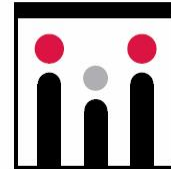


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 15, nummer 5, september/oktober 2019

In dit nummer:

- Enquête: 'Geef bouw nieuwe woningen prioriteit'
- Woningen voor studenten
- Van de bestuurstafel
- De ruggengraat van de huurders: bewonerscommissies
- Minder verkoop?
- Onderdak kán!
- Seniorenwoning met zorg – de vroegere aanleunwoning
- Klantpanel Eigen Haard

Van de redactie

Moeten we blij worden van de plannen die het Kabinet ons op Prinsjesdag heeft laten horen over de huursector? Een aantal besluiten en voornemens worden hieronder genoemd.

-Meer steun bij het bouwen van woningen voor het middensegment

-Vermindering van de verhuurdersheffing voor corporaties die gaan bouwen,

-Vrijstelling van de verhuurdersheffing voor de bouw van tijdelijke woningen die tussen 2020 en 2024 worden gebouwd. De vrijstelling en de tijdelijkheid gelden voor maximaal vijftien jaar. Desondanks levert de verhuurdersheffing de overheid meer op.

- Er komt een differentiatie van de inkomensgrenzen bij toewijzing. Het kabinet verlaagt de grens voor eenpersoonshuishoudens van 38.000 euro naar 35.000 en de grens voor meerpersoonshuishoudens wordt 42.000 euro.

-De maximale vrije ruimte bij toewijzing gaat omhoog naar vijftien procent als corporaties, gemeenten en huurders gezamenlijk beleid hiervoor vaststellen. Als de lokale situatie of wensen geen aanleiding geven tot het maken van beleid hebben corporaties 7,5 procent vrije toewijzingsruimte.

-Woningcorporaties kunnen huurders met een hoger inkomen (vanaf 10.000 euro boven de toewijzingsgrenzen van 35.000 en 42.000) die in een sociale huurwoning wonen een huurverhoging van 50 tot 100 euro geven tot maximaal de toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel.

-De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord over de jaarlijkse maximale gemiddelde huurverhoging van woningcorporaties komen in een wet.

-Het kabinet beperkt het aandeel van de WOZ (waardering onroerende zaken) in het puntenstelsel tot 33 procent. Dit gaat alleen spelen in de meest krappe woningmarktgebieden.

En natuurlijk niet te vergeten: duurzaamheid. De belastingdruk voor huishoudens neemt af door

verlaging van het tarief voor elektra, al wordt het belastingtarief voor gas verhoogd. Het Klimaatakkoord gaat 2020 in. Uitgangspunt daarbij is woonlastenneutraliteit voor kopers en huurders, waarbij de kosten voor verduurzaming niet hoger zijn dan kan worden terugverdiend aan energiebesparing

Tot slot: de belangrijkste plannen voor woningcorporaties staan op de site van Aedes: www.aedes.nl

Enquête: 'Geef bouw nieuwe woningen prioriteit'

Eigen Haard heeft huurders, woningzoekenden, professionals en medewerkers dit voorjaar gevraagd mee te denken over de belangrijke keuzes waar de corporatie voor staat. Vier jaar geleden is dat ook gedaan. Via een digitale enquête hebben honderden respondenten hun mening gegeven. De resultaten zijn nu bekend...

Allereerst wil Eigen Haard de honderden respondenten bedanken voor hun deelname. De uitslagen van de enquête worden meegenomen in het bepalen van de ondernemingsstrategie.

Meer prioriteit aan nieuwe woningen

Aan respondenten werd gevraagd 100 punten te verdelen over zes thema's; leefbaarheid van de buurt bevorderen, dienstverlening aan bewoners verbeteren, energiezuinigheid van woningen verbeteren, bestaande woningen renoveren, huren laag houden en nieuwe woningen bijbouwen.

