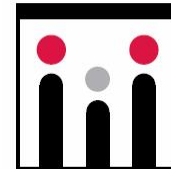


# Argusogen



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

**HUURDERSVERENIGING**



HBO  
ARGUS

Jaargang 15, nummer 1, januari-februari 2019

## **In dit nummer:**

- De resultaten van de huurverhoging in 2018
- Van de bestuurstafel
- Grenzen en huurverhoging 2019
- Onderzoek naar communicatie Eigen Haard met huurders in Amstelveen
- Nieuwbouwwoning kopen? Voorrang voor huurders van een sociale huurwoning
- Uit het Een vandaag opiniepanel

## *Van de redactie*

Een nieuw jaar, nieuwe cijfers. De grenzen voor woningtoewijzing, huurverhoging en huurtoeslag 2019 zijn bekend. Zij zijn in deze editie opgenomen. Ook vindt u de resultaten van de huurverhoging van 2018.

De discussies over het woningtekort blijven de gemoederen bezighouden. Ambities zijn er genoeg, nu de uitvoering nog. Amsterdam zegt o.m. "Om de bouwambities te realiseren stellen we een Uitvoeringsplan Woningbouw op. Dat heeft tot doel het bouwen van 7.500 woningen per jaar in de periode 2019-2025, waarvan gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen en 1.670 middeldure huurwoningen. Daarbij zetten we in op eeuwigdurende middeldure huurwoningen en langere uitpondtermijn van nieuwe sociale huurwoningen van particulieren. Deze bouwambitie loopt samen op met de bereikbaarheidsdoelstelling: een goede regionale en binnenstedelijke bereikbaarheid. We bereiden voor de periode 2020-2023 nieuwe samenwerkingsafspraken met corporaties en huurders voor. Daarbij is het uitgangspunt dat er slechts bij hoge uitzondering nog corporatiewoningen worden verkocht, en dat er jaarlijks 2.500 corporatiewoningen worden gebouwd, waardoor het mogelijk wordt jaarlijks 1.300 corporatiewoningen in het middensegment te verhuren."

Het voorbereiden van de samenwerkingsafspraken is een test voor de nieuw opgerichte Federatie Amsterdam Huurderskoepels (FAH). De FAH is namens de huurders onderhandelingspartner van de gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Gedrieën moeten zij een breed gedragen samenwerkingsovereenkomst (prestatieafspraken) voor de komende jaren tot stand brengen. Er breekt een belangrijke tijd aan.

In Pakhuis de Zwijger aan de Piet Heinkade 79 vinden veel interessante discussiebijeenkomsten plaats. Een terugkerend thema is wonen met als vragen: 'Hoe wordt woonruimte geboden aan diverse groepen die hun leven in Amsterdam willen doorbrengen?' Op 4 februari a.s. vindt een 2<sup>e</sup> debat plaats over het thema "Wij Bouwen de Stad. Ondertitel: 'Out-of-the-box' wonen. Wat zijn de woonconcepten van de toekomst? En hoe bouwen we die?" Iedereen kan meedenken en meepraten. Wilt u weten wat er op woongebied mogelijk is maak dan gebruik van deze kans om mee te discussiëren. Altijd de moeite waard.

Aanmelden kan via de website [www.dezwijger.nl](http://www.dezwijger.nl).

## De resultaten van de huurverhoging in 2018

Elk jaar vraagt Argusogen aan Eigen Haard hoe de huurverhoging is verdeeld. Hieronder ziet u de resultaten van 2018.

	Amsterdam	Totaal
1. Hoeveel sociale huurwoningen bezat Eigen Haard op 1 januari 2018	32.066	51.271
2. Hoeveel huurders hebben per 1 juli 2018 géén huurverhoging gehad?	4.222	6.868
3. Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 3,5% (inkomen < 41.056; huur < 70%)	6.958	9.234
4. Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 1,15% (inkomen < 41.056; huur > 70%)	6.936	11.193
5. Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 3,5%, bijzondere doelgroep; huur < 70% max.	6.194	9.708
6. Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 1152%, bijzondere doelgroep; huur > 70% max.	4.252	8.227
7. Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 5,4% (inkomen > €41.056; huur < 70% max.)	1.264	1.759
8. Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 5,4% (inkomen > €41.056; huur > 70% max.)	1.362	2.973
Overige percentages (0,01% t/m 3,9%)	878	1.309
9. Hoeveel huurders hebben bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging van 5,4%?	116	208
10. Hoeveel bezwaarschriften zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie?	57	121
11. Hoeveel woningen zijn door de huurverhoging per 1 juli 2018 boven de liberalisatiegrens gekomen?	569	1.086
12. Bij hoeveel woningen heeft Eigen Haard de huur afgetopt tot € 710,68/€ 712,-- i.v.m. huurtoeslag?	539	1.342

