

## HUURDERSVERENIGING



HBO  
ARGUS

### VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING

Datum: 22 mei 2013

Plaats: Het Antoniushuis, Kamperfoelieweg 207, 1032 HM Amsterdam

**Aanwezig:** *Bestuur: Nelleke Lindhout (voorzitter), Hans Visser (penningmeester), Gineke Ranzijn, Paul Vierhout, Mellouki Cadat;*  
*Amsterdams Steunpunt Wonen: Aleida Verheus*  
*Eigen Haard: Jeroen Ohlenbusch*  
*Bewonerscommissies: vertegenwoordigers van 20 bewonerscommissies (zie presentielijst)*

**Afwezig:** *Liesbeth Bolier (kandidaat bestuurslid); met kennisgeving: Bewonerscommissie EH Reigersbos 3 en Bew.comm. Ottho Heldringstraat.*

**Notulist:** *Joyce Goede*

---

#### 1. Opening en welkom

De voorzitter, Nelleke Lindhout, opent de vergadering om 18:30 uur en heet iedereen van harte welkom.

Er volgt een korte voorstelronde waarin de bestuursleden zich voorstellen.

De agenda wordt conform vastgesteld.

#### 2. Mededelingen

##### • *Nieuw bestuurslid*

De vorige ALV, op 16 oktober j.l., heeft Liesbeth Bolier zich aangemeld als kandidaat bestuurslid. Zij zou vandaag aan de ALV voorgedragen worden. Daar zij afwezig is besluit de voorzitter dat de benoeming van Liesbeth Bolier, als lid van het bestuur van HBO Argus, uitgesteld wordt naar de volgende ALV.

##### • *Pilots bewonerscommissies - VvE's*

De heer Visser: er zijn op dit moment drie pilots gaande waarbij bewonerscommissies en de vereniging van eigenaar gezamenlijk besluiten nemen met betrekking tot hun wooncomplex als het gaat om onderhoud, de leefomgeving en dergelijke. Het betreft hier de complexen Boutenburg, Molenwijk en Robert Scott. Binnen Eigen Haard is het idee ontstaan om de mogelijkheden te laten onderzoeken om eigenaren van woningen van complexen zitting te laten nemen in bewonerscommissies. Men is hard op zoek naar een modus om dergelijke overlegstructuren op poten te zetten. Het gaat hier om de gemeenschappelijke belangen van bewoners van een complex, of ze nu huurder of eigenaar zijn.

Vertegenwoordiger bewonerscommissie Robert Scott: het probleem bij de bewonerscommissie Robert Scott is, dat het een groot complex is, welke is opgesplitst in twee delen. Het is dan niet duidelijk wat er in het andere deel speelt.

De heer Visser: tijdens de laatste vergadering betreffende deze pilots waren er maar weinig leden aanwezig. De interesse viel tegen. Bij Robert Scott is wel verteld dat er toestemming is verleend door de bewonerscommissie om eigenaren zitting te laten nemen.

Mevrouw Breedveld: in de Zeeheldenbuurt Oudbouw was er een andere constructie. Daar waren de leden vanuit de bewonerscommissie aanwezig bij de vergaderingen van de VvE. Zij hadden daar spreekrecht, maar geen besluitrecht. Dit ging goed, totdat Eigen Haard zich hiermee ging bemoeien en de leden van de bewonerscommissie uit de VvE werden gezet. Zij hebben deze mensen geschoufferd. Het is nu wachten op een vervolg van de pilots. Er wordt getracht weer in contact te komen met de VvE. Daar waar je op buurtniveau goed bezig bent, daar word je door Eigen Haard gestopt.

De heer Visser neemt deze opmerking mee naar het overleg welke plaatsvindt over de pilots. Het schijnt zo te zijn dat in een aantal VvE is de leden van bewonerscommissies niet meer worden toegelaten door de bemoeienis van Eigen Haard.

Vertegenwoordiger bewonerscommissie Boutenburg in Osdorp: vanaf het begin af aan is er regelmatig contact geweest tussen de bewonerscommissie en de VvE De Roos aldaar.

De heer Visser: er wordt getracht eenheid in de procedure te krijgen hoe huurders en VvE's tot gezamenlijke beslissingen kunnen komen als het gaat om het betreffende complex.

Vertegenwoordiger bewonerscommissie: het lijkt alsof Eigen Haard opnieuw het wiel aan het uitvinden is, terwijl er al voorbeelden zijn van waar het goed gaat. Neem dit over.

De heer Visser: daarnaast zijn er veel bewonerscommissies die een conflict hebben met de VvE. Men wil tot één modus komen. Eigen Haard zal verzocht worden om eens goed naar goedlopende situaties te kijken.

Mevrouw Breedveld: vraag Eigen Haard om daar waar de samenwerking tussen de bewonerscommissies en de VvE's goed gaat, een enquête uit te zetten, zodat de plussen en minnen van een dergelijke samenwerking duidelijk worden.

**Actie: voorzitter**: de bewonerscommissies zullen via de ALV op de hoogte worden gehouden van de pilots. In het overleg pilots zal gevraagd worden wanneer deze worden afgesloten en het resultaat bekend zal zijn.

