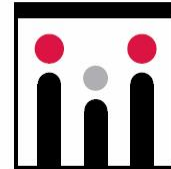


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 15, nummer 4, juli/augustus 2019

In dit nummer:

- Kabinet komt met verschillende inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen
- Pim Hogenboom nieuwe directeur Wonen
- Van de bestuurstafel
- Amsterdamse prestatieafspraken. Voorzitter FAH: Het gaat vooral om mensen en niet alleen om cijfers
- Inbraakpreventie
- Nieuwe voorzitter Huurdersfederatie Alert
- Voorrang voor huurders van Eigen Haard

Van de redactie

De overleggen met betrekking tot de Amsterdamse Prestatieafspraken slokken veel tijd van de drie betrokken partijen op. Die partijen zijn: de gemeente Amsterdam, de AFWC (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) en de FAH (Federatie Amsterdamse Huurderskoepels). Alle drie hebben zij hun aandeel in de voorbereiding geleverd. Nu ook door het 'bod' van de corporaties duidelijk is wat zij kunnen bijdragen gaan de gesprekken over de definitieve prestatieafspraken van start. Eind oktober moet alles op papier staan, op 12 en 19 november vindt behandeling in B&W plaats en in de tweede helft van december moet er worden getekend. De gesprekken vinden plaats binnen het bestuurlijk overleg: gemeente, directeuren van corporaties en bestuursleden van de FAH.

In deze uitgave wordt aandacht besteed aan de toespraak die Eva Visser als voorzitter van de FAH heeft gehouden na het uitkomen van het bod door de corporaties. Zeer de moeite waard.

Minister Ollongren heeft een wetsvoorstel ingediend dat vier maatregelen voor de gereguleerde (sociale) huursector bevat. De inkomensgrens voor sociale huurwoningen wordt gekoppeld aan de grootte van het huishouden en zgn. scheefwoners krijgen een nog hogere extra huurverhoging. Ook komen er meer mogelijkheden om vooral lage huren aan te passen. En de minister stelt voor om huishoudens waarvan de financiële omstandigheden verslechteren, huurkorting te geven. Voor die laatste groep huurders bestaat bij Eigen Haard een zgn. maatwerkregeling waarbij in geval van sterke inkomensdaling huurverlaging kan worden aangevraagd. Die regeling is in overleg met Huurdersfederatie Alert tot stand gekomen.

En het is weer vakantietijd. Bij vrijwel iedereen die op reis gaat bestaat de angst dat er gedurende hun afwezigheid wordt ingebroken. Inbraak is helaas niet altijd te voorkomen maar zeker kunnen maatregelen worden getroffen om het inbrekers zo moeilijk mogelijk te maken. In deze editie daarom aandacht voor het aanbrengen van preventieve maatregelen en het verkrijgen van het PolitieKeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Huurders van Eigen Haard kunnen daarbij gebruik maken van het aanbod om tegen een geringe huurverhoging de woning te laten voorzien van anti-inbraakmaatregelen. De kosten neemt Eigen Haard dan volledig voor haar rekening. Prettige vakantie!

Kabinet komt met verschillende inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen

Minister Ollongren wil de inkomensgrens voor sociale huurwoningen koppelen aan de grootte van het huishouden. In haar wetsvoorstel mogen alleenstaanden nog maar maximaal 35.000 euro verdienen terwijl de grens van meerpersoonshuishoudens opschuift naar 42.000 euro. Ook wil de minister de zogeheten scheefwoners nog zwaarder aanpakken: de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging gaat van 2,5 procent boven inflatie naar inflatie plus 4 procent.

Het wetsvoorstel van minister Ollongren bevat vier maatregelen voor de gereguleerde huursector. Naast de gedifferentieerde inkomensgrenzen en de hogere inkomensafhankelijke huurverhoging komen er meer mogelijkheden om huren aan te passen. Zo kunnen huurders straks enerzijds in aanmerking komen voor een tijdelijke huurkorting, en kunnen anderzijds zeer lage huren sneller worden verhoogd.

