

Advies huurverhoging

Jaarlijks stelt de Alliantie de huurverhoging, die per 1 juli ingaat, vast. Met dit voorstel moet zij naar de Huurderskoepel om advies te vragen; aangezien het de huur voor alle huurders van de Alliantie betreft, dus niet alleen die in Amsterdam, is het HuurdersPlatform de Alliantie (HPdA) die advies moet uitbrengen.

Het voorstel van de Alliantie in het kort. Het uitgangspunt is inkomensafhankelijke huurverhoging, gerelateerd aan de huur van de woning. Hiermee wil de Alliantie de huurders met de

laagste inkomens (tot € 34.229,=) met de hoogste huren ontzien.

Dit betekent een stijging van - 2,5 % voor huurders met een

Lees verder pagina 2

Enquête Digitaal Huurderspanel een succes maar uitkomsten zorgwekkend

In september is aan het Digitaal Huurderspanel van Palladion een eerste enquête gestuurd over betaalbaarheid van de woonlasten en over energiebesparing. Door het grote aantal huurders dat de enquête heeft ingevuld en de vele toelichtingen die men gegeven heeft bij de antwoorden, is de enquête een doorslaand succes. Maar de uitkomsten zijn zorgwekkend en de toelichtingen die mensen gegeven hebben zijn soms zeer triest en schrijnend. De uitkomsten van de enquête zullen dan ook door Palladion gebruikt worden in haar overleg met de Alliantie.

Eind augustus vorig jaar heeft de Alliantie op verzoek van Palladion aan alle huurders die bij de Alliantie hun e-mailadres hebben opgegeven, een verzoek gestuurd om deel te nemen aan het Digitaal Huurderspanel van Palladion. Dit panel is door ons opgezet om beter te weten te komen wat huurders vinden van onderwerpen waarmee Palladion zich beleidsmatig bezig houdt. De bedoeling is om dit panel één à twee keer per jaar een enquête te sturen over een onderwerp waarmee Palladion bezig is. Omdat betaalbaarheid van de huren en energiebesparing prioriteiten zijn in ons werkplan 2014-2015, is besloten de eerste enquête over deze onderwerpen te laten gaan. In samenwerking met het Kennis en Adviescentrum van de Woonbond is een enquête opgesteld die vergelijkbaar is met enquêtes in andere steden, zodat de uitkomsten met elkaar vergeleken kunnen worden. Een van de steden is Almere waar de

Alliantie ook bezit heeft.

Voor het Digitaal Huurderspanel van Palladion hebben zich 890 huurders opgegeven. In september is de enquête aan het panel gestuurd en 700 huurders hebben deze helemaal ingevuld. Uit de enquête blijkt dat 57% van deze huurders de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning beoordeelde als voldoende of goed; de servicekosten in relatie tot de geleverde diensten werden door 59% beoordeeld als voldoende of goed.

“We komen amper rond met een zoon van 9 elke maand in het rood en ook nog schulden”

Maar in de toelichtingen kwamen veel klachten naar boven over onder meer overlast, gehorigheid, slechte isolatie en onvoldoende onderhoud.

Zie voor meer uitkomsten van deze enquête en een uitgebreid verslag pagina 3, 4, 5 en 6 van deze nieuwsbrief.

Woord van de voorzitter.

De inkomensafhankelijke huurverhoging van de afgelopen twee jaar heeft gezorgd voor een explosieve stijging van de huren. Gevolg is dat veel huurders dreigen problemen



Toos Kloppenburg

te krijgen met het betalen van hun woonlasten waar de huur een belangrijk deel van is. Voor ons reden genoeg om iets met deze signalen te doen. Om te beginnen hebben we in 2014 een enquête gehouden onder huurders die daarvoor hun emailadres beschikbaar hadden gesteld. Het resultaat was overweldigend. Naast het beantwoorden van de vragen kon men ook nog toelichtende opmerkingen maken.

Toen we al deze opmerkingen bij elkaar hadden verzameld bleken we ruim 49 pagina's met opmerkingen te hebben. Opmerkingen waaruit een grote bezorgdheid bleek over de betaalbaarheid van het wonen. Deze nieuwsbrief staat dan ook in het teken van de uitslagen en de opmerkingen uit deze enquête omdat wij u graag willen laten delen in datgene wat huurders ons zoal schreven. Verder zullen we dit jaar er alles aan doen om de Alliantie er van te overtuigen dat weer een jaar met (inkomensafhankelijke) huurverhoging voor ons onacceptabel is. Hoe? Dat leest u in het artikel over de huurverhoging. Ook de resultaten uit de enquête zullen we daarbij zeker gebruiken.

Tenslotte gaan we de acties van de Woonbond ondersteunen. Een oproep om de petitie 'Blokkeer de huurverhoging!' te ondertekenen vindt u in deze nieuwsbrief. Onze nieuwsbrief bevat ook nog een aantal lichtpuntjes, zoals een aantal bijzondere regelingen die er in Amsterdam zijn voor bepaalde groepen woningzoekenden. Wij wensen u veel leesplezier.

Advies huurverhoging

Vervolg pagina 1.

inkomen tot €34.229,= waarbij de huur wordt afgegrensd op € 711,= per maand; dit is de bovengrens van de huurtoeslag.