Sociale huurwoningen in Amsterdam:

Op 1 januari 2013 had Eigen Haard 34.500 (afgerond) sociale huurwoningen, in 2014: 33.500 (afgerond), 2015: 32.982, 2016: 31.500, 2017: 31.971. Dat was elk jaar minder.

In 2018 is het aantal sociale huurwoningen toegenomen met 95. Dat is na een afname van 1000 in 2013, 518 in 2014, 1482 in 2015, 471 in 2016 (totaal 3471) een schamele opbrengst. Maar de bouwambities liggen op dit moment hoog dus kan worden verwacht dat het aantal in 2019 en 2020 flink zal stijgen.

In 2018 hebben in Amsterdam 4222 huurders geen huurverhoging gehad. Dat waren er 2652 in 2017.

Het aantal Amsterdamse woningen waarvan de huur is 'afgetopt' tot de maximale huurtoeslaggrens is in 2018 gestegen: van 359 in 2017 naar 539 in 2018.

Tegen de extra inkomensafhankelijke huurverhoging hebben in 2018 116 Amsterdamse huurders bezwaar gemaakt tegen 138 in 2017. Als dat wordt afgezet tegen de 800 in 2013 is dat fors minder. Maar 2013 was het eerste jaar waarin de zgn. scheefwoners extra werden belast. Toen werden 142 bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie tegen 57 in 2018.

Er kon bezwaar worden gemaakt indien het door de belastingdienst opgegeven huishoudinkomen in 2016 lager was dan de grens van € 41.056,--. Ook als het huishoudinkomen in 2017 of 2018 onder die grens was gedaald kon bezwaar worden ingediend; in sommige gevallen kan dat tot huurverlaging leiden. Behorende tot een van de speciale uitzonderingsroepen dan wordt er geen extra huurverhoging toegepast. Dat geldt voor huishoudens van 4 of meer personen, huishoudens waarvan een van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft of hebben bereikt en indien een of meer leden van een huishouden behoort tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten.

Onderhoudsgebreken zijn geen geldige reden om de jaarlijkse huurverhoging te weigeren. De huurder mag echter wel bezwaar maken als er vóór de ingangsdatum van de huurverhoging al een procedure op grond van onderhoudsgebreken bij de Huurcommissie liep of als er al een uitspraak is van de Huurcommissie, waarbij de huurprijs tijdelijk is verlaagd vanwege onderhoudsgebreken en de verhuurder deze gebreken nog niet heeft verholpen.