Er is nu voor alle typen huishoudens één inkomensgrens van ongeveer 38.000 euro. Aedes en de Woonbond willen naar drie inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen: voor eenpersoonshuishoudens tot 38.000 euro, voor tweepersoonshuishoudens tot 42.000 euro en voor huishoudens met drie of meer personen tot 52.000 euro. Minister Ollongren heeft gekozen voor twee



inkomensgrenzen, waardoor minder eenpersoonshuishoudens toegang krijgen tot de sociale huursector. De inkomensgrens voor gezinnen schuift maar zeer beperkt op: van 38.000 naar 42.000 euro. Volgens minister Ollongren is deze maatregel er "voor de agent en de verpleger". Maar Aedes en de Woonbond komen tot een heel ander oordeel: "Het kabinet maakt hiermee een politieke keuze over de rug van mensen die dringend op zoek zijn naar een huis". Gezinnen met een bescheiden middeninkomen vallen al buiten de boot.

Overigens hebben woningcorporaties nu ook al ruimte om zo'n 10 procent van de vrijkomende woningen aan middeninkomens toe te wijzen. In de praktijk blijken ze die ruimte maar beperkt te gebruiken.

Middeninkomens die al in een sociale huurwoning wonen, kunnen forse huurverhogingen krijgen als het wetsvoorstel wordt aangenomen. Nu geldt er een maximale huurverhoging van 2,5 procent boven inflatie. Vanaf een inkomen van 42.436 euro kan de verhoging straks maximaal inflatie plus 4 procent zijn.

Een andere aanpassing is dat huren onder de 300 euro sneller kunnen worden opgetrokken dan nu mogelijk is. Het wetsvoorstel maakt het tenslotte mogelijk om huurders een tijdelijke huurkorting te geven. Zo kunnen huurders bijvoorbeeld tegemoet worden gekomen als hun financiële omstandigheden verslechteren, zonder dat de verhuurders voor altijd aan lagere huurinkomsten vast zitten.

Het wetsvoorstel wordt na de zomer behandeld. Betrokken partijen kunnen tot en met 7 augustus reageren.

Pim Hogenboom benoemd tot Directeur Wonen



Pim Hogenboom is per 1 juni jl. benoemd tot Directeur Wonen. Hij volgt in die functie Elke Heidrich op die Eigen Haard heeft verlaten om met vroegpensioen te gaan. Pim Hogenboom was jaren Manager Strategie. Eigen Haard: "Hij is in zijn nieuwe rol onder meer verantwoordelijk voor de verhuur van onze woningen in de sociale en middenhuur, voor de leefbaarheid in onze buurten, voor het klantcontact en voor de relatie met onze huurdersvertegenwoordigers". HBO Argus zal dan ook rechtstreeks met hem te maken krijgen.

Wij wensen de heer Hogenboom veel succes in zijn nieuwe functie.

Van de bestuurstafel



Sociale huurders kijken zelden naar kopers. Onaardig laten zij zich over deze andere groep woners zelden uit. Omgekeerd gebeurt dat wel. Sociale huurders zouden profiteurs zijn van subsidies en goedkope woningen. Bijna niemand lijkt zich te realiseren dat vooral koopwoningen gesubsidieerde objecten zijn. Kijken we eens naar de site van een commerciële adviseur, Vergeer Financieel Advies. "De starterslening vormt een belangrijke subsidie voor starters, zoals de naam uiteraard al deed vermoeden. Een starterslening biedt je een rentevaste periode van 15 jaar, waarbij je de eerste 3 jaar nog geen rente hoeft te betalen en geen aflossingen hoeft te doen. Is je inkomen daarna voldoende gestegen om dit wel te kunnen doen? Het is zelfs mogelijk om een hertoetsing aan te vragen, die leidt tot een maandlast die past bij je inkomen. Indien je gebruik maakt van de Nationale Hypotheek Garantie staat de stichting hierachter uit naam van de overheid garant voor je lening. Je ontvangt het restbedrag dat je nodig hebt om een restschuld bij de bank te voorkomen. Dankzij deze zekerheid kun je bij de bank bovendien rekenen op een meer scherpe hypotheekrente, je betaalt het laagste rentetarief. Dit betekent dat de NHG subsidie je helpt om voordelig een woning te kopen. Bovendien kun je rekenen op een belangrijke mate van zekerheid, die voorkomt dat je een restschuld zal overhouden op het moment dat je de woning gedwongen dient te verkopen."

