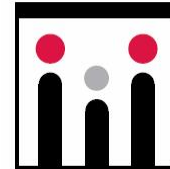


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 16, nummer 1, januari-februari 2020

In dit nummer o.a.:

- Van de redactie
- Inkomens- en huurprijsgrenzen 2020
- Nederland van het gas af
- Van de bestuurstafel
- Veel huurders lopen misschien huurtoeslag mis
- Loden leidingen
- Brand door zonnepanelen. Wie vergoedt de schade?
- Nieuwsbrief voor de achterban

Van de redactie

Het heeft de Amstelveense wethouder Rob Ellermeijer verbaasd dat negen woningzoekenden, die in aanmerking kwamen voor een woning, die weigerden. Ondanks voorkomen op een wachtlijst bleken sommigen zelf al iets te hebben gevonden, maar er waren er ook van wie de toegewezen woning of de wijk waarin die stond niet naar wens was. Ellermeijer: "Als je zo lang moet wachten op een woning is het eigenlijk gek dat je een dergelijk aanbod weigert." Vorig jaar konden vijftien mensen tussen de 28 en 34 jaar aan een woning worden geholpen, omdat zij gebruik maakten van een speciale maatwerkregeling. De zogenoemde 'Maatwerkregeling voor 28-34 jarige woningzoekenden' is door de gemeente begin vorig jaar ingesteld en wordt in samenwerking met Eigen Haard uitgevoerd. De regeling is bedoeld om jongvolwassenen actief naar een woning te begeleiden. Het gaat om een specifieke groep mensen die niet meer in aanmerking komt voor een woning met een tijdelijk jongerencontract omdat ze ouder zijn dan 28 jaar. Dit bericht op amstelveenblog.nl geeft aanleiding tot discussie, want 'wonen waar je wil', is dat eigenlijk wel altijd mogelijk in deze tijd van woningtekorten of moeten we nu eenmaal concessies doen? Wie het weet mag het zeggen.

15 gemeenten en 14 corporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland bereiden samen een nieuwe toewijzing van sociale huurwoningen voor. Het voorstel geeft woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een sociale huurwoning meer kans om een woning te vinden.

Na een uitgebreid participatietraject en overleg met alle partijen ligt er nu een voorstel op hoofdlijnen. Uitwerking volgt nadat alle 15 gemeenteraden zijn geconsulteerd. De raden besluiten eind 2020 definitief over het voorstel, dat in 2021 van kracht kan worden.

Het systeem van toewijzing bij urgentie blijft bestaan. Ook blijft een flink deel van de woningen beschikbaar voor huishoudens die geen dringende omstandigheden of urgentie hebben.

Het voorstel moet nog worden voorgelegd aan de gemeenteraden en aan de colleges van B&W. Aan de colleges wordt verzocht het voorstel vrij te geven voor inspraak. Dat is het moment dat bewoners in alle gemeenten formeel kunnen laten weten wat zij vinden van dit voorstel.

Inkomens- en huurprijsgrenzen 2020

Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). En 10% mag naar de hogere inkomens.

Het kabinet wil de grens van € 39.055 voor meerpersoonshuishoudens (2 of meer bewoners) in 2020 verhogen naar € 42.000. Voor eenpersoonshuishoudens wordt de grens verlaagd naar € 35.000. Het gaat om voorgenomen beleid. Dat betekent dat de Eerste en Tweede Kamer de plannen van het kabinet nog moeten goedkeuren.

Inkomen te laag voor duurdere woning

Als men een laag inkomen heeft, kunnen woningcorporaties een duurdere sociale-huurwoning weigeren. Het gaat dan om woningen met een huur boven de zogeheten aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen zijn:

€ 619,01 (prijspeil 2020) voor huishoudens van 1 of 2 personen;

€ 663,40 (prijspeil 2020) voor huishoudens van meer dan 2 personen.

