

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 14, nummer 1, januari/februari 2018

In dit nummer:

- Over Huurdersfederatie Alert en HBO Argus
- Van de bestuurstafel
- Gewijzigde dag en openingstijd kantoor HBO Argus
- Regels en cijfers: huren en huurtoeslag 2018
- Huurverhoging 2017 (de resultaten) en 2018
- Na overlijden van ouders kan een inwonend kind niet altijd in de woning blijven
- Meer exemplaren Argusogen nodig?

Van de redactie

Bij de corporaties zijn de overleggen met huurders en huurdersverenigingen over de huurverhoging 2018 in volle gang. In een enkel geval is er zelfs al een concrete afspraak gemaakt. Opvallend is dat Woningstichting Weststellingwerf de huurverhoging voortaan laat ingaan op 1 januari. Haar Huurdersvereniging De Bewonersraad heeft daarmee ingestemd. De argumenten? *“Een verhoging van de huur per 1 januari maakt de berekening van de effecten eenvoudiger. Daarnaast houdt de overheid bij het toekennen van huurtoeslag ook rekening met de huur per kalenderjaar. De gedachte is dat we met het verplaatsen van de huurverhoging naar 1 januari twee vliegen in één klap slaan: beter beheersbaar voor ons en overzichtelijker voor de huurder die huurtoeslag ontvangt.”* De huurverhoging per 1 juli 2017 is achterwege gebleven waardoor de mogelijkheid om als ingangsdatum 1 januari in te voeren mogelijk werd. Een interessante beslissing die navolging verdient?

In Amsterdam is de discussie over de huurverhoging per 1 juli a.s. niet het centrale thema, hoewel het een zeer belangrijk onderwerp is vooral voor de laagste inkomens. De stad dreigt immers voor hen onbetaalbaar te worden. In Amsterdam gaat het vooral om uitbreiding van het aantal woningen. Duizenden nieuwe woningen, waar zet je die neer. Er wordt wat afgepraat en allerlei soms sublieme ideeën worden besproken. Waar is er (nog) ruimte? Wie wil of gaat er bouwen? Laagbouw of juist heel erg hoog? Groot of iets kleiner? Voor welke groep? Wat al wel vaststaat is de verdeling van nieuwbouwwoningen: 40% bestemd voor sociale huur, 40% voor middenhuur en -koop en 20% dure huur- en koopwoningen. De 40-40-20 spelregel betreft aantallen woningen en geldt uitsluitend voor nieuwe ruimtelijke plannen. De percentages zijn opgenomen in de Woonagenda 2025. De door de gemeenteraad op 19 juli jl. vastgestelde Woonagenda 2025 is een ‘kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. Het heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen en bevat 25 acties tot 2025.’ Maar 2025 is nog zo ver weg en de huidige woningnood is zo hoog. Maar ook doorstromen van een sociale huurwoning naar een huis in de vrije sector is moeilijk geworden want ook in dat segment zijn geschikte woningen nauwelijks te vinden. De discussie gaat voort.

Over Huurdersfederatie Alert en HBO ARGUS

In 2003 fuseerden twee woningcorporaties: Woningstichting Olympusgroep en Stichting Eigen Haard. De nieuwe corporatie kreeg aanvankelijk de naam: Stichting Eigen Haard Olympus Wonen, kortweg: EHOW. Nu is de statutaire naam Stichting Eigen Haard.

Als gevolg van deze fusie zijn de huurdersverenigingen van Stichting Eigen Haard en Woningstichting Olympusgroep intensief met elkaar aan het werk gegaan om een vorm van samenwerking te vinden waarbij de belangenbehartiging van de huurders optimaal vorm kan krijgen. Hierbij werd de geografische spreiding van het woningbezit van de verhuurder in acht genomen.



Huurdersfederatie Alert

Men zocht naar een mogelijkheid om het hoofd te kunnen bieden aan het steeds weer, bij een volgende fusie of splitsing, bezig zijn met het opnieuw vormgeven van de belangenbehartiging van de huurders. Het federatiemodel voorziet hierin. Bij fusie of splitsing is

het mogelijk om deelnemers zich bij de federatie te laten aansluiten of af te splitsen zonder steeds een andere organisatie op te zetten. Hiermee is continuïteit gewaarborgd. Er werd een federatie opgericht onder de naam **ALERT**.