- *Overleg Eigen Haard - Bewoners Boutonstraat*

Het bestuur van HBO Argus, in de personen van mevrouw Lindhout en de heer Visser, is aanwezig geweest bij een overleg tussen Eigen Haard en bewoners van de Boutonstraat, waar Eigen Haard wil renoveren en bewoners hiertegen waren. De rol van HBO Argus was het in gang brengen van het met elkaar in gesprek komen. Op dat moment leek dat te lukken. Er is nog niets over mogelijke resultaten vernomen.

- *Adviezen HBO Argus*

Het bestuur van HBO Argus heeft de afgelopen periode meegewerkt aan adviezen die Alert heeft uitgebracht: huurverhoging 2013, monumentenbeleid, algemene huurvoorwaarden, basis sociaal plan Eigen Haard, kosten Eigen Haard bewoners sloop/renovatie, kosten huismeester/wijkbeheerder en de implementatie daarvan en het ondernemingsplan.

Het bestuur van HBO Argus heeft zijn mening aan Alert doorgegeven, die de adviezen vervolgens heeft uitgebracht.

- *Huurdersvereniging Amsterdam*

Mevrouw Lindhout is onlangs aanwezig geweest bij een vergadering van Huurdersvereniging Amsterdam (HA), waar HBO Argus lid van is. Het blijkt dat er wat strubbelingen zijn tussen Huurdersvereniging Amsterdam en het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Het bestuur van Huurdersvereniging Amsterdam heeft samen met haar leden besloten om een 'commissie van wijzen' samen te stellen om de situatie te analyseren en oplossingen aan te dragen.

De bewonerscommissies hebben op verzoek van HBO Argus een enquête ontvangen van het ASW om de behoefte aan scholing te inventariseren. Het thema 'hoe bereik en informeer ik de achterban' is hier als belangrijkste item uitgekomen. In het kantoor van HBO Argus/Alert zal hier een cursus over gegeven worden. Nadere informatie hierover volgt.

- *Cursus bij de Woonbond*

Vraag uit de vorige ALV: als een lid van een bewonerscommissie een cursus wil volgen bij de Woonbond, moet dit uit het budget van de bewonerscommissie betaald worden?

Een dergelijke cursus dient uit het budget van de bewonerscommissie betaald te worden. Als het budget niet toereikend is kan een extra bijdrage voor aangevraagd worden bij de Eigen Haard.

Mevrouw Breedveld: door de participatie medewerkster werd dit geweigerd.

Ook bij de bewonerscommissie van de heer De Vries werd dit door de participatiemedewerker geweigerd.

De voorzitter zal dit aanstaande vrijdag tijdens een overleg met Elke Heidrich navragen.

- *Nieuwe bestuursleden HBO Argus*

Er zijn nog altijd nieuwe bestuursleden nodig om het bestuur van HBO Argus uit te breiden. Meld je als je geïnteresseerd bent.

### 3. Energielabels en energiebesparingen

*presentatie Aleida Verheus (ASW)*

Aleida Verheus is door het bestuur van HBO Argus gevraagd iets te vertellen over energielabels voor woningen. Het Amsterdams Steunpunt Wonen heeft mevrouw Verheus ingehuurd als zelfstandig bureau en de opdracht gegeven om bij corporaties en huurders te inventariseren wat voor plannen en wensen men heeft ten aanzien van energiebesparende initiatieven van bewonersorganisaties. Hoe kunnen beide partijen elkaar vinden en kan het ASW steunen bij initiatieven van bewoners om energie te besparen, die vervolgens ook tot successen kunnen leiden.

Mevrouw Verheus heeft sinds een jaar een eigen bureau op het gebied van woning kwaliteit en energiebesparing.

**Vraag:** *wat is het energielabel van de woning van de aanwezigen?*

**Antwoord** uit de zaal: slechts twee van de 31 aanwezigen weten dit.

In Amsterdam is 85-90% van de corporatiewoningvoorraad gelabeld, het energielabel is bekend. Woningen die op de monumentenlijst staan, die zijn vrijgesteld van de energielabelplicht.

*De opzet van het energielabel voor woningen:*

Een energielabel geeft vooral weer op wat voor wijze een woning last heeft van warmteverliezen.

Verliezen door: gevel, vloeren, daken, voordeur, glisolatie, hoeveelheid vierkante meter, dak, slecht functionerende installaties, enzovoort. Het label geeft aan hoe goed en slecht het gesteld is met de isolatiewaarde en het energiebehoud van de woning. Isolatie staat daarbij centraal. In Amsterdam zijn er relatief weinig gevels, omdat er voor het overgrote deel gestapelde bouw is. De energielabels in Amsterdam zijn afwijkend van de rest van Nederland. Elk stukje isolatie telt!

Het energielabel begint met het inventariseren van de isolatie die in een woning aanwezig is. Alle onderdelen waardoor warmte naar buiten kan gaan wordt apart beschouwd. Hier is een aparte opname voor nodig, waarbij ieder het stukje gevel dat anders is apart opgenomen moet worden.