- 3 % voor huurders met een inkomen tussen €34.229,= en € 43.786,=
- 5 % voor huurders met een inkomen boven € 43.786,=

De Alliantie verantwoordt dit huurbeleid als volgt: ze stelt de vraag welke huur aanvaardbaar is bij welk inkomen. Daarbij gaat haar aandacht vooral uit naar de huurders met een laag inkomen, d.w.z. onder de € 34.229,=. Hoewel een deel van deze huishoudens huurtoeslag ontvangt, is dat niet voor iedereen het geval. Als een huurder al huurtoeslag ontvangt en de huur door de huurverhoging boven € 711,= uitkomt blijft het recht op huurtoeslag bestaan en loopt dit gewoon door.

Daarnaast garandeert de Alliantie voor huurders die bij aanvang van de huurovereenkomst een sociaal huurcontract hadden, dat de huurprijs wordt verlaagd naar de huurtoeslaggrens als de huurder op basis van zijn inkomen een aanvraag huurtoeslag wil doen. De huurder kan dan bij de Alliantie een verzoek indienen om de huurprijs te verlagen.

De Alliantie vindt dat voor beide groepen -met en zonder huurtoeslag- voorkomen moet worden dat de huurlasten onaanvaardbaar worden. Daarom ontziet zij beide groepen bij de huurverhoging door voor huurders met een sociaal huurcontract de maximale huur te begrenzen op € 711,=, de huurprijsgrens

bij woningtoewijzing van sociale huurwoningen. Voor huurders met een hoger inkomen wil de Alliantie een hoger percentage huurverhoging toepassen, om zo de huren naar een meer "marktconform" niveau te laten groeien. In haar adviesaanvraag beargumenteert de Alliantie dit huurbeleid o.a. door aan te geven dat zij huurinkomsten nodig heeft om onderhoud en investering in haar totale woningbezit te kunnen financieren.

Verder garandeert de Alliantie dat iedere huurder met een sociaal huurcontract en een laag inkomen het recht op huurtoeslag behoudt. Als het nodig is stelt zij de huur zo bij dat de huurder nog steeds huurtoeslag krijgt. Als een huurder bericht krijgt van de Belastingdienst dat de huur vanaf 1 juli 2015 te hoog is om recht te houden op huurtoeslag, dan moet die huurder direct contact opnemen met de Alliantie. HPdA besluit haar advies met de constatering dat de Alliantie een financieel gezond bedrijf is, zoals te lezen in het Meerjaren Beleidsplan. Hieraan hebben huurders een belangrijke bijdrage geleverd. Het argument dat de Alliantie om financiële redenen, vanwege onderhoud en investering, deze huurverhoging toepast wordt door HPdA hiermee ontkracht.

Zij wil dat de Alliantie met haar huurverhoging een duidelijk signaal afgeeft dat ze betaalbaarheid van huren als een serieus probleem ziet en vindt dat er genoeg van de huurders gevraagd is. Volgens HPdA treft het voeren van een inkomensafhankelijk huurbeleid op een onredelijke wijze de huurders uit de verschillende inkomensgroepen die worden onderscheiden. Het uiteindelijke advies is daarom om de huurverhoging per 1 juli 2015 gelijk aan het inflatiepercentage van 1% vast te stellen.



Wijziging woningwaarderingstelsel

Met behulp van het woningwaarderingstelsel (WWS) – in de volksmond ook wel punten telling genoemd - wordt de maximale huurprijs van een woning vastgesteld. Met het WWS wordt aan de hand van kenmerken van de woning, zoals oppervlakten van de woonvertrekken, lengte van de aanrecht en energielabel, het aantal punten vastgesteld. Aan het puntentotaal is een maximale huur verbonden die gevraagd mag worden. Het WWS heeft alleen betrekking op woningen in de sociale huursector met een puntenaantal van maxima 143 en een huur tot € 710,68.

Met een Algemene Maatregel van Bestuur heeft minister Blok het Besluit Huurprijzen Woonruimte gewijzigd. In dit besluit wordt het woningwaarderingstelsel (WWS) vastgesteld. De belangrijkste wijziging is dat de punten die gevraagd mogen worden voor de woonvorm, woonomgeving en Donnerpunten vervangen worden door een puntenwaardering op basis van de WOZ-waarde van de woning. U kunt deze punten en de WOZ-waarde van uw woning vinden op de achterzijde van uw huurverhogingsbrief die u jaarlijks van de Alliantie krijgt. De minister stelt dat de wijziging landelijk gezien neutraal uitpakt omdat gemiddeld geziende huren niet zullen stijgen. Maar door het invoeren van de WOZ-waarde ontstaan er grote verschillen tussen woningmarktgebieden waar schaarste is en waar dit niet is. Het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen heeft een onderzoek gedaan naar de gevolgen van de wijziging voor Amsterdam. De gevolgen zijn aanzienlijk. In de oude wijken van Amsterdam stijgt de maximale huur gemiddeld met 10%. Uitschieters met stijgingen van 20 tot 30% komen regelmatig voor. Voor Nieuw West en Noord pakt de wijziging niet negatief uit. Hier dalen de maximale huren met respectievelijk 3% en 4%. Voor Zuidoost is de daling 9%.

Enquête Digitaal Huurderspanel een succes maar uitkomsten zorgwekkend

Vervolg pagina 1.