Gemiddeld genomen is de prioriteit verschoven van "huren laag houden" in 2015 naar "nieuwe woningen bijbouwen" in 2019. Vier jaar geleden was dat nog andersom. Daarbij maken verschillende groepen verschillende keuzes. Woningzoekenden geven prioriteit aan "nieuwe woningen bijbouwen". Huurders vinden "huren laag houden" het belangrijkste.

Wel of niet voorop lopen met verduurzamen?

Daarnaast hebben respondenten hun mening gegeven over 10 verschillende stellingen. Vindt men bijvoorbeeld dat er een hogere huur mag worden gevraagd als de kwaliteit van de woning ook hoger is? En moet Eigen Haard wel of niet voorop lopen met verduurzamen? De antwoorden daarop leest u in de samenvatting van de enquête, te raadplegen via www.eigenhaard.nl, zoekterm Enquête.

Woningen voor studenten

Studentenwoningen worden niet speciaal via WoningNet aangeboden maar via de speciale site www.studentenwoningweb.nl waaraan de volgende informatie wordt ontleend.

Studeer je fulltime of ga je fulltime studeren in Amsterdam, Diemen of Haarlem en zoek je een studentenwoning in Amsterdam, Diemen of Haarlem? Dan heb je een inschrijving bij Studentenwoningweb nodig.

- Je kunt je inschrijven vanaf 16 jaar;
- Een inschrijving kost € 22,50 (prijspeil 2018) en is acht jaar geldig;
- Je kunt betalen via iDEAL of met je creditcard;
- Je kunt alleen reageren op studentenwoningen in je studiestad.

Woningaanbod

In Amsterdam, Diemen (Stadsregio Amsterdam), en Haarlem (Zuid-Kennemerland) zoek je via Studentenwoningweb op de handigste manier naar alle studentenwoningen van De Key, Stadgenoot, Ymere, en Pré Wonen.

Een reguliere huurwoning na je studietijd

Als je na je studie in dezelfde stad wilt blijven wonen, is het verstandig je ook zo snel mogelijk in te schrijven bij een van de onderstaande organisaties. Je bouwt dan wachttijd op, zodat je meer kans maakt op een reguliere huurwoning nadat je campuscontract afloopt. Inschrijven kan vanaf 18 jaar.

- Stadsregio Amsterdam

WoningNet Stadsregio Amsterdam

- Regio Zuid-Kennemerland
Woonservice

Van de bestuurstafel



Vernielzucht

Deze zomer werd mij een berekening gepresenteerd, gebaseerd op karige, maar correct berekende cijfers van het Nibud, het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting. Er waren twee voorbeelden door de Woonbond uitgewerkt.

Een gezin met twee kinderen heeft een inkomen van 30.000 euro per jaar, is 2.500 euro bruto per maand, netto 1.916 per maand. Zij krijgen een woning 'passend toegewezen' is in dit geval 651 euro per maand, waarvoor ze een huurtoeslag krijgen van 148 euro, dus bedraagt de netto huur 503 euro. Ze ontvangen 193 euro kinderbijslag, 148 euro kindgebonden budget en 90 euro zorg toeslag, in totaal komt er dus 2.347 euro per maand binnen. Belangrijker is natuurlijk wat er daadwerkelijk uit gaat. Het Nibud berekent aan energie en lokale lasten 224 euro, verzekeringen, telefoon, onderwijs, vervoer, kleding, schoenen, inventaris, en niet vergoede ziektekosten: voor twee volwassenen en twee kinderen bedraagt dit 1.164 euro. Voor boodschappen en andere huishoudelijke uitgaven moet minimaal 637 euro per maand besteed worden (zo'n vijf euro per persoon per dag) en aan sociale participatie en vrijetijdsbesteding minimaal 90 euro (drie euro per dag met z'n viertjes). U hoeft het niet na te rekenen, maar dit gezin komt iedere maand 271 euro tekort. Iedere maand.