**Opmerking:** het Noorlandenproject (216 woningen) is niet gelabeld. De bewonerscommissie heeft hierop aangedrongen nadat er renovatie heeft plaatsgevonden.

**Antwoord:** dit is niet nodig, omdat het hier om een beschermd stadsgezichtproject gaat, vrijgesteld voor labelplicht.

*Isolatie:*

Iedere centimeter isolatie dikte telt, elk stukje gevel, dak en op de vloer welke anders is moet apart gemeten worden. Hierdoor kan het ook zo zijn dat woningen binnen een bepaald complex, die dezelfde grootte en indeling hebben, door de ligging van de woning (denk aan de bovenste verdieping onder het dak, de eerste verdieping boven onverwarmde boxen, of gewoon een tussenwoning) een ander label hebben. In Amsterdam hebben de meeste woningen C of D label. Woningen worden gelabeld van G tot A++. Een thermostaat maakt geen verschil in het toegekend label, maar wel of geen HR-ketel kan een verschil uitmaken.

*Ramen:*

De beglazing van een woning maakt veel verschil, ook of een woning op het Oosten, Zuiden, Westen of Noorden ligt, dit door zonlicht inval. Zo is er enkel glas, dubbel glas, voorzetramen, of HR++ glas. Ook maakt het soort materiaal waarvan het kozijn gemaakt is uit: metaal, hout of kunststof. De aanwezigheid van deuren met glas maakt ook nog eens een verschil. Een balkondeur met glas, als het deel glas in het totaal van het kozijn meer dan 65% is, dan is deze deur helemaal raam. Als dit minder dan 65% is, dan is deze deur gewoon deur.

*Verwarming:*

Lokale verwarming (gashaard), een cv ketel met moederhaard, in de nieuwbouw warmtepompen, hiervoor geldt: hoe hoger het rendement, hoe beter dit gewaardeerd wordt. Interessant is ook of het een individuele of een collectieve installatie is. Bij een collectieve installatie lopen er allerlei leidingen van woning naar woning, wat een verlies oplevert.

Warmtepompen: dit kan worden toegepast in eengezinswoningen, maar ook in collectieve warmte installaties. In bestaande bouw komt dit zelden voor, er is een hoge isolatie (nieuwbouw) nodig. In de nieuwbouw wordt de warmtepomp veelal toegepast, ook afhankelijk of er stadsverwarming is.

#### *Warm water:*

De lengte van de leiding welke van de ketel naar de keuken loopt speelt hierbij een rol. Alleen de kraan in de keuken wordt meegerekend, omdat men ervan uitgaat dat deze frequenter wordt gebruikt dan de kraan in de badkamer. Vreemd hierbij is echter wel dat het energielabel geen rekening houdt met het aantal personen dat in een woning woont.

#### *Ventilatie:*

Alle lucht die wordt weggezogen, daarmee verdwijnt ook warmte. Echter, vochtige lucht verwarmen kost meer energie dan droge lucht verwarmen, dus: ventileer.

#### *Zonne-energie:*

Bij zonne-energie is van belang: het aantal zonnepanelen, de hoek waaronder de delen op een dak worden bevestigd en de ligging van deze panelen op de zon.

#### *Wie maakt het energielabel?*

- Voor het doen van opnames dient de opnemer het CITO-examen met goed gevolg afgelegd te hebben.
- Wil je echt een label kunnen afgeven, dan verdien je ook het CITO-examen 'Adviseur' met goed gevolg af te leggen.
- Je bent verplicht om gebruik te maken van software dat rekent met kengetallen.
- Een afgemeld label is 10 jaar geldig.
- De controle op juistheid vindt achteraf plaats, middels steekproeven bij bureaus die labels afgeven.

#### *De adviespagina:*

De adviespagina die afgegeven wordt bij het certificaat, het energielabel van de woning, geeft aan wat de mogelijkheden tot verbetering zouden kunnen zijn. Alle huurders zouden deze moeten zien. Ook voor bewonerscommissies, met betrekking tot meerjaren onderhoudsplan, zou het van belang kunnen zijn dat zij inzage hebben. De adviespagina geeft echter geen rechten.

Maatregelen tot verbeteringen die genomen worden leveren punten op, waardoor de huur verhoogd mag worden. Ook zullen bepaalde kosten minder worden, zoals de energierekening.

De conclusie van een aantal bewonerscommissies is, dat de opbrengst van deze verbeteringen niet in verhouding staan tot hetgeen het oplevert.

#### *Belangrijk voor huurders:*

- Het is goed om inzicht te hebben in de energie (on)zuinigheid van de woning.
- Sinds 1 juli 2011 maakt het aantal huurpunten, waaronder het energielabel, onderdeel uit van het woningmarkt waarderingstelsel. Tot 2009 was er een vereenvoudigde opname methode toegestaan, het zal nog een tijd duren voordat alles correct zal zijn.

Als een woning van een label C naar een label B wordt opgewaardeerd, dan komen er 13 punten bij. Op deze wijze wil het ministerie woningeigenaren stimuleren om de woning naar label B op te waarderen. Gaat men echter van een label F naar een label E, dan komen er slechts drie punten bij. Achter deze overgangen schuilt een politieke filosofie.

