



# Nieuwsbrief, januari 2012



---

## Initiatief voor Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord

Samenwerkingsverband van bewoners uit Amsterdam Noord

---

# (woon)lasten omlaag !

Ten eerste wensen we u een heel goed 2012 toe!

U heeft lange tijd niets van ons gehoord. Maar we hebben niet stil gezeten. Midden vorig jaar nog hebben we bewonersorganisaties uit Noord opgeroepen te protesteren tegen de voorgenomen plannen van de toenmalige Minister Donner, en namens 28 bewonersorganisaties uit Amsterdam Noord hebben we leden van de Tweede Kamer benaderd. Tal van andere organisaties, zoals de Woonbond en Huurdersvereniging Amsterdam, hebben dat ook gedaan. Mede door die druk hebben de plannen een iets minder slechte aanpassing tot gevolg gehad nl dat niet overal 25 WWS-punten op de huur erbij komen. Maar deze maatregel blijkt toch grote gevolgen te hebben.

Daarnaast gaat er op dit moment geen dag voorbij dat er opnieuw verslechtingen worden aangekondigd. Zorgkosten, de energierekening, lokale lasten stijgen. Ook op het huurdersvlak tal van maatregelen, huren omhoog bij verhuizing etc...

Terwijl uit onderzoek, in opdracht van de Europese Commissie, blijkt dat de woonlasten in Nederland nu al de hoogste van Europa zijn. Huurders zijn daar gemiddeld ruim 38% van hun besteedbaar inkomen aan kwijt. Voor de 20% huishoudens met de laagste inkomens gaat zelfs bijna de helft (47,4%) van hun besteedbaar inkomen op aan woonlasten.

**Dat steeds meer mensen in de problemen komen blijkt ook uit cijfers van de voedselbank Amsterdam. In geheel 2010 werd een voedselpakket verstrekt aan (gemiddeld) 603 huishoudens, per 15 juli 2011 is dat opgelopen naar 1053 huishoudens.**

## **We willen daartegen in het geweer komen !**

**Hoe? Dat willen we met u bespreken op een bijeenkomst op:**

**Woensdag 15 februari ,  
in Het Antoniushuis, Kamperfoelieweg 207  
Aanvang: 20.00 uur (zaal open 19.30 uur)**

**Deze bijeenkomst organiseren we in samenwerking met het Huurdersplatform Amsterdam Noord en wordt ondersteund door het Wijksteunpunt Wonen Amsterdam Noord**

## Huurders als melkkoe gebruikt ! Moeten zij de crisis betalen ?

### Wat staat de (nieuwe) huurder te wachten?

De afgelopen tijd zijn tal van berichten verschenen waar men als huurder mee te maken kan krijgen. Ook blijkt dat er veel onduidelijkheid is over maatregelen die de regering in petto heeft.

### Een ding is zeker: deze regering is niet huurdersvriendelijk!

De (voorgenomen) maatregelen op een rijtje:

#### Bezuinigen op de Huurtoeslag

De huurtoeslag wordt op meerdere punten verslechterd. Wat in alle gevallen een extra verhoging van de huur tot gevolg heeft.

Per 1 januari gaat de regering op de huurtoeslag bezuinigen. Dat moet in 2012 52.8 miljoen euro in het overheid laatje brengen, oplopend tot 175.8 miljoen in 2015.

#### Korting op de kwaliteitskorting

De regering vermindert de kwaliteitskorting en verhoogt de basishuur (normhuur). Als

argument hanteerde oud-minister Donner dat hij zo mensen met een laag inkomen wilde prikkelen om voor een goedkope woning te kiezen. (Hij gaf echter niet aan waar deze woningen staan.)

Hij ging (en gaat) daarbij voorbij aan het feit dat het merendeel van de sociale huurwoningen (ver) boven de kwaliteitskortingsgrens ligt.

De kwaliteitskortingsgrens is per 1 januari € 366,37. Bij een huur boven die grens kreeg men tot 1 januari jl. 75% van elke € 100,- die daarboven aan huur wordt betaald, gecompenseerd via de huurtoeslag. Dat wordt teruggebracht tot 65%.

