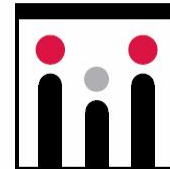


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 14, nummer 3, mei/juni 2018

In dit nummer:

- Mieke van den Berg over Jaarverslag 2017
- Van de bestuurstafel
- Huurstijging in de vrije sector
- Wat mag er in de vrije sector?
- Gang Huurcommissie loont vaak voor huurder
- Wat gebeurt er als de woning bij verhuizen niet goed wordt achtergelaten?
- Belastingdienst moet schade gluurverhoging vergoeden

Van de redactie

Het is goed om in het Jaarverslag 2017 te lezen dat Eigen Haard een gezonde woningcorporatie is. Gezondheid is natuurlijk heel erg belangrijk maar als er niet goed voor het bezit wordt gezorgd komen er veel pijnpunten. En met die pijnpunten wordt Eigen Haard dagelijks geconfronteerd door de onderhoudsverzoeken en -klachten die de huurders schriftelijk of telefonisch melden. In de meeste gevallen worden reparatieverzoeken tot tevredenheid opgelost maar soms schijnt het maar niet te lukken. Hopelijk kan het volgende jaarverslag melden dat het aantal onderhoudsklachten is teruggelopen.

In dit nummer ook aandacht voor de huren in de vrije sector. Bij een sociale-huurwoning gelden maximale huurprijzen en een maximale huurverhoging. In de vrije sector gelden deze regels niet.

Eindelijk succes voor de Woonbond in de strijd op het gebied van de extra inkomensafhankelijke huurverhoging. Verscheen op 10 januari jl. nog een persbericht met als titel "Woonbond verliest rechtszaak over inkomensafhankelijke huurverhoging" -de huurdersvereniging had de zaak aangespannen omdat zij vindt dat verstrekking van inkomensverklaringen privacyregels schendt-, nu was er vreugde en luidde de krantenkoppen "Belastingdienst moet schade Gluurverhoging vergoeden." De Belastingdienst moet een huurder een schadevergoeding betalen omdat er in de periode van 2013 tot en met april 2016 inkomensgegevens verstrekt zijn aan de verhuurder, terwijl hier geen wettelijke basis voor was. De Woonbond heeft de huurder hierin ondersteund. In dit nummer leest u hoe ook andere huurders de schade kunnen claimen.

Er zijn zorgen om de betaalbaarheid van de huren voor mensen die huurtoeslag krijgen. Het kabinet wil namelijk de zogenoemde KAN-bepaling schrappen en dat heeft invloed op het bedrag dat een huurder met huurtoeslag zelf betaalt aan zijn huur. Zo blijft de overheid knabbelen aan de huurtoeslag. Het is te hopen dat het kabinetsvoorstel geen meerderheid in de Tweede Kamer vindt.

Jaarverslag 2017: Investerings zorgen voor € 54 miljoen tekort

Column Mieke van den Berg



Ons Jaarverslag 2017 laat zien dat we er goed voor staan. We zijn een actieve woningcorporatie die veel investeert in een regio met een gespannen woningmarkt. Dat zorgt wel voor een tekort van € 54 miljoen op de sociale huur.

2017 in het kort

We maakten 3.357 mensen blij met de sleutel van hun nieuwe huurwoning. 30% van deze mensen heeft een huur onder € 500. We zetten in op doorstromen en dat werpt zijn vruchten af. 52% van onze huurwoningen in het middensegment konden we verhuren aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten. Zo komen die weer beschikbaar voor mensen met een laag inkomen. We verduurzaamden 1.302 woningen en bouwden 706 duurzame nieuwe woningen.