HBO Argus

Doordat de werkterreinen van de huurdersverenigingen HBO-Eigen Haard en ARGUS (Olympusgroep) zich in hetzelfde gebied bevinden, was een logisch gevolg hiervan dat zij tot samenwerking overgingen door een nieuwe huurdersvereniging op te richten onder de naam: HBO Argus.

Fusies

In de loop der jaren zijn fusies tot stand gekomen met R.K. Woningbouwvereniging Dr. Schaeplman (1996), Woningbouwvereniging Aalsmeer (2001), Olympusgroep (2003), Amsterdamse Woningbouwvereniging Ons Huis (2005), Woningstichting St. Lodewijk in Amstelveen (2005), Woningstichting Ouder-Amstel (2009), Woongroep Holland (2010) en Stadsherstel Amsterdam (2017). Al in 1976 fuseerde Eigen Haard met Woningstichting Labor, die het bezit had overgenomen van de Amsterdamsche Vereeniging tot het bouwen van Arbeiderswoningen (AVBA).

Bij Alert zijn aangesloten:

Huurdersvereniging HBO Argus (voor het woningbezit in Amsterdam)
Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart
Huurdersvereniging Landsmeer
Bewonersraad Amstelveen
Huurdersvereniging Uithoorn en De Kwakel
Huurdersvereniging Ouder-Amstel

Het bestuur van Alert bestaat uit afgevaardigden van de aangesloten organisaties. Zij kunnen elk twee bestuursleden benoemen.

Alert overlegt met Stichting Eigen Haard over beleidszaken die het totale bezit van Eigen Haard omvatten.

De aangesloten organisaties spreken met Eigen Haard over lokaal beleid en onderhouden de contacten met de eigen bewonerscommissies (BC's).

Alert en HBO Argus delen één kantoorruimte. HBO Argus is formeel de huurder.

=====

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

Van de bestuurstafel



Hartelijk welkom nieuwe bestuursleden

Een nieuw jaar en een positief begin voor het bestuur van HBO Argus. Vier potentiële bestuursleden hebben de laatstgehouden bestuursvergadering bijgewoond en zijn bereid onze organisatie te steunen en actief mee te werken aan de taken die er liggen. In de volgende uitgave van Argusogen zullen de kandidaten aan u worden voorgesteld. Zij moeten nog wel door de Algemene Ledenvergadering worden benoemd maar daar lijken geen belemmeringen voor te bestaan. En er is werk genoeg te doen want tijdens de vergadering kwamen veel onderwerpen langs. Denk daarbij aan

- De rol van bewonerscommissies in VvE complexen
 - Complexen die te maken hebben of krijgen met renovatie- en sloop/nieuwbouw
 - Themabijeenkomst renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten
 - Het mede-organiseren van een degelijk platform van de gezamenlijke Huurderskoepels in Amsterdam
 - Het meepraten binnen Huurdersfederatie Alert
 - De behandeling van vragen/klachten van bewonerscommissies en huurders
 - Het maken en uitvoeren van een Werkplan voor 2018
 - Periodieke overleggen met Eigen Haard
- etc.

En dan hebben we het nog niet over de andere activiteiten van HBO Argus, zoals bijvoorbeeld het uitgeven van nieuwsbrieven, het verschijnen van Argusogen, het bijhouden van de website en het houden van een spreekuur. Daarom is het fantastisch dat er uitbreiding van het aantal bestuursleden is gekomen zodat de taken beter verdeeld kunnen worden en er ongetwijfeld ook nieuwe ideeën op tafel komen.

Het bestuur is heel blij met de toezegging van Nelleke Lindhout om, ondanks dat zij als voorzitter is afgetreden, nog even actief betrokken te blijven bij de besprekingen met de huurderskoepels van de andere corporaties. Er moet opnieuw vorm worden gegeven aan de vertegenwoordiging van de huurders in het overleg tussen woningcorporaties en de gemeente nu Huurdersvereniging Amsterdam is opgeheven. Ook de begeleiding van bewoners bij het sloop-/nieuwbouwproject in het Fridtjof Nansenhof en Erik de Roodestraat zet zij nog even voort. Dank daarvoor.

=====

Gewijzigde dag en openingstijd kantoor HBO Argus

Per 1 februari a.s. zal het kantoor van HBO Argus aan de Adriaan van der Horststraat 2, bemand zijn op **maandag** van 10.30 – 15.00 uur.