Daardoor gaat men per januari 2012, bij een huur van € 466,37 per maand, € 10,- meer aan huur betalen.

Betaalt men meer dan € 466,37 aan huur, dan stijgt de maandelijkse huur nog meer.

#### De aftoppingsgrens verlagen.

Daarnaast is bij de huurtoeslag nu nog sprake van de aftoppingsgrens (boven die grens krijgt men geen huurtoeslag, uitgezonderd 65 jaar of ouder en gehandicapten). Deze grens is voor een en tweepersoonshuishoudens € 524,37 en voor driepersoonshuishoudens en meer € 561,98

### Hoeveel huishoudens in Amsterdam Noord Hebben huurtoeslag?

Overzicht per buurt. De cijfers van 2008 zijn de laatste officiële gegevens via de rijksoverheid:

Postcode	Buurt	Huursubsidie 2005	Huurtoeslag 2008	Minima 2008	65+
1021	IJplein/Vogelbuurt	1249	1323	1021	276
1022	Vliegenbos	187	236	185	44
1023	Tuind. Nieuwendam/Waterlandpl.	452	596	340	246
1024	Nieuwendam Noord	1902	2032	1525	424
1025	Buiksloot	1617	2082	1620	644
1031	Buiksloterham	569	792	636	144
1032	Volewijck	643	774	587	232
1033	Tuindorp Oostzaan	1660	1960	1502	648
1034	Banne Buiksloot	2155	2141	1558	743
1035	Oostzanerwerf/Kadoelen	702	753	487	340
	Totaal	11.136	12.689	9461	3741

Opvallend is dat uit de cijfers van huishoudens waaraan huurtoeslag is verleend, het cijfer van het aantal minima uitkomt op 9461. In de cijfers van de Amsterdamse Armoedemonitor 2008 wordt gesproken over 8.239 huishoudens. Waar het verschil in zit is vooralsnog een raadsel !

Ouderen en gehandicapten krijgen als zij meer aan huur betalen dan € 561,98 tot nu toe 50% van het meerdere gecompenseerd. Ook dat percentage wil de minister terugbrengen, namelijk naar 40%.

### **Normhuur verhogen**

In 2013 wil de regering daarnaast nog eens de normhuur (basishuurbedrag) verhogen met € 3,93 per maand.

Bij al deze verhogingen komen ook nog eens de jaarlijkse huurverhogingen.

### **Gevolgen voor ontvangers van huurtoeslag**

Deze bezuinigingen hakken er bij ontvangers van huurtoeslag fors in.

**Maar liefst 80% van hen gaat in 2012, per jaar, gemiddeld € 111,- meer aan huur betalen. En dat loopt tot 2013 op tot gemiddeld € 160,-**

### **Hoe zit de nieuwe huurtoeslagregeling in elkaar?**

- Elke huurder, ongeacht haar of zijn inkomen, betaalt een basishuur (normhuurbedrag). Deze loopt uiteen per 1 januari van € 212,- tot aan € 216,- afhankelijk van huishoudtype.
- Voor een huur die tussen het normbedrag en € 366,37 ligt, wordt tot maximaal 100% vergoed, afhankelijk van het inkomen.
- Is je huur tussen € 366,37 en € 524,37 of € 561,98 (driepersoonshuishoudens en meer), dan krijgt men van het bedrag dat daar tussenin ligt 65% (was 75%) vergoed.
- Voor een huur die daarboven ligt krijgt men geen huurtoeslag meer, men noemt dat de aftoppingsgrens.
- 65+ en gehandicapten krijgen nog wel een vergoeding. Ligt de huur boven de aftoppingsgrens (tot maximaal € 664) dan krijgt men 40% (was 50%) vergoed van alles dat boven de € 561,98 ligt

### **Stijgingen huurprijzen door extra wws-punten !**

Woningen die leeg komen kunnen per 1 oktober jl. met 15 of 25 wws-punten stijgen, dat komt overeen met het bedrag van € 75 en € 123,-.