Mensen schreven: 'Mijn woning is klein (45 m²), gehorig, heeft geen dubbelglas', 'Het geluidsoverlast is enorm, verder wordt er niets meer geschilderd en ziet ons trappor-taal er heel slecht uit', 'Er is een aantal mankementen aan deze woning en die worden niet gemaakt', 'Erg gehorig en vochtig', 'Isolatie van de woning is onvoldoende. Koud in de winter' en 'Er zijn gebreken die steeds niet worden gemaakt en de huur gaat wel omhoog'. En ook over de klachtafhandeling zijn klachten: 'Niemand geweest, ook na herhaald verzoek bleek de aanvraag zoek, zou opnieuw worden opgenomen en is nog steeds niet uitgevoerd'.

Woonlasten

Iets meer dan de helft van de huurders (51%) beoordeelde de woonlasten als hoog ten opzichte van het inkomen. Uit de toelichtingen blijkt dat de huurtoeslag een belangrijke rol speelt in de betaalbaarheid. Zo schreven mensen: 'Gelukkig heb ik nog huurtoeslag', 'Ik heb een minimum inkomen, krijg wel huurtoeslag, maar mijn huur komt nu al boven het huurtoeslagniveau uit dus ik krijg niet voldoende terug', 'Ik heb als ZZP-er onregelmatige inkomsten en kan de huur alleen betalen dankzij de huurtoelage die ik ontvang', 'De huurtoeslag stijgt niet mee naarmate de huren hoger worden' en 'Na 2 keer een huurverhoging van 4% zijn de totale woonlasten nu enorm gestegen voor mij als minima. Het is zo langzamerhand niet meer op te brengen.

"50% van mijn netto salaris gaat naar huur, en ik krijg geen huurtoeslag omdat de huur boven € 670 ligt. Als er een klein beetje afgehaald zou worden dan zou ik huurtoeslag kunnen aanvragen. Maar De Alliantie is te beroerd om iets te doen met die informatie."

Na nogmaals een dubbele huur-

verhoging zal de totale kosten de maximale subsidiegrens bereiken en dan heb ik geen recht meer op huursubsidie.' Maar niet iedereen krijgt huurtoeslag en ook deze huurders hebben problemen met het betalen van de huur. Zo schrijft een huurder: 'Daar ik net buiten de boot val met mijn WAO uitkering, krijg ik net niet een evt. huurtoeslag. Vaste lasten stijgen maar door, zie er nog van komen dat ik moet gaan verhuizen omdat ik de lasten niet meer kan opbrengen'.

En ook inkomensdaling is voor veel mensen een probleem. Ze schreven: 'Ik had een goede baan, betaalde altijd netjes op tijd, nu ben ik helaas afhankelijk van een WW uitkering waardoor ik de hoge kosten amper kan betalen. Daar wordt geen rekening mee gehouden', 'Met een WW is het iedere keer weer sappelen.

Inkomensdaling
Voor huishoudens waar het inkomen in een bepaald jaar sterk is gedaald zijn tussen HPdA en de Alliantie afspraken gemaakt. Veel huurders kennen deze afspraken niet en daarom hebben de Alliantie en de huurdersorganisaties afgesproken om via verschillende communicatiemiddelen hier voorlichting over te geven. Zie hiervoor de website www.huurdersplatformpalladion.nl

Ik heb zelfs een huurachterstand', 'De woonlasten zijn gebaseerd op mijn salaris van 2012 meen ik ... echter ik ben dit jaar ontslagen en heb nu een WW uitkering ... maar mijn huur zakt niet in prijs', 'Door gewijzigde inkomsten t.g.v. faillissement kan ik de huur niet betalen en ben gedwongen te verhuizen maar er is geen zicht op een betaalbare woning', 'Sinds november 2013 heb ik AOW voor een alleenstaande en een

aanvullend pensioen, hierdoor is mijn inkomen met een kwart verminderd', 'Gepensioneerd, dus inkomen lager' en 'Tot vorig jaar hebben mijn partner en ik allebei gewerkt daar is toen onze huur op aangepast, hebben nu allebei A.O.W. met een klein pensioentje maar daar wordt geen rekening mee gehouden.'

Huurstijgingen

Huurders zijn ook ontevreden over de huurverhogingen. Ze schreven onder meer: 'De stijging van de huur is de laatste jaren buiten verhouding', 'Op den duur, als de stijgingen zo door gaan, zijn de woonlasten niet meer op te brengen', 'Ik kan het nu nog betalen maar er moeten geen grote stijgingen meer bijkomen', 'Wel tevreden over woning, maar kwaliteit daarvan is niet evenredig omhoog gegaan met de huurverhogingen van de afgelopen jaren', 'Door de huurverhoging telkens van 4 % stijgen de lasten gewoon te veel voor iemand zoals ik die al 14 jaar moet rond komen van een WAO uitkering', 'Ik heb een mooi huis, maar ik vind de jaarlijkse huurverhogingen niet terecht. Er wordt niets verbeterd aan het huis of op een andere manier voor meerwaarde gezorgd, maar ik moet er wel meer voor betalen', 'Twee jaar geleden vond ik de huurprijs overeenkomen met de kwaliteit van de woning. Nu niet meer, vanwege enkele forse huurverhogingen van 4% die De Alliantie niet verplicht is door te voeren, maar wel doorvoert. Afgezet tegen het voornaamste gebrek van de woning, de gehorigheid, vind ik de huurprijs nu te hoog', 'Op dit moment zowat de grens bereikt m.b.t. relatie huurprijs/kwaliteit. De volgende huurverhoging staat niet meer in verhouding hiertoe omdat de plafond voor dergelijke woningen is bereikt', 'Door de laatste huurverhoging is mijn woning van sociale huurwoning in de vrije sector gekomen' en 'Als je elk jaar 4% verhoging krijgt en je krijgt er niets meer bij aan pensioen, dan wordt het diefstal'. Om hun argumenten kracht bij te zetten berekenen ze de woonlasten als een percentage