Betaalbare huur en beweging in de woningmarkt

Een betaalbare woning in onze regio is allesbehalve een vanzelfsprekendheid. Iedereen die een woning zoekt of wil verhuizen kan daar over meepraten. Met een gemiddelde huurprijs van € 525 leveren wij in ieder geval een bijdrage aan betaalbare sociale huurwoningen. Dat geldt voor bestaande huurders maar ook voor nieuwe huurders; die betalen een prijs die past bij het inkomen en huishouden. Anderzijds zitten er ook groepen woningzoekenden klem. Gelukkig lukt het om sociale huurders te laten doorstromen naar middensegment woningen. Bijvoorbeeld omdat hun inkomen de afgelopen jaar is gestegen en ze naar een groter huis willen. Zo brengen we in ieder geval wat beweging in de woningmarkt. En aan de andere kant bouwen we flink door om het aanbod te vergroten.

“Met een gemiddelde huurprijs van € 525 leveren wij in ieder geval een bijdrage aan betaalbare sociale huurwoningen.”

€ 1.043 Tekort per sociale huurwoning

Per sociale huurwoning komen wij € 1.043 tekort. ‘Huh’, hoor ik u zeggen, de Woonbond beweert toch dat corporaties zo’n € 1.500 winst per woning maken?’ Dat klopt, maar de Woonbond rekende de investeringen in renovaties, nieuwbouw en verduurzaming niet mee. Die investering is bij ons € 2.684 per sociale huurwoning en is broodnodig om straks voldoende, goede en duurzame woningen aan te kunnen bieden. Dat is onze maatschappelijke opgave nu en voor de komende jaren.

Hoe besteden wij uw huur en investeren we? Bekijk ons huishoudboekje *(te vinden via de website www.eigenhaard.nl).

Financieel gezond, dus ruimte om te lenen

Dat we over 2017 een jaarresultaat boeken van ruim een miljard door de waardeinstijging van de woningen, daar hebben we het niet over. Want bij elkaar kwamen we voor de sociale huur vorig jaar gewoon zo’n 54 miljoen euro tekort. Dat is veel geld en hebben we natuurlijk niet op de bank. Gelukkig hebben wij de ruimte om dat bij te lenen. We staan bekend om ons degelijk financiële beleid, en dat betaalt zich nu letterlijk uit. Maar om dit op langere termijn vol te houden moeten we keuzes maken. Zeker ook omdat verduurzaming naar gasloze woningen een enorme uitdaging is. En daar heb ik het graag de volgende keer over.

Mieke van den Berg,
Bestuurder Eigen Haard

Van de bestuurstafel



Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering (ALV) op 18 april jl. was een geslaagde bijeenkomst. De opkomst was redelijk te noemen; de leden van de bewonerscommissies die aanwezig waren, waren geïnteresseerd en betrokken.

Daphne Meijer, Eliane Schoonman, Jan Melis en Andres Wiecherink zijn met algemene stemmen gekozen tot bestuursleden van HBO Argus. Het bestuur bestaat nu uit 6 leden die volop aan het werk zijn om de belangen van onze bewonerscommissies en huurders in het algemeen en van Eigen Haard in het bijzonder, te behartigen. Maar het bestuur is nog niet compleet. Er is helaas nog geen voorzitter dus als u iemand weet die daarvoor geschikt zou zijn, laat het dan weten.

Tijdens de vergadering heeft Saskia Ossebaar, medewerkster van Eigen Haard, een heldere presentatie gegeven over 'passend toewijzen'. Zij heeft de aanwezigen uitgelegd hoe de door de overheid opgelegde regel voor de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen in de praktijk werkt. En dat is soms voor corporaties danig ingewikkeld. Er zijn veel aspecten waar rekening mee moet worden gehouden en er bestaat Europese wetgeving die bepaalt dat voor sociale huurwoningen maximale inkomensgrenzen worden gesteld.

Na de pauze gaf Andres Wiecherink een presentatie over de Twilight zone, het gebied van de openbare ruimte en de inrichting daarvan. Het ging om aandacht, betrokkenheid en samenwerking tussen Eigen Haard, gemeente en bewoners met betrekking tot het ontwerpen, uitvoeren, onderhoud en verzorging van de "schemerzone" tussen de woningen en de openbare ruimte. Aan de hand van actueel genomen foto's werd getoond dat het nogal eens schort aan de inrichting en het onderhoud van de ruimte om ons heen. Met een gezamenlijke aanpak kan onze woonomgeving echt wel een stuk aangenamer worden.