### **Daar staat niets tegenover, geen woonverbetering, niets !**

Deze maatregel treft alle sociale huurwoningen in Amsterdam Noord.

Hoeveel de huurprijs van een woning stijgt hangt af van de woz-waarde van de woning (het is een vrij ingewikkelde berekening).

Ruim 30% van de woningen in Noord zullen met 25 wws-punten stijgen. Praktisch alle eengezinswoningen wacht een stijging van € 123,- (25 wws-punten). De rest van de woningvoorraad stijgt met 15 wws-punten (€ 75,-).

Deze stijging komt **bovenop** de ruimte die verhuurders al hebben om de huur van de leeggekomen woonruimte te verhogen naar de maximaal redelijke huurprijs volgens het wws-systeem. De gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning ligt nu op 80% van het maximaal redelijke.

Deze maatregel heeft tot gevolg dat duizenden woningen boven de liberalisatiegrens van € 664,- komen en daarmee onttrokken worden aan de toch al in snel tempo (o.a. door sloop, verkoop etc.) slinkende sociale woningvoorraad.

### **Deze maatregelen treffen op den duur iedereen.**

**Huurtoeslag kost jaarlijks ongeveer 2.3 miljard Euro en gaat naar 1 miljoen 223 duizend huishoudens.**

**Hypotheekrenteaftrek kost ruim 11 miljard Euro bijna 3.5 miljard Euro daarvan gaat naar 350.000 huishoudens met een inkomen boven 106.000 Euro**

Op korte termijn treft het vooral de 'nieuwe' mensen op de woningmarkt (starters) en oudere bewoners die vaak om medische redenen verhuizen (slechter ter been worden) en 'lager' moeten wonen. Maar ook treft het gezinnen die door sloop hun woning moeten verlaten etc.

Daarnaast zal de doorstroming verder vastlopen. Nu al wordt (mede ingegeven door de crisis) bijna niet meer verhuisd. Men zal zich wel tien keer bedenken om bijvoorbeeld van een grote woning naar een kleinere woning te verhuizen als de huur daarvan beduidend hoger ligt. Zittende huurders blijven voorlopig buiten schot.

De regering verwacht dat de wooncorporaties er 'passend' mee om zullen gaan en verwacht niet dat verhuurders de maximale huurprijs gaan vragen.

Zij gaat daarbij voorbij aan de ervaringen van duizenden huurders die in de afgelopen tijd zijn verhuisd en waarbij de gevraagde huur veel hoger was dan daarvoor.

Niet voor niets hebben de Amsterdamse wooncorporaties deze maatregel omarmd.

### **Wie komen er nog in aanmerking voor een sociale huurwoning ?**

Steeds minder huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Alleen de huishoudens met een jaarinkomen tot € 34.085,- (wat overeenkomt met een netto maandinkomen van ongeveer € 1700,- a € 1750,-) mogen een woning huren tot een huur van € 664,-

Nog maar 10% van het aantal vrij gekomen woningen mogen wooncorporaties verhuren aan huishoudens met een hoger inkomen. Wooncorporaties geven aan dat deze ruimte vooral benut wordt om stadsvernieuwings-urgenten en mensen met een medische indicatie te huisvesten.

Iedereen die iets meer aan inkomen heeft moet dan meer dan € 664 aan huur betalen.

Onderzoek heeft uitgewezen dat door deze inkomenseis de doorstroming stopt. Mensen met een (laag) middeninkomen, die verhuisplannen hebben, stellen deze uit omdat ze geconfronteerd worden met een enorme huursprong

Deze maatregel is opgelegd door Europa mede naar aanleiding van een klacht door de Vereniging van Institutionele Beleggers en Vastgoed Nederland (projectontwikkelaars).

De meerderheid in de Tweede Kamer vindt dat de Minister verantwoordelijk voor wonen opnieuw in overleg moet gaan met de Europese Commissie over deze maatregel. Inmiddels is ook in het Europees Parlement een motie aangenomen dat deze inkomensgrens drastisch verruimt moet worden.