van hun inkomen. Zo schreven ze: 'Op dit moment gaat 50 % van het gezinsinkomen naar de woonlasten', 'Ik ben meer dan de helft van mijn inkomen kwijt (inclusief gas & licht)', 'Mijn huurlasten belopen ruim een derde van mijn inkomen. Dat is niet weinig, in mijn beleving', 'De helft van mijn inkomen gaat naar de huur. Samen met andere vaste lasten is het bijna niet te doen. Blijft haast geen leefgeld over', 'Volgens het NIBUD is 40% woonlasten maximaal verantwoord. Ik zit daar ruim boven', '50% van mijn inkomen', 'Na aftrek van de huurtoeslag moeten we nog 30% van ons inkomen aan woonlasten betalen en dat deel wordt steeds groter omdat de huurtoeslag steeds minder wordt en ons inkomen niet stijgt', 'Kale huur is iets minder dan de helft van mijn inkomen, slecht geïsoleerd, waardoor hoge energiekosten' en 'De woonlasten zijn bijna 50% van mijn inkomen. Dat vind ik hoog.'

En een aantal mensen die de woonlasten nu nog passend vinden, vrezen een inkomensdaling in de nabije toekomst. Men schreef: 'Het zal volgend jaar een andere situatie worden daar ik met pensioen ga en een flink stuk inkomen ga missen', 'Maar straks als ik met pensioen ga kan ik het amper betalen, omdat ik geen groot pensioen heb', 'Ik heb nu nog een modaal inkomen volgend jaar zal dat aanzienlijk minder zijn. De verhouding van

inkomen, wooncomfort en de toekomst maakt dat een en ander erg onzeker is..' en 'Ik ben gepensioneerd en mijn pensioen gaat niet omhoog maar de huren wel. Het is dus niet alleen een kwestie van kijken naar het nu maar ook naar de toekomst'.

Bezuinigingen

Op de vraag of men afgelopen twee jaar is gaan bezuinigen, geeft 74% van de huurders een bevestigend antwoord. Het meest is men gaan bezuinigen op het kopen van kleding (82%), 74% gaat minder vaak uit en 67% gaat naar een goedkopere supermarkt. Meer dan de helft van de huurders (55%) heeft een abonnement op een krant of tijdschrift opgezegd en ruim de helft (51%) zet de verwarming lager en 42% vulde in niet meer op vakantie te gaan.

"En ik verkoop mijn spullen via Marktplaats voor wat extra geld"

Ook wordt er bezuinigd op verjaardagscadeaus (39%), autorijden (25%), zegde men het lidmaatschap van een vereniging op (27%) of verving kapotte elektrische apparatuur niet (16%). 28% stelde bezoek aan de tandarts, fysiotherapeut of medische specialist uit, 19% heeft een aanvullende zorgverzekering opgezegd, 13% heeft een hoger eigen risico op de zorgverzekering genomen, 10% heeft een niet-medische verzekering opgezegd en 10% stelde de

aankoop van medicijnen uit.

Deze bezuinigingen geven een verontrustend beeld: mensen bezuinigen op sociale participatie (krant, tijdschrift, vereniging, uitgaan, e.d.) en op hun gezondheid (tandarts, fysiotherapeut, aanvullende zorgverzekering, medicijnen, etc.). Als er dit jaar weer maximale huurverhogingen worden doorgevoerd, zullen mensen nog verder moeten bezuinigen, terwijl de bezuinigingen op gezondheid en sociale participatie nu al onverantwoord zijn. Dit blijkt ook uit de toelichtingen die mensen gegeven hebben. Verschillende mensen schreven dat ze de auto hebben weggedaan, tweedehandse spullen en kleding zijn gaan kopen, zijn gaan fietsen of lopen in plaats van het openbaar vervoer te gebruiken of bezoeken familie of vrienden buiten de stad minder. Ook op voeding wordt veel bezuinigd, men schreef: 'dus eten we minder vlees en verse groenten', 'Ik eet brandnetels en paardenbloemen', 'Ik eet alleen maar goedkoop brood, 2 broden voor 1,65 euro, met pindakaas, geen warm eten, geen fruit of andere gezonde dingen, ik kan dat niet betalen!!' en 'Ik eet twee dagen per week niet'.

En een aantal toelichtingen zijn zeer schrijnend. Zo schreef een huurder: 'Ik ga niet uit en we gaan nooit op vakantie. Geen luxe. Geen sociaal leven. Ik vraag me daarom af wat ik in Amsterdam doe, want ik zie wel wat voor leuks er allemaal te doen is, maar ik kan het niet betalen.' En een andere huurder schreef: 'Zoals u ziet, kom ik nog in een isolement door de alsmaar stijgende (Huur)kosten. Twee derde van mijn inkomen gaat op aan huur! Verder bezuinigen kan niet, maar wel weer een huurverhoging van 4 %!' En weer een ander schreef na een heel verhaal over de bezuinigingen die hij/zij al had doorgevoerd: 'Van mij mogen ze de pil van Drion uitdelen. Het wordt steeds erger in dit land sorry hoor.'