Het tweede stel, ook met twee kinderen, lijkt beter af: zij verdienen tweeduizend euro per jaar meer: 32.000 euro. Ook zij krijgen een woning passend toegewezen. Maar zij hebben geen recht meer op huurtoeslag, want een dergelijke woning was al aan een huurtoeslag-gerechtigde toegewezen ingevolge het systeem waarbij woningcorporaties 80% van de woningen toe moeten wijzen aan huurtoeslag-gerechtigden. Dit gezin betaalt 720 euro per maand. Ook hun kindgebonden budget en zorgtoeslag vallen lager uit en u begrijpt het al: hoewel zij netto iets meer te besteden hebben, namelijk 2.402 euro per maand, komen zij door de hogere huur en het ontbreken van huurtoeslag nóg ongunstiger uit dan het eerste stel: maandelijks komen zij maar liefst 433 euro tekort.

Is een inkomen van bijna 2.700 euro bruto per maand uitzonderlijk? Een beginnend verpleegkundige verdient 1.840 euro per maand en voor hij of zij op 2.700 euro zit, zijn er vele jaren verstreken. Een onderwijzer verdient 2.340 euro en ook dat kan oplopen, maar veel meer dan 3.340 euro wordt het niet. Hebben stellen allebei een (part-time) baan, dan moet er of een beroep gedaan worden op ouders, of er moet kinderopvang betaald worden. Komen ze daarmee bovendien boven de 42.000 euro per jaar uit, dan kunnen ze helemaal geen aanspraak meer maken op een sociale woning, zelfs niet een dure van 720 euro per maand. Een hypotheek kunnen ze van dit salaris vermoedelijk niet krijgen, zeker niet in Amsterdam, dus moeten ze zich wenden tot commerciële huur, die vaak zelfs hoger ligt dan de hypotheek die hen niet verstrekt werd. Vervolgens blijven ook zij iedere maand met een tekort zitten. Hoewel ons al jaren verteld wordt dat het zo goed gaat met de economie, stijgen de lonen nauwelijks. Zo'n gezin moet de stad uit. In Haarlem en Zaandam is het echter niet veel beter. Een groep die het allemaal nog net kan bolwerken en al in een sociale woning zit, verdient nog eens 2.000 euro bruto per jaar meer, 44.000 euro. Die krijgen een extra heffing boven de huurverhoging tot 4.1%. Die wordt 'afgetopt' bij het bereiken van 857 euro huur per maand. Nu ligt er een wetsvoorstel voor, waardoor deze gezinnen nog eens 50 euro per maand extra moeten gaan betalen. Zeshonderd euro per jaar extra, dan is die tweeduizend euro bruto snel als sneeuw voor de zon verdwenen. Maar de huurverhoging niet.

Er is een ravage aangericht in de sociale huisvesting, roekeloos zijn de levens van veel huurders ontworcht. We gaan in het nieuwe bestuursjaar opbouwen in plaats van afbreken. We moeten 'passend toewijzen' en 'betaalbaarheid' redden uit de greep van de politieke vernielzucht.

