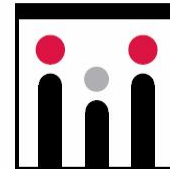


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 18, nummer 1, januari-februari 2022

In dit nummer:

- De huurtoeslag
- Van de bestuurstafel
- De kwaliteitskortingsgrens
- Gemeentes: woningnood komt doordat ouderen niet doorstromen naar kleinere woningen
- Nieuwe bestuurders
- Mag de huur stijgen tot boven de maximaal redelijke huurprijs?
- Nieuwe wet: kinderen niet meteen het huis uit na overlijden ouders

Van de redactie

Ouderen zijn woest dat zij de schuld krijgen van de woningnood. Ouderenbonden reageren als door een wesp gestoken op het bericht dat honkvaste ouderen debet zouden zijn aan de wooncrisis. „Het zijn de gemeenten die geen visie hebben”, zeggen zij. “Er moet eerst gebouwd worden voor senioren. Daarmee maak je gezinswoningen vrij. Het overheidsbeleid draait juist om langer thuiswonen van senioren. Dan helpt het niet om met de beschuldigende vinger naar senioren te wijzen. Dat werkt alleen maar stigmatiserend.” Er zijn ook ‘deskundigen’ die van mening zijn dat er juist geen woningen speciaal voor ouderen moeten worden gebouwd. Zij pleiten voor totaal andere woonvormen. Het soort woningen dat we in Nederland hebben, sluit totaal niet aan op de behoefte. Bijna twee derde van de woningen in Nederland bestaat uit eengezinswoningen, terwijl maar een derde van de huishoudens daadwerkelijk een gezin met kinderen is. Bijna 40 procent van de Nederlandse bevolking bestaat uit eenpersoonshuishoudens, en nog eens 23 procent uit stellen zonder kinderen.

“Bij het plannen van woningen zien overheden en bouwers vaak over het hoofd dat de behoeftes waarvoor ze gebouwd worden, ook snel weer verdwijnen.” Dat schrijft architect en publicist Andrea Prins in haar boek *Wonen: De fascinerende gelaagdheid van een alledaagse bezigheid*.

De discussie zal nog wel even door blijven gaan en het is aan minister Hugo de Jonge naar een oplossing te zoeken waarin zowel jong als oud zich kan vinden.

Het nieuwe kabinet heeft concrete plannen om de wooncrisis aan te pakken. Zo zal er veel energie worden besteed aan het transformeren van kantoorruimten tot woningen. Daarvoor wordt al veel langer gepleit. En om iets te doen aan de stijging van de huizenprijzen wordt de zgn. jubelton afgeschaft. Deze belastingvrije schenking van ouders aan kinderen om een huis te kunnen kopen vergroot niet alleen de kloof tussen arm en rijk maar werkt de stijging van de huizenprijzen in de hand, aldus critici.

In dit nummer ook aandacht voor de huurtoeslag. Er zijn nogal wat plannen om in de systematiek veranderingen aan te brengen. En echt niet met de bedoeling om een en ander ten goede te laten komen aan de huurders die afhankelijk zijn van een tegemoetkoming in de vaak te hoge huur.

De huurtoeslag

De doorrekeningen van het regeerakkoord door het Centraal Planbureau (CPB) laten zien dat veel huurtoeslagontvangers er de komende jaren op achteruit zullen gaan met de plannen van het kabinet.

Er gaat veel veranderen aan de huurtoeslag. Daar zitten een paar kleine verbeteringen bij. Maar huurtoeslagontvangers gaan er ook veel op achteruit. Terwijl de huur voor veel lage inkomens die huurtoeslag ontvangen nu al niet betaalbaar is.

Meer mensen krijgen recht op huurtoeslag

De maximale huurprijs waarmee je recht hebt op huurtoeslag gaat per 2024 verdwijnen. Daardoor kunnen lage inkomens met een huurprijs boven de 'huurtoeslaggrens' (die ligt dit jaar op € 763,47) toch huurtoeslag aanvragen. Dat is goed nieuws voor huurders met een laag inkomen en torenhoge huur. De Woonbond heeft zich hier dan ook jarenlang voor ingezet. Ook krijgen jongeren eerder volledig recht op huurtoeslag. De leeftijdsgrens waarmee jongeren aanspraak kunnen maken op reguliere huurtoeslag wordt verlaagd van 23 naar 21 jaar.