Ex- Minister Donner hield halsstarrig vast aan deze maatregel, zijn opvolgster mevrouw Spies zal onder druk gezet moeten worden zodat deze inkomensgrens van tafel gaat.

### **Het IBW-N is van mening dat Europa zich niet moet bemoeien met de sociale huisvestingregels.**

De woonsituatie in Nederland is heel anders dan bv in Cyprus of Portugal

## **Huurverhogingen van 7,3% voor huurders met een jaarinkomen van € 43.000 en meer**

De regering wil huurders die in een sociale huurwoning wonen met een jaarinkomen van € 43.000,- bruto of meer jaarlijks met een extra huurverhoging belasten van 5%. Dit komt bovenop de huurverhoging die elk jaar per 1 juli ingaat.

De jaarlijkse huurverhoging volgt het inflatiecijfer, deze is nu zo'n 2.3%.

De verwachting is dat de huur per 1 juli 2012 ook met 2.3% zullen stijgen.

Voor mensen met een bruto jaarinkomen van € 43.000,- of meer betekent dat een **huurverhoging van 7.3%**.

## **Privacy huurders in gevaar !**

Oud Minister Donner heeft aangekondigd, namens de Regering, dat de wooncorporaties de mogelijkheid moeten hebben om bij de belastingdienst inzage te krijgen in de inkomens van hun huurders en op basis van die gegevens de verhogingen toe te passen.

**De privacy wordt dan gewoon opzij gezet!**

### **Wat blijft er nog over van de betaalbare sociale woningbouw?**

Als deze maatregelen allemaal doorgaan, wat blijft er dan nog over van de sociale woonvoorraad?

Door sloop, verkoop en harmonisatie van de huren is de voorraad al drastisch verminderd, zeker in Amsterdam Noord

En die trein dendert door. De verkoop van sociale huurwoningen mag ongeremd doorgaan. Plannen voor sloop o.a. in de van der Pekbuurt komen steeds dichterbij.

**Uit een peiling onder huurders, gehouden door de Woonbond, blijkt dat 69% van de huurders tegen verdere verkoop van sociale huurwoningen is.**

### **DE WOONVOORRAAD MET EEN SOCIALE HUUR (onder de € 652,-) SLINKT DRASTISCH**

1 januari 2007 hadden de wooncorporaties in Amsterdam Noord 30.027 zelfstandige huurwoningen in bezit. Daarvan hadden slechts enkele woningen een huur boven de toenmalige huursubsidie (toeslag) grens.

Per 1 januari 2011 is deze woonvoorraad met een huur tot aan de huurtoeslag grens (€ 652) geslonken naar 26.273 woningen.

Inmiddels hebben 977 woningen een huur boven de € 652, van 542 woningen is de huur onbekend.

Bron: jaarboeken AFWC 2007 en 2011.

**Het is tijd voor een tegenbeweging!  
Help mee en kom ook op woensdag 15 februari !!!!!!!**

**Bijna 3.5 miljoen huishoudens hebben een gezamenlijke hypotheekschuld van ruim 650 miljard Euro en deze loopt jaarlijks verder op.  
In 1996 was de hypotheekschuld nog 138 miljard Euro**

Met vriendelijke groeten, de initiatiefgroep IBW-N:

Han Wanders, [Han\\_Wanders@hotmail.com](mailto:Han_Wanders@hotmail.com), Wil van Zijl, [secretariaat@ibw-n.nl](mailto:secretariaat@ibw-n.nl), Jan Philip, Alie en Bertus van der Kuil, Rob Sudmeijer, Cees Witte, Frits Groen, Mien Doets, Jan Visscher

**De kosten van de acties die tot nu toe zijn gevoerd, worden volledig gefinancierd door giften van bewoners en bewonersorganisaties uit Amsterdam Noord.**

**Er gaat heel wat geld doorheen: advocaatkosten, drukkosten, portokosten etc. om de bewoners te informeren over de activiteiten van het IBW-N.**