Eliane Schoonman

De ruggengraat van de huurders: bewonerscommissies

Geboren in Amsterdam, ging ik eind jaren zeventig op kamers. Nou ja kamers, eigenlijk één kamer, met het bed achter een gordijn, zonder douche en een wc op de openbare gang. De deur van de wc had een houten plank met scharnieren. Die plank moest je uitklappen, want tussen de deur en de pot was anders te weinig ruimte voor je knieën. De huisbaas was een 'huisjesmelker', maar wel een fatsoenlijke. Hij deed niet veel aan onderhoud, maar de huur was ook niet exorbitant. Ik schreef me in bij de woningbouwvereniging en tien jaar later was ik aan de beurt voor een woning met twee slaapkamers in Amsterdam-Noord. De huur was bijna vier keer zo hoog, in de woning was geen centrale verwarming, maar slechts een kachel op de eerste etage. Op de tweede etage, waar we sliepen, bevroor in de winter je adem op de dekens. Dat klinkt als 19e eeuw, maar ik woonde er van 1985 tot 1995. Na een inkomenstoets en een toets gezinssamenstelling (drie kinderen of meer) kwam ik in aanmerking voor een driekamerwoning terug over 't IJ. De huur verdriedubbelde tot bijna zeshonderd gulden. Dat is nu moeilijk voorstelbaar, maar dat was eind vorige eeuw voor een sociale woning bijna de hoofdprijs. Voor huursubsidie kwam ik niet in aanmerking. Ik was lid van de woningbouwvereniging (een van de voorlopers van Eigen Haard), maar geen lid van een bewonerscommissie. Waarom niet? Ik denk dat ik eigenlijk niet wist dat zo iets bestond. Dat had een simpele reden: ik woon in een blok en dat blok heeft halverwege een hek. Dat hek geeft toegang tot de gezamenlijke tuin. Iedereen krijgt een sleutel. Maar ik niet, want ik heb, als benedenbewoner, ook via de achterkant toegang tot de gemeenschappelijke tuin. Had ik die sleutel wel gehad, dan had ik misschien kennis gemaakt met de bewonerscommissie. Of niet, ik weet het niet. Wat ik wel weet, is dat ik er pas na jaren achter kwam dat we een dergelijke commissie hadden. En aangezien ik een van de leden kende, dacht ik dat de zaken bij haar wel in goede handen waren. Einde verhaal, einde verantwoordelijkheid. Dacht ik.

Tot een paar maanden geleden. Ik word opgeschrikt door een boor die doordringend in mijn gevel drilt. Nou vind ik dat toevallig heel vervelend, als er ongevraagd in mijn gevel geboord wordt, dus ik storm naar buiten als een rechtgeaarde Jordanees, het 'wat mot dat' al op mijn lippen bestorven. De boorder bleek een medewerker van Eigen Haard en de opdrachtgever stond ernaast: de bewonerscommissie. Ja, ze gingen een kastje ophangen, waarin ze de mededelingen konden opprikken, zodat de bewoners, en zeker zij die dagelijks het kastje in het kader van de honden-uitlaat meermalen passeren, kennis konden nemen van alles wat er zoal omgaat in onze wijk. Goed initiatief leek me en beteuterd realiseerde ik me, dat ik thans bijna veertig jaar huurder ben van EH en nog steeds nauwelijks op de hoogte van de actieve handelingen van de bewonerscommissie van mijn wijk. Nadat ik mijn waardering voor hun werk had uitgesproken, meldde ik dat ik lid was van HBO Argus. 'Van wat?' was de verbaasde reactie. Goed, voor hen zijn wij niet opgericht: ze kunnen het hartstikke goed zelf. HBO Argus is echter wel opgericht voor Bewonerscommissies die wél ondersteuning willen. Voor hen staan we altijd klaar, we komen langs, we luisteren, we helpen oplossingen te zoeken. We hebben er twee bestuursleden voor, die zich het afgelopen jaar overal hebben laten zien. We nodigen alle bewonerscommissies, ook zij die het zelf kunnen, maar even willen 'sparren', van harte uit om contact met ons te leggen en wederzijds te onderhouden. Daphne Meyer en Andries Wiecherink staan paraat met een luisterend oor, advies en koffie. Neem vooral contact op! En natuurlijk andersom, als zij ondersteuning verlenen, reageer naar hen of HBO Argus!

Eliane Schoonman

=====

Minder verkoop?

De steun voor verkoop van corporatiewoningen is de afgelopen jaren afgebrokkeld, bij huurdersorganisaties, bij gemeenten en ook bij de woningcorporaties zelf. In Amsterdam hebben corporaties vanaf 2016 de verkoop sterk teruggebracht. Maar de in de AFWC verzamelde Amsterdamse woningcorporaties hebben bij de start van de gesprekken over nieuwe prestatieafspraken een duidelijk schot voor de boeg gegeven: zolang het Rijk op grote schaal geld onttrekt aan de sector, blijft woningverkoop onontbeerlijk om de ambitieuze gemeentelijke doelstellingen te verwezenlijken.

