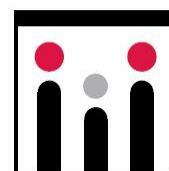


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 17, nummer 3, mei-juni 2021

In dit nummer:

- Vernieuwend wonen voor ouderen: samen en toch zelfstandig
- De huurverhogingen in het middensegment (en de vrije sector) 2021
- Van de bestuurstafel
- Bewonersonderzoek 2020: Meer interesse voor verduurzamen
- Gemiddeld moet je 11 jaar wachten op een sociale huurwoning
- Differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudgrootte
- Maximaal jaarinkomen voor sociale huurwoning
- Eigen Haard sluit overeenkomst voor de bouw van 2000 woningen

Van de redactie

Het roeptoeteren over bouwen, bouwen, bouwen, lijkt een beetje geluwd. De discussies over de vraag 'Hoe dan?', lijken de overhand te krijgen. Nieuwe gevarieerde bouwvormen om meer woningen te kunnen creëren leveren fraaie ontwerpen op en de uitvoering zou welkom zijn om tegenwicht te bieden aan de saaie rechte straten met zgn. kazernebouw die in vrijwel alle steden te vinden is. Ook de vraag: 'Waar dan?' klinkt steeds luider.

Voor Amsterdam is het interessant kennis te nemen van het idee van D66-fractievoorzitter Reinier van Dantzig, gepubliceerd op de Opiniëpagina van Het Parool van 26 mei. Hij pleit voor nieuwe, betaalbare wijken op het water. Van Dantzig zegt o.m.: "Amsterdam wil de komende dertig jaar met 250 duizend inwoners groeien, maar de bouwgrond in de stad wordt steeds schaarser. Een blik op de kaart leert dat er voor grote nieuwe wijken met betaalbare huizen en veel groen eigenlijk te weinig ruimte is. Tenminste, als je alleen kijkt naar de grond. Maar als je het water ook ziet als bouwgrond is Amsterdam opeens een stad vol met ruimte en kansen voor groene en betaalbare wijken die drijven op het water. Wonen op het water is lang niet zo nieuw als het lijkt: de stad is gebouwd op water met gebouwen op palen en aangeplempte eilandjes. Toch wordt bij wonen op het water tegenwoordig gedacht aan woonboten of watervilla's en niet aan complete wijken met veel groen, goede infrastructuur en zeker vijf woonlagen met betaalbare appartementen. Terwijl dit allemaal kan. Op de Malediven zijn door een Nederlands architectenbureau plannen gemaakt voor een volledige stad op zee met maar liefst 5000 woningen."

Van Dantzig ziet mogelijkheden voor een drijvend IJburg 3 voor de kust van Pampus met betaalbare woningen voor gezinnen, veel groen en ruimte voor drijvende parken. Een andere grote kans voor bouwen op het water ligt in de haven van Amsterdam. Door nu al in te zetten op drijvende wijken in de inhammen van de haven kan de bouw van Haven-Stad versneld beginnen.

Ongetwijfeld komen er meer creatieve ideeën en het is te hopen dat die niet met één armbeweging van tafel worden geveegd.

Vernieuwend wonen voor ouderen: samen en toch zelfstandig

In Het Nieuwe Schouw in Noord is donderdag 20 mei een groep woningen voor ouderen met een Iraanse achtergrond feestelijk geopend. De woongroep is het eerste resultaat van de gemeentelijke afspraak om in Amsterdam meer geclusterde woonvormen voor ouderen te realiseren. Op die manier kunnen ouderen langer en prettiger zelfstandig blijven wonen.

In een geclusterde woongroep kunnen mensen letterlijk met elkaar oud worden. Je woont zelfstandig, maar hebt tegelijk ruimte om elkaar te ontmoeten en – als dat nodig is – ondersteuning te vragen. Als mensen met een gemeenschappelijke achtergrond samen kunnen wonen, draagt dat bij aan de kwaliteit van leven. Het kan ook de zelfredzaamheid vergroten en eenzaamheid verminderen. Zo kunnen ouderen langer zelfstandig wonen en neemt de behoefte aan zorg en ondersteuning af. Ook helpt het de doorstroming op de woningmarkt.

**WAAROM
MOEILIJK DOEN
ALS
HET SAMEN KAN**

Loesje

FOOTRUIS 1846 BUREAU ARNHEM GROOTSCHER

Gemeenschappelijke ruimte

De vorige week geopende woongroep voor ouderen van Iraanse afkomst heeft zo'n 20 woningen en is onderdeel van een groter woningbouwproject met onder andere 74 woningen voor ouderen en appartementen voor gezinnen. Woningcorporatie Stadgenoot heeft daar in samenwerking met Stichting WoonSaem in korte tijd ruimte voor weten te maken. De bewoners delen een gemeenschappelijke ruimte, waar ook bewonersactiviteiten worden georganiseerd door stichting Andishe.

