

**in deze nieuwsbrief:**

1. over OWA 50+
2. ouderenhuisvesting in Amsterdam
3. lijst van aangesloten woongroepen
4. enquête LVGO
5. themabijeenkomst OWA 50+ op 18 maart 2022
6. workshop LVGO op 11 mei 2022
7. financiële regels voor sociale huurwoningen

1. OWA 50+

Een nieuwe nieuwsbrief...

Als Kerngroep zijn we weer bijeengekomen om de draad op te pakken. Het is van belang dat we ons netwerk onderhouden!

Door de moeilijke periode met Corona en alle beperkingen hebben we de geplande themabijeenkomst van november 2021 moeten afzeggen. Toch zijn we doorgeshaald met het onderhouden van contacten met in achtneming van de voorschriften van de RIVM. Ieder draagt daarbij verantwoordelijkheid om zo veilig mogelijk om te gaan met elkaar.

2. ouderenhuisvesting in Amsterdam

Er is in Amsterdam veel aandacht voor ouderenhuisvesting en voor vormen van geclusterd wonen van ouderen. (zie AT5 en de informatieve bijeenkomsten over ouderenhuisvesting in Pakhuis de Zwijger). Het gaat hierbij vaak om nieuwe initiatieven. De aandacht is nog niet gericht op de al bestaande woongroepen van ouderen in Amsterdam. Voor ons ligt een schone taak om daarbij meer aandacht te vragen en m.n. de gemeentelijke instanties, die zich met ouderenhuisvesting bezig houden te informeren over onze geschiedenis en over de manier waarop ouderen al op veel plekken in de stad samenwonen in een woongroep van ouderen.

3. lijst van aangesloten woongroepen

Inmiddels verzamelt het OWA50+ zoveel mogelijk ontbrekende info hierover, zodat we onze nieuws-

brieven kunnen toesturen aan de woongroepen van ouderen in combinatie met uitnodigingen voor themabijeenkomsten. Zie ook onze oproep hierover in de vorige nieuwsbrief.

Die verzameling is ook van belang om aan oa Gemeente Amsterdam te tonen hoeveel woongroepen van ouderen er al zijn.

4. enquête LVGO

In januari 2022 ontvingen Woongroepen van ouderen van de LVGO een oproep om mee te doen aan een landelijke onderzoek over woongroepen van ouderen. Het OWA50+ vraagt hierbij aan de aangesloten woongroepen van ouderen om gehoor te geven aan deze oproep!

De LVGO zal er haar voordeel mee kunnen doen. We hebben steun nodig van gemeentelijke en van landelijke organisaties, die opkomen voor ouderenhuisvesting.

5. themabijeenkomst OWA 50+ op 18 maart 2022

Vrijdag 18 maart bij Woongroep de Waterspiegel. Wij zijn verheugd jullie te kunnen melden dat we het weer aandurven om een bijeenkomst van OWA50plus met aangesloten woongroep bewoners te houden.

Uiteraard houden we ons aan de richtlijnen van de RIVM. Wij zullen dus, als het nog steeds vereist is, uw QR code aan de deur scannen en toezien op voldoende afstand en mondkapjes.

Weet u het nog?

Het recht op coöptatie stond in 2021 op de tocht. Na heel veel inspanningen van verschillende organisaties rondom ouderen huisvesting is het recht op coöptatie verankerd in de Huisvestings-verordening Amsterdam 2022. Aangemelde woongroepen staan vanaf 1 januari 2022 als Woongroepen van Ouderen op een lijst van de Gemeente Amsterdam. Voor deze woongroepen blijft het recht op coöptatie behouden. Maar daarvoor zullen we als woongroepen van Ouderen een deugdelijk wervingsbeleid en wachtlijstbeheer moeten hebben.

Het thema van deze thema-middag is dan ook:

Het Wervingsbeleid en Wachtlijst Beheer.

Wanneer:

Vrijdagmiddag 18 maart 2021.

Tijd:

14.00 - 16.00u, inloop vanaf 13.30 u.

Plaats:

Woongroep de Waterspiegel,
Waterspiegelplein 58 1051PC Amsterdam.

Financiële bijdrage:

€ 5,- p.p. Dit voor de kosten voor het gebruik van de ruimte, thee /koffie en een drankje aan het eind.

Graag bij de ingang contant en gepast betalen.

Uitwisseling van ieders wervingsbeleid

Woongroepen 50+ hanteren verschillende manieren om kennis te maken met belangstellenden die op de wachtlijst willen komen van een woongroep van ouderen.

Nu de woongroepen van ouderen het coöptatie-recht behouden, is het belangrijk dat we met elkaar spreken over het wervingsbeleid. Wat kunnen we van elkaars aanpak leren? Hoe verloopt het proces van kennismaken? Hoe ontstaat de wachtlijst en hoe kiezen woongroepen een nieuwe bewoner in hun woongroep?

We hebben 2 sprekers gevonden die hun werkwijze rond wervingsbeleid en wachtlijstbeheer willen toelichten: **Egon Hogenboom** van Woongroep Ouderen Buitenveldert en **Marijke Klaassen** van Woongroep van Ouderen Oude Schans.