Het spreekuur staat op de maandagen open

TUSSEN 11.00 en 14.00 uur

U kunt dan zonder afspraak binnenlopen maar u wordt geadviseerd vooraf even te bellen om te checken of er inderdaad iemand aanwezig is omdat er soms op een ander adres wordt vergaderd. Kunt u niet tijdens het spreekuur komen dan kunt u voor een ander tijdstip een afspraak maken.

U kunt HBO Argus telefonisch bereiken onder nummer 020-4083982. Op dagen dat het kantoor niet bezet is kunt u een boodschap inspreken op het antwoordapparaat. Vergeet dan uw telefoonnummer niet op te geven zodat u teruggebeld kan worden. Ook per e-mail kunt u ons bereiken: info@hbo-argus.nl.

Huurverhoging 2017 (de resultaten) en 2018

Er wordt inmiddels zowel door Eigen Haard als door Huurdersfederatie Alert nagedacht over de huurverhoging per 1 juli 2018. Alert heeft een werkgroep samengesteld die inventariseert hoe er bij de verschillende huurderskoepels, w.o. HBO Argus, wordt gedacht over de invulling van de huurverhogingen 2018. De overheid heeft inmiddels bepaald dat het gemiddelde aan huurstijgingen bij woningcorporaties volgend jaar niet hoger mag zijn dan 2,4 procent en dat in 2018 de huur per woning maximaal 3,9% tot 5,4% omhoog mag gaan. Het wordt dus een heel gepuzzel en het voorstel van Eigen Haard aan Alert voor een gekwalificeerd advies wordt met spanning tegemoet gezien.

In 2017 stegen de huren met 0,5%, 1,8%, (inkomens onder € 40.349,--) en 4,3% (inkomens boven € 40.349,--). Een aantal huurders heeft geen huurverhoging gekregen. In 2017 is niet alleen rekening gehouden met het inkomen, maar ook met de hoogte van de huur en het percentage daarvan ten opzichte van de maximaal toegestane huur. De vragen van Argusogen en de antwoorden van Eigen Haard vindt u in onderstaande tabel.

	Amsterdam	Totaal
1. Hoeveel sociale huurwoningen bezat Eigen Haard op 1 januari 2017	31.971	51.317
2. Hoeveel huurders daarvan hebben per 1 juli 2017 géén huurverhoging gehad?	2.652	4.936
3. Hoeveel een huurverhoging van 1,8% (inkomen < € 40.349 en huur < 75% max.	7.789	11.105
4. Hoeveel een huurverhoging van 0,5% (inkomen < € 40.349 en huur > 75% max.	5.615	8.478
5. Hoeveel een huurverhoging van 1,8% (geen inkomensindicatie bekend; huur < 75% max.	780	1.066
6. Hoeveel een huurverhoging van 0,5% (geen inkomensindicatie bekend; huur > 75% max.	542	841
7. Hoeveel een huurverhoging van 1,8% (bijzondere doelgroep; huur < 75% max.)	7.610	12.743
8. Hoeveel een huurverhoging van 0,5% (bijzondere doelgroep; huur > 75% max.)	3.506	6.204
9. Hoeveel een huurverhoging van 4,3% (inkomen > € 40.349; huur < 75% max.)	1.665	2.686
10. Hoeveel een huurverhoging van 4,3% (inkomen > € 40.349; huur > 75% max.)	1.048	2.215
Overige percentages (0,01% t/m 4,27%)	764	1.043
11. Hoeveel hebben bezwaar gemaakt tegen de extra inkomensafhankelijke huurverhoging?	138	177
12. Hoeveel bezwaarschriften zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie?	34	63
13. Hoeveel woningen zijn door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens gekomen?	408	732
14. Bij hoeveel woningen heeft Eigen Haard de huur afgetopt tot € 710,68/€ 712,-- i.v.m. huurtoeslag?	359	876

Doordat in 2017 door de rijksoverheid slechts één inkomensgrens en één percentage was vastgesteld voor een extra huurverhoging voor zgn. scheefwoners kunnen de cijfers van 2017 niet worden vergeleken met die van 2016 toen er twee grenzen bestonden.

In de tabel valt op dat het aantal sociale huurwoningen van Eigen Haard binnen Amsterdam is teruggelopen. Dat kan vooral te maken hebben met de overheveling van woningen naar het middensegment. Beperkter is het een gevolg van verkoop en sloop. In die laatste categorie komen er nieuwe, ook sociale huurwoningen, terug. Bij nieuwbouw geldt voor Amsterdam de verdeling 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure huur- en koopwoningen en 20% dure huur- en koopwoningen (40-40-20).