**Wilt u en/of uw organisatie de activiteiten van het IBW-N ook financieel ondersteunen, stort dan uw bijdrage op:**

**postgiro 5167223 t.n.v. Initiatieven Betaalbaar Wonen  
Staghof 107  
1034 SK Amsterdam**

## **Bijlage Lokale lasten in Amsterdam Noord stijgen in 2012 het meest !**

### **Afvalstoffenheffing Amsterdam gemiddeld fors hoger dan andere grote steden.**

Uit de berekening die het Initiatief voor Betaalbaar Wonen (IBW-N) jaarlijks in de eerste week van januari ari presenteert, blijken de lokale lasten voor de Noord Amsterdammers in 2012 het meest te stijgen. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door de flinke stijging van de afvalstoffenheffing. De hoogte van de lokale lasten voor de huishoudens in Amsterdam verschillen.

Deze ontstaan met name doordat de 7 stadsdelen verschillende tarieven hanteren voor de afvalstoffenheffing.

Amsterdammers betalen gemiddeld meer aan de afvalstoffenheffing dan bewoners uit Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Het verschil kan oplopen

tot bijna € 100,- (Utrecht).

In Amsterdam Noord stijgt de afvalstoffenheffing het meest en moeten meerpersoonshuishoudens het hoogst tarief van alle stadsdelen betalen, namelijk € 367, 30.

Dit terwijl de dienstverlening fors aan kwaliteit heeft ingeboet doordat maandelijks in plaats van wekelijks het grof vuil wordt opgehaald.

Deze verslechtering heeft het afgelopen jaar geleid tot vele protesten van bewoners en regelmatig klachten. In alle andere stadsdelen wordt wekelijks het grof vuil ingezameld.

De lokale lasten zijn het laagst in het stadsdeel Centrum waar een meerpersoonshuishouden op jaarbasis € 565,- betaalt. Het duurste stadsdeel is Amsterdam Noord waar men € 620,- aan lokale lasten kwijt is. Een verschil van maar liefst € 55,-. Voor eenpersoonshuishoudens is stadsdeel Zuidoost het duurste stadsdeel, men betaalt daar € 450,- aan lokale lasten, dat is € 72,- meer dan voor eenpersoonshuishoudens in het Centrum. Eigenaar/bewoners in het stadsdeel Amsterdam Noord zijn jaarlijks het meest aan lokale lasten kwijt zijn. Uitgaande van een huis van € 200.000,- woz waarde lopen de lasten voor een meerpersoonshuishouden op tot maar liefst € 960,95.

### **Hoe komen de berekeningen tot stand?**

**De heffingen die deel uitmaken van deze berekeningen zijn:**

- ingezetenenomslag (watersysteemheffing voor o.a. beheer dijken, pompen etc.)
- zuiveringsheffing (om vuil water te zuiveren)
- afvalstoffenheffing (huisvuil), worden door de 7 stadsdelen afzonderlijk vastgesteld.

#### **Ingezetenenomslag (waterschapsbelasting/watersysteemheffing):**

Amsterdam (met uitzondering van deel Amsterdam Noord) € 89,16 (2011: € 84,89) te betalen aan AGV/Waternet (AGV= Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht).

Amsterdam Noord onder de **Waterlandse** Zeedijk: € 89,16 (2011: € 84,89)

Amsterdam Noord boven de **Waterlandse** Zeedijk: € 80,90 (2011: € 77,29) te betalen aan HHNK (Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier)

#### **Zuiveringsheffing:**

Amsterdam (met uitzondering van Amsterdam Noord):

- Meerpersoonshuishouden: € 163,44 (2011: € 162,- ) te betalen aan AGV/Waternet.
- eenpersoonshuishouden: € 54,48 (2011: € 54,- ) te betalen aan AGV/Waternet

Amsterdam Noord ten noorden van de Waterlandse Zeedijk:

- meerpersoonshuishouden: € 164,88 (2011: € 163,62) te betalen aan HHNK
- eenpersoonshuishouden: € 54,96 (2011: € 54,54) te betalen aan HHNK

**Eigenaar/bewoners betalen naast deze lasten:**

**Rioolheffing:** 2012: € 149,41 (2011:€ 147,93), wordt door de Gemeenteraad Amsterdam vastgesteld.

**Onroerend Zaak Belasting:** bij een woz-waarde van € 200.000,- : € 114,46 (2011: € 111,78), wordt door de Gemeenteraad vastgesteld.