We praten in groepjes waarbij de volgende vragen aan de orde komen:

- Wat doen jullie om mensen te werven? (LVGO/buurt/anders...criteria)
- Is er sprake van een volgorde op de wachtlijst (anciënniteit)?
- Waar loop je tegenaan? (inkomen, motieven om deel te nemen, zelfredzaamheid, leeftijd, zorg, diversiteit)
- Wat bevalt goed?
- Hoe wordt contact onderhouden met belangstellenden?

Achteraf rapporteren we aan elkaar, noteren alles op een flap-over en maken een verslag. Zo stellen we een overzicht samen met aanbevelingen voor een wervingsbeleid van woongroepen van Ouderen.

Belangrijk:

Om ieders veiligheid zo goed mogelijk te waarborgen, volgen wij de coronaregels van het RIVM. We realiseren ons dat het voor velen wellicht weer de eerste keer wordt om met een grotere groep bij elkaar te zitten en mee te doen aan een informatiemiddag.

Ook voor ons, van het OWA50+, is het de eerste keer sinds corona, maar we hebben er serieus over gesproken en hebben besloten dat het te belangrijk is om het leven weer wat normaler op te gaan pakken.

En het OWA50+ heeft u iets te melden en te bieden, en wat is er fijner om dat weer in persoon te doen en niet enkel via een informatiebrief of beeldscherm?

We hebben gekozen voor een kleine, intieme middag met maximaal 26 personen. Zo kunnen we de gewenste afstand tot elkaar nemen.

Meld u dus snel aan want vol is vol.

via ons e-mailadres: OWA50plus@gmail.com

Meld u niet aan wanneer u niet gevaccineerd bent of klachten heeft. Wij rekenen op ieders eigen verantwoordelijkheidsgevoel.

Groeten van het OWA50+ team.

6. workshop LVGO op 11 mei 2022

Workshop CONSENT in de woongemeenschap

Als 50-plussers willen we graag plezierig wonen en leven op een plek waar je zelfstandig woont en tegelijkertijd met andere bewoners invulling geeft aan je nieuwe levensfase. Ook in een woongemeenschap ontstaat wel eens wrijving. Kun je dit voorkomen en hoe zorg je dat er draagvlak is voor een besluit?

Daarnaast is er rond deze workshop volop gelegenheid met andere deelnemers van gedachten te wisselen. Na afloop kun je met verfrissende ideeën en bruikbare handvatten terug naar je eigen woongroep.

In deze LVGO-workshop leert trainer Baudy Wiechers ons meer over de CONSENT-methode. We krijgen een korte introductie van de gespreksmethode en we doen ervaring op met de CONSENT-methode, via een oefening.

wat:

Themamiddag CONSENT in de woongemeenschap

wanneer:

woensdag 11 mei 2022, 14.00 – 16.30 uur

waar:

Bartholomeus Gasthuis in Utrecht

voor wie:

Bewoners van woongemeenschappen 50+ en leden van initiatieven daartoe (leden en niet-leden LVGO)

kosten:

leden LVGO: € 8,- i.v.m. koffie/thee/boekje, niet-leden: € 18,00

Consent betekent dat je besluiten neemt waar geen van de aanwezigen meer een overwegend, beargumenteerd bezwaar op heeft. Zo wordt een besluit gedragen door alle betrokkenen. De CONSENT-methode gaat over gelijkwaardig overleg en het nemen van gedragen besluiten. Omdat iedere stem meetelt, voelen betrokkenen zich mee verantwoordelijk en worden genomen besluiten soepel uitgevoerd. Maar hoe kom je tot consent en hoe doe je dat in een woongemeenschap?

programma

13.30 u: .Inloop

14.00 u: .Welkom en kennismaking, door Gabriëlle Verbeek, voorzitter LVGO; eerste verkenning met elkaar; ;

14.15 uur: Workshop: goede besluitvorming via CONSENT; Baudy Wiechers is trainer en ontwikkelaar van de CONSENT-methode.

16.15 uur: Laatste vragen, delen van tops en flops

16.30 uur: Afsluiting

7. financiële regels voor sociale huurwoningen

Met welk inkomen heb je nog toegang tot een sociale huurwoning? En hoe hoog mag de huurverhoging zijn het komende jaar?

De **Woonbond** zet belangrijke wijzigingen voor huurders en woningzoekers in 2022 op een rij. In dit overzichtsartikel vind je de belangrijkste veranderingen in huurprijsbeleid en inkomensgrenzen.

Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuis je in 2022 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 763,47 zijn. Dit is de nieuwe liberalisatiegrens. Deze grens wordt door de overheid bepaald en schuift ieder jaar een beetje op. Let op: de liberalisatiegrens geldt voor aanvangshuren. Wie al langer huurt betaalt soms meer voor een sociale huurwoning. Dat is niet nieuw in 2022, maar al jaren zo. Ook niet nieuw is dat zowel woningcorporaties als beleggers sociale huurwoningen kunnen verhuren. Met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens huur je niet in de vrije (geliberaliseerde) sector, maar in de sociale (door de overheid gereguleerde) sector.