De heer Visser: op 6 juni aanstaande organiseert Eigen Haard een workshop duurzaam wonen, waar ook het energielabel besproken wordt.

#### *Pluspunten energielabel:*

- Het energielabel is herkenbaar: 'Groen is goed'.
- Er is een vergelijking tussen woningen van hetzelfde type mogelijk.
- Het geeft weer waar de beperkingen en kansen van een woning liggen m.b.t. verbeterpunten.
- Het energielabel geeft een lijstje met verbeterpunten aan.

*Kritische punten:*

- Het gaat hierbij om een lastige combinatie van gedetailleerde meetinstructies, waardoor er een rare benadering van de werkelijkheid kan plaatsvinden.
- Een labelverbetering levert voor de huurder niet altijd een kostenbesparing op.
- Nieuwe technieken, zoals nog zuinigere ketels, worden mondjesmaat gewaardeerd in het label.
- Binnen de woningmarkt is het (nog) geen keuzecriterium voor bewoners.

Vanaf label E zal men als huurder stookkosten besparen. De labels daarvoor leveren enkel wooncomfort op.

Verdere informatie is te vinden op [www.energiebesparingsverkenner.nl](http://www.energiebesparingsverkenner.nl) en [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) om te bepalen welk energielabel uw woning heeft.

Informatie over huren en huurrecht is te vinden op: [www.huurders.info.nl](http://www.huurders.info.nl) , [www.steunpuntwonen.nl](http://www.steunpuntwonen.nl) of [www.wswwonen.nl](http://www.wswwonen.nl).

*Overige opmerkingen/vragen die gemaakt worden:*

- Voor huurders wordt het energielabel erg belangrijk omdat de energiekosten in de toekomst alleen maar zullen stijgen.

- Je investeert vaak voor later, veelal de volgende huurder.

- Namens het Amsterdams Steunpunt Wonen heeft mevrouw Verheus gesprekken gevoerd met corporaties en koepels over huurbeleid. Eigen Haard heeft een duurzaamheidsbeleid, waarvan mevrouw Verheus weet dat dit binnen de directie zeer moeizaam wordt besproken. De middelen ontbreken om echt tot investeringen over te kunnen gaan. Wel zijn er proefprojecten, zoals Westerzon.

- **Vraag:** 18 jaar geleden is er een renovatie uitgevoerd waarbij kunststof puien zijn aangebracht, welke zeer slecht zijn ingezet, waardoor er zelfs kieren zijn ontstaan. Wat is de mate van invloed op het energielabel?

**Antwoord:** Voor alle adviseurs die een label mogen afgeven is er een discussiewebsite beschikbaar. Als je bijvoorbeeld een dubbel glas ruit hebt met condens aan de binnenkant, dan mag dit niet als dubbel glas berekend worden. Echter, de meningen zijn verdeeld. De één zegt dat je moet rekenen op de wijze waarop het is aangebracht en de ander vindt dat je moet rekenen met hetgeen er daadwerkelijk bezit. Er is geen eenduidige richtlijn in dit soort gevallen.

- **Vraag:** cv-ketels, leidingen naar de keuken, in hoeverre heeft het effect als er een close-in boiler is geplaatst in de keuken?

**Antwoord:** als er meerdere toestellen zijn, dan wordt dit positief gewaardeerd.

- Twee jaar geleden is er in Argusogen een artikel geplaatst over het onderwerp energielabel. Het is echter erg goed dat dit onderwerp weer terugkomt, omdat het nog meer gaat spelen.

- **Vraag:** duurzaamheid, worden er door HBO Argus stappen ondernomen over duurzaamheid richting Eigen Haard?

**Antwoord:** er is een schrijven over zonne-energie gestuurd in mei 2012. Bij Eigen Haard is eventueel een mogelijkheid om via de zonne-fabriek in de toekomst zonnepanelen af te nemen. Ook is hierbinnen een pilot opgestart. Als er suggesties zijn binnen de bewonerscommissies, dan hoort het bestuur van HBO Argus dit graag.

#### 4. Huurbeleid 2013

*presentatie Jeroen Ohlenbusch (beleidsadviseur Eigen Haard)*

##### 1. Omgevingsontwikkelingen

- De woningcorporaties hebben al een aantal jaren te maken met het Europadossier, 90% toewijzing aan inkomens beneden de € 34.229,-- in de sociale huur (tot € 681,--). Het gevolg hiervan is dat middeninkomens nauwelijks aan de bak komen en er nauwelijks doorstroom is.
- De voortdurende crisis, strenge hypotheekvoorschriften, een slechte afzetbaarheid van koopwoningen.