Huurdersvertegenwoordiging Amsterdam

De gemeente had aan !Woon en het Kennis- en Adviescentrum (KAC) van de Woonbond opdracht gegeven te onderzoeken of de oprichting van een nieuwe brede huurdersvereniging mogelijk zou zijn. De gemeente achtte het nodig omdat de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is opgeheven. De bevindingen van !Woon en KAC gaan binnenkort in een advies naar de gemeente.

De gezamenlijke huurderskoepels, waaronder HBO Argus streven naar de oprichting van een federatie om op die manier spreekbuis te zijn van alle Amsterdamse huurders in de overleggen met de gemeente en het AFWC, de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties. Binnenkort starten de gesprekken over nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de corporaties, de gemeente en de huurders want de huidige overeenkomst loopt in 2019 af.

Renovatie/sloop/nieuwbouw

Een aantal bestuursleden gaat zich bezighouden met de vraag of de rol van HBO Argus bij renovatie/sloop/nieuwbouwprojecten belangrijker moet worden. Er is een nieuw Basis sociaal plan waarin staat wat de rechten en plichten van zowel huurders als Eigen Haard zijn en op welke begeleiding de huurders recht hebben. Het Basis sociaal plan is gebaseerd op de Amsterdamse Kaderafspraken waarin voor alle corporaties is geregeld hoe om te gaan met huurders in deze projecten.

Overleg met Eigen Haard

In het driemaandelijks overleg met Eigen Haard is natuurlijk gesproken over de huurderskoepels in Amsterdam. Ook de fusie met De Goede Woning in Driemond kwam aan de orde. De fusie is rond en er wordt een bewonerscommissie van huurders gevormd die aansluiting krijgt bij HBO Argus. Aandacht was er ook voor het Jaarverslag Woonruimteverdeling, waarin de prestaties van Eigen Haard in 2017 op een rijtje staan. Over de communicatie tussen huurders en uitvoerende bedrijven bij (groot) onderhoud en reparaties is gediscussieerd. Het loopt niet altijd naar wens. HBO Argus heeft gepleit voor verbetering op dit punt.

Huurstijging in de vrije sector

De huren van vrije sectorwoningen in middelgrote steden stijgen het hardst. Het grootste deel van die steden liggen buiten de Randstad. In deze plaatsen ligt de gemiddelde stijging van de huren tussen de ruwweg acht en ruim twintig procent. De huren van vrije sectorwoningen in Amsterdam liggen al hoog en klimmen nauwelijks meer.

Dit blijkt uit de huurprijzen van tienduizend woningen die het afgelopen kwartaal via woningsite Pararius werden verhuurd.

Gemiddeld betaalde je voor een huurwoning in de vrije sector in Amsterdam in het eerste kwartaal 22,48 euro per vierkante meter, 21 cent meer dan in het kwartaal ervoor. In stadsdeel Centrum bleef de huur per vierkante meter vrijwel onveranderd op 25 euro steken.

In Nederland bedroegen de vrije sectorhuren begin dit jaar gemiddeld 15,56 euro, tegen 15,25 euro in het vierde kwartaal van 2017.

De huren in Amsterdam stegen tot het tweede kwartaal 2016 snel, maar daarna nam de stijging af. Hetzelfde gebeurde in Utrecht later. Daar kwam de omslag in de tweede helft van het vorig jaar.



Grenzen

Volgens Jasper de Groot, directeur van Pararius, liggen de huurprijzen in de grote steden in de Randstad al zo hoog dat er vrijwel geen ruimte is om nog verder te stijgen. De betaalbaarheid van de huurwoningen loopt in de aantrekkelijkste woongebieden tegen grenzen aan. De ontwikkeling van de lonen kan die stijging ook niet aan.

