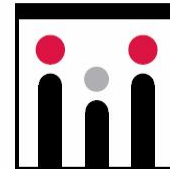


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 16, nummer 3, mei-juni 2020

In dit nummer:

- Het voorkomen van woonfraude
- Van de bestuurstafel
- Huurverhogingen 2020 – Hoge inflatie zorgt voor flinke stijging sociale huren
- Nieuwe verdeling sociale huurwoningen. Gemeenten starten inspraak op beleidsvoorstel.
- 231 woningen weer beschikbaar na woonfraude
- Aftoppingsgrenzen

Van de redactie

Coronavirus en huurverhoging zijn de meest gebruikte woorden in de afgelopen tijd. Van het een word je letterlijk ziek, van het ander word je soms figuurlijk 'doodziek'. Al kunnen de zorgen om je financiën je natuurlijk ook echt ziek maken. Aan het coronavirus zelf kunnen we niets doen, aan het voorkomen van de uitbreiding van het aantal besmettingen wel: handelen met verstand en je houden aan de maatregelen en adviezen die het kabinet ons oplegt en geeft.

Voor een redelijke huurverhoging hebben veel huurdersorganisaties zich enorm ingespannen. De een met meer succes dan de ander, afhankelijk ook in welk deel van Nederland je in een huurhuis woont. In Amsterdam hebben de huurderskoepels met hun eigen corporatie gesprekken over de huurverhoging gevoerd. De resultaten van die overleggen zijn naast elkaar gelegd en zo konden we zien welke corporaties de huurders hebben verrast met een hoge dan wel een bescheiden huurverhoging. In deze editie vindt u de bevindingen. Ymere en Eigen Haard blijken zich het meest terughoudend te hebben opgesteld maar veel huurders zijn het daarmee niet eens. Zij ervaren het hen toebedeelde percentage huurverhoging als te fors.

Minister Ollengren heeft voor de woningen in de vrije sector aangekondigd dat ze de huurverhoging volgend jaar wil gaan maximaliseren op inflatie + 2,5%, zodat ook huurders in die sector weten waar ze aan toe zijn. Maar de minister zegt niets over de hoge aanvangshuren.

Woonbonddirecteur Zeno Winkels is blij met de door het kabinet aangekondigde maatregelen. 'Eindelijk wordt er een eerste stap genomen om huurders te beschermen tegen de enorme prijsstijgingen op de vrije huurmarkt.' Volgens de Woonbond betalen huurders in dit segment vaak al de hoofdprijs en zij zien de huur bovendien jaarlijks fors oplopen.

Volgens Peter Boelhouwer, hoogleraar housing systems aan de TU Delft, zal het effect van de ingeperkte huurverhoging over de gehele markt genomen niet heel groot zijn. 'Huurprijsstijgingen waren de afgelopen jaren al niet zo hoog. We hebben het dan over drie tot vier procent.'

Ook Johan Conijn, bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de ASRE en directeur bij adviesbureau Finance Ideas, verwacht niet dat de maatregel een al te grote impact zal hebben. 'In de vrije sector is het nu wettelijk toegestaan om flinke huurstijgingen door te voeren, maar dat gebeurt in de praktijk niet op grote schaal. Het grootste deel van de verhuurders rekent al prijsstijgingen onder de CPI+2,5%.'

Het voorkomen van woonfraude

In één van de boeken van Asterix en Obelix zijn de dappere Gallische krijgers op weg naar Rome via de Via Appia. Die staat helemaal vast. Met voetgangers, door runderen getrokken karren, paardrijders, ganzendrijvers en alles wat (tijdelijk niet) beweegt. Een file, tweeduizend jaar geleden. Al sinds die tijden weten we: bouw meer wegen en je krijgt vanzelf meer files. Niettemin denkt (bijna) iedereen het omgekeerde: los files op door het aanleggen van meer wegen. Dat is niet zo gek. Het klinkt logisch. Maar dat is het natuurlijk niet. Als het file-probleem is opgelost met meer of bredere wegen, trekt dat vooral nog méér verkeer aan: het probleem is immers opgelost.