- Het kabinetsbeleid: een kleinere sociale huur voorraad, beperkte speelruimte voor de corporaties en betaalbaarheid voor huurders.
- Het woonakkoord:
  1. De verhuurderheffing en welke de corporaties moeten gaan betalen. Voor Eigen Haard betekent dit 160 miljoen tot 2017 tegenover 30 miljoen extra opbrengsten. Dit legt een groot beslag op de investering van de corporatie: minder bouwen en minder renovaties.
  2. De inkomensafhankelijke huurverhoging.
    - De saneringsheffing (escapades Vestia en anderen), wat voor Eigen Haard 40 miljoen tot 2017 betekent.
    - De parlementaire enquête: er wordt onderzoek gedaan naar o.a. misstanden bij corporaties.

## 2. Huurharmonisatiebeleid

Het beleid dat Eigen Haard voert als een woning vrijkomt. Hier is een advies over gegeven, wat Eigen Haard al een tijdje toepast, zo'n anderhalf jaar in Amsterdam. Eigen Haard heeft een aantal kernpunten vastgesteld waaraan het huurharmonisatiebeleid dient te voldoen:

- Er dient een betaalbaar aanbod voor inkomensdoelgroepen te zijn en (bijzondere) doelgroepen
- Er dient een gedifferentieerd aanbod te zijn, ook op gebieds- en wijkniveau.
- Er dient een aanbod te zijn dat aansluit op de afspraken met gemeenten en instellingen. Met de gemeente Amsterdam is er een overeenkomst: Bouwen aan de Stad II, er zijn onderhandelingen bezig voor nieuwe aanbiedingsafspraken. Ook zijn er met de gemeente afspraken gemaakt over hoeveel woningen er naar de vrije sector huur gebracht mogen worden.
- Er dient een verhuurbaar aanbod te zijn.

### Wat is betaalbaar?

Voorbeeld: een eenpersoons huishouden reageert op een woning, met een inkomen van € 20.000,- bruto per jaar. Hierdoor komt deze persoon in aanmerking voor huurtoeslag. Het Nibud is geraadpleegd, die een bedrag heeft vastgesteld wat je mag verhuren bij een bepaald inkomen, wat gemiddeld op 30 % huurquote uitkomt. Dit betekent dat je niet meer dan maximaal eenderde van het netto inkomen kwijt mag zijn aan huur. Het Nibud houdt hierbij rekening met de gezinssamenstelling en het netto maandinkomen.

**Vraag:** is het Nibud in de laatste decennia altijd uitgegaan van 30% van het netto maandinkomen, of is dit in de loop der tijd veranderd?

**Antwoord:** deze norm van het Nibud is redelijk maatschappelijk geaccepteerd en redelijk actueel vastgesteld. Hoe het voorheen was, dat is niet bekend.

Als je € 20.000,- bruto per jaar verdient, dan komt dit per maand netto op ongeveer € 1250 uit. Bij een norm van 30 % kom je als betaalbare huur ongeveer uit op € 430 per maand, rekening houdend met de huurtoeslag. Dit is een huurquote van 29%. Stijgt de huur naar € 475 per maand, dan is dit een huurquote van 34%. Is de huur € 681,-, dan komt de huurquote uit op 39%. Dit laatste komt voor. Eigen Haard geeft wel een advies, maar kan niet weigeren.

**Vraag:** een lid van een bewonerscommissie heeft een huur van € 574 per maand en wil graag verhuizen, naar een vergelijkbare woning in een andere buurt. Dit is echter niet mogelijk, omdat hij voor eenzelfde woning een veel hogere huur moet gaan betalen en hij dan boven de huurquote van 30% komt. Het oude huis zou dan in de vrije sector komen.

**Antwoord:** de huurder wil dus naar een andere sociale huurwoning die duurder is. In de sociale sector wordt niet geweigerd, maar in de vrije sector is het een ander verhaal. De normen zijn versoepeld omdat Eigen Haard de middengroepen wil bedienen, maar daar kan voorkomen dat op basis van het inkomen wordt geweigerd. Verder is het zo, dat mensen die al lang in een woning wonen een lagere huur betalen dan mensen die er nu komen of er nog maar kort wonen. Mensen die verhuizen dienen een hogere huur te gaan betalen. De consequentie is, dat mensen langer in een woning blijven wonen.

### Eigen Haard werkt met vijf categorieën:

- De goedkoopste categorie onder de € 374,-. De huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar.
- De voorraad die loopt tot € 432,-.
- De voorraad die loopt van € 432,- tot € 574,-.
- De duurdere sociale huur van € 574,- tot € 681,-.

- De vrije sector huur.

*In Amsterdam ziet de portefeuille van Eigen Haard er als volgt uit:*

Ongeveer eenderde zit nu nog in de goedkope voorraad. Ongeveer 4% zit in de vrije sector huur. De Donner- en energiepunten zijn er bijgekomen, waardoor de huren bij mutatie nu meer dan vroeger omhoog gebracht kunnen worden. Als Eigen Haard 100% maximaal zou vragen van wat zij mochten vragen bij leegkomst, dan zou er nog maar slechts 2% goedkoop overgehouden worden, 3% onder de € 432,-, enzovoort. In Amsterdam zou dan ongeveer de helft van de woningvoorraad naar de vrije sector huur gebracht kunnen worden. Eigen Haard kiest hier niet voor. De huren worden omhoog gebracht, maar een deel hiervan wordt afgetopt. De goedkope voorraad sociale huurwoningen zal wel minder worden, maar zal nog 13% van het huizenbezit van Eigen Haard omvatten. Voor de middelste categorie zal er 32% sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Voor de vrije sector huur zal 25% van het huizenbezit van Eigen Haard beschikbaar komen. Dit alles zal over 25 jaar gerealiseerd zijn.