Ontzettend blij

De bewoners in Noord zijn alvast ontzettend blij met hun nieuwe woonplek. De 61-jarige Hassan heeft Parkinson maar woonde alleen. Hij vereenzaamde.

Dankzij de woongroep heeft hij weer meer contact en kan zijn familie hem makkelijker verzorgen. Ook de 55-jarige Kambiz is heel gelukkig in zijn nieuwe omgeving. Hij vindt het waardevol om contact te kunnen hebben met mensen die dezelfde achtergrond hebben.

Meer geclusterde woningen

Amsterdam wil nog veel meer geclusterde woningen voor ouderen realiseren. Vanaf 1 juli 2020 zijn de handen ineengeslagen met 22 andere partijen: woningcorporaties, marktpartijen, zorgaanbieders, kennispartners en bewonersvertegenwoordigers.

Bron: gemeente Amsterdam

De huurverhogingen in het middensegment en de vrije sector 2021

Het is inmiddels algemeen bekend: dit jaar geen huurverhoging voor de sociale huurwoningen, ook niet voor de hogere huishoudinkomens, de zgn. scheefwoners. Maar woningen in de vrije sector of het middensegment krijgen wel een verhoging. Minister Ollongren heeft de maximum huurstijging voor de vrije sector vastgesteld op inflatie + 1%, in 2021 maximaal 2,4%. Eigen Haard vraagt een lager percentage:

- **2,06 % huurverhoging;** Categorie MSH. Deze verhoging is gelijk aan de indexatie van de liberalisatiegrens en ook onze bovengrens voor de MSH (€1.053 in 2021); Huren die boven de grens €1.053 liggen worden bevroren voor middeninkomens.
- **1,4 % huurverhoging;** woningen die contractueel geen ruimte hebben voor een hogere huurverhoging dan inflatie.
- **1,7% huurverhoging;** woningen die contractueel geen ruimte hebben voor een hogere huurverhoging dan de gemiddelde huurverhoging SH (dus inflatie + 0,3%)
- **Huurverhoging obv markconformiteit;** woningen in het topsegment > € 1.400

Van de bestuurstafel



"Ben je al geprikt?"

"Ja, vorige week."

Of vorige maand. Of al een tijdje terug. Wij zijn als bestuursleden natuurlijk niet de enigen die elkaar deze vragen stellen. Het zegt wel iets over de gemiddelde leeftijd in het bestuur, dat de meeste van ons inmiddels de Covid-vaccinatie achter de rug hebben. Zelf heb ik mijn prik onlangs gekregen, in de grote hal van de NDSM, in Noord. En het viel nog niet mee, met de spierpijn hierna.

Maar u leest de Argusogen niet om op de hoogte te zijn van ons medische lief en leed. Het is wel zo dat we met zijn allen niet meer piepjong zijn. En dat brengt me op een punt dat we keer op keer onder de aandacht willen en moeten brengen: jongeren, sluit je bij ons aan! Hoe groter het bestuur, des te meer we op kunnen pakken. En 'jongere' betekent in dit geval: iemand die nog geen uitnodiging heeft ontvangen voor de Covid-prik. Dat is een redelijk grote groep huurders, in aanmerking genomen dat iedereen onder de vijftig nog aan de beurt moet komen. Maar ook krasse ouderen die zich willen inzetten voor huurdersbelangen zijn van harte welkom. Wie de schoen past...

We zijn bezig met een aantal zaken. We discussieerden onlangs met elkaar over het rapport Opgaven en middelen corporatiesector in balans, in wat ik wel eens hoor aangeduid als een 'benen op tafel'-sessie. In dat rapport, waar medewerkers van drie ministeries aan hebben meegeschreven, worden scenario's gepresenteerd over de toekomst van de corporatiesector. U en ik weten het allemaal: er zijn te weinig woningen en een belangrijke oorzaak hiervan is de Verhuurderheffing, die speciale belasting voor de corporaties die jaarlijks zoveel geld afroemt dat de corporaties veel minder investeringen kunnen doen in nieuwbouw. De overheid doet zo'n grote greep in de pot dat van de huurprijs die huurders jaarlijks betalen vier maanden verdwijnen naar Den Haag, naar de algemene middelen. Als daar niets aan verandert, zijn sommige corporaties over een jaar of acht niet langer in staat om aan hun verplichtingen te voldoen, waarschuwt dit rapport.

