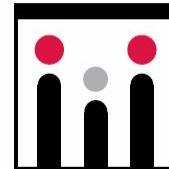


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 14, nummer 6, november/december 2018

In dit nummer:

- Woningcorporaties: grotere tweedeling leidt tot nieuwe achterstandswijken
- Van de bestuurstafel
- Proefballonnen
- Sociale huurwoning krijgt een dak dat de bui
- Bewonerscommissies akkoord met oprichting Federatie Amsterdamse huurderskoepels
- Wie krijgt de woning?
- Liberalisatiegrens gaat na drie jaar stilstand weer omhoog
- Bereikbaarheid HBO Argus
- Teken de petitie

Van de redactie

Er is weer genoeg stof tot praten. Als we het heel dicht bij huis houden gaat het veel over de oprichting van de, de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels, voorlopig genoemd FAH. Na het uiteenvallen van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) hebben de huurderskoepels van de in Amsterdam actieve woningcorporaties de koppen bij elkaar gestoken en kwamen tot de conclusie dat er een nieuwe huurdersvertegenwoordiging moest komen zonder al het gekrakeel dat in de HA regelmatig veel tijd en energie opslokte zonder dat er enige vooruitgang op belangrijke beleidsonderwerpen werd geboekt. Vertegenwoordigers van HBO Argus hebben mede het voortouw genomen en hebben met veel inzet van de andere koepels bereikt dat 'de neuzen dezelfde kant opstaan'. Resultaat: de oprichting van de FAH. Ook de afgevaardigden van de andere koepels hebben intensief en met enthousiasme samengewerkt. Een prachtig resultaat en een voorbeeld van samenwerking.

Er dreigen weer veel achterstandswijken te ontstaan. Daarover maken niet alleen de huurdersverenigingen zich zorgen over maar ook de corporaties. Passend toewijzen concentreert mensen met lagere inkomens in wijken met goedkope woningen. Daaronder bevinden zich ook veel kwetsbare groepen die extra begeleiding nodig hebben. En daar ontbreekt het nogal eens aan. Een onderzoek door RIGO Research en Advies legt de problemen bloot. Corporatiebestuurders gaan met elkaar in gesprek om te onderzoeken waar het beter kan. Het Rijk en de gemeenten zullen op dit gebied ook actiever aan de slag moeten.

Milieu is ook zo'n onderwerp dat in geen enkel overleg meer lijkt te ontbreken. We hebben het dan vooral over verduurzaming maar vergroening zou ook meer besproken moeten worden. In deze uitgave een artikel over het vergroenen van daken van sociale huurwoningen.

Gezellige decembermaand gewenst!

Woningcorporaties: grotere tweedeling leidt tot nieuwe achterstandswijken

'De achterstandswijken zijn terug. Woningcorporaties en gemeenten zien het, bewoners merken het. Elke dag. De tweedeling neemt toe, mensen met allerlei persoonlijke problemen blijven achter in wijken waar gezinnen vertrekken. Het cement van de wijk verdwijnt, meer kwetsbare huurders komen ervoor in de plaats.' Dat zegt Aedes-voorzitter Marnix Norder in reactie op een onderzoek van RIGO Research en Advies. Daaruit blijkt dat de leefbaarheid verslechtert in buurten met veel sociale huurwoningen.

RIGO onderzocht in opdracht van branchevereniging Aedes het effect van de instroom van kwetsbare huurders op de leefbaarheid in wijken. RTLnieuws en de Volkskrant berichtten hier op 8 november 2018 al over. Norder: 'Er zijn portieken waar alleen nog hulpbehoevende ouderen, armlastige alleenstaanden of mensen met een beperking wonen. Die mensen staan er alleen voor, zorgen voor overlast, hebben schulden of zijn verslaafd. Dat komt steeds vaker voor. Daar kunnen we samen iets aan doen. Dus kabinet, geef woningcorporaties meer ruimte om kwetsbare mensen verspreid over wijken te huisvesten. En gemeenten, zorg voor goede begeleiding.'