Woningcorporaties wijzen huurwoningen tot aan de aftoppingsgrenzen vaak toe aan huishoudens met een laag inkomen:

tot € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens tot AOW;

tot € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens met AOW;

tot € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens tot AOW;

tot € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens met AOW.

Woningcorporaties moeten jaarlijks aan ten minste 95% van deze huishoudens een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.

Huurtoeslag

Hoe hoog uw inkomen mag zijn, hangt af van uw huur, uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden.

Nederland van het gas af

In 2050 moeten alle huizen in Nederland van het gas af zijn. Zeker voor bestaande woningen is dat een flinke uitdaging. De discussies hierover worden alom gevoerd en daarbij zijn vooral in de huursector de belangrijkste vragen: "Wat gebeurt er in mijn woning" en "Wat gaat het mij kosten". Het antwoord is op dit moment: "Niemand weet het nog!" Ook Eigen Haard kan de gevolgen nog overzien. Hoewel 2050 eigenlijk niet zo ver weg is, zijn er nog geen harde afspraken gemaakt.



In verschillende buurten in Amsterdam worden door diverse instanties informatieavonden gegeven over het gasloos maken van woningen. Dat is natuurlijk mooi, maar er wordt vooral veel onrust gezaaid. Concrete antwoorden kunnen namelijk nog door niemand worden gegeven, gewoonweg omdat er nog veel te weinig bekend is hoe de transitie moet worden aangepakt: Wie gaat wat doen? Hoe? En wie draait erop voor de kosten? Het antwoord is: nog geen idee. De

overheid is aan zet en daarom is 'afwachten en niet teveel speculeren', het advies. En laat u als huurder op dit moment niet gek maken door mensen die denken het al te weten. Dat is iets anders dan 'weten'.

Van de bestuurstafel



Er warm of koud van worden

De Warmtewet is gewijzigd. Sinds 1 januari 2020 hebben we nieuwe 'maximale tarieven'. Er zijn twee tarieven, voor verbruikskosten en voor vaste kosten. Voor allebei zijn maximale tarieven vastgesteld. Meer dan dit maximum mogen warmteleveranciers niet vragen. De kosten voor gebruik van warmte gingen omlaag. Koren op de molen van corporaties die menen dat dat een geldig argument is om huurders voor duurzame maatregelen zoals dubbele beglazing op te laten draaien. Menen, omdat de corporaties daar helemaal niet over gaan. De tarieven worden namelijk vastgesteld door de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Het maximumtarief dat ACM voor 2020 heeft vastgesteld is € 26,06 per GigaJoule. In 2019 was dat nog € 28,47. Ik krijg een heel erg warm gevoel van binnen. U vast ook!

Maar de Warmtewet regelt ook de vaste kosten. Dat is een veel vervelender post. Variabele kosten kan je als huurder iets beter in bedwang houden. Verwarm maar één kamer, trek een trui aan, zet de thermosstaat lager, douche nog maar twee keer per week, ga kortom op de nostalgische toer: zo deden ze het in de jaren dertig ook. Verbruikskosten kun je enigszins beïnvloeden. Maar vaste kosten zijn vast en beïnvloeden is er niet bij. Door de wijziging van de Warmtewet echter zijn met name de vaste kosten die warmteleveranciers mogen vragen gestegen. Als je ook de huur van de afleverset meerekent gaat het in 2020 om € 621,99 per jaar. Voor veel huurders van Eigen Haard is dat precies een hele maand huur extra per jaar. Een soort dertiende maand, maar dan eentje die geen geld brengt, maar geld kost. Ik krijg een heel erg koud gevoel van binnen. U vast ook!