Iets vergelijkbaars is er in Amsterdam aan de gang. Het gemeentebestuur noemt dat 'het verdichten van de stad'. Inbreiden (het plaatsen van een extra woonlaag bovenop bestaande complexen), het indammen en bebouwen van 't IJ, het kappen van een park, het is allemaal verdichting om de woningnood op te lossen. Zo zagen we de kolossale Westerdoksdijk ontstaan en recent is er vergunning verleend voor het verkleinen van het Martin Luther Kingpark achter het De Mirandabad. Het kwetsbare Amsterdam moet helemaal volgebouwd worden om de woningnood te verlichten. Ik voorspel dat die nood alleen maar groter wordt (terwijl grote delen van Nederland ondertussen leegstromen). Want als mensen denken dat er weer woningen beschikbaar komen in Amsterdam, zal dat weer meer mensen aantrekken. Meer mensen betekent langere wachtlijsten, betekent meer woningnood. In plaats van te investeren in betere infrastructuur om goed bewoonbare gebieden van Nederland te ontsluiten, de stad leefbaar te houden en de huren betaalbaar te houden, kiest het gemeentebestuur voor bouwen-bouwen-bouwen.

Alleen: corporaties bouwen helemaal niet. Dat doen projectontwikkelaars en aannemers. Ik was bij de oplevering van de Houthavens. Daar bleek maar een schamel handjevol woningen in de sociale sector opgeleverd te zijn. "Ja," verzuchtte de gemeentelijke projectleider, "daar hebben we op moeten toegeven, anders werden de woningen niet afgebouwd." Lees: dan konden de projectontwikkelaars en aannemers er niet voldoende aan verdienen. Naar verluidt nu ruim een jaar later, wordt de 40-40-20 van de prestatieafspraken (in Amsterdam Samenwerkingsafspraken geheten) inmiddels helemaal met voeten getreden. Voor 0-60-40 (geen sociale huur, 60% middensegment, 40% daarboven of koop) wordt ook vergunning verleend. Wie weet hoe hard HBO Argus (en de FAH) hebben geknokt voor de prestatieafspraken, kan zich niet anders dan bedrogen voelen.

De gevolgen van deze woonpolitiek zijn door betere pennen dan de mijne beschreven (o.m. 'Van wie is de stad, de strijd om Amsterdam' van Floor Milikowski, is nog steeds een aanrader!), maar het gaat dus ook om inkomenspolitiek. Welke politieagent, welke caissière, welke administratieve medewerker kan zich een huur van 1250 euro per maand permitteren? Om over het vloeroppervlak van de 'nieuwe woningen' nog maar te zwijgen. Is het begrijpelijk dat je een commensaal neemt of meer dan toegestaan gaat AirB&B'en of helemaal gaat onderverhuren? Ik zeg niet dat het goed is, want dat is het ook niet, ik zeg niet dat ik het goedpraat. Een beetje begrijpen doe ik het wel. Amsterdam vond het goed dat er vastgoedondernemers honderden panden opkochten, splitsingsvergunningen kregen, en de huurprijzen door het plafond joegen.

Eigen Haard steekt er nog gunstig bij af met zijn restrictieve verkoopbeleid. Andere corporaties gedragen zich net als vastgoedmagnaten en laten drie mensen die geen gezin vormen in een eengezinswoning wonen. Met elk de hoofdprijs aan huur. Moet woonfraude bestreden worden? Natuurlijk. Als iemand zijn (sociale) woning verhuurt aan iemand anders voor een veel hoger bedrag en zelf gewoon bij iemand anders gaat wonen, dan is dat bedrog, oneigenlijk gebruik, misbruik en diefstal, en een ondermijning van onze sociale huisvesting. Een vluchteling of student opnemen is mooi, maar niet als die in z'n eentje de opgeschoonde zolderkamer of bezemkast krijgt en de volledige huur voor zijn rekening krijgt. Niet van de corporatie, niet van de eigenaar, niet met woonvergunning, maar door iemand die er voor eigen gewin een slaatje uit slaat. Maar een waarschuwing is op zijn plaats. Handhaving is één, zorgen dat Amsterdam niet verdicht en zorgen dat de eerder gemaakte afspraken 40--40-20 nagekomen worden, zijn twee. En drie. Want woonfraude voorkomen is nog altijd beter dan woonfraude genezen.