=====

Kopij voor de volgende uitgave graag inleveren vóór 20 november

Onderdak kán!

Onder de titel Onderdak kán verscheen in Z!, de Amsterdamse straatkrant, een interview van Brechtje Keulen met Patric Hartwig, belangenbehartiger voor daklozen. De daklozen eisen niet direct een woning, alleen maar onderdak. En dat is nauwelijks mogelijk. Om aandacht aan deze schrijnende situatie te geven wordt het interview hierbij – met toestemming - overgenomen.

Je hond Luna ligt er rustig bij

Ze is een heel lieve hond, een dominant vrouwtje. Ze plast met haar poot omhoog.

Heb je haar altijd bij je?

Altijd. Ik ben een hondjesmens. Zonder vrouw kan ik wel, maar zonder hond niet. Ik heb haar sinds ze vijf weken was en sindsdien zijn wij een twee-eenheid.

Hadden Luna en jij al gemerkt dat het aantal daklozen zo sterk is gestegen?

Wij verzorgen briefadressen en daaraan zie ik wat er gebeurt. Op 8 september 2011, toevallig ook Luna's verjaardag, zijn we als Daklozenvakbond begonnen. In de eerste tijd mochten we twintig briefadressen uitgeven. We hebben meerdere keren moeten vragen om uit te breiden naar vijftig en toen zeventig, maar de laatste drie jaar is het aantal briefadressen gestegen naar 250 tot 270 en er zijn ook nog andere organisaties die dit doen. Wij wijzen al de helft van de aanvragen af.

Voor daklozen begint alles bij een briefadres. Vind je het moeilijk om mensen af te wijzen?

Ik heb er geen moeite mee. We krijgen mensen die drie dagen in Amsterdam zijn en een briefadres éisen. Zo van: "Ik móét...". Nou, die stuur ik gráág weg. Mensen worden soms wel ontzettend boos. We zijn een paar keer aangevallen. Ik heb een koffiepote naar mijn hoofd gekregen en toen had ik zó'n gat in mijn hoofd. En toen heb ik gezegd: als we geen beveiliging krijgen doe ik de deur niet meer open. Nu hebben we beveiligers.

Hoe komt het volgens jou dat er steeds meer daklozen zijn?

Wonen is duur en er is een groot tekort aan huizen. Veel mensen hebben schulden die ontstaan zijn in de economische crisis. En we zien veel gescheiden mannen. Als er problemen zijn met geld, is het vaak ook gedaan met de liefde. Het probleem van deze mannen is dat ze 'zelfredzaam' zijn.

Wie zelfredzaam is, krijgt geen opvang

Nu werkt het systeem zo dat we afwachten tot je alle moed verloren hebt en niet meer zelfredzaam bent. Dán helpen we je. Ik zie het gebeuren. Als iemand zich meldt is hij nog redelijk verzorgd en aan het werk. Na drie maanden heeft hij de baan niet meer, maar wel een baardje van vijf dagen en hij stinkt een beetje. Na een half jaar is hij gaan drinken, of als hij jonger is gebruikt hij coke. Dat eerste half jaar is cruciaal! Dan moeten we meteen klaarstaan met onderdak. Als je langer wacht, wordt hulpverlening ook veel duurder.

Ben je ook betrokken bij de Daklozencamping in het Vondelpark?

Néé!

Waarom niet?

Zulke demonstraties zijn allemaal zinloos.

Ze genereren wel aandacht

Er is allang aandacht in de gemeenteraad. Je bereikt veel meer als je daar gaat inspreken of bij de wethouders of in het MO-overleg theater gaat maken.

Je was goede vrienden met Eberhard van der Laan

Ja, en hij was ook een heel goede burgemeester.