# Van de bestuurstafel



## Toverwoord 'tijdelijk'

In 2018 wisten we weer waarom we ons lijfblad ooit Argusogen hebben genoemd. We kregen een initiatief onder ogen van de grootste corporaties. Eigen Haard had met interesse meegekeken, maar niet meeondertekend. Het ging over experimenteren met tijdelijke huurcontracten. Met een tijdelijk contract willen de corporaties de doorstroming bevorderen. Dat is zo. Van de regen in de drup is ook doorstroming. Wat er feitelijk gebeurt is dat de corporaties een manier zoeken om langs de huurwet heen te werken. In de nieuwe huurwet van 2016 werd de mogelijkheid opgenomen dat verhuurders een huurcontract van maximaal twee jaar aan kunnen bieden. Verhuurders die niet gingen verhuren omdat ze bang zijn voor de huurbescherming, zouden zo gestimuleerd worden hun woonruimte tijdelijk te huur aan te bieden. De Tweede Kamer stemde ook in met het invoeren van vijfjarige huurcontracten voor onzelfstandige jongeren tot en met 27 jaar, de doelgroepenaanpak. Dit smaakte kennelijk naar meer en zo zag het voorstel van de corporaties voor tijdelijke huurcontracten het licht. Al snel gevolgd door een plan voor verdere doelgroepverhuur, onder meer aan de doelgroep 'grote gezinnen'. De nieuwe huurwet van 2016 blijkt een loper uitgelegd te hebben: van recht naar voorziening. Een tijdelijke voorziening wel te verstaan. Met een jaarlijkse inbreuk op de privacy van de sociale huurder als de corporatie komt toetsen of de bewoner nog wel tot de doelgroep hoort. Beter baan gekregen? Verhuizen! Kind de deur uit? Verhuizen! Ontslagen? Verhuizen! De corporatie zegt toe de huurder te helpen met de zoektocht naar een andere woning, maar dat moet wel binnen een jaar plaatsvinden. Dat de woningvoorraad onvoldoende is om deze doorschuivers te bedienen wordt luchtig afgedaan als van later zorg. In een volgende Argusogen zullen we nog eens stilstaan bij de aan- en verkoop van sociale woningen en bekijken hoe zorgvuldig (of roekeloos!) dat gebeurd is. Maar op dit moment is de beschikbaarheid van woningen wel een zorg van HBO Argus. Wel aan de voorkant zorgen dat mensen (gedwongen) doorschuiven, en niet aan de achterkant regelen dat ze ergens naartoe kunnen doorschuiven, vinden wij volstrekt onverantwoord. Maar zelfs als we omkwamen in de beschikbare woningen en iedereen te kust en te keur kon uitzoeken waar en hoe hij wil wonen, hebben wij nog een principieel bezwaar: Wonen is niet een willekeurige plek waar je matras ligt. Wonen is je privéleven, je sociale leven. Wonen is geen tijdelijke kwestie, wonen is een recht. Natuurlijk verandert ieders levensloop de woonbehoefte. Van student naar gezin naar alleenstaande bejaarde om de echt grote stappen maar even te schetsen. De corporaties zouden er daarom beter aan doen het gesprek aan te gaan met de eigen bewonerscommissies en huurders over levensloop en woonbehoefte, inventariseren wie eigenlijk wel anders zou willen wonen en beschikbare woningen aan te reiken. Dat sommige corporaties zich ook zouden kunnen matigen met de huursprong zou de doorstroming vast ook ten goede komen. Van groot naar beter is nu nog te vaak van groot naar kleiner en duurder immers.

Als de corporaties kennis maken met de woonbehoefte van hun huurders en deze behoefte en beschikbaarheid op elkaar leggen, hoeft je de wet niet te veranderen en wordt de doorstroming bevorderd met behoud van rechten en 'woongenot', en krijgen nieuwkomers ook een entree. Als de huursprong bovendien gematigd wordt, haalt de corporatie de laatste prikkel om niet te verhuizen er ook nog uit. Een mooi begin van het nieuwe jaar zou dat zijn!

Wij wensen u een fijn en veilig 2019 en beloven u dat wij met argusogen de ontwikkelingen op het gebied van de sociale huur als tijdelijke woonvoorziening zullen blijven volgen en naar vermogen constructief beïnvloeden.

Uw dienstwillige voorzitter  
Eliane Schoonman

---

Reserveer vast in uw agenda: Algemene Ledenvergadering woensdag 10 april a.s. 19.30 uur

---

## Grenzen en huurverhoging 2019

Huren 2019: gemiddelde huurverhoging bij woningcorporaties maximaal 2,6 procent

Het gemiddelde aan huurstijgingen bij woningcorporaties mag volgend jaar niet hoger zijn dan 2,6 procent (1,6% inflatie + 1 procentpunt). Het optrekken van de huur na een verhuizing (huurharmonisatie) telt daarin mee. Op huishoudniveau mogen in het zogeheten gereguleerde segment de huren met maximaal 4,1 procent stijgen. Voor scheefwoners is dat maximaal 5,6 procent. Het kabinet wil zo de doorstroming van hogere inkomens blijven stimuleren.

De beperkte huursomstijging van 2,6 procent zorgt gemiddeld gezien voor een demping van de huurverhogingen. Huurverhogingen boven dit percentage moeten dan worden gecompenseerd met lagere of geen huurverhogingen. De maximale huursomstijging geldt niet voor particuliere verhuurders. De maximale huurverhoging is gebaseerd op het vastgestelde inflatiecijfer van 1,6 procent en een opslag van 2,5 procentpunt. Voor scheefwoners is de opslag 4 procentpunt.