Kopers profiteren dus van een behoorlijke hoeveelheid staatssteun, subsidies. De heffingen ondertussen gaan naar de sociale huurders. De verhuurdersheffing, de vennootschapsheffing en de ATAD, de regeling tegen belastingontwijking, het is allemaal bij de sociale huurders in rekening gebracht.

Kopers kunnen rekenen op een belangrijke mate van zekerheid, zelfs als ze door het verlies van een baan of een partner hun woning moeten verlaten. Of ze passend wonen doet er niet toe. Kopers wonen altijd passend, ook als ze in hun eentje in een zeskamerappartement wonen. Niemand noemt hen profiteurs. Voor sociale huurders geldt dat niet. Eigen Haard wil dat HBO Argus meedenkt over 'doorstroming', waarmee naast verhuizen uit een sociale huurwoning naar een duurdere woning omdat het inkomen is gestegen, ook bedoeld wordt dat huurders die ooit een woning betrokken toen zij in de kleine kinderen zaten, die woning zouden moeten verlaten als die kinderen de deur uit zijn. Onze contactpersoon wil dat aan de voorkant regelen, bij het sluiten van de huurovereenkomst: "Dan hebben ze een stok achter de deur" vertelt de medewerkster ons. Een stok achter de deur die voor die andere, veel rianter gesubsidieerde kopers niet geldt. Een stok achter de deur die betekent dat sociaal huren iets tijdelijks is, een gunst.

In plaats dat woningcorporaties hun pijlen richten op kopers, en de rechten en subsidies van dezen rechtstreeks ten behoeve van de eigen huurders, richten zij zich juist tegen de eigen sociale huurders. Huurrecht moet een huurgunst worden, zodat wij doorstromen. En doorstromen waar naartoe? De meeste sociale huurders verdienen gewoon niet genoeg, volgens de bank, om een woning te kopen, of willen dit eenvoudig niet. Als dit soort plannen doorgaan, dan stromen sociale huurders door van recht naar gunst, van woning naar niks, want wel 'passende woonruimte' is er eenvoudig niet. Terwijl de commerciële huren hemelsgoed hoog zijn en de kopers de lachende derde zijn. De huurders van Eigen Haard zijn geen profiteurs. De meesten van ons profiteren zeker niet meer, maar aantoonbaar minder dan de kopers in onze stad. Passend wonen is zo geen stok achter de deur, het is een stok om mee te slaan. Passend wonen best, maar aanpassen van regels voor anderen is urgenter.

Eliane Schoonman
voorzitter

Amsterdamse prestatieafspraken 2020-2023

Voorzitter FAH: Het gaat vooral om mensen en niet alleen om cijfers

De Woningwet 2015 regelt dat huurders naast de corporaties en de gemeente het zgn. tripartiete overleg voeren bij het maken van lokale prestatieafspraken. Iedere in Amsterdam actieve corporatie heeft een huurderskoepel. In ons geval is dat HBO Argus. In Amsterdam werken de huurderskoepels samen in de FAH: de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels.

De drie partijen geven elk hun visie op wat ze de komende jaren willen en kunnen bereiken op het gebied van wonen in Amsterdam. Dat gaat zo:

De basis voor de **gemeentelijke** inzet wordt gevormd door de Woonagenda 2025 (te vinden via de website www.amsterdam.nl, zoekterm Woonagenda 2025) en het coalitieakkoord "Een nieuwe lente en een nieuw geluid".

