

# Argusogen



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

**HUURDERSVERENIGING**



**HBO  
ARGUS**

Jaargang 11, nummer 1, januari/februari 2015

## **In dit nummer:**

- Uitslag Klantpanelonderzoek 'Betrokkenheid en Zeggenschap'
- Van de bestuurstafel
- Van hoog naar laag
- Zijn zelfaangebrachte veranderingen (ZAV) verzekerd?
- Een sprookje
- Huurverhoging 2015
- Mag een zoon of dochter in de woning blijven als beide ouders zijn overleden?
- Vakantiehuur: niet doen!

## *Van de redactie*

De Tweede Kamer is akkoord gegaan met de voorstellen die minister Stef Blok heeft gedaan ten aanzien van de Herziene Woningwet. Zijn 'Novelle' (simpel gezegd een voorstel om een wet te herzien) ligt nu bij de Eerste Kamer. Na allerlei formaliteiten, vragen en antwoorden aan en van de regering, zal de Eerste Kamer over het voorstel moeten stemmen. Wanneer dat gaat plaatsvinden is nog niet bekend, wel dat ernaar wordt gestreefd de nieuwe Woningwet per 1 juli a.s. van kracht te laten worden. Er zal dan wel het een en ander gaan veranderen, maar daarover volgt in de komende maanden meer.

In deze editie laten we de perikelen rond de Woningwet nog even zitten en gaat de redactie in op een aantal zaken die voor de bewonerscommissies en voor individuele huurders van belang kunnen zijn. Een van de commissies heeft een 'sprookje' ingestuurd. Leuk en ongelofelijk. Misschien kent u ook een dergelijke ervaring en dat is niet prettig. Maar zoals we in de vorige uitgave schreven: Eigen Haard gaat de hand ook in eigen boezem steken en gaat de klachtenafhandeling verbeteren.

De woonduur gaat verdwijnen kunt u overal lezen. Tot nu toe telde zowel de woonduur mee (hoe lang men in de regio woont, in een huidige zelfstandige woning) als de inschrijfduur (hoe lang men als woningzoekende staat ingeschreven bij WoningNet). Per 1 juli a.s. vervalt de woonduur en geldt alleen nog de datum van inschrijving bij WoningNet. Ook vervallen de regelingen die met woonduur te maken hebben: het samenvoegen van woonduur bij samenwonen of tijdelijk behoud van woonduur en inschrijfduur na verhuizing. 1 juli nadert met rasse schreden en toch zijn een paar zaken niet helder. Er vindt in Amsterdam nog steeds overleg plaats over een aantal belangrijke kwesties: moeten de huidige huurders € 50,- inschrijfgeld betalen en de partner ook? Dat is € 100,- per paar. Voor veel huurders van een sociale huurwoning te veel. En wie krijgt de woonduur toegewezen, huurder of medehuurder? Hoe lang blijft de woonduur geldig? Overall staat 15 jaar, maar blijft dat zo? Kan de verhuurder niet voor de inschrijving bij Woningnet zorgen? Komt de inschrijfduur elk jaar bovenop de 15 jaar woonduur die elke huurder meeneemt? Of is over 15 jaar de inschrijfduur nog steeds 15 jaar en is de meegenomen woonduur opgelost? En zo zullen er nog tal van vragen zijn. Helderheid is waar de huurders op wachten. En snel alstublieft.

## Uitslag Klantpanelonderzoek

Het Team Klant- en Marktonderzoek van Eigen Haard deelde begin december 2014 de uitslag van het Klantpanelonderzoek "Betrokkenheid en Zeggenschap" met de bij het panel aangesloten huurders. De resultaten.

### Respons

Het Eigen Haard Online klantpanel telt momenteel 3941 leden, waarvan er 1282 deelnemers meededen aan dit onderzoek, een respons van 33% (gemiddeld voor onze klantpanelonderzoeken). Panelleden die geen gemeenschappelijke ruimten delen met burens, kregen minder vragen.

### Conclusie

Ongeveer de helft van de deelnemers heeft behoefte aan meer invloed in het complex dan zij nu hebben. Dit gaat dan vooral over de schoonmaak en het onderhoud van het complex. Deze mensen willen van Eigen Haard vooral hulp bij het opzetten en organiseren van een nieuwe constructie. Slechts in mindere mate verlangen zij een financiële bijdrage. Ook verregaande vormen van zelfbeheer, zoals de minister dat voor ogen heeft, worden door een behoorlijk groot deel van de panelleden positief ontvangen.