### *Inkomensgrenzen per 1 januari 2019 en maximale huurstijging 2019*

Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft de inkomens- en huurgrenzen en maximale huurstijging voor 2019 bekendgemaakt. Hieronder een overzicht van de belangrijkste punten.

#### *Maximale huurstijging*

Woningcorporaties mogen hun huren in 2019 gemiddeld met maximaal 2,6 procent verhogen. Sinds 2017 geldt de huursombenadering. Dat betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties slechts met een beperkt percentage mag stijgen: de inflatie + 1 procent. In 2019 is dat 2,6 procent (1,6 procent inflatie + 1 procent). Het optrekken van de huur na een verhuizing telt daarin mee.

Voor individuele huurders is een hogere huurstijging mogelijk. Die stijging hangt af van het inflatiepercentage en het huishoudinkomen. Voor huishoudens met een inkomen: tot en met 42.436 euro stijgt de huur maximaal 4,1 procent (de inflatie + 2,5 procent); boven 42.436 euro stijgt de huur maximaal 5,6 procent (de inflatie + 4 procent).

#### *Maximale huurverhoging per woning*

4,1 procent voor huishoudens met een inkomen tot en met 42.436 euro;

5,6 procent voor huishoudens met een inkomen boven 42.436 euro.

Huishoudens van 4 of meer personen en huishoudens waarbij iemand de AOW-leeftijd heeft bereikt, zijn uitgezonderd van de hogere huurverhoging. Dat geldt ook voor bepaalde groepen chronisch zieken en gehandicapten. Voor al deze categorieën geldt een maximale huurverhoging van 4,1 procent.

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen mag de huur vanaf 1 juli 2019 met maximaal 3,1 procent worden verhoogd.

## **Sociaal huurakkoord AEDES en Woonbond**

Woningcorporaties (verenigd in AEDES) hebben met de huurders (verenigd in de Woonbond) afgesproken dat de huurprijs van sociale huurwoningen de komende jaren gemiddeld niet meer verhoogd wordt dan met het inflatiepercentage. Binnen de landelijke afspraken kunnen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten overeenkomen dat er extra ruimte nodig is om de huur te verhogen, bijvoorbeeld voor nieuwbouw in de regio.

#### *Huurbevrozing of huurverlaging*

Naast het beperken van de huurverhoging is afgesproken dat huurders met een laag inkomen en een hoge huur huurbevrozing of huurverlaging krijgen. Bij verduurzamende renovaties spreken partijen af dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening hoger is dan de stijging in huur of servicekosten bij renovatie. Zo wordt verwacht dat huurders er bij verduurzaming op vooruit gaan, doordat de woonlasten dalen.

#### *Wetsaanpassing*

Voor wijziging van wat in de berekening van de maximale huursomstijging per corporatie per kalenderjaar meetelt en wat niet, moet eerst de wet worden aangepast. Daarom kan die afspraak uit het concept Sociaal Huurakkoord nog niet voor 2019 in de wetgeving geregeld worden. Maar corporaties mogen uiteraard in de lijn van het Sociaal Huurakkoord hun huursomstijging in 2019

zoals die nu geldt (inclusief huurharmonisatie) op vrijwillige basis beperken tot minder dan 2,6 procent.

*Het percentage huurverhoging kan per woning verschillen want gesproken wordt over **gemiddelde** percentages. Huurdersfederatie Alert is met Eigen Haard in overleg over de huurverhogingen voor 2019.*

#### *Huurtoeslag*

De pensioengerechtigde leeftijd gaat sinds 2013 stapsgewijs omhoog. Dat heeft gevolgen voor de leeftijd waarop huurtoeslagontvangers te maken krijgen met de regeling voor gepensioneerden. In 2019 is die leeftijd 66 jaar en 4 maanden.

Het maximale inkomen waarop een huishouden nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag is verhoogd. Dat inkomen is afhankelijk van de grootte van het huishouden en de leeftijd. De bedragen voor 2019 zijn:

Eenpersoons	22.700 euro
Meerpersoons	30.825 euro
Eenpersoons - ouderen	22.675 euro
Meerpersoons - ouderen	30.800 euro

Vanaf 2020 komen de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag te vervallen. Voor passend toewijzen blijven deze echter wel bestaan.