Vandaar dus die scenario's, met oplossingen. Geachte-experimenten, eigenlijk, want er is nog niets richting praktische uitwerkingen tot wetsvoorstellen gegaan. En gelukkig maar. Wat opvalt bij deze gedachte-experimenten is dat degenen die ze bedenken zelf waarschijnlijk geen huurders zijn. Een voorbeeld: volgens het principe 'grote stappen, snel thuis' wordt er een balletje opgegooid om de inkomensgrens voor de sociale sector te verlagen, van 44 duizend euro naar 35 duizend euro. Hiermee wordt de groep woningzoekenden in de sociale sector immers kleiner en hoeven de corporaties minder te bouwen. Een andere oplossing: het huurcontract opzeggen van diegenen die op een bepaald moment te veel verdienen. Zij moeten dan maar verhuizen, naar een vrije sectorwoning of een koopwoning. Dit is vast pandoer: huurders worden door buitenstaanders beschouwd als veel rijker dan ze eigenlijk zijn. Een minuscuul deel van de huurders verdient inderdaad boven modaal, misschien wel te veel voor een sociale huurwoning, maar een veel groter deel van de huurders verdient juist te weinig om hun huur te betalen. De politieke focus ligt echter altijd op die enkeling, die goedverdienende huurder of die huurder met tonnen op de bank. Kent u hem of haar? Ik beloof bij deze: als ik ooit in de lotto de jackpot win, ga ik heus verhuizen.

De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat afschaffen, dan wel halveren van de Verhuurderheffing ook serieus als idee naar voren kwam. En niet alle ideeën in het rapport grijpen zo direct in op het leven van huurders, maar er stond genoeg in om ons flink op de kast te jagen, zodat we een reactie hebben geformuleerd. U hoort nog van ons, over dit rapport.

Uit mijn eigen praktijk als volger van renovaties en sloop/nieuwbouwprojecten kan ik melden dat de meeste medewerkers van Eigen Haard echt wel van goede wil zijn, maar dat er nog steeds dingen fout gaan. Dit heeft met communiceren te maken. De medewerker van Eigen Haard voelt misschien niet aan hoe als een mokerslag de boodschap kan binnenkomen dat iemands huis wordt gesloopt. En of je dan maar snel via Woningnet naar een nieuwe woning wilt zoeken. Soms vallen we van onze stoel als we horen wat er nu weer is gezegd of geschreven. We apekooien dus, als bestuur, in elk geval in ons hoofd.

Daphne Meijer,
bestuurslid

Bewonersonderzoek 2020: Meer interesse voor verduurzamen

In november en december 2020 hield Eigen Haard het jaarlijkse bewonersonderzoek. Ongeveer 12.000 bewoners deden mee. Aan de huurders werd gevraagd wat zij vinden van hun buurt en van energiezuinige maatregelen voor hun woning. Er werd telefonisch nagebeld in wijken waar nog niet voldoende respons was. De resultaten worden gebruikt om per buurt na te gaan wat er speelt en waar de corporatie mee aan de slag moet.

Eigen Haard publiceerde de volgende samenvatting van de uitkomsten:

Thuisgevoel

Het thuisgevoel in de buurt en de verduurzamende maatregelen in de woning vinden de bewoners belangrijk.

Bewoners voelen zich over het algemeen thuis in hun buurt. Het thuisgevoel is in 2020 wel iets gedaald naar een 7.6 (ten opzichte van een 7.8 in 2018). Dit is wel weer hoger dan in 2017 en 2016 (7.5). Bewoners van de Zuidas (8.5) en Frankendael & Middenmeer (8.4) voelen zich het meest thuis. Eigen Haard kijkt op korte termijn wat er verbeterd kan worden in de wijken die minder goed scoren.

Verduurzamen voor jezelf en het milieu

De interesse voor project Samen Verduurzamen is goed. 60% zegt open te staan voor energetische maatregelen bij gelijkblijvende of iets lagere woonlasten. Dit was 50% in 2018. Als voornaamste reden om mee te doen aan het verduurzamingsproject geeft 33% van de bewoners aan vanwege comfortverbetering (minder tocht en kou). 26% geeft aan dat zij het voornamelijk doen omdat het beter is voor het milieu (minder CO2 uitstoot). Het duurzaamheidsimago van Eigen Haard is nog beperkt, maar stijgt ieder jaar (totaal 0.7 punt in de afgelopen 6 jaar).