Lokale aanpak

Aedes wil dat gemeenten de problemen lokaal aanpakken. De begeleiding van kwetsbare bewoners door gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties moet veel intensiever. Bovendien moet het Rijk lokaal maatwerk mogelijk maken in de wet. Kwetsbare buurten zijn gebaat bij huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen en bij minder eenzijdige instroom van kwetsbare bewoners. Corporaties kunnen meer betekenen als meer mensen in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. En als zij voor meer middenhuurwoningen kunnen zorgen. Bij de evaluatie van de huidige Woningwet verdient leefbaarheid extra aandacht en is lokaal maatwerk het sleutelwoord.

Resultaten

Eerdere signalen van woningcorporaties dat de leefbaarheid in wijken onder druk staat, onderbouwt RIGO met harde cijfers. De onderzoekers concluderen dat er een directe relatie bestaat tussen een toename van bewoners met persoonlijke problemen en een verslechtering van de leefbaarheid. In buurten die voor meer dan twee derde uit sociale huurwoningen bestaan, stromen veel mensen in met lage inkomens. Zij hebben ook vaak psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of een licht verstandelijke beperking. Bewoners in deze buurten hebben ongeveer vier keer zo vaak psychische problemen als in wijken zonder sociale huurwoningen. Uit het onderzoek blijkt ook dat in genoemde buurten 15 procent meer overlast en 9 procent meer agressie voorkomt dan landelijk gemiddeld.

Oorzaken

RIGO geeft hiervoor twee oorzaken. Jarenlang overheidsbeleid heeft de sociale huursector kleiner gemaakt en beperkt tot de laagste inkomens. In de afgelopen periode is het aantal plekken in zorgcomplexen en GGZ-instellingen ook sterk gedaald, waardoor cliënten (deels noodgedwongen) op zichzelf wonen. Zij zijn vrijwel altijd aangewezen op de goedkoopste sociale huurwoningen en deze liggen vaak in eenzijdige buurten.

Oren en ogen in de wijk



Woningcorporaties zetten zich in voor leefbare wijken voor alle huurders. Huismeesters en woonconsulenten zijn volgens RIGO de oren en ogen in de wijk. Zij signaleren problemen en een gebrek aan begeleiding. Corporaties kijken bij de samenstelling van hun woningvoorraad naar variatie in zowel woningtype als in locatie binnen verschillende wijken. Bij het beheer van de woningen letten zij ook op voldoende verlichting en schone portieken om de buurt leefbaar en veilig te houden.

Innovatiechallenge

Aedes, KWH en het Blomberginstituut hebben in het kader van de Vernieuwingsagenda initiatief genomen voor de Innovatiechallenge Leefbare Wijken en Buurten 2018-2019. Dat is een nieuwe aanpak waarbij in zes teams corporatiebestuurders elkaar, de wetenschap en de markt vinden om samen te komen tot vernieuwende oplossingen voor leefbare wijken.

(Bron: AEDES)

Van de bestuurstafel



Het bestuur van HBO-Argus is de afgelopen maanden druk bezig geweest met een aantal zaken. Allereerst hebben de nieuwe bestuursleden zich moeten inwerken. De woningbouwwereld en de corporatiewereld zijn best complex, dus we hebben ieder een aantal cursussen van de Woonbond gevolgd, met collega's uit het hele land. (Dat was op zich al leuk.) De een ging naar Utrecht, een ander naar Eindhoven om bijgepraat te worden over duurzaamheid, nul-op-de-meter, passend toewijzen en de berekening van huurverhogingen. Ook Eigen Haard zelf heeft ons bijgeschoold. Hoe zit Eigen Haard in elkaar, hoe werkt de serviceafdeling die huurders aan de telefoon krijgen, en wat zijn de plannen voor de komende tijd - het is allemaal voorbijgekomen. Reuze interessant.

Ik heb bijgeleerd over nul-op-de-meter, want wat is dat nu eigenlijk? In het kort: bewoners hebben een zeer energiezuinig huis; ze zijn niet langer afhankelijk van gas en doen alles elektrisch. Hiernaast wekken ze zelf energie op met zonnepanelen. De weinige energie die ze nodig hebben van het net (midden in de winter voor warmte) compenseren ze met de energie die ze 's zomers terugleveren met hun zonnepanelen. Zo eindigen ze het jaar met een energierekening van nul euro. Klinkt geweldig, maar er zitten in de praktijk wel allerlei nadelen aan. Een punt dat weleens vergeten wordt: het is niet geschikt voor onze kleine Amsterdamse woningen, want alle apparatuur voor de energieopwekking- en warmteterugwinning neemt veel ruimte in beslag en maakt als 't tegenzit 'n enorm lawaai.