De corporaties zelf komen in 2020 ook weer behoorlijk aan de beurt. De uitgaven aan de verhuurdersheffing stegen in 2018 met gemiddeld 12%. De uitgaven aan de vennootschapsbelasting stegen met maar liefst 68%. De belastingdienst roomt steeds meer af. Eerst twee, toen drie en binnenkort vier maanden sociale huur per jaar gaan rechtstreeks naar de schatkist. De gestegen bouwkosten in combinatie met deze hoge belastingen zorgen ervoor dat corporaties minder kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Als de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting blijven toenemen, dan worden de inkomsten van de corporatie griezelig laag. Wat schiet er dan het eerst bij in? Ik denk de verduurzaming. Eigen Haard broedt op mogelijkheden om de kosten van de duurzaamheid te splitsen: Eigen Haard de ene, de huurders de andere helft. Isolatie over het hele huis, warmtepompen, driedubbele beglazing, inductiekookplaten, ik zeg: stuur maar een tikkie! Verduurzamen, isoleren en van het gas af worden gigantische operaties. Er is enorme ecologische slagkracht nodig. Ondertussen is het de Tweede Kamer die de energiewetten vaststelt, en de ACM die de bandbreedte van de tarieven aangeeft. Daarbinnen stellen energieleveranciers hun prijzen vast. Ik kom het woord 'corporatie' in dit rijtje vaststellers van de prijs niet tegen. De corporaties geven dus iets weg wat niet van hen is, tarieven van energie namelijk. Dat is om nog een beetje tekst te hebben bij de vraag waarom vier maanden door de sociale huurders opgebrachte huur per jaar naar de schatkist gaat, en daardoor de verduurzaming ernstige vertraging oploopt. Tenzij! Tenzij de huurders ook aan de verduurzaming voor de helft gaan meebetalen. De sociale huurder als melkkoe: daar zou toch eigenlijk niemand warm of koud van moeten worden.

Eliane Schoonman
Voorzitter

=====

Elke maandag houdt het bestuur van HBO Argus van 11.00 – 14.00 uur spreekuur in het kantoor aan de Adriaan van der Horststraat 2, Amsterdam-Slotervaart. Soms is er op dit tijdstip een overleg en daarom wordt u geadviseerd eerst even te bellen zodat u niet voor niets komt. Tel. 020-4083982.

Veel huurders lopen misschien huurtoeslag mis

Duizenden huurders die vanaf dit jaar recht hebben op huurtoeslag zijn daar nog steeds niet van op de hoogte. Daardoor missen zij een belangrijke financiële bijdrage. Reden om hieraan extra aandacht te geven.

Harde grenzen vervallen

Vanaf 1 januari 2020 is de wijziging van de Wet op de huurtoeslag van kracht. In de wet komen de zgn. harde maximale inkomensgrenzen te vervallen waardoor de huurtoeslag bij een stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd. De wet zorgt ervoor dat iemand niet langer direct het recht op huurtoeslag verliest door een kleine stijging van het inkomen. Door de nieuwe wet krijgen circa 115.000 extra huishoudens in een huurwoning met een inkomen iets boven de huidige maximale inkomensgrenzen de mogelijkheid huurtoeslag aan te vragen. Er zijn nu grenzen die rekening houden met huishouden, de hoogte van de huur en het inkomen. Het vermogen, zoals spaargeld, mag ook niet te hoog zijn om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Voorbeeld

Een alleenstaande AOW-er met een inkomen van 23.000 euro en een huur inclusief servicekosten van 612 euro had in 2019 geen recht op huurtoeslag. In 2020 is er recht op 171 euro toeslag in de maand.

Huurprijs	Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan ...		
	Eenpersoons	Tweepersoons	Drie- en meerpersoons
€ 432,52	€ 23.762 (€ 24.467)	€ 30.931 (€ 32.322)	€ 30.931 (€ 32.322)
€ 619,01	€ 28.950 (€ 28.892)	€ 37.761 (€ 37.951)	
€ 663,40			€ 39.223 (€ 39.157)
€ 737,14	€ 31.826 (€ 31.346)	€ 37.761* (€ 41.075)	€ 39.223* (€ 41.075)

*Omdat een meerpersoonshuishouden tot de AOW-leeftijd boven de aftoppingsgrens geen extra huurtoeslag meer krijgt, geldt voor hen dat zij in de praktijk al geen huurtoeslag meer krijgen als de huur hoger is dan de aftoppingsgrens.