En Rutger Groot Wassink van GroenLinks..

Die ken ik nog van toen ik zelf als zwerver op de brug zat. Hij gaf me dan twee euro en maakte een praatje. Ik zei laatst tegen hem: je maakt nu echt mensen kwaad. Mensen die uitgeprocedeerd zijn krijgen 24-uursopvang, mensen die dakloos zijn niet. Die lopen zelfs als er winteropvang is de hele dag op straat. Die zijn daar zó boos om. Geef ze dan allebei 24-uursopvang.

Is dat de oplossing?

We moeten gewoon zorgen dat mensen heel snel basaal onderdak krijgen. Dat kan! De tenten van de winteropvang liggen er nog, en de stad heeft drieduizend containers klaarstaan voor calamiteiten. Met een vergunning kunnen die zo ingezet worden. En waarom zouden we zo'n project als Startblok Riekerhaven, waar statushouders en studenten samenwonen, niet ook voor daklozen kunnen opzetten?

Nou?

Ik heb het zó vaak gevraagd, maar die vraag kan niemand beantwoorden.

Seniorenwoning met zorg - de vroegere aanleunwoning

Seniorenwoningen met zorg zijn bedoeld mensen ouder dan 65 jaar. Het zijn bij elkaar gelegen, zelfstandige woningen in de buurt van een dienstencentrum of verzorgingstehuis. Als bewoner kunt u gebruik maken van de diensten van deze instellingen. Seniorenwoningen met zorg heetten vroeger wibo-woningen of aanleunwoningen.

Vergoeding extra kosten verhuizing

Als u moet verhuizen vanwege uw gezondheid, dan kunt u een financiële tegemoetkoming verhuizing en inrichting (voorheen verhuiskostenvergoeding) aanvragen. De wooneisen waar de nieuwe woning aan moet voldoen, staan in de beschikking die u krijgt.

Vergoeding dubbele woonlasten

Kunt u vanwege een medisch noodzakelijke, ingrijpende aanpassing tijdelijk niet in uw eigen woning wonen? Of wordt uw toekomstige (rolstoel)woning zo aangepast dat u hier nog niet kunt wonen? Dan kunt u dubbele woonlasten vanaf de tweede maand vergoed krijgen.

Hulp van wooncoach

Bent u 65 jaar of ouder en denkt u er wel eens over om te verhuizen? Of wilt u meer weten over langer zelfstandig thuiswonen? Meld u dan aan voor een gratis huisbezoek van een wooncoach. De wooncoach kijkt samen met u naar woningaanpassingen of verhuismogelijkheden. Ook kan hij u informeren over de regelingen 'Van hoog naar laag' en 'Van groot naar beter'. Bel of mail met stichting !WOON: 020 523 0130 of wooncoach@wooninfo.nl.

(Bron: www.amsterdam.nl)

Klantpanel Eigen Haard

Eigen Haard wil graag weten wat u als klant van de corporatie vindt. Daarom worden regelmatig onderzoeken gehouden via het Klantpanel. Daarin wordt aan huurders van Eigen Haard naar hun mening over allerlei onderwerpen gevraagd. Vragen kunnen gaan over uw woning, de wijk waarin u woont, of de dienstverlening door de medewerkers. Eigen Haard gebruikt de informatie uit deze onderzoeken om de dienstverlening te verbeteren.

Hoe werkt het Online Klantpanel?

Als panellid ontvangt u, enkele keren per jaar, per e-mail een uitnodiging om via internet deel te nemen aan een enquête.

Al uw antwoorden en gegevens blijven anoniem en worden alleen gebruikt voor klantpanelonderzoeken.

U bent vrij om deel te nemen aan de onderzoeken, er is geen enkele verplichting.

U kunt zich op elk moment uitschrijven.

De resultaten van de onderzoeken worden bekend gemaakt op de webstie.

Anmelden voor het klantpanel kan via de website www.eigenhaard.nl, zoekterm: klantpanel

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