De prijzen in steden buiten de Randstad klommen in sommige gevallen spectaculair. In Apeldoorn bedroeg de stijging in één kwartaal tijd 20,2 procent, in Almere 18,8 procent, in Amersfoort 15,4 procent, en in Tilburg, dat jarenlang werd gekenmerkt door een slechte woningmarkt, met 13,6 procent. De grootste stijging werd gemeten in Zoetermeer, waar de huren in een kwartaal tijd 20,8 procent klommen.

Wat mag er in de vrije sector?

Voor appartementen en huizen in de vrije sector geldt, in tegenstelling tot bij sociale huur, geen maximale huurverhoging. Er is ook geen maximale huurprijs. De enige wettelijke regel is dat de huur maar een keer in de twaalf maanden mag worden verhoogd. Een extra verhoging mag alleen als het huurhuis tussentijds flink is verbeterd.

Hoeveel de huur omhoog gaat, hangt af van het contract. Staat er niets in over een jaarlijkse huurverhoging, dan mag een huiseigenaar iedere huurverhoging doen die hij wil. In de meeste contracten staat echter een jaarlijkse verhoging opgenomen, die is gekoppeld aan de inflatie. Dit heet een indexeringsclausule.

Is de huurder het niet eens met de huurverhoging en betaalt hij/zij niet? Dan kan de verhuurder het contract beëindigen. Toch staat de huurder dan nog steeds niet zomaar op straat. Als de huurder niet akkoord gaat moet de rechter beoordelen of het huuraanbod redelijk was.

Gang huurcommissie loont vaak voor huurder

Huurders kregen het afgelopen jaar in 60% van de geschillen met verhuurders gelijk. Dat blijkt uit het verschenen jaarverslag van de huurcommissie.

De gang naar de huurcommissie kan lonen. De huurcommissie kan namelijk een uitspraak doen over te hoge huurprijzen of besluiten tot tijdelijke huurverlagingen in verband met gebreken aan de woning.

Te hoge huurprijs

Huurders kunnen, ook bij vrije sector huurwoningen, in het eerste half jaar laten controleren of de huurprijs van hun woning niet te hoog is. Met deze 'toets aanvangshuur' wordt gekeken of de huurprijs boven de maximale huurprijs volgens het puntenstelsel (woningwaarderingstelsel) ligt. Dit leverde huurders gemiddeld een huurverlaging van 103 euro op. Huurders van een sociale huurwoning kunnen de huurprijs op basis van puntenaantal ook na het eerste half jaar laten controleren. Dit leidde in 2017 gemiddeld tot een huurverlaging van gemiddeld 53 euro.



Tijdelijke huurverlaging

De huurcommissie kan bij onderhoudsgebreken aan een woning ook besluiten tot een tijdelijke huurverlaging. Dat is voor verhuurders vaak een goede stok achter de deur om achterstallig onderhoud toch aan te pakken. In uitspraken in 2017 werd de huur gemiddeld 285 euro per maand verlaagd in verband met gebreken aan de woning.

Servicekosten

De meest ingediende verzoeken in 2017 gingen over de servicekosten. Gemiddeld genomen gingen de servicekosten na uitspraak van de commissie op jaarbasis 222 euro omlaag.

Bron: Woonbond

Wat gebeurt er als de woning bij verhuizen niet goed wordt achtergelaten?

Als een huurder de huur heeft opgezegd wordt de woning geïnspecteerd en krijgt de vertrekkende huurder te horen wat er aan de woning hersteld moet worden. Er wordt dan direct een afspraak gemaakt voor een eindinspectie. Wordt de woning dan niet 'goedgekeurd' dan moet de huurder alsnog de eerder aangegeven herstellingen aanbrengen.