Het bedrag tussen haakjes geldt voor ouderen vanaf de AOW-leeftijd.

Maak een proefberekening

Op de site van de Belastingdienst kunnen mensen berekenen of ze voor 2020 in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voor de huidige huurtoeslagontvangers waarvan het inkomen ongewijzigd blijft verandert de wet niets. Het is zeker de moeite waard om een proefberekening te maken via

<https://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/>

U kunt ook direct huurtoeslag aanvragen via www.toeslagen.nl Op deze site vindt men uitgebreide informatie.

=====

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

Corporaties stellen 200 tijdelijke woningen beschikbaar voor economisch daklozen

De gemeente Amsterdam, de Amsterdamse woningcorporaties en het project Onder de Pannen van De Regenboog Groep starten een proef om economisch daklozen te helpen. In 2020 stellen de woningcorporaties 200 tijdelijke woningen beschikbaar, waar 400 mensen een jaar kunnen wonen.

Er zijn op dit moment al 300 tijdelijke woonplekken beschikbaar bij verschillende instanties, maar er zijn door het groeiend aantal economisch daklozen naar schatting 500 tot 600 plekken per jaar nodig. In deze proef worden leegstaande woningen die op de nominatie staan om te worden gesloopt of gerenoveerd voor een jaar beschikbaar gesteld. Rond de zomer kunnen de eerste deelnemers de woningen betrekken.

Wethouder Laurens Ivens (Wonen): "Het is zorgelijk dat het aantal economisch daklozen groeit, gewone Amsterdammers die hun woning kwijt zijn en geen nieuwe woning kunnen vinden. Bijvoorbeeld mensen die gescheiden zijn of werkloos zijn geraakt, zaken waar veel mensen mee te maken kunnen krijgen. We moeten zorgen dat die mensen niet op straat komen te staan en daardoor afglijden en in intensieve zorgtrajecten belanden. Een tijdelijke woning is een eerste stap en ik ben blij dat de woningcorporaties ons hierbij helpen."

Egbert de Vries (directeur van de AFWC): "Wij snappen dat er veel mensen dakloos zijn, wij willen hen een woonplek bieden, om te voorkomen dat ze nog kwetsbaarder worden. Ze kunnen niet voor de reguliere woningzoekenden gaan, daarom hebben we ervoor gekozen om een deel van de tijdelijk beschikbare woningen aan te bieden, in samenwerking met de Regenbooggroep."

Deze proef is bedoeld voor alleenstaanden met een inkomen tot € 38.035, die binding hebben met Amsterdam en die geen woning of slaapplek in het eigen netwerk kunnen vinden. Verdere voorwaarden zijn dat zij zelfstandig kunnen wonen, de vaste lasten kunnen betalen en een woning kunnen delen met anderen. Ook moeten zij actief kunnen en willen werken aan een duurzame woonoplossing.

Loden leidingen

Er is veel ongerustheid ontstaan na de publiciteit rond loden drinkwaterleidingen. Het kraanwater in Nederland is van hoge kwaliteit, voor iedereen veilig om te drinken en wordt beter gecontroleerd dan voedingsmiddelen. In enkele specifieke situaties kan echter te veel lood in kraanwater voorkomen. Dit komt dan door loden leidingen in huizen gebouwd voor 1960, of tijdelijk door nieuwe kranen en leidingen die nog onvoldoende zijn doorgespoeld.



Hoe kan ik lood binnenkrijgen?

Mensen krijgen lood binnen via bijvoorbeeld voedsel, lucht, huisstof, de bodem en drinkwater. Voor de meeste mensen is voedsel de belangrijkste bron voor inname van lood. In huizen van voor 1960 die nog loden waterleidingen hebben, kan te veel lood in het kraanwater voorkomen. Ook mensen in woningen met nieuwe leidingen en/of kranen kunnen, wanneer deze niet goed zijn doorgespoeld, tijdelijk een te hoge inname van lood hebben door kraanwater.