Vaker thuis zorgt voor iets meer overlast

Bewoners hadden in 2020 iets meer overlast dan in 2018 (overlast algemeen en van de burens).

Corona, en het gevolg dat mensen hierdoor veel vaker thuis waren, kan hiervoor een verklaring zijn. Dit wordt verder onderzocht.

Verwachte ontwikkeling van de wijk

Meest positief zijn de mensen in de wijken waar de laatste tijd veel nieuwbouw- en renovatieprojecten zijn afgerond. Opvallend is dat Middelveldsche Akerpolder/Sloten en Osdorp Oost Zuidoost somber zijn over de toekomst, terwijl dit wijken zijn die op dit moment niet heel slecht scoren. Dit gaat Eigen Haard zeker verder onderzoeken.

Doet u de volgende keer ook mee?

Uw deelname aan het bewonersonderzoek helpt Eigen Haard de wijken, gebouwen en woningen zo prettig mogelijk te maken. Er wordt graag op uw medewerking gerekend. Aanmelden kan via de website: www.eigenhaard.nl > zoekopdracht Huurderspanel.

De volledige uitslag van het onderzoek is te lezen via www.eigenhaard.nl > zoekopdracht Uitslag bewonersonderzoek 2020.

Gemiddeld moet je 11 jaar wachten op een sociale huurwoning

Voor een sociale huurwoning in Noord Holland moet je gemiddeld elf jaar ingeschreven staan bij WoningNet. Dat blijkt uit onderzoek van NOS op 3. Koploper is Landsmeer: daar moet je maar liefst 22 jaar wachten totdat je een woning krijgt, het langst van alle onderzochte gemeenten in ons land. Voor Amsterdam is de wachttijd 13 jaar en 10 maanden. Ook liggen de tien gemeenten met de langste inschrijfduur van ons land allemaal in Noord-Holland. Amsterdam staat niet in de top tien, maar op de dertiende plek met dertien jaar en tien maanden.

Niet iedereen die ingeschreven staat bij WoningNet -of in sommige gemeenten bij een corporatie- is ook direct op zoek naar een woning. Inschrijven kan vanaf 18 jaar en hoe langer de inschrijfduur hoe korter de tijd om in aanmerking te komen voor zelfstandige woonruimte.

Differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudgrootte

Minister Ollongren heeft een Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 over de differentiatie van de DAEB-toewijzingsgrenzen ingediend.

Woningcorporaties moeten sinds 2011 jaarlijks minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de vastgestelde DAEB-inkomensgrens en aan bepaalde zorgbehoevenden met een inkomen boven die inkomensgrens. Die laatste groep telt mee voor de 90%. Maximaal 10% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen zijn in beginsel vrij toewijsbaar aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.

De herziene Woningwet creëerde tijdelijk, voor de periode van 2016 tot 2021, extra ruimte om binnen die 90% maximaal 10% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toe te kunnen wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 (prijspeil 2020) en € 43.5748 (prijspeil 2020). Deze tijdelijke toewijzingsruimte is per 1 januari 2021 komen te vervallen. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet kwam naar voren dat verhuurders weinig gebruik maken van zowel deze tijdelijke extra toewijzingsruimte van 10% als de structurele vrije toewijzingsruimte van 10%.

Daarnaast is gebleken dat gezinnen met een laag middeninkomen soms tussen wal en schip vallen: zij verdienen te weinig voor een geliberaliseerde huurwoning of koopwoning en te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Een deel van de meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen blijkt verder meer moeite te hebben om een huur boven de liberalisatiegrens te betalen dan eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen. Deze wet beoogt verschillende DAEB-inkomensgrenzen vast te stellen om daarmee recht te doen aan die verschillen. Daarnaast maakt de wet meer lokaal maatwerk mogelijk bij woningtoewijzing als daar behoefte aan is.



Concreet leidt dit er toe dat de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens per 1 januari 2022 wordt verhoogd naar € 44.196,-- (prijspeil 2021). Gezinnen met een middeninkomen krijgen hierdoor een betere toegang tot het gereguleerde huursegment. De DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft ongewijzigd: € 40.024,-- (prijspeil 2021). Daarnaast wordt de huidige vrije toewijzingsruimte van 10% naar maximaal 15% verhoogd, mits gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties hiervoor lokaal beleid maken. Jaarlijks moet dus minimaal 85% van de vrijkomende woningen in het DAEB-segment lokaal nog gewoon worden toegewezen aan huishoudens met een laag (midden)inkomen (eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.024,-- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot EUR 44.196,--). Indien de lokale situatie of wensen géén aanleiding geven tot het maken van lokaal beleid hebben corporaties jaarlijks 7,5% vrije toewijzingsruimte.

DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. DAEB-activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. Onder de sociale huurwoningen vallen de woningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens.

=====

Bereikbaarheid HBO Argus

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

Vaste kantoortijd

Normaal gesproken houdt HBO Argus elke maandag tussen 11.00 en 14.00 uur spreekuur in het kantoor aan de Adriaan van der Horststraat 2 in Slotervaart. Dat is door de huidige coronamaatregelen helaas niet mogelijk maar u kunt wel telefonisch contact opnemen en uw boodschap inspreken op het antwoordapparaat. U wordt dan zo snel mogelijk teruggebeld.

Maximaal jaarinkomen voor sociale huurwoning

De overheid heeft in 2016 een maximaal jaarinkomen ingesteld om voor een sociale huurwoning in aanmerking te kunnen komen. Dit bedrag wordt, net zoals de maximale netto huurprijs, ieder jaar aangepast.



Per 1 januari 2021 is de maximale netto huurprijs voor een sociale huurwoning € 752,33. Het maximale jaarinkomen (verzamelinkomen van uw huishouden, kinderen niet meegerekend) waarmee u op een sociale huurwoning kunt reageren is vastgesteld op € 40.024.

Uitzonderingen

Met een inkomen tot maximaal € 51.198 (het zogeheten middeninkomen) kan men in aanmerking komen voor een klein deel van de sociale huurwoningen. De advertenties met deze woningen zijn herkenbaar aan het label Toegankelijk voor middeninkomens. Het inkomen wordt gecontroleerd op het moment dat een woning wordt toegewezen.

Mensen die vanwege sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten (stadsvernieuwingssurgenten) kunnen ook met een hoger inkomen nog wel reageren op sociale huurwoningen met een rekenhuur vanaf € 678,66.

Ook voor sommige andere groepen, die zelf niet kunnen zoeken via WoningNet, wordt een uitzondering gemaakt. Als iemand denkt dat zij/hij een uitzonderingspositie heeft, dan kan men contact opnemen met de gemeente of met de corporatie.

Inkomensgegevens bij WoningNet

Het is belangrijk dat men het juiste inkomen opgeeft in de inschrijfgeregeld. Het inkomen wordt bij toewijzing namelijk altijd door de corporatie gecontroleerd. Als dan blijkt dat een geïnteresseerde meer dan € 40.024 verdient (bij woningen voor middeninkomens meer dan het jaarinkomen dat in de woningadvertentie staat vermeld), gaat de woning alsnog aan de reageerder voorbij. Het is daarom belangrijk om de juiste en actuele inkomensinformatie in de inschrijving van WoningNet te hebben staan.

Eigen Haard sluit overeenkomst voor de bouw van 2000 woningen

Eigen Haard heeft met Hemubo-onderneming Hillen&Roosen, TBI-onderneming ERA Contour en KBK Bouw een vijfjarige overeenkomst gesloten voor de bouw van zo'n 2000 woningen. Bij deze overeenkomst staat ketensamenwerking centraal. Voor dit jaar gaat het om zo'n 900 woningen, verdeeld over zeven nieuwbouwprojecten in Amsterdam. Daarmee is een bedrag van ruim 220 miljoen euro gemoeid.

Bij ketensamenwerking zitten alle partijen in de bouwketen aan tafel. Door integratie van ontwerp en uitvoering is de kans op faalkosten lager. Ook doorlopen de partners verschillende fases tegelijk. Dat betekent een kortere doorlooptijd. Ketensamenwerking is erop gericht het beste product binnen het gegeven budget op te leveren. Betaalbare en duurzame woningen waar huurders comfortabel wonen. Om dat te garanderen blijven de partners van de eerste ontwikkeling tot en met de eerste periode van bewoning betrokken.

'Ketensamenwerken past bij onze filosofie van continu verbeteren', zegt Danny Wijnbelt, directeur Ontwikkeling van Eigen Haard. 'En dat is nodig. We willen als Eigen Haard ieder jaar 800 woningen bouwen. Dat vraagt om partners die mee willen in die verbeterfilosofie. Ketensamenwerking ligt dan voor de hand. Daarvoor is wel van belang dat je elkaar goed begrijpt, elkaar kunt aanspreken op de geleverde prestaties en samen verder verbetert'.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Eva Visser, vice-voorzitter
Ben de Beer
Daphne Meijer
Andres Wiecherink
Els Bohte, 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

argusogen@hbo-argus.nl

