



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Nieuwsbrief van de Huurdersvereniging Ouder-Amstel.

Maart 2015/nr. 5.

Geachte huurders van Eigen Haard in Ouder-Amstel,

Op het gebied van de kosten van het wonen in Nederland is veel in beweging. Daar willen wij u zo goed mogelijk over informeren, want het zijn complexe zaken. We willen goed begrijpen waar het over gaat, al kunnen wij de wet- en regelgeving niet veranderen. We kunnen wel invloed blijven uitoefenen op de uitvoering daarvan door Eigen Haard, temeer daar minister Blok de woningcorporaties meer vrijheid geeft om met de overheidsregels om te gaan.

Daarom informeren wij u nu eerst uitvoerig over de stand van zaken van de relevante landelijke en regionale wet- en regelgeving en hun uitwerking, zodat u ook weet wat er speelt en wat effecten kan hebben op uw woonkosten. Daarna informeren wij u over de lopende zaken in onze gemeente.

Landelijke en regionale wet- en regelgeving:

De Huisvestingswet, die de verdeling en de samenstelling van de woningvoorraad regelt, is vernieuwd per 1 januari 2015, waardoor alle gemeenten hun daarop gebaseerde huisvestingsverordeningen dienden te vervangen. In de Stadsregio Amsterdam besloot men dit regionaal te regelen. Er is uitvoerig ingesproken op de regionale huisvestingsverordening door gemeenten en huurdersorganisaties. Deze regeling gaat op 1 juli 2015 in werking. Wij hebben daar natuurlijk aan bijgedragen!

De grote verandering is dat gemeenten minder woningen mogen toedelen aan de eigen inwoners (in Ouder-Amstel van 70% naar 25%) en dat de opbouw van de woonduur hiermee vervalft. Men wil de gemeenten hiermee toegankelijker maken voor regionale huurders. Urgente bewoners (sloop/renovatie) kunnen hiernaast ook in andere gemeenten in de regio terecht.

De gratis woonduur wordt vervangen door de betaalde inschrijfduur bij WoningNet Amsterdam.

De overgangsregeling is dat bewoners, die de komende 15 jaar in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning hun kansen kunnen vergroten door zich voor **1 juli 2015** in te schrijven bij WoningNet en zo hun woonduur automatisch om te laten zetten in inschrijfduur. **Belangrijk: volwassen gezinsleden, die in de toekomst een zelfstandige woning willen in de sociale huur sector, dienen zich ook individueel in te schrijven bij WoningNet voor 1 juli 2015.**

Voor de inschrijving betaalt u 1x E 50,- p.p. en daarna (sinds 1 juli 2012) elk jaar E 10,- verlenging. In de rest van Nederland is dit de helft minder tot gratis! Alle insprekers in deze regio hebben laten weten dat dit veel te duur is en dat dit belemmerend werkt op mensen met een laag inkomen. Wij vinden dat de woningcorporaties hun eigen bedrijfskosten bij WoningNet dienen te betalen. Het besluit daarover wordt in dit voorjaar genomen. De mensen die al eerder ingeschreven stonden, maar de inschrijving per 1 juli 2012 niet hebben verlengd, kunnen zich bij WoningNet her inschrijven (www.woningnetregioamsterdam.nl/contact). Zij betalen dan alleen de gemiste verlengingskosten. De huidige inschrijving vervalft als huurders een woning aanvaarden. Als u dan ingeschreven wilt blijven, dient u dit te melden bij Woningnet.

Huurverhoging per 1 juli 2015.

De basisverhoging bedraagt per 1 juli 2015 maximaal 2,5 %. Dit is gebaseerd op het inflatiecijfer van 2014 van 1 % plus een extra verhoging van 1,5 %. Minister Blok heeft bepaald dat de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige woningen per 1 juli 2015 er als volgt kan uitzien:

- 2,5 % voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan E 34.229,-
- 3,0 % voor huishoudens met een inkomen boven E 34.229,- maar onder of gelijk aan E 43.786,-
- 5,0 % voor huishoudens met een inkomen boven E 43.786,-.

Dit geldt voor huurders, die wonen in een woning in de sociale sector. De huidige huurgrens daarvan is E 710,68 kale huur per maand (zonder stookkosten, servicekosten en energiekosten).

De woningcorporaties hoeven dit maximum niet door te voeren. Inmiddels is bekend dat de helft van de woningcorporaties in Nederland dat ook niet zal doen.

De chronisch zieken en blijvend gehandicapten dienen in principe jaarlijks bezwaar te maken tegen de huurverhoging en hun verhuurder te verzoeken om de huurverhoging niet aan hen door te berekenen.

Tijdig indienen dus!