Geen huurtoeslag over werkelijke huur

Op dit moment wordt er voor de hoogte van de huurtoeslag gekeken naar de werkelijke huur die iemand betaalt. Op basis van de hoogte van de huur en het inkomen van de huurder wordt een deel van die huurprijs gecompenseerd. Kijk voor meer informatie in ons webartikel 'Normen en grenzen huurtoeslag'. In het regeerakkoord staat dat het kabinet in plaats van de echte huurprijs, vanaf 2025 uit wil gaan van een vaste huurprijs. Die huurprijs ligt op € 548 per maand zegt het CPB. Dat betekent dat huurtoeslagontvangers met een lagere huur erop vooruit gaan, maar huurders met een hogere huur erop achteruit. Zij kunnen dus makkelijk in de problemen komen omdat een deel van de huurtoeslag wegvalt.



Toeslagen
Belastingdienst

Eigen bijdrage omhoog

Elke huurtoeslagontvanger betaalt een deel van de huur 100% zelf. Pas boven dat bedrag wordt de huur (deels) vergoed door de huurtoeslag. Ook hier geldt dat de precieze hoogte van de eigen bijdrage afhangt van de hoogte van het inkomen en de huur. Het kabinet wil de eigen bijdrage gaan verhogen. Dat betekent dat alle huurtoeslagontvangers een hoger bedrag uit eigen zak moeten betalen en minder gecompenseerd gaan

worden. In 2024 wordt de eigen bijdrage in de huurtoeslag met 2 euro per maand verhoogd. In 2025 met nog eens 2 euro.

Servicekosten niet meer onder de huurtoeslag

Ook de servicekosten vallen straks niet meer onder de huurtoeslag. Nu krijg je huurtoeslag over je 'rekenhuur'. De huurprijs plus een deel van de servicekosten. Vanaf 2024 mag je de servicekosten niet meer meerekenen. Deze kosten worden dan dus niet meer gecompenseerd via de huurtoeslag.

Grote zorgen betaalbaarheid

De Woonbond heeft grote zorgen over de impact van de huurtoeslagplannen voor huurders met een smalle beurs. De huur is voor hun nu al vaak niet te betalen, bleek eerder uit een onderzoek van het Nibud in opdracht van de Woonbond en Aedes. De huurtoeslag moet juist omhoog om de betaalbaarheid voor deze huurders te verbeteren.

En de zorgen van de Woonbond en Aedes worden door de huurdersverenigingen w.o. HBO Argus gedeeld.

Kopij voor de volgende uitgave graag inleveren
vóór 21 maart a.s.

Van de bestuurstafel



Ooit zullen we op de lockdown terugkijken en tegen elkaar zeggen: weet je nog dat de winkels en restaurants overdag open waren, en toen van het ene moment op het andere dicht moesten? Vorige maand, in december 2021, zaten we in zo'n periode dat winkels en horeca in elk geval overdag nog open mochten zijn. In die weken en hielden we ons jaarlijkse etentje van het bestuur met de partners dus maar overdag, in de vorm van een lunch.

We kwamen bij elkaar om te vergaderen en om ons oud-bestuurslid Eva Visser uit te luiden. Eva heeft zich negen jaar actief ingezet voor HBO-Argus. En hoe! Zij was in het bestuur actief voor de steeds groeiende groep huurders die in zogenoemde gemengde complexen wonen. Dat zijn complexen die door de woningbouwcorporatie voor een deel zijn verkocht aan eigenaren-bewoners. In sommige gemengde complexen wonen meer huurders dan kopers, in andere zijn de kopers veruit in de meerderheid. Het is in zoverre problematisch dat de wet voorschrijft dat kopers zich moeten verenigen in een Vereniging van Eigenaren waar huurders geen toegang toe hebben. Als er beslissingen moeten worden genomen, ontstaat er altijd een probleem met de vertegenwoordiging. Wie behartigt de belangen van de huurders? Heel actueel, nu er in zoveel complexen gerenoveerd en verduurzaamd worden.

Dat er in de Amsterdamse volkshuisvestingswereld überhaupt belangstelling bestaat voor de problemen van huurders en kopers in deze constructie, is te danken aan het werk van ons oud-bestuurslid Eva. Zij heeft dit onderwerp letterlijk op de agenda gezet. Eerst in het bestuur van HBO-Argus, en later ook in het bestuur van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels. (De FAH is de opvolger van de vroegere HA.)

