontvangt ook deze gratis een nieuwe inschrijving.

Woonmatch Waterland

Als men een woning accepteert via Woonmatch Waterland en men heeft ook een inschrijving bij WoningNet Stadsregio Amsterdam, dan hoeft men zich niet opnieuw in te schrijven bij WoningNet. Wel wordt de inschrijfdatum aangepast naar de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe woning.

Heeft men nog vragen over de inschrijving(en) bij WoningNet bel dan het informatienummer: 0900 - 202 30 72.

=====

Wat doet de Autoriteit woningcorporaties?

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op woningcorporaties.

De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete. Of een toezichthouder aanstellen. De Aw rapporteert ook aan de minister voor Binnenlandse Zaken over de financiële situatie van de sector als geheel.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties (MIW) is onderdeel van de Aw en behandelt klachten over fraude met het vermogen van woningcorporaties.

Iedereen kan bij het meldpunt terecht als er een vermoeden is van zelfverrijking. Bijvoorbeeld door medewerkers, management, bestuurders of de raad van toezicht van woningcorporaties. Het Meldpunt neemt ook anonieme meldingen in behandeling.

Het MIW is niet bedoeld voor:

- arbeidsconflicten;
- klachten over de relatie tussen huurder en verhuurder;
- klachten van kopers van corporatiewoningen;
- klachten van woningzoekenden.

Eigen Haard moderniseert afdeling Incasso en Debiteurenbeheer

Benadering huurders met betaalachterstand klantvriendelijker

Het bestuur van HBO Argus heeft in een workshop bij Eigen Haard kennis genomen van de veranderingen die zijn doorgevoerd bij de afdeling Incasso en Debiteurenbeheer. Op die afdeling zijn heel wat veranderingen doorgevoerd en het stemde het bestuur tot vreugde te constateren dat de benadering van huurders met een betaalachterstand op een prettiger manier plaatsvindt dan op de kille zakelijke toon die tot dan toe werd gehanteerd. Bijna 10% van de huurders betaalt de huur niet op tijd.

Eigen Haard deelt de huurders die niet op tijd betalen in in drie categorieën:

1. Huurders die voor de eerste keer de huur niet op tijd hebben betaald / nieuwe huurders
2. Huurders die regelmatig de huur niet op tijd betalen
3. Huurders die structureel de huur niet op tijd betalen en al eerder bij de deurwaarder of het incassobureau hebben opgelopen.

De toonzetting van de herinneringsbrief die 6 dagen na de vervaldatum van de huurnota aan categorie 1 wordt gezonden gaat ervan uit dat tijdige betaling de huurder is ontgaan. Hij wordt eraan 'herinnerd'. Is er sprake van regelmatig te laat betalen dan wordt de huurder erop gewezen dat er een betalingsachterstand is, dat bij niet-tijdige betaling er extra kosten in rekening worden gebracht en dat men te maken kan krijgen met een incassobureau. De huurder wordt erop attent gemaakt dat een betalingsregeling of hulpverlening mogelijk is.

Wordt de huur structureel niet op tijd betaald dan is er een grotere kans op problematische schulden en is er vaak meer aan de hand. Er zijn dan al een paar brieven gestuurd, er is gebeld, ge-e-maild, ge-sms't en er wordt/is huisbezoek afgelegd. De benadering is intensief en scherper van toon. Eigen Haard stuurt er op aan dat de huurder zich aanmeldt voor een traject van begeleiding en/of schuldhelpverlening.

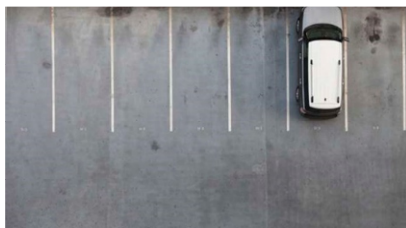
Eigen Haard is echter nog niet klaar. Voor 2018 en 2019 staan nog 10 speerpunten op het programma voor verdere verbetering en dat alles vooral als inzet om te voorkomen dat men naar de deurwaarder en uiteindelijk naar de rechter moet gaan om huisuitzetting te vorderen. Het aantal huisuitzettingen is door de intensieve benadering en begeleiding van huurders met huurachterstand gelukkig al behoorlijk gedaald.