Zorgen opbrengen huur

Op de vraag of huurders zich



Discussie over de resultaten van het onderzoek door leden van bewonerscommissies.

zorgen maken of zij de huur nog kunnen opbrengen, antwoordde 48% bevestigend. En op de vraag over hun inkomensontwikkeling in de nabije toekomst, verwacht 35% dat hun inkomen zal dalen, 48% verwacht dat het inkomen gelijk blijft en slechts 9% verwacht een inkomensstijging. Bij degenen die verwachten dat hun inkomen de komende tijd gelijk zal blijven, behoren ook de huurders die met pensioen zijn of een uitkering hebben, hun inkomen zal in het huidige politieke klimaat niet stijgen. Zij schreven daarover: 'Als gepensioneerde zal mijn inkomen niet veel veranderingen meer kennen', 'Lager kan in ieder geval niet', 'Verwachting is wellicht niet de juiste geestesgesteldheid. De onzekerheid c.q. de angst dat er uiteindelijk ook aan de AOW geschaafd gaat worden' en 'Ik ben gepensionerd en mijn inkomen gaat dus niet met inflatie mee.' Van degenen die verwachten dat hun inkomen zal gaan dalen, gaat een deel in 2015 met pensioen, maar degenen die AOW (al dan niet met pensioen) hebben, verwachten dat hun inkomen zal dalen, onder meer omdat de toeslagen minder en de eigen bijdrages hoger gaan worden. Mensen schreven: 'Ik heb AOW en een klein pensioen. Ik heb niet al te groot vertrouwen in deze regering', 'De pensioenen worden

voorlopig niet meer geïndexeerd', 'Net gepensioneerd, en weinig vrolijks van regeringswege in het vooruitzicht', 'De Gemeente gaat bezuinigen. En daar is mijn inkomen van afhankelijk. Ik zie het somber in.' en 'Ik verwacht bezuinigingen op de huur- en zorgtoeslag. De bijstand zal waarschijnlijk ook niet stijgen met dit rechtse kabinet'. Een andere groep huurders maakt zich zorgen of ze in de toekomst nog wel werk hebben; zij schreven: 'Ik had een goed inkomen, maar nu ben ik werkloos en ik ben bang dat ik veel minder ga verdienen als ik weer werk heb', 'Mijn baan staat op de tocht', 'Ik ben zelfstandige en steeds minder mensen hebben voldoende geld te besteden aan wat ik aanbied. Het wordt steeds moeilijker rond te komen', 'Ik heb steeds minder kans op een vast contract',

Huurverhoging

Hieruit trekt de onderzoeker van de Woonbond de conclusie dat bij het voeren een boven inflatoir huurbeleid, de armoede zal toenemen, gezien de verwachting dat bij 35% van de Amsterdamse huurders het inkomen zal dalen. Het bestuur van Palladion deelt deze conclusie van de onderzoeker en heeft er dan ook in het overleg met de nieuwe directeur van de Alliantie voor de regio Amsterdam-Almere

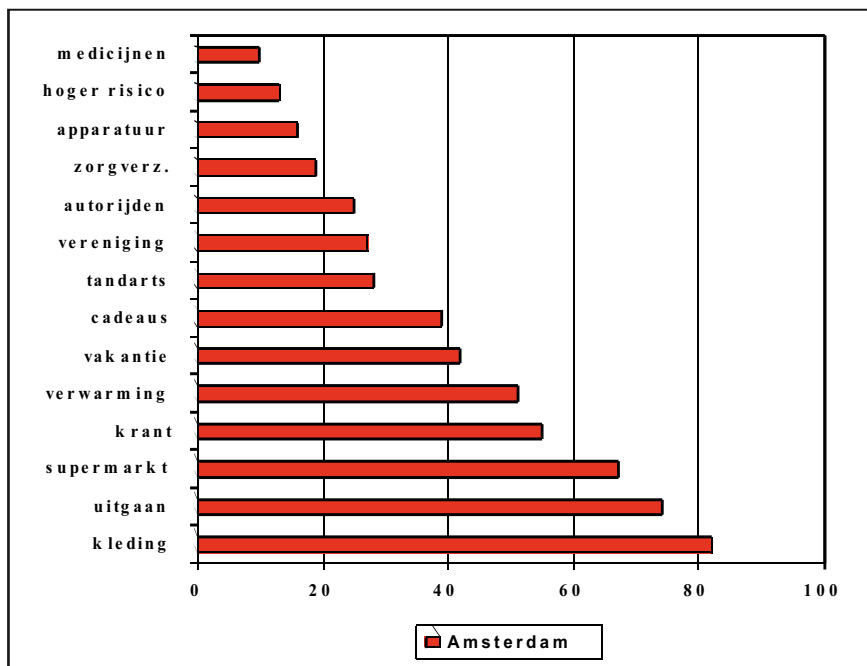
op aangedrongen om in 2015 de huurverhoging niet meer te laten zijn dan de inflatie van 2014 (1%) voor de huurders met een inkomen onder de 43.786 euro.