Eliane Schoonman

Van de bestuurstafel



Inderdaad een rare tijd. COVID-19 houdt alle gemoederen bezig maar het lijkt erop dat er wat meer 'lucht' komt in de maatregelen. Letterlijk luchten, d.w.z. ramen open, zou het besmettingsgevaar binnen de perken kunnen houden, want in de buitenlucht zou het virus nauwelijks kunnen overleven. Maar zoals het altijd gaat spreken deskundigen helaas niet met één mond en soms spreken ze helemaal niet. Maar als er meer onderzoek is gedaan zal ook de duidelijkheid daaromtrent toenemen. We moeten nog even afwachten.

Het bestuur van HBO Argus heeft natuurlijk ook te maken met de beperkingen die de overheid heeft opgelegd. Het kantoor is slechts sporadisch bemand. Veel werk wordt verzet vanuit de thuissituatie en voor een beperkte periode gaat dat prima tot nu toe. Vergaderingen en overleggen in fysieke aanwezigheid zijn afgezegd en waar nodig wordt er vergaderd via een videoverbinding. Er worden vele mogelijkheden aangeboden. Die branche doet goede zaken en het is natuurlijk niet uitgesloten dat het videovergaderen in veel gevallen vooral binnen grote internationale bedrijven zal worden voortgezet. Het bespaart dure reis- en verblijfkosten. Maar het bestuur van HBO Argus vindt deze manier van communiceren toch wat behelpen en geeft echt de voorkeur aan een 'gewone' vergadering.

Regelmatig wenden huurders zich tot HBO Argus en uiten hun bezorgdheid over het behoorlijke percentage huurverhoging dat zij hebben gekregen. Opvallend is dat het er meer zijn dan andere jaren en dat kunnen wij ook wel begrijpen. Lang niet voor alle huurders zijn hun inkomsten stabiel gebleven en dan hakt een procentje meer er behoorlijk in. Het bestuur is voornemens de meldingen met Eigen Haard te bespreken, maar of het zal helpen durven we niet te zeggen. In een reactie aan een van de huurders schreef Pim Hoogetboom, directeur Wonen van Eigen Haard onder meer: "Binnen Eigen Haard hebben we veel aandacht voor de betaalbaarheid van onze woningen. Nu, maar ook voordat de Coronacrisis ons allemaal raakte is dit een van onze belangrijkste aandachtspunten. Wij zien betaalbaarheid als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van 3 partijen: De overheid, de corporatie en de huurder. De overheid zorgt voor aanvullingen op het inkomen wanneer dat nodig is, de huurder zorgt voor zijn of haar huishoudboekje en Eigen Haard draagt zijn steentje bij door toe te werken naar een betaalbare huurprijs voor al haar huurders.

Dit jaar is onze jaarlijkse huuraanpassing meer dan ooit gebaseerd op deze principes. We werken toe naar betaalbare huurprijzen door bij het vaststellen van de huuraanpassing rekening te houden met de hoogte van de huidige huur. Huurders die nu een relatief lage huurprijs betalen krijgen een iets hogere huurverhoging. Huurders die al meer huur betalen krijgen juist een lagere huurverhoging. Daarnaast is het soms mogelijk huurbevrozing of huurverlaging aan te vragen. Huurders kunnen via onze website zelf snel zien op welke regeling zij recht hebben en direct een aanvraag doen. De uitgangspunten van deze huuraanpassing gelden voor nu voor onze sociale huurders. Met huurders van VSH-woningen zijn individuele afspraken gemaakt over huurverhoging. Echter, ook voor deze groep is de huur dit jaar gematigd: gemiddeld 2,8%." (VSH betekent Vrije Sector Huur – red.)