Alert (**regionale huurdersfederatie**) zal in haar advies hierover aan Eigen Haard dringend verzoeken om niet voor het derde jaar de huren weer drastisch te verhogen en zich te beperken tot de inflatie van 1% voor de lage en middeninkomens. Steeds meer huurders komen hierdoor financieel in de knel.

Op 14 maart jl. heeft de Woonbond een landelijke demonstratie georganiseerd in Amsterdam, waarin onze regering en de verhuurders werden opgeroepen om te stoppen met deze extra huurverhogingen. Aan deze demonstratie deden veel huurdersorganisaties mee. Wij ook!

Nu gebleken is dat het vermogen van de corporaties (en dus ook van Eigen Haard) de laatste 2 jaar flink is gestegen – en zij dus kunnen voldoen aan de landelijke verhuurdersheffing van minister Blok – is een extra huurverhoging volgens de huurdersorganisaties niet meer nodig!

Herziening Woningwet per 1 juli 2015:

Door de novelle Woningwet wordt de invloed van de huurdersorganisaties versterkt. De parlementaire enquête Woningcorporaties liet zien dat er sprake was van wanbeleid en zelfverrijking en zij kregen de verhuurdersheffing opgelegd. De huurders betalen daar uiteindelijk ook flink aan mee door de extra huurverhogingen. De Tweede Kamer en de Eerste Kamer stemden in inmiddels unaniem voor de novelle.

Huurdersorganisaties krijgen instemmingsrecht bij fusie en het aangaan van verbindingen door woningcorporaties. Ook krijgen zij meer informatie over de financiën en de investeringskracht van woningcorporaties. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) wordt de onafhankelijke toezichthouder, die de corporaties gaat controleren. De woningcorporaties moeten zich meer richten op hun kerntaak (betaalbare sociale huur) en minder op handel in vastgoed.

Eigen Haard heeft ons al transparantie beloofd en eerdere betrokkenheid in de afweging van besluiten. Dit lukt al wel in algemene zin. Dat vraagt intern om een cultuuromslag, want in de praktijk worden wij nog niet goed en tijdig geïnformeerd over financiële keuzes en worden dan geconfronteerd met genomen besluiten, zonder voorafgaand overleg. Wij moeten deze positie dus nog duidelijker gaan veroveren!

De Woningwet is ook de basis voor de prestatieafspraken tussen Eigen Haard en gemeente t.b.v. de woningverdeling. Met de gemeente is ondertussen goed overleg opgebouwd.

Wijziging Woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2015:

Met het WWS-puntensysteem wordt de maximaal te vragen huur voor de zelfstandige sociale huurwoningen geregeld. De verhuurders mogen hiermee echter niet achteruit gaan in de huuropbrengsten! De vrije verkoopwaarde (WOZ) van de woningen gaat voor een kwart meetellen in de huur, waardoor de maximale huurprijzen in veel schaarste gebieden (regio Amsterdam) omhoog gaan vanwege de gewilde woonvorm en de woonomgeving. De puntenwaardering wordt gebaseerd op zowel de WOZ-waarde per vierkante meter van de woning, als op de absolute WOZ-waarde van de hele woning.

De invoering hiervan vindt alleen plaats bij het aanvaarden van een nieuwe of andere woning. Omdat de doorstroming van huurders stagneert, zal deze ontwikkeling in de huidige woningmarkt wel geruime tijd in beslag nemen.

Voor de huurverhoging van 1 juli 2016 is de WOZ-waardebeschikking van 1 januari 2016 door de gemeenten bepalend. Het is belangrijk daar begin 2016 goed op te letten en waar nodig bij de gemeente bezwaar aan te tekenen bij die huurders die binnenkort willen verhuizen! Wij volgen deze ontwikkeling!

De huursombenadering, uitgesteld naar 2016:

Minister Blok wil na 3x extra huurverhogingen op het inkomen te hebben toegestaan, per 2016 de huursombenadering laten ingaan nadat het WWS-stelsel is ingevoerd.

Dit heeft de voorkeur van de Woonbond en van Aedes (koepel corporaties), want het is gericht op het meer gelijk trekken van huren met de kwaliteit van de woningen tussen zittende en nieuwe huurders.

Lang zittende huurders in goedkope woningen betalen nu veel minder huur dan nieuwe huurders. Zij stromen daarom ook niet of nauwelijks door want dat kost direct meer huur. Nadere uitwerking volgt. Bij deze regeling krijgt niet iedere woning jaarlijks dezelfde huurverhoging. Woningen, die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt, krijgen een hogere huurverhoging, dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de woningcorporaties (de huursom) in Nederland. De stijging van de som van alle huren in Nederland wordt de maatstaf voor het huurbeleid van de verhuurders. De regels over de maximale huren in de sociale huursector en het recht op huurtoeslag voor de lage inkomens blijven bestaan.

Met dank aan mw. Monika Gogma, adviseur ASW, ook verbonden aan Alert, Amsterdam.