Lood en gezondheid

Kraanwater in Nederland mag volgens de Europese Drinkwaterrichtlijn niet meer dan 10 microgram lood per liter bevatten. De gemiddelde concentratie lood in Nederlands kraanwater is 1 microgram per liter.

Als u teveel lood binnenkrijgt, is dat schadelijk voor uw gezondheid. Vooral bij (ongeboren) baby's en kinderen tot en met 7 jaar. Heeft u loden leidingen en vragen over uw gezondheid? Neem dan contact op met de GGD Amsterdam, tel. 020 555 5911 of met Eigen Haard, tel. 020-6801801.

Brand door zonnepanelen. Wie vergoedt de schade?

Zonnepanelen vallen onder de opstalverzekering van Eigen Haard of onder de verzekering van HuurDeZon. Het gaat dan om schade aan de panelen of aan het dak/huis. Heeft een huurder zelf zonnepanelen aangebracht of laten aanbrengen dan moet de huurder daarvoor zelf een verzekering afsluiten omdat de zonnepanelen zijn eigendom zijn.

Als een zonnepaneel schade aan de inboedel van de huurder veroorzaakt dan moet de huurder die schade melden bij de eigen inboedelverzekering. De verzekeringsmaatschappij van de huurder of de huurder zelf (indien er geen inboedelverzekering is afgesloten) stelt Eigen Haard, dan wel HuurDeZon aansprakelijk voor de geleden schade. Huurders moeten zelf een inboedelverzekering afsluiten.

Inboedelverzekering

Een inboedelverzekering is niet verplicht. Maar we raden hem wel aan. Als er bijvoorbeeld wordt ingebroken in je huis heb je iets om op terug te vallen.

Wat dekt een inboedelverzekering?

Een inboedelverzekering dekt schade aan spullen in huis die niet 'aard- en nagelvast' zitten. Dus je meubels, gordijnen, zwevende parketvloer, maar ook waardevolle spullen zoals sieraden, audio- en videoapparatuur. Ook huisdieren vallen in dit rijtje 'spullen' en dus onder de dekking van je inboedelverzekering.

Veel inboedelverzekeringen dekken niet alleen schade binnenshuis, maar bijvoorbeeld ook diefstal van tuinmeubelen, tuingereedschap, vlaggenstokken en wasgoed in de tuin of op het balkon. Een barbecue valt daar bijvoorbeeld in de regel niet onder.

Onder de dekking van een inboedelverzekering valt schade door:

- Brand
- Wateroverlast
- Blikseminslag
- Ontploffing
- Inbraak
- gewelddadige beroving
- storm (minimaal windkracht 7)
- schroeien en smelten

Nieuwsbrief voor de achterban

Om als bewonerscommissie door Eigen Haard erkend te worden moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Die zijn opgenomen in een Handboek voor bewonerscommissies. Een van de voorwaarden is dat de bewonerscommissie de huurders op de hoogte brengt van haar activiteiten. Dat is vaak makkelijker gezegd dan gedaan want je inspanssen om voor je eigen complex met Eigen Haard om de tafel te gaan zitten om wensen en eventuele gebreken te bespreken, is één. Maar om de resultaten in duidelijke taal op papier te zetten is een andere zaak en taak. Het is ook niet iedereen gegeven.

Wilt u voorbeelden zien van Nieuwsbrieven zoals die door enkele bewonerscommissies worden uitgegeven, kijk dan op onze website www.hbo-argus.nl > Leden > nieuws- en bewonersbrieven.

Wilt u hulp bij het opstellen van een nieuwsbrief neem dan contact op met het secretariaat.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Eva Visser, vice-voorzitter
Daphne Meijer
Andres Wiecherink
Ben de Beer (kandidaat)

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