In 2016 zal 10% van het woningbezit van Eigen Haard in de vrije sector vallen. Voor Eigen Haard zal 2016 een peildatum zijn. Dan wordt bepaald op welke wijze er verder wordt omgegaan met de huren van de sociale huurwoningen, met het oog op betaalbaarheid van woningen.

*Verhuringen in Amsterdam:*

In 2012 hebben er 1200 verhuizingen plaatsgevonden, waarvan 10% in de vrije sector huur.

In de praktijk wordt gezien dat Eigen Haard minder liberaliseert dan dat zij eigenlijk zou willen.

Ongeveer 120 woningen zijn in 2012 van sociaal naar de vrije sector huur gegaan.

Er zijn corporaties die wel altijd 100% maximaal redelijk vragen, wat Eigen Haard niet doet.

Vrije sector huur bij Eigen Haard begint bij € 681,-, waarbij de huur van de helft van dat bezit tussen de € 681,- en € 900,- ligt. In de sociale huur topt Eigen Haard af, maar de vrije sector is de huurprijs marktconform.

**Vraag:** drie jaar geleden is er in het complex groot onderhoud gepleegd. De bewonerscommissie heeft er enorm naar gestreefd om het karakter van de Amsterdamse school te behouden. Daarnaast is er onderhandeld over de huren, dat deze 90% van maximaal zouden blijven. Het hele complex bleef sociale huur. Nu komen er een aantal woningen vrij, relatief klein, 56 m<sup>2</sup> en zonder energielabel, waarvan de huur nu € 850,- bedraagt. Daarnaast € 33,59 servicekosten. Dit is buiten alle proporties.

**Antwoord:** een deel wordt geliberaliseerd, waarvan het uitgangspunt is: marktconform.

**Vraag:** HBO Argus, buig je over de liberalisatie van dit soort woningen. Woningcorporaties en huurders zouden ze gezamenlijk meer moeten ageren tegen het beleid dat Den Haag uitzet.

**Antwoord:** dit gebeurt veel. Er zijn corporaties die individueel richting het ministerie hebben gereageerd. Jeroen Ohlenbusch roept Huurdersverenigingen en corporaties op om hier samen in op te trekken.

**Opmerking uit zaal:** er zijn ook woningen die vanuit de vrije sector naar de sociale sector gaan per 1 januari, omdat het ministerie per 1 januari vaststelt, terwijl per 1 juli de huurverhoging wordt vastgesteld, anders waren de woningen in de vrije sector gebleven. Hierdoor vallen de bewoners in de 4½ en 6½ % regeling.

*Maatwerk:*

Eigen Haard topt extra af als het gaat om bijzondere (zorg)doelgroepen en met name herhuisvesters, bewoners waarvan woningen worden gerenoveerd of gesloopt. Voor hen kan er afgeweken worden van de beleidshuur. Dit om een project doorgang te laten hebben.

### *3. Inkomensafhankelijke huurverhoging*

- Eigen Haard past inkomensafhankelijke huurverhoging toe van 4, 4½ en 6½ procent. Het ministerie heeft aangegeven dat er per 2015 wordt overgegaan op de huursombenadering.
- Voor de vrije sector huur is er geen vast percentage, deze is afhankelijk van het huurcontract welke de huurder heeft en de marktconforme huurprijs.
- Er is geen maximale huurverhoging voor:

- ✓ woningen waarvoor een sloopbesluit is afgegeven door de gemeente;
  - ✓ woningen die door de huurverhoging boven de maximaal toegestane huurprijs uitstijgen;
  - ✓ woningen met zeer ernstige onderhoudsgebreken.
- Bij mutatie is de beleidshuur, als een woning als sociale huurwoning gelabeld is, leidend, waardoor er mogelijk harmonisatie naar beneden wordt toegepast. Het huurcontract is leidend of een woning sociale huur of vrije sector is.

*Bezwaar bij extra huurverhoging:*

Tot op heden zijn er 500 bezwaren binnengekomen, bij een woningvoorraad van 650.000.

1. Als het huishoudinkomen in 2011 lager is dan vermeld op de inkomensverklaring wordt bij bezwaar een nieuwe inkomensverklaring bij de belastingdienst opgevraagd;
2. Als het huishoudinkomen is gedaald ten opzichte van 2011 dienen huurders dit zelf aan te tonen;
3. Bij gevallen van gehandicapten en chronisch zieken: De algemene conclusie van huurders, Huurdersverenigingen, de Woonbond en dergelijke is, dat deze regeling veel te krap is. Men dient minimaal 10 uur zorg vanuit de AWBZ te krijgen om binnen deze regeling te vallen.

**Opmerking vanuit de zaal:** de vraag is, of gehandicapten en chronisch zieken voldoende op de hoogte zijn van deze regeling.