Ons bestuurslid Eva Visser is dit jaar enorm veel tijd kwijt geweest met de oprichting van de Federatie van Huurderskoepels. Wij hebben zoveel mogelijk geprobeerd haar te steunen, in dit bureaucratisch proces.

Hiernaast hebben wij als bestuur bij elkaar gezeten om te praten over het Manifest Passend Wonen dat Eigen Haard deze zomer wel niet heeft ondertekend maar van harte steunt. Het Manifest leidde tot een tegenreactie, het Pleidooi, en het Pamflet. Deze teksten vindt u op onze website terug. Wij hebben ons samen wat langer en dieper gravend afgevraagd wat wij van de ideeën in het Manifest vinden, om beter te kunnen praten met Eigen Haard hierover. Waar we vooral moeite mee bleven houden, was de grondgedachte van het Manifest dat het goed zou zijn als huurders verplicht ophoepelen uit hun huidige woning, als ze die zijn ontgroeid. Dit geeft ons een gevoel van onveiligheid, als huurders. Verleiden om te verhuizen? Ja, goed idee, maar niet tegen een veel hogere huur. Dwingen? Nee. Hiervoor meer woningen bouwen overal is ook niet de juiste oplossing, want meer woningen zorgt voor een grotere aanzuigende werking van buiten de regio. Verdichten in de stad is het ook niet helemaal, zonder uitbreiding van voorzieningen. Maar wat dan wél? We moeten er nog verder op studeren en over in gesprek. En dat zullen we het komende jaar ook blijven doen.

Op 28 november jl. waren de bewonerscommissies uitgenodigd te komen praten over de voorgenomen oprichting van de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels. Het was een levendige bijeenkomst waarin de aanwezigen werden geïnformeerd over de samenwerking van de huurderskoepels, welke samenwerking uiteindelijk tot een federatie heeft geleid. Aan het einde van de vergadering gaven de commissies unaniem hun goedkeuring en kan HBO Argus verder meewerken aan de officiële oprichting van de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels.

Daphne Meijer

*Het bestuur wenst u
goede feestdagen en een voorspoedig en inspirerend 2019!*

Proefballonnen

Onder de naam Proefballonnen verscheen in het Aedes Magazine 2012/8/5 een column van Marco de Wilde, directeur-bestuurder bij Veluwewonen in Eerbeek. De interessante inhoud:

Een van mijn vorige columns ging over scheefwonen. Ik noemde het de beste per ongelukkige uitvinding in de volkshuisvesting. Deze zomer barstte hierover opnieuw discussie los. Het Manifest hield een pleidooi voor inkomensafhankelijke huurverhoging, om de extreme wachttijden voor lagere inkomens in steden te beperken. Andere corporaties reageerden daarop met het Pleidooi, vóór het recht op (scheef-)wonen. Mijn eerste gedachte toen ik het Manifest las: daar zal de politiek wel raad mee weten. En jawel, enkele weken geleden werd een proefballon opgelaten: scheefwonen mag niet van de coalitiepartijen. In de sociale huur, wel te verstaan. Er is nog wat discussie tussen de fracties of we het hebben over inkomens van 41.000 of 100.000 euro, of iets er tussenin. Maar dat zijn details. Het standpunt is: met een te hoog inkomen mag je niet in een sociaal huurhuis wonen, want dat is door de staat gesubsidieerd.

Is het niet eens tijd de feiten onder ogen te zien? En daar de politieke consequenties van te nemen? In de huurtoeslag gaat 4 miljard om. Dat betalen de corporaties (en dus de huurders) inmiddels volledig terug via de verhuurderheffing, de vennootschapsbelasting en de ATAD *). In de hypotheekrenteaftrek gaat meer dan 10 miljard om. Een 'huiseigenaar' met een gemiddelde hypotheek van 290.000 euro tegen 4 procent rente, krijgt zo'n 350 euro van de staat. Bij een hypotheek van 500.000 euro loopt dat op tot 700 euro. Maandelijks wel te verstaan.

Een bijstandsmoeder in een huis van 700 euro ontvangt 330 euro huurtoeslag. Wie, zo vraag ik u met klem, wordt er nu eigenlijk gesubsidieerd?