Als een huurder de woning na verhuizing niet goed achterlaat, gaat Eigen Haard over tot het volgende:

- Werkzaamheden die minder kosten dan € 250,- laat Eigen Haard direct voor rekening van de vertrekkende huurder uitvoeren
- Zijn de kosten hoger dan € 250,-? Dan krijgt de verhuizende huurder de kans om de werkzaamheden alsnog zelf uit te voeren. De kosten die Eigen Haard maakt omdat de woning nog niet verhuurd kan worden zijn voor rekening van de vertrekkende huurder.

**Kopij voor de volgende uitgave inleveren
vóór 20 juli a.s.**

Belastingdienst moet schade Gluurverhoging vergoeden

De Belastingdienst moet een huurder een schadevergoeding betalen omdat er in de periode van 2013 tot en met april 2016 inkomensgegevens verstrekt zijn aan de verhuurder, terwijl hier geen wettelijke basis voor was. De Belastingdienst overtrad hiermee zijn geheimhoudingsplicht en de huurder heeft hier financiële schade door ondervonden. De verhuurder heeft op grond van deze gegevens een hogere huurverhoging doorgevoerd. De zaak werd gesteund door het juridisch fonds van de Woonbond.

De Woonbond voerde eerder een collectieve rechtszaak tegen Belastingdienst en verhuurders over het verstrekken van de gegevens. De rechter oordeelde in die zaak dat de Woonbond niet ontvankelijk was. De individuele claim aan de Belastingdienst was nu wel succesvol.

Periode

De rechtbank oordeelt dat vanaf 2013 tot april 2016 geen gegevens verstrekt hadden mogen worden. Voormalig minister Blok voerde in april 2016 een wetwijziging door die het verstrekken van gegevens vanaf april 2016 naar oordeel van de rechter wel mogelijk maakte.

Modelbrief schadevergoeding

Heeft u in deze periode een inkomensafhankelijke huurverhoging betaald? Met de modelbrief van de Woonbond kunnen huurders die in de periode 2013 tot april 2016 een Gluurverhoging kregen, een schadevergoeding eisen bij de Belastingdienst. De Woonbond heeft ook een Excelbestand gemaakt waarmee de huurder de schade kan berekenen. Hiermee wordt rekening gehouden met het cumulatieve effect (het effect van een extra huurverhoging in 2013 op de jaren erna, bijvoorbeeld). Voor huurders die in 2013 een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad is het van belang de brief voor 1 juli te versturen, omdat hiermee ook de verjaring wordt gestuit. De verjaring van een dergelijke vordering is vijf jaar.

Privacy

De Woonbond is al sinds de invoering tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging of 'Gluurverhoging'. De privacy van huurders wordt met voeten getreden, om het mogelijk te maken bescheiden middeninkomens een forsere huurverhoging te geven, terwijl zij vaak geen huurprijzen boven de sociale huurgrens kunnen betalen en gewoon in de sociale sector thuishoren. Huurders konden in 2013 al vanaf een bruto jaarinkomen van € 33.600,- een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. De Woonbond is nog juridisch advies aan het inwinnen over eventuele vervolgstappen in de collectieve zaak.

Modelbrief

De 'Modelbrief schade extra huurverhoging' kan worden gedownload via de website www.woonbond.nl

=====

Bezwaar maken tegen huurverhoging

Tot 1 juli a.s. kunnen huurders bezwaar maken tegen de huurverhoging 2018. Op de website van de Huurcommissie staat een voorbeeld van een bezwaarschrift.

Gedurende de behandeling van het bezwaarschrift hoeft de huurder de huurverhoging voorlopig niet te betalen. Verklaart de Huurcommissie het bezwaar ongegrond? Dan betaalt men de huurverhoging alsnog. De leges bedraagt € 25,-.

www.huurcommissie.nl

Colofon

Bestuur HBO Argus

voorzitter (vacant)
Hans Visser, penningmeester
Eva Visser
Jan Melis
Daphne Meijer
Eliane Schoonman
Andres Wiecherink

Agnes Johannesma-van Leeuwen
(ambtelijk secretaris)

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