De bestuurders van de FAH onderhandelen met de wethouder Volkshuisvesting en met de AFWC, de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties. Er wordt een keer in de vier jaar gesproken over het 'bod' van de corporaties: het aantal woningen dat ze in vier jaar hopen te bouwen en te renoveren. Dit onderhandelingsproces over de zogenoemde prestatieafspraken hoeft gelukkig maar een keer per vier jaar te gebeuren. Eva heeft in 2018 heel veel tijd gestoken in het op poten zetten van de FAH. Een jaar later was ze vrijwel volcontinu in de weer met de onderhandelingen over de prestatieafspraken. Dit hoefde ze gelukkig niet alleen te doen, want met oud-voorzitster van ons bestuur Nelleke Lindhout vormde zij een ijzersterk bestuurlijk duo. Nelleke blijft gelukkig nog een paar jaar bestuurslid van de FAH. Een beetje raar is wel dat de gemeente en de AFWC de beschikking hebben over een grote ambtelijke staf om hen bij te staan, terwijl de verenigingen van huurders alles zelf moeten uitzoeken. Maar Eva en Nelleke gingen niet bij de pakken neerzetten en worstelden zich door alle stukken heen. Er wordt weleens gezegd dat de burgers tegenwoordig vooral calculerend zijn en geen vrijwilligerswerk meer willen doen. En al helemaal geen vrijwilligerswerk waarvan je niet direct resultaat kunt zien. Mensen willen wel participeren over zaken die hen direct aangaan, of een keertje meedoen met een project als een muurtje schilderen of een tuin aanleggen, maar maand in, maand uit, jaar in, jaar uit vergaderen over taaie kost, in zaaltjes in de Stopera...? Wat er gezegd wordt blijkt dus niet te kloppen, want Eva deed 't. Met veel Amsterdamse humor. Wij wensen haar en haar echtgenoot Joop heel veel geluk en gezondheid in het leven na HBO-Argus.

En nu de vraag natuurlijk: waar is de nieuwe Eva en wanneer meldt zij/hij zich?

Daphne Meijer

De kwaliteitskortingsgrens

De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Het heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Wat betekent het voor de portemonnee van huurders als hun maandhuur hoger is -of wordt- dan deze grens?

Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld.

Aanvangshuur woning is hoger

Voor jongeren met een laag inkomen is een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens te hoog. Wie als 23-minner een (zelfstandige) woning betreft met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, kan géén toeslag krijgen. Helaas bieden verhuurders tegenwoordig steeds minder woningen aan met een huurprijs die lager ligt dan deze grens.

Voor huurders vanaf 23 kan een aanvangshuur boven de kwaliteitskortingsgrens nog betaalbaar zijn. Een deel van de huurprijs boven deze grens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. Om precies te zijn, het deel dat tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens ligt.

Huurprijs huidige woning wordt hoger

Jongeren tot 23 die al recht hadden op huurtoeslag, behouden dat recht als hun huurprijs door een huurverhoging boven de kwaliteitskortingsgrens uitkomt. Maar over het deel van de huurprijs dat boven die grens ligt, krijgen zij geen toeslag. Dat deel moeten zij volledig zelf betalen.

Voor jongeren met een wisselend inkomen kan het rampzalig zijn als hun huur stijgt tot boven deze grens. Hadden zij geen recht op toeslag in het jaar dat de huurverhoging hun huurprijs boven de grens bracht? Dan is er ook na inkomensdaling géén toeslag meer mogelijk. Behalve als de jongere intussen 23 is geworden.

Huurtoeslagontvangers vanaf 23 jaar behouden hun recht op toeslag. Toch gaan zij er in besteedbaar inkomen op achteruit als hun huur door een huurverhoging boven de kwaliteitskortingsgrens terecht komt. Het deel van de huurprijs dat boven de kwaliteitskortingsgrens ligt wordt niet voor 100, maar slechts voor 65% vergoed. Tot 2012 -toen er werd bezuinigd op huurtoeslag- werd nog 75% vergoed.

Gemeentes: 'Woningnood komt doordat ouderen niet doorstromen naar kleinere woningen'

De belangrijkste oorzaak van de woningcrisis in ons land is de geringe doorstroming van ouderen van grote naar kleinere woningen, zoals appartementen. Als dat soepel zou verlopen, zou de woningmarkt er een stuk beter voor staan. Dat zegt een meerderheid van gemeenten (55 procent), grote en kleine, in antwoord op vragen van de NOS en de regionale omroepen.

Als ouderen hun huis na het uitvliegen van de kinderen gemakkelijker zouden kunnen inwisselen voor een aantrekkelijke kleinere woning, zou het oude huis beschikbaar komen voor een nieuw gezin. Omdat er nauwelijks geschikte en betaalbare appartementen voorhanden zijn, gebeurt dat veel te weinig en stopt de woningmarkt, zeggen de gemeenten. Vooral in Zuid-Holland, Gelderland, Overijssel en Limburg wordt het zo ervaren.