Interesse in energiebesparing

Uit de beantwoording van de vragen over energiebesparing blijkt dat veel huurders (82%) dit onderwerp belangrijk vinden. Tweederde (67%) van de huurders wil zelf energiebesparende maatregelen in hun huis nemen, maar evenveel huurders (68%) verwachten ook dat de Alliantie dit in hun huis gaat doen. Opvallend is dat 81% van de huurders niet weet wat het energielabel van hun huis is, terwijl dit op de brief met de jaarlijkse huurverhoging vermeld staat. Op de vraag: 'Als door energiebesparing uw energielasten met 40 euro per maand dalen, wat bent u dan bereid per maand aan huurverhoging te betalen?', antwoordde ruim een derde van de huurders dat zij tussen de 10 en 40 euro per maand huurverhoging zouden willen betalen. Iets meer huurders (40%) wil geen huurverhoging hiervoor betalen en 23% weet het niet of zegt dat het er van af hangt. Bij deze laatste categorie, lichten huurders toe: 'Wat het mij per wooneenheid oplevert', 'Van de energieprijzen, die aan wisseling onderhevig is', 'Er komt elke keer ook weer een huurverhoging over de hogere huur. Dan moet de besparing ook elke keer groter worden', 'Eerst zien dan geloven', 'Of de besparing daadwerkelijk gehaald wordt', 'Mijn onkosten voor energie zijn al heel laag', 'Ik wil betalen, maar dan moet er eerst overleg zijn en maatwerk!' en 'Wat er gedaan moet worden en hoeveel er bespaard gaat worden'.

De besparing op energie kan tijdelijk zijn als gevolg van tariefs- of belastingmaatregelen. De huurverhoging is permanent

Een deel van de huurders vindt blijkbaar een daling van 40 euro niet reëel onder meer omdat ze veelal zelf al energiebesparende maatregelen hebben genomen ('Mijn kosten zijn al heel laag'



Grafiek met de antwoorden op de vraag: 'Kunt u aangeven op welke van de onderstaande wijzen u de afgelopen twee jaar bezuinigd heeft?'

en 'Er is al veel gedaan. Meer kan niet denk ik') en een deel vertrouwt het niet ('Moet eerst proefondervindelijk bewezen zijn'). En een groep mensen heeft twijfels omdat ze vindt dat een huurverhoging definitief is, terwijl de besparing op energie slechts tijdelijk kan zijn, bijvoorbeeld omdat de energieprijzen kunnen stijgen. Geconcludeerd kan worden dat er grote belangstelling is voor energiebesparing, maar dat er nog veel twijfels zijn bij huurders over de daadwerkelijke kostendaling daardoor.

Wat doet Palladion met de uitkomsten?

Zoals hiervoor al beschreven heeft Palladion de uitkomsten van de enquête op 6 november 2014 gepresenteerd aan de nieuwe directeur van de Alliantie in de regio Amsterdam-Almere. Dit hebben we samen gedaan met de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Almere, waarbij we ook de uitkomsten van hun enquête over betaalbaarheid uit het voorjaar van 2014 hebben meegenomen.

Op de Algemene Vergadering van de Alliantie eind november vorig jaar is de enquête ook gepresenteerd en hebben de aanwezige huurders zich in kleine groepjes gebogen over de uitkomsten. Enkele van de aanbevelingen uit deze groepjes,

waren:

- Stop met (uit-)verkoop sociale huurwoningen;
- Doe scheefwoners een beter aanbod, dus geen huur vanaf €1.200,00 / €1.300,00;
- Ontwikkel beleid voor schrijnende gevallen van (grote) inkomensdaling;
- Zoek huurders met een betalingsachterstand op en bied ze hulp (of zoek hulp) bij het oplossen van hun financiële problemen i.p.v. aanmaningen en deurwaarders;
- Opnieuw aangeboden woningen niet automatisch omzetten naar maximale huur, maar afstemmen op inkomen of situatie nieuwe huurder;
- Sociale huurwoningen behouden op huidig niveau;
- Hoog/laag regeling met gelijke huur behouden;
- Zorgwoningen gelijkmatig verdelen over de stad;
- Genoeg woningen in midden-segment;
- Geen tijdelijke huurcontracten.

Wilt u ook meedoen aan het Digitaal Huurderspanel?

Stuur een e-mail aan Info@huurdersplatformpalladion.nl en zet in de onderwerpregel **deelname digitaal huurderspanel en de volgende keer dat een enquête wordt verstuurd, krijgt u die ook.**

Acties tegen huurverhoging

Op 17 december is er een persbericht uitgegaan over de uitkomsten van de enquête, die is opgepikt door Metro die kopte: 'Driekwart Amsterdamse huurders moest afgelopen jaren bezuinigen'.

Natuurlijk hebben we de uitkomsten van de enquête ook gedeeld met andere huurdersorganisaties, het Amsterdams Steunpunt Wonen en de Huurdersvereniging Amsterdam. Deze laatste organisatie gebruikt de uitkomsten weer in haar persbericht waarin zij oproept mee te doen aan twee acties tegen de huurverhogingen boven inflatie. *Het gaat om de actie 'Blokkeer de huurverhoging' van de Nederlandse Woonbond en een initiatief voor een demonstratie van 14 maart 2015 j.l. onder de leus 'Stop de Huurexplosie' van een aantal Amsterdamse huurdersorganisaties.*

Beide acties eisen een huurverhoging die niet hoger is dan de inflatie van 1%. De petitie van de woonbond 'Blokkeer de huurverhoging' kunt u tekenen op <http://stophuurverhoging.nl/> informatie over "Stop de Huurexplosie" kunt u vinden op de website <http://www.ibw-n.nl>



Discussie over de resultaten van het onderzoek door leden van bewonerscommissies.