Laten we naar het hele woondomein kijken. Als de hypotheekrenteaftrek versneld wordt versoerd, levert dat meer dan voldoende op om de verhuurderheffing te verlagen. Daar kunnen corporaties, vooral in steden, huizen van bouwen. Corporaties hebben meer investeringsruimte voor de gewenste verduurzaming. En scheefwonen in een sociale huurwoning is niet langer een halve misdaad, maar een doodnormaal recht.

Ik weet het. Dit is een schreeuw in de leegte. Een proefballon die al heel vaak is opgeblazen. Maar waarom zouden alleen politici dat mogen? Deze woondomein-ballon kan niet vaak genoeg worden opgeblazen. Net zolang totdat ook beleidsmakers en politici zich realiseren dat doorprikken geen optie meer is.

*) Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)-richtlijn. De invulling van deze maatregel raakt zowel de gemeenten als de woningcorporaties. De gekozen invulling van de ATAD richtlijn stelt namelijk dat als je weinig winst maakt maar wel veel rente aftrekt, je maar een klein deel van die rente mag aftrekken. De rest van die rente – die je wel gewoon betaalt – wordt bij je fiscale winst meegerekend. Corporaties zoeken steun bij de gemeenten om deze maatregelen af te wenden. De VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) ontvangt veel door gemeenteraden aangenomen moties waarin de minister van BZK wordt opgeroepen de corporaties niet extra te belasten. De ATAD-richtlijn, maar ook de verhuurderheffing, slaat een fors gat in het investeringsvolume van corporaties. Dit, terwijl juist nu investeringen nodig zijn in nieuwbouw, energiebesparende maatregelen, wonen met zorg en betaalbaarheid.

=====

**Kopij voor de volgende uitgave graag inleveren
vóór 20 januari 2019**

Sociale huurwoning krijgt een dak dat de bui al ziet hangen

Als het dak aan vervanging toe is, kun je het net zo goed meteen groen doen. Amsterdam gaat tienduizend vierkante meter aan daken op sociale huurwoningen in de stad vergroenen.

Het project voor daken die wel een opknappbeurt kunnen gebruiken, kreeg een Europese subsidie van 4,8 miljoen euro. Niet alleen worden de daken groen, ze worden ook nog eens blauw en slim. De begroeiing is goed voor waterberging (blauw) en voor biodiversiteit. En dan zijn er slimme sensoren. "Onder de groenlaag zit een krattensysteem. Als de sensoren een zware bui zien aankomen, worden de kratten geleegd in het riool of in de tuin, zodat de maximale capaciteit beschikbaar is om regenwater op te vangen", vertelt Jan Henk Tigelaar van Rooftop Revolution, de club die zich inzet voor



vergroening van Nederlandse daken. Die kratten zijn tien centimeter hoog, per vierkante meter dak kan dus 100 liter water worden bewaard. Dat vocht kan vervolgens over langere tijd verdampen, waardoor het koeler blijft in de huizen en in de buurt. "We noemen het een dak dat de bui al ziet hangen."

Meer regen

De vier buurten waar de daken vergroend worden, lopen een relatief groot risico op wateroverlast en schade bij zware regenval, iets wat vaker voor zal komen door

klimaatverandering. Rooftop Revolution heeft met behulp van crowdfunding al meer dan 14.000 vierkante meter dak vergroend en in de komende drie jaar moet er door de subsidie en bijdragen van onder meer corporaties zo'n 10.000 vierkante meter bij zijn gekomen. De Europese subsidie wordt niet alleen gebruikt voor de aanleg van de daken, maar ook om de slimme sensoren te verbeteren. Daarnaast doen de Hogeschool van Amsterdam en de Vrije Universiteit onderzoek naar de effecten van waterberging.

Het zijn de eerste sociale huurwoningen die behalve groen ook slim worden, weet Tigelaar. De hoop is dat het smaakt naar meer.

(Trouw)

Bewonerscommissies akkoord met oprichting Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels

Op 28 november jl. was het kantoor van HBO Argus aardig gevuld met vertegenwoordigers van bewonerscommissies uit alle delen van de stad. De bijeenkomst was speciaal bedoeld om de oprichting van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels toe te lichten en de bewonerscommissies te vragen of zij de oprichting kunnen steunen.