Asielzoekers nauwelijks genoemd als veroorzakers

Opvallend is dat erkende asielzoekers die recht hebben op een woning, stikstofregels, makelaars en huisjesmelkers nauwelijks genoemd worden als veroorzakers van de woningcrisis, terwijl die in debatten in de Tweede Kamer een belangrijke rol spelen. Ze worden in ieder geval veel minder genoemd dan het tekort aan bouwgrond, het gebrek aan regie vanuit het Rijk of de lage hypotheekrente.

Nieuwe bestuurders

Na een lange zwangerschap van meer dan negen maanden was hij er dan eindelijk: een new-born op Wonen. Het ministerie voor Wonen wel te verstaan, niet *van* Wonen, want dan is het een echte minister en dat moeten we natuurlijk niet hebben (geintje). Het is een oude discussie, of een vakminister beter is dan een bestuurder zonder kennis van het beleidsterrein. De discussie laaide ook weer op toen er maar liefst drie mensen, één minister en twee staatssecretarissen, zonder juridische achtergrond benoemd werden op het Ministerie van Justitie. Of mevrouw Van Huffelen die een nieuw Ministerie in moet gaan richten, 'Digitalisering', waar dus veel kennis en visie voor nodig is. Er is weinig op haar curriculum vitae te vinden dat er op wijst dat ze veel benul heeft van digitalisering. Hierover valt met rede te twisten, feit is, dat als je bestuurders aanneemt die feitelijk geen dossierkennis hebben, je kennelijk kiest voor bestuurders met een politieke signatuur. Een signatuur die ze op willekeurig welk dossier los kunnen laten. Zo hebben we de afgelopen twintig jaar veel corporatie-bestuurders van sociaal-democratische signatuur successievelijk vervangen zien worden door bestuurders van liberale huize. Dat zijn bestuurders van de financiële liquiditeit en solvabiliteit, van de stenen en het vastgoed, de bestuurders van het 'bouwen, bouwen, bouwen' (Eric van der Burg, voormalig fractievoorzitter van de VVD in de gemeenteraad van Amsterdam). Dat merk je niet in luttele tijdspanse, maar wel in een sluipende cultuurverandering. Die cultuurverandering blijkt dan eigenlijk pas in de praktijk. De corporatie beschouwt wonen dan als 'vier muren en een dak boven je hoofd' en huurders als 'mensen aan de onderkant van de samenleving die anders onder de brug terecht zouden komen'. De brede visie op volkshuisvesting, op sociale cohesie, op gemengd wonen (rijk/arm, jong/oud, kwetsbaar, divers enz.) verdwijnt. Langzaam, maar verdwijnt.

Namens het bestuur van HBO Argus heb ik gesproken met de recruiter van het bureau die de vervanging van bestuurder Vera Luyendijk en twee leden van de Raad van Commissarissen ter hand neemt. Bovenstaande heb ik uitvoerig met haar doorgenomen. Moet het iemand worden met wortels in de volkshuisvesting, vroeg ze me. Mijn antwoord was: niet per se, want voor hetzelfde geld haal je de 'oude cultuur' weer binnen, de cultuur van de financiën en het vastgoed. Maar wel graag iemand die bijvoorbeeld een belangrijke rol heeft gespeeld in het maatschappelijk vastgoed, en iemand die daarnaast weet wat het betekent om niet boven, maar naast de huurders te gaan staan, huurdersparticipatie van groot belang vindt en door medewerkers in praktijk laat brengen, aandacht heeft voor huurders in VvE-complexen, het belang inziet van goed ingewerkte en opgeleide medewerkers die ondersteund worden bij het werken met afgesproken regels, iemand die erop af gaat als het systeem het overneemt: "computer says no". We willen graag een bestuurder die een sociale huisvester is, niet alleen voor een slinkende groep 'sociale gevallen', maar voor een groot volksdeel, dat toevallig niet wil of kan kopen en daarom huurt. Iemand die zichzelf ook in een huurwoning van een corporatie zou zien wonen, en die niet vanaf grote hoogte minzaam op ons neerkijkt, maar naast ons staat. Een bestuurder met een kijk op de groei van Eigen Haard, met ervaring met organisaties met vele verschillende vleugels, waarbij de linkerhand niet weet wat de rechterhand doet en andersom. Of met een top-down ingerichte organisatie, met een klassieke top van blanke mannen van in de vijftig en een proces-organisatie waar alles lean-and-mean gaat, maar de huurders geen rol spelen. Kan de nieuwe bestuurder een cultuurverandering initiëren, ondersteunen?