Reorganisatie bij de Alliantie

Bij de fusie in 2001 was een van argumenten dat de fusie zou zorgen voor een efficiëntere organisatie. In de afgelopen jaren zijn de kosten echter alleen maar gestegen en daarom heeft men in 2014 bepaald dat er 20% besparing op de bedrijfskosten gerealiseerd moet worden. Onderdeel van deze besparing is een reorganisatie waarbij alle overbodige of dubbelingen in bedrijfsonderdelen ongedaan zullen worden gemaakt.

Een aantal functies is komen te vervallen of samengevoegd; een aantal medewerkers van de Alliantie is hierdoor helaas boventallig geraakt. Sommige medewerkers hebben via een intern herplaatsingstraject een nieuwe functie gekregen.



Erna van der Pers

In november 2014 is aan ons de nieuwe structuur gepresenteerd. Amsterdam en Almere zijn in de nieuwe organisatiestructuur

samengevoegd tot één regiobedrijf, dus met één directeur. Mevr. Erna van der Pers is in oktober 2014 bij de Alliantie in dienst getreden als nieuwe directeur van het regiobedrijf Amsterdam-Almere; tevens heeft zij de Alliantie VVE-diensten in haar portefeuille. De directeur wordt ondersteund door een managementteam bestaande uit drie managers wonen, een manager vastgoed en drie directieadviseurs. Daarnaast wordt VVE-Diensten aangestuurd door een manager VVE-Diensten. De samenvoeging van regio

Amsterdam en Almere is een organisatorische samenvoeging. De directie van de Alliantie heeft aan Palladion toegezegd dat de huurders geen hinder zullen ondervinden van de structuurwijziging en dat het niveau van de dienstverlening in stand blijft. Ook voor ons als Huurdersplatform zal het inhoudelijk niet veel wijzigingen opleveren. Ons overleg met de directie in Amsterdam blijft ongewijzigd en wij zullen ons nog steeds inspannen om de belangen van de Amsterdamse huurders te behartigen. Onze collega-huurdersorganisatie in Almere zal daar hetzelfde blijven doen. Wel zullen we af en toe met elkaar afstemmen over onderwerpen die zowel voor huurders in Almere als in Amsterdam belangrijk zijn.



Van Hoog naar Laag en van Groot naar Beter

De regeling 'Van Hoog naar Laag' geeft huurders van 65 jaar en ouder in Amsterdam de mogelijkheid om -binnen dezelfde buurt- van een etage-woning naar een woning op de begane grond of eerste etage te verhuizen of naar een woning gelegen in een complex met lift.

Wilt u gebruik maken van deze regeling, dan moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- U huurt een sociale huurwoning van één van de deelnemende corporaties;
- U bent 65 jaar of ouder;
- U woont in een woning op de tweede etage (of hoger) in een gebouw zonder lift;
- U reageert op een woning van een deelnemende corporatie die in dezelfde buurt ligt als uw huidige woning. De buurten zijn via de postcodetabel vastgelegd en deze kunt u opvragen bij de Alliantie
- U bent een doorstromer.

De corporaties die deze mogelijkheid bieden zijn:

- * De Alliantie;
- * Ymere;
- * Stadgenoot;
- * Eigen Haard.

Hoe werkt het?

Om gebruik te maken van de regeling hoeft u niets te doen. U reageert gewoon op een woning waar u graag zou willen wonen via Woningnet. Voldoet u aan alle voorwaarden, dan komt u automatisch bovenaan de lijst te staan. De woning wordt met voorrang bestemd voor bovenstaande woningzoekenden als de woning aan de volgende voorwaarden voldoet. De woning:

- Is van één van de corporaties die meedoet aan de regeling;
- Ligt op de begane grond of één hoog of heeft een lift;
- Ligt in de gemeente Amsterdam.

De regeling van Groot naar Beter is in het leven geroepen om huurders, die met een klein aantal personen op een grote woning wonen en graag naar een kleinere woning zouden willen verhuizen, tegemoet te komen.

Veel huurders die 'te groot wonen' vinden de veel hogere huur die men dan vaak moet betalen een beletsel om te verhuizen. De corporaties in Amsterdam willen mensen stimuleren te verhuizen door de regeling 'Van Groot naar Beter'. De regeling houdt in dat voor de nieuwe woning maximaal de huur gevraagd wordt die de huurder betaalde voor de oude woning. Deze afspraken zijn vast gelegd in Bouwen aan de Stad II, als resultaat van het overleg tussen gemeente, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de HA.

Onder leiding van de Huurdersvereniging Amsterdam is er onlangs een project gestart waarbij een 'wooncoach' huurders op leeftijd helpt bij de moeilijke keuze: verhuizen of blijven zitten. Wilt u in contact komen met de wooncoach dankt u zich melden bij het WijkSteunpuntenWonen in uw buurt (lokatie vindt u op www.wswonen.nl) of bel met ons secretariaat (020-4080998).