De **corporaties** reageren hierop met een gezamenlijk bod, samengesteld uit hun individuele bijdrage. Dat gezamenlijke bod wordt gepresenteerd door de AFWC, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

De **huurders**, vertegenwoordigd in de FAH hebben naar aanleiding van het concept-bod een hoofdlijnenvisie uitgebracht.

Bod corporaties

Inmiddels heeft de AFWC het definitieve bod uitgebracht. In het bod staan de plannen en mogelijkheden van de gezamenlijke corporaties om bij te dragen aan het voor iedereen zo woonbaar en leefbaar mogelijk houden van de stad.

Eva Visser, voorzitter van de FAH, heeft in het bestuurlijk overleg op 11 juli jl. bevestigd op het aangeboden stuk gereageerd en vroeg vooral aandacht voor de huurders. Hieronder enkele citaten uit haar speech. De volledige tekst kunt u vinden op de website www.hbo-argus.nl > FAH waar u ook meer kunt lezen over de Amsterdamse prestatieafspraken.

Waarom wordt de loodgieter niet genoemd? Als mijn wc verstopt zit is het erg prettig als er een in de buurt is, of de bakker om de hoek die ervoor zorgt dat ik een lekker, vers, warm broodje bij hem kan kopen. De kleine zelfstandige die hard werkt en ook hier wil wonen.

- *Een procentje op de huur betekent voor een huurder bijvoorbeeld, dat Japie niet meer elke dag fruit mee naar school krijgt, want dat beetje gaat op aan de huur.*
- *2 euro meer aan servicekosten: de ene buur zegt tegen Marie: 'Laten ze maar minder schoonmaken, want mijn AOW krimpt alweer. Ik hou niets meer over om nog iets te doen.'*

Laten we bij de keuzes die wij maken meewegen wat de gevolgen zijn voor de mensen in de stad. Laten we ervoor zorgen dat in al onze plannen ook ruimte komt voor goede, gedegen, begrijpelijke en realistische voorlichting.

Wij willen voor iedere huurder in de stad een zo goed mogelijke afspraak maken, dus ook voor de particuliere huurder. Ik denk dat als we ook met de particuliere verhuurders ook binnen de afspraken kunnen krijgen en zij ook een stukje verantwoording op zich nemen we een heel eind zijn. Nog wat werk voor de gemeente.

Inbraakpreventie

Hoge inbraakcijfers hebben een negatief effect: mensen voelen zich onveilig in hun woning en in hun woonomgeving. Zone3 wil de veiligheid en de leefbaarheid van wijken in en om Amsterdam vergroten, en helpt daarom graag met goede inbraakpreventie.

Zone3 keurt en beveiligt de woning

In Amsterdam zijn gemiddeld tien succesvolle inbraken per dag. Meestal zijn dit gelegenhedeninbraken: de dief grijpt zijn kans omdat hij eenvoudig het huis binnen kan dringen. Dit type inbraak is grotendeels te voorkomen met goede beveiliging van de woning.

Zone3 is een erkend PKVW-bedrijf, dat staat voor Politie Keurmerk Veilig Wonen. Zij keuren een woning, nemen benodigde beveiligingsmaatregelen en reiken het certificaat uit. Zij doen dat voor individuele woningen, maar ook wooncomplexen, wijken, of nieuwbouw. De kans op een geslaagde inbraak in een woning met een PKVW-certificaat ligt gemiddeld 50 procent lager dan in een woning zonder keurmerk.

Naast de maatregelen voor het Politiekeurmerk voert Zone3 ook andere vormen van inbraakpreventie of schadeherstel uit, zoals:

Aanbrengen anti-inbraakstrippen

Installeren digitale deurspionnen

Adviseren over inbraakpreventie

Herstel van brand- of inbraakschade

Uitvoeren van noodwerkzaamheden



Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het PKVW is een keurmerk voor woningen die voldoen aan eisen op het gebied van inbraakpreventie en sociale veiligheid. Een woning die voldoet aan de eisen en is voorzien van een certificaatsticker, heeft tot 90% minder kans op een inbraak. Het keurmerk draagt ook bij aan het voorkomen van brand. Bovendien krijgt u met Politiekeurmerk vaak korting op de inboedelverzekering. Zone3 heeft zich volledig gespecialiseerd in het Politiekeurmerk. Alle vakmensen hebben de PKVW-opleiding afgerond.