Het bestuur is al aan het nadenken over de strategie voor de besprekingen met Eigen Haard over de huurverhoging voor 2021. Maar we houden ons hart vast mocht het inflatiepercentage over dit jaar behoorlijk hoog uitvallen want de inflatie speelt de belangrijkste rol in het vaststellen van het huurverhogingspercentage. De huurders moeten dus met sterke argumenten komen om een bescheiden huurverhoging te bereiken en liefst eindelijk eens helemaal geen huurverhoging. Denk alstublieft met ons mee want hoe meer huurders meedenken en meepraten hoe beter het is. Maar uit geen loze kreten, daar kunnen we de huuroorlog niet mee winnen.

Huurverhogingen 2020

Hoge inflatie zorgt voor flinke stijging sociale huren

Alle huurders hebben weer een brief over de jaarlijkse huurverhoging ontvangen. In de sociale huursector is de maximale gemiddelde huurverhoging in Amsterdam 3,1 procent; in andere gemeenten varieert die van 2,6 tot 3,6 procent. Maar dat is gemiddeld. De corporaties sparen veelal de huurders die al een stevige huur betalen, terwijl lage huren relatief meer worden verhoogd. En daarnaast blijven de inkomensafhankelijke huurverhogingen bestaan.

In de sociale huursector zijn de jaarlijkse aanpassingen wettelijk strak gereguleerd. Volgens de landelijke regeling mogen corporaties de huren over het gehele woningbezit gemiddeld met de inflatie verhogen (exclusief huurharmonisatie en inkomensafhankelijke verhogingen). In gebieden waar veel investeringen nodig zijn mag dat een procent hoger liggen, mits gemeente en huurders daarmee instemmen. In Haarlem wordt die ruimte bijvoorbeeld volledig benut, terwijl in Amsterdam en Diemen is afgesproken die tot een half procent extra te beperken. Minder mag natuurlijk ook, en Eigen Haard en Ymere doen dat ook.

Vanwege de hoge inflatie vorig jaar (2,6%) levert dit al met al toch stevige huurverhogingen op. Oproepen om deze vanwege de coronacrisis te bevriezen, te matigen of uit te stellen leggen de corporaties naast zich neer. Dat is schieten met hagel, stelde Aedes-bestuurslid Hester van Buren (Rochdale) eerder op Radio1. Voor veel huurders vermindert het inkomen immers niet en uitkeringen en huurtoeslagen lopen - inclusief inflatiecorrectie - gewoon door. Ze wees er daarnaast op dat er regelingen zijn voor huurders die financieel in de knel komen.

Een algehele huurbeweging kunnen de corporaties zich volgens Aedes niet permitteren. Van Buren: "We willen investeren in duurzaamheid, in onderhoud en in de bouw van extra woningen."

Huurverhoging lagere inkomens

Terug naar de huurverhogingen per 1 juli. Binnen het kader van de huursomstijging kan elke corporatie haar eigen nuances aanbrengen: de ene woning wat meer, de andere wat minder. Dit alles weer binnen grenzen: de maximale verhoging per woning bedraagt 4,1 procent voor inkomens tot 43.574 euro en 6,6 procent voor inkomens daarboven. Op detailniveau levert dit tussen de corporaties flink wat verschillen op, zo blijkt uit de tabel die we voor Amsterdam hebben uitgewerkt.

Maar er is een duidelijke rode draad: de huren van goedkope woningen stijgen sneller dan die van dure. Boven de aftoppingsgrens van 663 euro maximeren alle corporaties behalve de Alliantie op de 2,6 procent. Sommige corporaties zoals de Alliantie kijken voor de werkelijke verhoging ook naar de hoogte van het inkomen. Voor woningen in de prijs categorie tot 433 euro verhogen Rochdale, Stadgenoot, Ymere de huur met de maximaal toegestane 5,1 procent.