De afgevaardigden van HBO Argus in het koepeloverleg, Nelleke Lindhout en Eva Visser, legden uit hoe de intensievere samenwerking met de andere Amsterdamse koepels (Arcade, Huurgenoot, Bewonersraad Rochdale, Duwoners, Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Amsterdam en Huurders Ymere Amsterdam) na het opheffen van Huurdersvereniging Amsterdam per 1 januari 2018 gestalte heeft gekregen.

Een aantal aanwezigen maakt zich zorgen om de directe belangenbehartiging van de huurders. Hoe wordt dat zichtbaar? En als er nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt hoe bewaakt de federatie dan dat die afspraken voor de huurders niet slechter worden? En door wie wordt het koepelbestuur gecontroleerd? De vragen worden meegenomen naar de federatie i.o. om binnen het bestuur te worden besproken.

De aanwezigen beantwoordden de vraag of zij kunnen instemmen met de voorstellen unaniem met "ja". Wat HBO Argus betreft staat na deze ledenraadpleging niets de oprichting van de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) nog in de weg.

Wie krijgt de woning



Het woonruimteverdelingssysteem voor sociale huurwoningen in de regio Amsterdam gaat op de schop. Althans daar koersen de betrokken vijftien gemeenten en woningcorporaties op aan. De herziening moet leiden tot betere kansen voor starters en woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben. De via WoningNet opgebouwde inschrijfduur gaat een kleinere rol spelen. Wat zijn de kansen? Wat de bedreigingen? Zijn er nieuwe ideeën om de toewijzing van sociale huurwoningen te verbeteren?

Een starter moet gemiddeld elf jaar wachten op een sociale huurwoning in de regio Amsterdam. Kunnen we de schaarse vrijkomende woningen niet beter, rechtvaardiger en slimmer verdelen?

NUL20 organiseert over dit onderwerp een debat op maandag 17 december a.s. in Pakhuis de Zwijger, Piet Heinkade 79 te Amsterdam.

Zie voor informatie en aanmelding <https://dezwijger.nl/programma/wie-krijgt-de-woning>

Liberaliseringsgrens gaat na drie jaar stilstand weer omhoog

Vanaf 2019 wordt de liberalisatiegrens en daarmee de maximale gereguleerde huur weer jaarlijks geïndexeerd. De afgelopen drie jaar was deze bevroren op afgerond 711 euro. De nieuwe grens wordt 720,42 euro. Dat staat in de circulaire van het Ministerie BZK waarin alle aangepaste parameters van de huurtoeslag, inkomensgrenzen, inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoopregels en overige bedragen voor 2019 worden vermeld.



Ook de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag volgen de ontwikkeling van de consumentenprijzen (1,37%). Het maximum inkomen voor het recht op huurtoeslag komt daarmee in 2019 op € 22.700,- (eenpersoons) en € 30.825,- (meerpersoons). Voor ouderen liggen die grenzen € 25,- lager. Overigens vervallen de maximum-inkomensgrenzen per 2020. In plaats daarvan komt een glijdende schaal, waardoor de toeslag in stappen lager uitvalt naarmate het inkomen stijgt. Het wijzigingsvoorstel daarvoor is al

aangenomen door de Tweede Kamer. De grens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging gaat in 2019 naar € 42.436,- voor het huishoudinkomen van 2017.

Bereikbaarheid HBO Argus

Hebt u een vraag? Hebt u een opmerking? Wilt u ondersteuning? Neem contact op met het bestuur van HBO Argus. Dat kan op verschillende manieren: telefonisch: 020-4083982, schriftelijk: HBO Argus, Adr. van der Horststraat 2, 1065 GX Amsterdam, per e-mail: info@hbo-argus.nl of persoonlijk: Adr. van der Horststraat 2, Amsterdam-Slotervaart.

Vaste kantoortijd

Elke maandag tussen 11.00 en 14.00 uur is het kantoor van HBO Argus bemand en kunt u telefonisch contact opnemen met een van de bestuursleden of langskomen. U kunt ook een afspraak maken voor een gesprek. Buiten deze tijd kunt u een boodschap inspreken op het antwoordapparaat.

Teken de petitie Behoud het huurrecht; geen huurverhogingen of gedwongen verhuizingen
Ga naar www.petities.nl

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Eva Visser, vice-voorzitter
Jan Melis
Daphne Meijer
Andres Wiecherink

Agnes Johannesma-van Leeuwen
(secretariaat)

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