Iedereen moet zich voor 1 juli 2015 inschrijven bij Woningnet

Om in de regio Amsterdam in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning moet iedere woningzoekende ingeschreven staan bij Woningnet. Per 1 juli 2015 gaat er bij Woningnet het een en ander veranderen omdat er een nieuwe regionale huisvestingsverordening van kracht wordt. De belangrijkste verandering is dat woningen niet meer worden toegewezen op basis van opgebouwde woonduur maar op inschrijfduur.

Tot nu toe hoefde u, indien u een zelfstandige woning bewoont, niet na te denken of u op termijn naar een andere woning wilde. Op het moment dat u wilde verhuizen schreef u zich in bij Woningnet. Het huishoudeninkomen moest op het moment van inschrijven dan wel lager zijn dan €34.911,= per jaar, of -als er minimaal één kind tot het huishouden behoort dat jonger is dan 18 jaar- lager dan €39.202,=. De woonduur die u tot dat moment op uw woning had opgebouwd bepaalde de kansen die u had op een sociale huurwoning. Maar vanaf 1 januari 2015 bepaalt de inschrijfduur bij Woningnet uw kansen op een andere (woning). Als u zich voor 1 juli a.s. inschrijft bij Woningnet, wordt de huidige woonduur -die u nu hebt op uw woning- omgezet in inschrijfduur. De kosten voor inschrijven zijn eenmalig €50,= daarna €10,= per jaar.

Wat zijn de gevolgen van de wijziging

Op dit moment geldt een gemiddelde inschrijfduur van 8 jaar (voor starters) en een gemiddelde woonduur van 16 jaar (voor doorstromers) om voor een woning in aanmerking te kunnen komen. Tot nu toe bouwde iedere doorstromer woonduur op, ongeacht of iemand op een koopwoning woont of het inkomen hoger is dan €34.911,=.

Niemand weet wat zijn of haar persoonlijke situatie is over zestien jaar. Of uw huishoudelijke situatie is veranderd, of u de koopwoning nog wel kunt betalen, of uw inkomen gedaald is of dat u op enig moment behoefte heeft aan een meer aangepaste woning. Het is dan ook voor iedereen verstandig

om zich voor 1 juli inschrijven bij Woningnet om in de toekomst een kans op een woning te behouden.

€ 50,= inschrijfgeld

Voor het inschrijven wordt €50,= inschrijfgeld gevraagd. Dat kan voor veel mensen een grote uitgave zijn. Daar komt nog bij dat de opgebouwde inschrijfduur puur individueel is. Het geldt alleen voor degene die zich ingeschreven heeft. Het gaat niet automatisch over naar je partner als je overlijdt. Daarom is het verstandig dat elk lid van het huishouden zich individueel inschrijft. De kosten worden dan € 50,= x het aantal gezinsleden. HP Palladion vreest daarom dat de kosten voor veel huishoudens een drempel zullen zijn om zich bij Woningnet in te schrijven.

Aktie Palladion

HP Palladion heeft in een brief aan de Stadsregio Amsterdam bezwaar aangetekend tegen de voorstellen. Deze brief is ook gestuurd naar de Alliantie, de gemeenteraad van Amsterdam en de politieke partijen. In deze brief geven wij aan dat wij het bedrag van €50,= inschrijfgeld per gezinslid onredelijk vinden omdat veel huishoudens dit

niet kunnen betalen. En er zijn meerdere redenen waarom wij dit bedrag niet redelijk vinden. Naar verwachting gaan heel veel huishoudens zich inschrijven bij Woningnet; hierdoor zullen de inkomsten van Woningnet fors stijgen. Wij zijn van mening dat het toewijzen van woningen gewoon tot de kerntaak van een corporatie behoort en de kosten voor het uitvoeren van die taak uit de algemene middelen van een corporatie betaald behoren te worden. Maar er zullen ook veel mensen zijn die zich waarschijnlijk niet gaan inschrijven omdat zij het bedrag te hoog vinden en/of het nut om zich in te schrijven niet direct inzien, of dat de informatie over deze wijzigingen hen niet bereikt heeft. Daarom vinden wij dat er coulant moet worden omgegaan met mensen die -om wat voor reden dan ook- zich niet voor 1 juli 2015 hebben ingeschreven. Zij moeten zich alsnog kunnen inschrijven met de opgebouwde woonduur. Vele jaren opgebouwde woonduur mislopen omdat men zich niet heeft ingeschreven voor 1 juli is een veel te harde maatregel. Wij ondersteunen dan ook het voorstel van de Huurdersvereniging Amsterdam om gedurende een periode van 4 jaar coulant om te gaan met mensen die zich niet hebben ingeschreven.

COLOFON

Samenstelling en redactie:
Karin Poelmeijer
Toos Kloppenburg
Tanne de Goei

Fotografie:
Toos Kloppenburg
©Dhr Blok van Blok Design

Vormgeving:
Skyline Reclame /
WIBO Allround Service

palladion
HUURDERSPLATFORM

Westmallepad 8
1066 PP Amsterdam

T. 020 40 80 998
F. 020 40 80 199

info@huurdersplatformpalladion.nl
www.huurdersplatformpalladion.nl

Huurdersplatform Palladion is de onafhankelijke
huurdersorganisatie bij de Alliantie in Amsterdam