Wij krijgen nieuwe bestuurders, Nederland heeft inmiddels een nieuwe bestuurder. HBO Argus heeft Hugo de Jonge uitgenodigd om langs te komen. Dan laten we hem een zorgelijke wijk zien, en een zonnige wijk. Waar nodig iets moet gebeuren, en waar iets ten goede is gebeurd. Als hij komt, nemen we hem ook nog mee naar het beste Italiaanse restaurant van Amsterdam, en, indachtig onze eigen cultuur, ook nog de meest betaalbare: Il Pecorrino in Amsterdam-Noord. De Jonge had als eerste Bouwend Nederland op bezoek. De stenen dus. Wij denken dat volkshuisvesting niet primair om stenen, maar om huurders en fatsoenlijk en betaalbaar (samen) leven gaat. Als De Jonge inderdaad nog extra dossierkennis kan gebruiken, nog wat inzicht kan gebruiken voor een visie op brede volkshuisvesting: waar kan hij dan beter beginnen dan bij een reis. Een reis met de (sociale) huurders. Een reis met ons.

Eliane Schoonman,
voorzitter

Mag de huur stijgen tot boven de maximaal redelijke huurprijs?

Er zijn huurders die zich afvragen of door de huurverhoging de huur van een sociale huurwoning mag stijgen boven de maximaal redelijke huurprijs. Het antwoord is Nee. De huur van een sociale huurwoning mag nooit boven maximaal redelijk stijgen omdat de puntentelling de maximale grens van de huur bepaalt. Wel mag de huur door huurverhogingen boven de sociale huurgrens (liberalisatiegrens) uitkomen. Als een huurder huurtoeslag heeft bevriest Eigen Haard de huur rond deze grens zodat de huurtoeslag niet in gevaar komt.

Nieuwe huurcontracten

De huurliberalisatiegrens is in 2022 € 763,47. Deze grens bepaalt bij een nieuw huurcontract of de huurder in een sociale huurwoning woont of in een woning in de vrije sector.

Bestaande huurcontracten

Of men in een sociale huurwoning woont of niet is o.m. afhankelijk van de ingangsdatum van het huurcontract. In 1989 is de liberalisatiegrens ingevoerd. Voor die tijd waren alle woningen 'sociale huurwoningen'.

Men woont in een vrijesectorwoning als u huurder bent van zelfstandige woonruimte die tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 voor het eerst is verhuurd voor een kale huurprijs boven de toen geldende liberalisatiegrens

Of als men op of na 1 juli 1994 zelfstandige woonruimte is gaan huren met een kale huurprijs boven de toen geldende liberalisatiegrens. Deze grens wordt ieder jaar aangepast en is voor 2022 vastgesteld op € 763,47.

Nieuwe wet: kinderen niet meteen het huis uit na overlijden ouders

Meerderjarige kinderen hoeven niet meer binnen twee maanden hun huurhuis uit als hun ouders overlijden. Dat zei Kajsa Ollongren toen ze nog minister van Binnenlandse Zaken was. Twee Enschedese zussen kwamen in het nieuws toen ze te horen kregen dat ze moesten vertrekken na het overlijden van hun moeder.

Het verhaal van de Enschedese zussen Fabiënne en Valerie Valk (destijds 18 en 19 jaar oud) kwam landelijk in het nieuws. Ze woonden samen in het huis nadat hun moeder was overleden. Omdat ze nog geen 23 jaar waren en geen huursubsidie mochten ontvangen, moeten ze van woningstichting Ons Huis de woning uit.

In gesprek met verhuurders

Reden voor VVD-Kamerlid Daniel Koerhuis om een motie in te dienen, waarin hij vroeg om hier anders mee te om te gaan. De hele Tweede Kamer steunde de motie.

Demissionair minister Ollongren is toen met de verhuurders gaan praten om dit te regelen, schrijft RTL Nieuws.

De toenmalige minister wilde dat verhuurders meer maatwerk bieden, om te voorkomen dat kinderen zonder woning komen te zitten. Het duurt nog even voor het in een wet is vastgelegd, maar er is al een gedragscode afgesproken met particuliere verhuurders en koepelorganisatie Aedes (waaronder woningcorporaties vallen die samen 2,4 miljoen huurwoningen beheren). Fabiënne en Valerie mochten uiteindelijk toch in hun woning blijven, al ging daar het nodige aan vooraf. Zo werd onder meer het pand van woningbouwvereniging Ons Huis beklad en twee auto's in brand gestoken. Aanleiding was vermoedelijk de zaak van de zusjes.
(Bron: NU.nl)

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Ben de Beer
Els Bohte
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