**Opmerking vanuit de zaal:** je hoort veel klachten over de privacyschending met betrekking tot de inkomensgegevens, maar de privacy wordt ernstiger geschonden bij het opvragen van CIZ gegevens.

**Vraag:** mag de woningcorporatie zonder medeweten de inkomensgegevens opvragen bij de belastingdienst als wordt aangegeven dat het inkomen is gedaald?

**Antwoord:** Nee. De huurder dient zelf bezwaar aan te tekenen, waarna de huurder een nieuwe inkomensverklaring aanvraagt bij de belastingdienst, het IB-60 formulier.

De inkomensgegevens zijn gebaseerd op het inkomen in 2011. Een deel van de huurders heeft om verschillende redenen hun inkomen niet op kunnen geven, zoals ZZPers. Als een huurder na aanvraag van de nieuwe inkomensverklaring nog altijd van mening is dat dit niet klopt, dan moet men naar de huurcommissie.

Zonder medeweten van de huurders zijn de inkomensgegevens, een indicatie, opgevraagd bij de belastingdienst. Deze brief is bij de aanzegging huurverhoging opgestuurd naar de huurders.

Van 10 à 11% van de huurders zijn de inkomensgegevens niet bekend bij de corporatie en van 5% nog altijd niet bij de belastingdienst.

**Vraag:** wat als je nog altijd geen aanzegging huurverhoging hebt ontvangen?

**Antwoord:** men dient voor 1 mei jongstleden bericht te hebben ontvangen, de aanzegging. Als dit niet het geval is, dan mag de huur niet verhoogd worden. Wel dient de huurder er op te letten of er een huurverhoging wordt doorgevoerd.

*Verzoek tot huurverlaging:*

- Dit is mogelijk na 1 juli 2013, na één of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen.

- Er zijn huurders waarvan het inkomen in 2013 is gedaald. Men heeft dan geen formele gronden om bezwaar te maken, maar naar dit soort bijzondere groepen wil Eigen Haard kijken, om hier een aanpassing te doen. Er zijn een aantal betalingsregelingen voor mensen die echt in de problemen komen. Er zijn berekeningen gemaakt, zoals door onder andere het Nibud, hoeveel mensen er nog eens extra in de problemen zullen komen de komende periode.

*De hamvraag daarbij is, is betaalbaarheid nog altijd de verantwoordelijkheid van corporaties, of moet de overheid hier in de toekomst voor zorgen.*

**Vraag:** de corporaties zijn voor de sociale sector, soberheid en doelmatiger bedrijfsvoering, zie artikel 24 in het besluit Beheer sociale huursector. Al jaren houden de woningcorporaties zich hier niet meer aan. De mensen worden nu allemaal uitgeknepen.

**Antwoord:** als de corporatie de keuze had, dan had zij de huren laag gehouden. Eigen Haard zegt, dat zij er ook voor middeninkomens is.

**Vraag:** wat gebeurt er met de huurders die het straks echt niet meer kunnen betalen?



**Antwoord:** in eerste instantie zullen de mensen blijven zitten. Het is ook een vraag voor het kabinet. Minister Blok blijft zeggen dat de betaalbaarheid geen probleem is, door compensatie door middel van de huurtoeslag.

**Vraag:** wat gebeurt er met de jongeren?

**Antwoord:** in Amsterdam wordt er al anderhalf jaar gewerkt, een pilot, met het jongerencontract. De huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar (€ 374,-), daarvan is een deel van het bezit gelabeld. Woningen worden afgetopt tot € 374,- en worden met voorrang toegewezen aan deze groep. Zij kunnen hier tot maximaal hun 26e levensjaar blijven wonen. Eigen Haard hoopt dat studentenhuysvesting en Duo's hierop inspelen. Eigen Haard is er echter niet primair voor studenten. **Opmerking vanuit de zaal:** met name voor jongeren en volwassenen met een laag inkomen wordt het een probleem om een woning te huren.

*De toekomst:*

Eigen Haard heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging inclusief een aantal afwegingen doorgevoerd, maar als Eigen Haard had mogen kiezen, dan had zij hier niet voor gekozen.

- Eigen Haard is voorstander van de huursombenadering, een beter alternatief. Dit betekent: huurders die al lang in een woning wonen, maar niet meer de reële huurprijs betalen als een nieuwe huurder, hiervan dient de huur opgetrokken te worden. De oude huurder krijgt hierdoor een hogere huurverhoging en bij mutatie wordt er een lagere huur berekend.
- Er dient een betere afstemming prijs/kwaliteitverhouding te komen door middel van een gedifferentieerde huurverhoging.
- Het prijsverschil tussen een zittende en een nieuwe huurder wordt kleiner.

**Vraag:** als je als zittende huurder veel geld hebt geïnvesteerd in een woning om de woning te verbeteren, wordt dit dan gecompenseerd?

**Antwoord:** Eigen Haard heeft het zelf aangebrachte voorzieningenbeleid (zav). Op aanvraag kan bij plaatsing van bijvoorbeeld een nieuwe keuken een deel gecompenseerd worden.