=====

Parkeerplaatsen bij nieuwbouw, hoe zit het?

Vanaf 8 juni 2017 gelden nieuwe parkeernormen in Amsterdam.

Een parkeernorm geeft aan hoeveel parkeerplaatsen bij een bepaalde functie van een gebouw (woning, kantoor of voorziening) gerealiseerd mogen worden. De nieuwe parkeernormering heeft consequenties voor (nieuwe) bewoners, huurders, ondernemers, werknemers en (project) ontwikkelaars.



Geen parkeervergunning

De nieuwe parkeernormering levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat. Bewoners van nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning meer voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de Nota Parkeernormen Auto zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte. Ontwikkelaars, woningcorporaties en eigenaren van de nieuwbouw kunnen zelf afwegen of ze parkeerplaatsen willen bouwen en exploiteren.

Gemeente Amsterdam en woningcorporaties houden huren betaalbaar

Bewoners van sociale huurwoningen in Amsterdam die langdurig een laag inkomen hebben én een – in verhouding – hoge huur moeten betalen, krijgen sinds 1 augustus van dit jaar van de gemeente een bijdrage in de huur.

In totaal gaan de woonlasten van circa 8.000 huishoudens hierdoor omlaag. De gemeente neemt deze tegemoetkoming dit jaar en volgend jaar voor haar rekening. Hoe hoog de bijdrage is, is afhankelijk van de hoogte van de huur, het inkomen en de samenstelling van het huishouden. De regeling is onderdeel van het akkoord dat de gemeente heeft gesloten samen met de Amsterdamse corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam. Vanaf 2019 betalen de corporaties de tegemoetkoming in de huur.

De gemeente reserveerde voor 2017 3,6 miljoen euro en in 2018 3,7 miljoen euro voor de regeling. De corporaties voeren dit en volgend jaar de regeling uit door een lagere huur door te berekenen.

Doorstroming

Het doel is ook om huurders met een laag inkomen die te duur én te groot wonen, een passende woning aan te bieden. Dat bevordert de doorstroming. Huishoudens die zich (vrijwillig) voor de regeling hebben aangemeld, worden in kaart gebracht. Nog dit jaar moet duidelijk zijn welke huurders met een laag inkomen te groot wonen. Dat gaat bijvoorbeeld om een persoon die na een scheiding een vierkamerappartement van 75 vierkante meter huurt.

Verleiden

Een verhuizing kan nooit verplicht zijn. 'Je kunt mensen niet dwingen. Als corporatie kan je wel een huurder verleiden of overtuigen om kleiner en goedkoper te gaan wonen. Als je met elkaar in gesprek gaat, zal elke huurder voor rede vatbaar zijn.'

Wanneer heeft men recht op huurtoeslag?

Om in 2017 huurtoeslag te kunnen ontvangen moet men aan deze voorwaarden voldoen:

- De huurder moet 18 jaar of ouder zijn.
- De huurder heeft een huurcontract getekend, en de verhuurder ook.
- Men huurt een zelfstandige woonruimte. Dit is een woning met een eigen toegangsdeur, die van binnen en buiten op slot gedraaid kan worden. Meer over zelfstandige woonruimten op de site van de Belastingdienst. De huurder betaalt zelf de huur.
- De huurder en zijn/haar eventuele toeslagpartner en medebewoners zijn ingeschreven bij de gemeente op het adres waarvoor de huurtoeslag wordt aangevraagd.
- De huurder heeft de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- De huur, (gezamenlijke) inkomen en vermogen zijn niet te hoog.

Bijzondere situaties

In enkele bijzondere situaties kan men ook huurtoeslag krijgen of meer dan normaal. Bijvoorbeeld als iemand in het huishouden gehandicapt is. Er gelden dan afwijkende voorwaarden.

Huurtoeslag over 2017 kan nog worden aangevraagd tot 1 september 2018.

Meer informatie over huurtoeslag:
www.belastingdienst.nl > toeslagen.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Eva Visser
Agnes Johannesma a.i.

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