Waterschapsbelasting AGV/Waternet gebied bij een woz-waarde van € 200.000,- : € 28,78 (2011: € 27,15)

**Waterschapsbelasting HHNK gebied** (deel Amsterdam Noord) bij een woz-waarde van € 200.000: € 84,- (2011: € 84,60)

**Wat betaalt men aan lokale lasten per stadsdeel ?:**

Lasten meerpersoonshuishouden per stadsdeel (in €):

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Noord #	620/613	604/598
Zuid Oost	613	605
West	608	597
Zuid	607	606
Oost	602	596
Nieuw West	598	592
Centrum	565	551

Lasten eenpersoonshuishouden per stadsdeel (in €):

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Zuid Oost	450	443
Amsterdam Noord #	419/411	406/400
West	410	402
Zuid	409	408
Oost	406	401
Nieuw West	403	398
Centrum	378	367

# Verschil wordt veroorzaakt doordat huishoudens de waterschapsbelasting betalen aan verschillende waterschappen

Bedragen zijn in Euro's en afgerond.

**Tarieven afvalstoffenheffing:**

	<b>Meerpersoonshuishouden</b>		<b>eenpersoonshuishouden</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Noord	367,30	356,60	275,47	267,45
Zuid Oost	360,60	357,84	306,60	304,20
West	355,69	350,16	266,77	262,62
Zuid	354	359	265,50	269,50
Oost	349,56	349,56	262,20	262,20
Nieuw West	345,80	345,55	259,35	259,16
Centrum	312,48	303,60	234,60	228,-

Ter vergelijking: dit is (afhankelijk van de gezinssamenstelling) in Den Haag tussen de € 236,28 (eenpersoonshuishouden) en € 290,64 (voor 3 personen of meer) , in Rotterdam € 315,40 en in Utrecht 234 Euro voor een eenpersoonshuishouden en € 269,88 voor een meerpersoonshuishouden. In Den Haag heeft er zelfs en lichte daling van de afvalstoffenheffing plaatsgevonden.

Met vriendelijke groeten, de initiatiefgroep IBW-N:

Han Wanders, [Han\\_Wanders@hotmail.com](mailto:Han_Wanders@hotmail.com),  
Wil van Zijl, [secretariaat@ibw-n.nl](mailto:secretariaat@ibw-n.nl),  
Jan Philip,  
Alie en Bertus van der Kuil,  
Rob Sudmeijer,  
Cees Witte,  
Frits Groen,  
Mien Doets,  
Jan Visscher

**De kosten van de acties die tot nu toe zijn gevoerd, worden volledig gefinancierd door giften van bewoners en bewonersorganisaties uit Amsterdam Noord.**

**Er gaat heel wat geld doorheen: advocaatkosten, drukkosten, portokosten etc. om de bewoners te informeren over de activiteiten van het IBW-N.**

**Wilt u en/of uw organisatie de activiteiten van het IBW-N ook financieel ondersteunen, stort dan uw bijdrage op:**

**postgiro 5167223 t.n.v. Initiatieven Betaalbaar Wonen  
Staghof 107  
1034 SK Amsterdam**

**Wilt u delen uit deze publicatie publiceren dan kunt u dat gerust doen, bronvermelding vinden wij niet nodig. Wel stellen we het op prijs een exemplaar waar het stukje in staat, te ontvangen. U kunt deze sturen naar ons contactadres.**

**Informatie en voortgang zal op de website van het IBW-N worden gepubliceerd: (<http://www.ibw-n.nl>).**

**Wilt u de nieuwsbrief per E-mail ontvangen geef dat dan per e-mail door aan ons secretariaat: [secretariaat@ibw-n.nl](mailto:secretariaat@ibw-n.nl), website: <http://www.ibw-n.nl>**