Met welk inkomen kan ik sociaal gaan huren bij een woningcorporatie?

Vanaf 2022 gelden er twee inkomensgrenzen, die afhangen van het type huishouden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen alleenwonenden en meerpersoonshuishoudens.

- € 40.765 voor alleenwonenden
- € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens

Daarnaast hebben corporaties nog 7,5% 'vrije toewijzingsruimte'. Dat wil zeggen dat ze 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hogere inkomens mógen toewijzen, maar daar zijn ze niet toe verplicht.

Voor commerciële verhuurders (particuliere huisbazen en vastgoedbeleggers) die sociale huurwoningen verhuren gelden deze regels niet.

Wat kost sociaal gaan huren als ik een laag inkomen heb?

Heb je een laag inkomen en ga je in 2022 bij een woningcorporatie huren? Dan betaal je maximaal € 633,25 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 678,66 (grotere huishoudens). Dat komt door het 'passend toewijzen' dat woningcorporaties al een paar jaar moeten doen. Minstens 95% van de woningen die corporaties verhuren aan huishoudens met een laag inkomen moet een betaalbare huur hebben. Welke huurprijs als 'betaalbaar' geldt schuift ieder jaar een beetje op. In de praktijk ziet de overheid alles onder de aftoppingsgrens voor huurtoeslag als 'betaalbare huur'.

Wat ziet de overheid als 'laag inkomen'?

Voor 'passend toewijzen' van sociale huurwoningen van woningcorporaties gelden -al jaren- inkomensgrenzen. De bedragen die bij deze grenzen horen schuiven ieder jaar een beetje op.

Voor 2022 zijn de bedragen:

Eenpersoonshuishouden, nog geen AOW:
€ 24.075

Meerpersoonshuishouden, nog geen AOW:
€ 32.675

Eenpersoonshuishouden, AOW: € 23.975

Meerpersoonshuishouden, AOW: € 32.550

Daarnaast is er vanaf 2022 een uitzondering voor ouderen met vermogen. Een corporatie mag ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens als het vermogen van een oudere hoger is dan € 118.479 (alleenstaanden, prijspeil 2021) of € 148.819 (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021). Deze toewijzing geldt dan als 'passend' en mag bij de 95% worden meegeteld.

Wat wordt de huurverhoging per 1 juli 2022?

Dat hangt van verschillende dingen af. Voor sociale huurwoningen zijn de regels anders dan voor vrijesectorwoningen. Huur je een sociale huurwoning én heb je een relatief hoog inkomen? Nieuw is dat de verhuurder dan een huurverhoging in euro's mag vragen, in plaats van een huurverhoging dat een percentage is van de huidige huur. Huur je een sociale huurwoning met een lage huur, maar heb je géén hoog inkomen? Nieuw is dat de verhuurder de huur dan mag verhogen met maximaal € 25 per maand. Heb je géén hoog inkomen en ook geen lage huur? Dan geldt de 'reguliere' huurverhoging voor sociale huurders. Dat is wél een huurverhoging in percentages.

Sociale huurwoning (geen lage huur, geen hoog inkomen)

Het ministerie van Binnenlandse Zaken bepaalt het percentage waarmee de huur per 1 juli omhoog mag. Dat percentage is nu nog niet bekend. Zo gauw het bekend is publiceren we dat op de woonbond site.

Sociale huurwoning (relatief hoog inkomen)

In 2022 mogen verhuurders forse huurverhogingen vragen aan sociale huurders met een relatief hoog inkomen. Het kan gaan om een huurverhoging van maximaal € 50 per maand. Of om een huurverhoging van maximaal € 100 per maand. Die huurverhoging komt in de plaats van de 'gewone' huurverhoging in percentages. Om te bepalen welke huurverhoging voor jou geldt kijkt de verhuurder naar de samenstelling van je huishouden en je inkomen.

Maximaal €50 per maand

- Alleenwonenden met een inkomen tussen € 47.077 en € 55.500
- Meerpersoonshuishoudens met een (gezamenlijk) inkomen tussen € 54.478 en € 74.000

Maximaal €100 per maand

- Alleenwonenden met een inkomen hoger dan € 55.500
- Meerpersoonshuishoudens met een (gezamenlijk) inkomen hoger dan € 74.000

Dit zijn de inkomensgrenzen op het prijspeil van 2021. Per 1 januari 2022 worden deze inkomensgrenzen geïndexeerd. Ze zullen daarom iets hoger uitvallen.

Door de huurverhoging mag je huur nooit hoger worden dan de maximumhuur die volgens het puntenstelsel gevraagd mag worden voor jouw huurwoning.

Sociale huurwoning met lage huur

Heb je een sociale huurwoning met een maandelijkse huur van € 300 of minder? Dan mag je huur met maximaal € 25 omhoog. Die huurverhoging komt in de plaats van de 'gewone' huurverhoging in percentages.

Bel de Huurderslijn 020-5517755 of kijk voor meer informatie op: Wat kost huren in 2022? | woonbond.nl vooral over vermogen info.