#### *Toewijzingsgrens*

Woningcorporaties moeten ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 38.035 euro.

Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 42.436 euro.

Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen corporaties vrij toewijzen.

#### *Liberalisatiegrens en aftoppingsgrenzen*

De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) wordt vanaf 2019 weer geïndexeerd. De grens ligt in 2019 op 720,42 euro. Dit was 710,68 euro.

Dit bedrag is ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2019 maximaal 424,44 euro zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. In 2018 was dat 417,34 euro.

Is de huur hoger dan 424,44 euro? Dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een huurtoeslagontvanger wat hij boven dat bedrag nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 607,46 euro per 2019 (was 597,30 euro in 2018). De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt 651,03 euro (was 640,14 euro in 2018).

---

## **Onderzoek communicatie Eigen Haard en huurders in Amstelveen**

In Amstelveen start een onderzoek naar de relatie tussen Eigen Haard en de huurders. De huurders waren ontevreden over de manier waarop Eigen Haard met hen communiceerde. De gemeente Amstelveen had aangestuurd op een onafhankelijk onderzoek na berichten van huurders die ontevreden zijn over onderhoud, renovaties en vooral gebrekkige communicatie. Bert Halm, directeur-bestuurder van Eigen Haard reageerde: "Prima dat we dit onderzoeken. We willen dat onze bewoners tevreden zijn over alle aspecten van onze dienstverlening. We hopen met dit onderzoek de vinger goed achter het probleem te krijgen zodat we het zo snel mogelijk oplossen."

In het voorjaar worden de resultaten van het onderzoek bekend.

---

## Nieuwbouwwoning kopen?

Voorrang voor huurders van een sociale huurwoning

Woont u in een sociale huurwoning en loopt u met plannen rond om een woning te kopen? Dan kunt u als huurder gebruik maken van de voorrangregeling. U krijgt dan **voorrang** op andere belangstellenden. Eigen Haard biedt een aantal nieuwbouwkooptoningen aan. Het gaat o.a. om

- Sumatraplantsoen in Amsterdam, Indische Buurt
- De Dichters in Amsterdam, Bos en Lommer
- Europarei in Uithoorn

Informatie kunt u vinden op de website van Eigen Haard: [www.eigenhaard.nl](http://www.eigenhaard.nl)

---

## Uit het Een vandaag opiniepanel

Het moet beleggers moeilijker gemaakt worden om woningen in de grote steden op te kopen. Gewone kopers moeten zo meer kansen krijgen op de vastgelopen huizenmarkt. Dit zeggen deelnemers aan het onderzoek naar de woningmarkt van EenVandaag. Tweederde (63 procent) vindt dat beleggers meer overdrachtsbelasting moeten gaan betalen. Onder kiezers van alle partijen is hier een meerderheid voor. Aan het onderzoek deden 29.000 leden van het EenVandaag Opiniepanel mee.

Extra bouwen In het panelonderzoek werd ook gevraagd naar oplossingen om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. De ondervraagden vinden het vooral belangrijk dat er extra gebouwd gaat worden. In het bijzonder worden genoemd sociale huurwoningen (60 procent) en koopwoningen voor gezinnen (54 procent). Andere oplossingen ziet men in huizenruil en meer kleinschalige woonvormen, zoals tiny houses. Ook het makkelijker maken om in vakantiehuisjes te wonen, vinden ze een goede zaak (75 procent).

Mensen met een baan voorrang?

In sommige gemeenten krijgen mensen voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning als ze in die gemeente ook werken. De vraag is of dit landelijk ingevoerd zou moeten worden. Een kleine meerderheid (55 procent) vindt dit een goed plan. Zij zien als bijkomend voordeel dat het helpt om het personeelstekort van bijvoorbeeld leraren of mensen in de zorg te verkleinen in zo'n gemeente. Maar een kwart (27 procent) ziet dit niet zitten. Zij vinden dat iedereen gelijke kansen moet hebben, ook mensen die geen werk hebben.

---

Kopij en ideeën voor de volgende uitgave  
inleveren  
vóór 20 maart 2019

### *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](mailto:info@hbo-argus.nl)

#### **Website**

[www.hbo-argus.nl](http://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](mailto:argusogen@hbo-argus.nl)