PKVW eisen in een notendop:

Gecertificeerd hang-en-sluitwerk op bereikbare ramen, deuren en lichtkoepels. De voor- en achterdeuren worden voorzien van een anti-kerntrekbeslag.

Verlichting bij de buitendeuren.

Zicht vanuit de hal op iemand die voor de deur staat.

Rookmelders op iedere etage en op de juiste plek.

Als een woning voldoet aan alle PKVW eisen, dan wordt het PKVW certificaat met bijbehorende raamsticker uitgereikt. Een woning kan ook in aanmerking komen om voor een deel veilig verklaard te worden. Als er bijvoorbeeld geen achterom heeft en men laat daarom alleen de voorkant optimaal beveiligen, dan krijgt men daar een deelverklaring voor.



Meer weten?

Vragen over inbraakbeveiliging? Of benieuwd naar de mogelijkheden voor uw woning? Neem dan contact op voor meer informatie of een vrijblijvende opname en offerte. Zone3: 020-4627710.

Samenwerking met Eigen Haard

Eigen Haard werkt nauw samen met Zone3. Als enige corporatie biedt Eigen Haard de huurders aan de woning zoveel mogelijk inbraakvrij te laten maken door verkrijging van het PKVW. Inbraakpreventie is ook een verantwoordelijkheid van de huurders. Tegen een geringe huurverhoging (maximaal € 2,50; voor hoogbouw maximaal €1,50 per maand) neemt Eigen

Haard de kosten van de beveiligingsmaatregelen voor haar rekening. Op deze manier kan elke

huurder de woning optimaal beveiligen. Een PKVW-certificaat wordt afgegeven voor 10 jaar. Daarna moet het worden verlengd en kunnen huurders aan Zone3 een herkeuring aanvragen.

Woonservicemedewerk(st)er

Met de woonservicemedewerk(st)er van Eigen Haard kunt u spreken over het organiseren van een informatieavond voor de huurders en buurtgenoten zodat een en ander duidelijker wordt en er vragen gesteld kunnen worden. Zone3 komt dan uitleg geven en ook de politie is bijna altijd bereid medewerking te verlenen.

Nieuwe voorzitter Huurdersfederatie Alert

- In de bestuursvergadering van 4 juni jl. is mevrouw Wil Post gekozen tot (interim)voorzitter van Huurdersfederatie Alert. Bij Alert zijn alle huurderskoepels (de lokale huurdersverenigingen) van Eigen Haard aangesloten. Mevrouw Post is bestuurslid van huurderskoepel Ouder Amstel. De benoeming van een (interim)voorzitter was noodzakelijk omdat mevrouw Hennie van Rijn, die jarenlang de voorzittershamer van Alert hanteerde, geen deel meer uitmaakt van het bestuur van Alert nadat zij de Bewonersraad Amstelveen als bestuurslid en secretaris had verlaten.

Bereikbaarheid HBO Argus

Hebt u een vraag? Hebt u een opmerking? Wilt u ondersteuning? Neem contact op met 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.

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.

U wordt geadviseerd voor uw komst even te bellen om te checken of er inderdaad iemand is. Soms is er een vergadering of vindt een overleg elders plaats.

Voorrang voor huurders van Eigen Haard

Bewoners die wonen in een sociale huurwoning van Eigen Haard en willen doorstromen naar een huurwoning in de vrije sector of naar een koopwoning krijgen **voorrang** op andere belangstellenden. Lees meer over doorstromen op www.eigenhaard.nl

Kopij voor de volgende uitgave graag inleveren
vóór 20 augustus a.s.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter a.i.
Hans Visser, penningmeester
Eva Visser, vice-voorzitter
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