De Key kijkt ook nog naar het verschil tussen de huidige huur en de maximale huur. Als dat verschil groot is, gaat de huur meer omhoog.

De Key verhoogt alle woningen met een tijdelijk huurcontract (vooral studenten- en jongerenwoningen) alleen met de inflatie. Bij studentenhuysvester DUWO komt de gemiddelde verhoging iets onder de inflatie uit.

Voor huishoudens die langdurig kampen met een minimuminkomen is er in de hoofdstad ook nog het Woonlastenakkoord. De huur van de doelgroep met lage inkomens wordt daarbij verlaagd tot de aftoppingsgrens. Ook andere gemeenten in de regio hebben dergelijke afspraken. Daarnaast hebben corporaties zelf ook nog maatwerkregelingen.

Verhoging voor hogere inkomens

Verhuurders kunnen de sociale huren extra verhogen voor huishoudens met een hoger inkomen. Alle hoofdstedelijke corporaties maken daar gebruik van. De inkomensgrens is dit jaar €43.574. Wie meer verdient krijgt bij alle corporaties behalve Stadgenoot de maximaal toegestane verhoging van 6,6 procent als de huidige huur onder de sociale huurgrens (=€ 737,14) ligt. Boven die grens temperen de meeste corporaties de huurverhoging enigszins. De mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in Amsterdam afgegrensd op de middenhuurgrens (1032 euro, prijspeil 2020). Eigen Haard stopt al bij 878 euro. Interessant is hoe buurman Diemen het aanpakt. De inkomensafhankelijke huurverhoging is daar afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro (=€ 738).

Bronnen: overzicht van Stichting !WOON en websites corporaties

Inkomensafhankelijke huurverhoging Inkomens vanaf € 43.574. *Eigen Haard hanteert een maximumhuur van € 878 voor lage middeninkomens (<€53.068)

Stadgenoot	Rochdale	Ymere	De Key	de Alliantie	Eigen Haard*	
< € 433	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
€ 433-663	5,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
€ 663-737	5,2%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
€ 737-821	5,2%	6,5%	6,2%	6,6%	5,6%	5,9%
> € 821	5,2%	0%	0%	6,6%	5,6%	5,9%
> € 850	5,2%	0%	0%	6,6%	5,6%	5,9%

Maximale huurverhoging voor inkomens tot € 43.574* Bij De Key is de verhoging in de huurklassen tot € 663 afhankelijk van de afstand tot de maximale huur. De categorieën zijn 3,0 - 3,3 en 3,9%

Stadgenoot	Rochdale	Ymere	Eigen Haard	De Key*	de Alliantie	
< € 433	5,1 %	5,1 %	5,1 %	4,4 %	3,9 %	3,1 %
€ 433-525	5,1 %	5,1 %	4,6 %	4,4 %	3,9 %	3,1 %
€ 525-619	3,1 %	4 %	3,9 %	4,4 %	3,9 %	3,1 %
€ 619-663	3,1 %	2,6 %	1,5 %	2,6 %	3,9 %	3,1 %
€ 663-737	2,6 %	0 %	0,9 %	2,6 %	2,6 %	3,1 %
> 737	1 %	0 %	0 %	0 %	2,6 %	3,1 %
huursomstijging	3,1 %	-	2,6 %	2,8 %	3,1 %	3,1 %

Genoemde percentages zijn niet de exacte verhoging maar het gemiddelde.

Uit: NUL20

Nieuwe verdeling sociale huurwoningen

15 gemeenten en 14 corporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland werken samen aan een nieuwe verdeling van de sociale huurwoningen. Alle informatie over deze verdeling vind u op www.socialehuurwoningzoeken.nl.