**Vraag:** als een woning uit de huursector wordt getrokken en te koop wordt gezet, hoelang mag deze woning dan wettelijk gezien leegstaan?

**Antwoord:** een woning mag een jaar leegstaan, waarna deze weer terug moet in de verhuur.

\* **Bestuur:** als huurders dit constateren, meldt dit dan bij HBO Argus, want HBO Argus is hierover in gesprek met Eigen Haard.

**Vraag:** zit er een top aan de maximale huur?

**Antwoord:** als een woning sociaal is en door de jaren heen door huurverhogingen in de vrije sector terecht komt, dan moet Eigen Haard de huur aftoppen en geldt het puntensysteem. Bij mutatie mag de woning in de vrije sector verhuurd worden en vervalt het puntensysteem.

**Vraag:** wat is marktconform?

**Antwoord:** de vrije sector huurmakelaar in het betreffende gebied weet wat marktconform voor de woningen is. Het blijft een abstract begrip. Bij vrije sector huurwoningen van € 680,- tot € 900,- krijgen de middeninkomens voorrang op de woning.

## 5. Verslag 16 oktober 2012

*Tekstueel:*

Tekstueel zijn er geen op- of aanmerkingen op het verslag van 16 oktober 2012.

*Naar aanleiding van:*

Naar aanleiding van zijn er geen op- en/of aanmerkingen op het verslag van 16 oktober 2012.

*Actielijst:*

- *Woongroepen ouderen:* de woningen staan leeg omdat de huren te hoog zijn.

Jeroen Ohlenbusch: voorheen werd voor een aantal woongroepen een aangepaste huur doorgevoerd, maar het blijkt lastig om dit generiek uit te voeren. Dilemma hierbij is, voor een woongroep een lagere huur, maar wat dan voor andere doelgroepen? Waar trek je de grens. Bij

leegstand wordt de huur bijgesteld. Bij lange leegstand is het goed als een woongroep contact opneemt met de corporatie. Echter, bij Eigen Haard zal hier dan ook actie opgenomen worden.

- *Bankrekening voor bewonerscommissies*: HBO is van mening dat elke bewonerscommissie een zakelijke rekening bij ING moeten nemen. Eigen Haard merkte op dat de bewonerscommissies een rekening kunnen nemen op persoonsnaam, waarbij een ander lid van de bewonerscommissie gemachtigd dient te worden. Doe dit echter niet! Bij overlijden is er dan een probleem, de rekening gaat naar de erfgenamen. Het saldo wordt bij het inkomen opgeteld. Open een zakelijke rekening. De kosten zijn € 90,- per jaar. Eigen Haard heeft aangegeven, dat als het budget in het nauw komt, er bij Eigen Haard geld gevraagd worden voor een extra activiteit. Als hier verdere vragen over zijn, dan kan hier contact over worden opgenomen met HBO Argus.

## 6. Rondvraag en sluiting

Rondvraag:

- *Vergaderlocatie*

De laatste twee jaar wordt er gekozen voor een wisselende vergaderlocatie. Wat is de reden?

**Antwoord:** dit is een duidelijk beleid van HBO Argus, om iedere keer op een andere locatie te vergaderen. Voor sommige bewonerscommissies is de locatie dan wat makkelijker of moeilijker te bereiken. Als men een goede vergaderlocatie weet, geeft dit dan door aan HBO Argus.

Sluiting:

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng. Aleida Verheus en Jeroen Ohlenbusch worden hartelijk bedankt voor de presentaties die zij gegeven hebben en de beantwoording van de vragen.

De voorzitter sluit om 22:03 uur de vergadering.

## Actielijst 22 mei 2013

Nummer	Actie	Wie
2013/05-001	Zeeheldenbuurt Oudbouw: leden vanuit bewonerscommissie aanwezig bij vergaderingen van VvE, gestopt door EH	Dhr. Visser → EH
2013/05-002	bewonerscommissies zullen via ALV op de hoogte worden gehouden van de pilots.	Bestuur HBO Argus
2013/05-003	In overleg pilots vragen wanneer deze worden afgesloten en resultaat bekend is	Dhr. Visser
2013/05-004	Cursus 'hoe bereik en informeer ik de achterban' in kantoor HBO Argus/Alert: nadere informatie hierover volgt	Bestuur HBO Argus
2013/05-005	Cursus Woonbond: mag dit uit budget van bewonerscommissie betaald te worden? Navraag bij Elke Heidrich	Mevr. Lindhout
2013/05-006	6 juni organiseert Eigen Haard de workshop duurzaam wonen	Alle bew. com.
2013/06-007	Staat een woning vanuit de sociale huur langer dan een jaar te koop, meld dit bij HBO Argus	Alle bew. com.
2013/05-008	Weet men een vergaderlocatie voor de ALV van HBO Argus, geef dit door aan bestuur HBO Argus	Alle bew. com.

### Gebruikte afkortingen:

EH	Eigen Haard
VvE	Vereniging van Eigenaren
ASW	Amsterdams Steunpunt Wonen
bew. com.	bewoners commissies