Gemeenten starten inspraak op beleidsvoorstel

Het voorstel voor een nieuwe verdeling van sociale huurwoningen is op 26 mei jl. vrijgegeven door de vijftien colleges van B&W. Dat betekent dat alle inwoners en belanghebbenden in de regio Amsterdam een reactie kunnen geven op het voorstel. U kunt uw reactie (een zienswijze indienen) geven door een e-mail of brief te sturen naar uw eigen gemeente. Kijk daarvoor op de website van uw gemeente of op www.socialehuurwoningzoeken.nl. U kunt reageren van dinsdag 2 juni tot en met dinsdag 28 juli. Het beleidsvoorstel en alle stukken die daarbij horen kunt u bekijken op www.socialehuurwoningzoeken.nl.

231 woningen weer beschikbaar na Woonfraude

In 2019 heeft Eigen Haard 231 woningen teruggevorderd na het constateren van Woonfraude. Circa 80 Procent van de woonfraude betreft het doorverhuren van een woning.

Ten opzichte van 2018 is de stijging zo'n 5 procent. 'We worden effectiever in de bestrijding van woonfraude', zegt Pim Hogenboom, directeur Wonen van Eigen Haard. 'Daarvoor gebruiken we steeds betere opsporingstechnieken'. 'De afgelopen jaren werd het lastiger om woonfraude te bewijzen. Dat zorgde voor lagere resultaten. Het tij is gekeerd en het aantal vrijgemaakte woningen na woonfraude zit in de lift'.

ALS ER VEEL LEEGSTAND IS IS ER RUIMTE VOOR VAN ALLES

Loesje

Postbus 1045
6201 BA Arnhem www.loesje.nl

Doorverhuur en leegstand

In zo'n 80 procent van de gevallen gaat het om doorverhuur. Daarnaast is 'leegstand' een flinke categorie woonfraude. Huurders wonen ergens anders maar zeggen de huur niet op en laten de woning leeg staan. 'Als huurder van een sociale of middensegment huurwoning, moet die huurwoning je hoofdverblijf zijn. Woon je een groot deel van het jaar ergens anders en geef je daarmee je hoofdverblijf op, dan ben je in overtreding en vorderen wij de woning terug', zegt Leendert Yntema, senior medewerker woonfraude.

Voorbeelden woonfraude

Diezelfde Yntema vertelt, nog steeds verbaasd, over een bijzonder geval van woonfraude. 'We kwamen erachter dat een huurder, die elders in de stad 19 koopwoningen heeft, een middensegment huurwoning al jaren doorverhuurt. Enerzijds baal je ervan dat zoiets door je systeem glipt.

Anderzijds ben je verbaast hoe dit soort lieden met onze huurwoningen omgaan'. Een ander geval van woonfraude was een sociale huurwoning met een huurprijs van € 690 die een collega van Yntema tegenkwam op een advertentiesite voor € 1850 per maand. Daar is een dag voor de verhuur een stokje voor gestoken. Die woning komt dus weer beschikbaar voor een andere woningzoekende.

Boetes gemeente Amsterdam

De Amsterdamse corporaties en de gemeente Amsterdam werken samen aan de bestrijding van woonfraude. Zo krijgen woningzoekenden een kans. Sinds 2020 kan de gemeente Amsterdam boetes tot € 13.500 aan woonfraudeplegers opleggen.

(Website: www.eigenhaard.nl)

Aftoppingsgrenzen

De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Dat zit zo. Ieder huishouden betaalt een deel van de huurprijs zelf, de basishuur. Over het deel tussen de basishuur en de aftoppingsgrens is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100 procent toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65 procent. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen.

Voor wie ouder is dan 23 heeft te maken met twee aftoppingsgrenzen:

Laag: € 619,01 (voor 1- en 2-persoonshuishoudens, *prijsspeil 2020*)

Hoog: € 663,40 (voor huishoudens van 3 of meer personen, *prijsspeil 2020*)

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter a.i.
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