### Uitkomsten

#### *Betrokkenheid*

De panelleden voelen zich redelijk betrokken bij de buurt, gemiddeld rapportcijfer is een 6,6. Anderen in de buurt krijgen gemiddeld een 5,7 voor hun betrokkenheid. Het kennen van mensen in de buurt is erg belangrijk voor de mate van betrokkenheid. Degenen die (bijna) niemand kennen geven gemiddeld een 5,1 voor hun eigen betrokkenheid. Dit loopt op naar een 7,9 bij mensen die meer dan 25 buurtbewoners kennen.

#### *Meer invloed?*

51% zou graag meer invloed hebben op hun complex. Opvallend veel. Meest genoemd is het zelf toezicht houden op de schoonmaak van het complex of het zelf (laten) uitvoeren. Maar het organiseren hiervan blijkt lastig: op de vraag hoe Eigen Haard zou kunnen helpen noemen de meeste mensen de hulp bij het organiseren van een andere constructie (34%). Daarnaast noemt men het delen van ervaring (23%) en financiële ondersteuning (23%).

#### *Verregaande vormen van zelfbeheer*

Aan het eind van het onderzoek legden we ook nog drie verregaande vormen van zeggenschap voor.

- Zelfbeheer vindt slechts 12% een goed idee. Hierbij nemen de huurders alle taken over van de Woningcorporatie, zelfs het innen van de huren. De corporatie blijft eigenaar van het pand en verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenkant.
- De Wooncoöperatie vindt 22% een goed idee. Hierbij kopen de huurders samen het hele complex en verdwijnt de corporatie helemaal. Zij stichten vervolgens een eigen Coöperatie.
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is het meest favoriet: liefst 49% vindt dit een goed idee. Hierbij laten toekomstige bewoners samen hun nieuwe woningen ontwerpen en bouwen of met elkaar een oud bedrijfs- of kantoorpand (laten) ombouwen naar woonbare woningen.

Dit zijn ook voor Eigen Haard nieuwe constructies waarvan we nog niet weten hoe dit georganiseerd gaat worden. Daarom vroegen we aan iedereen die één of meer van deze constructies een goed idee vond, of zij in de toekomst met ons mee willen denken over de invulling er van. Dit heeft 350 aanmeldingen opgeleverd! Heel erg bedankt daarvoor.

### En nu verder?

Het blijkt uit het grote aantal aanmeldingen dat dit onderwerp leeft. Daarom willen we in maart 2015 een bijeenkomst organiseren. Graag verkennen we samen met degenen die zich hebben aangemeld, wat de toegevoegde waarde kan zijn van diverse vormen van collectief beheer, eigendom en/of opdrachtgeverschap en hoe we dit zouden kunnen aanbieden en organiseren. Bij de bijeenkomst nodigen we ook experts en ervaringsdeskundigen uit. Begin volgend jaar krijgen de deelnemers aan het klantpanel meer informatie.

Team Klant- en Marktonderzoek Eigen Haard

# Van de bestuurstafel



**De Woonbond is tevreden met de uitkomst van de stemmingen in de Tweede Kamer, waardoor huurdersorganisaties fors meer invloed krijgen. De landelijke belangenbehartiger van huurders pleit al jaren voor meer zeggenschap van huurdersorganisaties. De parlementaire enquête Woningcorporaties heeft pijnlijk duidelijk gemaakt dat huurders opdraaiden voor het wanbeleid van corporaties, zonder dat ze hier iets over te zeggen hadden.**

'We krijgen eindelijk nieuwe verhoudingen in de volkshuisvesting,' constateert Woonbonddirecteur Ronald Paping. 'De machtsbalans gaat schuiven. Eindelijk krijgen de mensen om wie het gaat, de huurders, echt iets te zeggen over het beleid van de corporaties.' De Kamer heeft vandaag besloten dat huurdersorganisaties volwaardig partij worden bij prestatieafspraken met gemeenten en corporaties. Daarnaast krijgen huurdersorganisaties instemmingsrecht over fusies en verbindingen, het recht om minimaal een derde van de raad van commissarissen voor te dragen en meer geld om trainingen te volgen of deskundig advies en onderzoek in te huren.

De Woonbond is ook blij met het verbeteren van het interne en externe toezicht op corporaties. Er komt één onafhankelijke woonautoriteit die corporaties gaat controleren. Ook moeten corporaties zich meer gaan richten op hun kerntaak. De Kamer nam ook een motie aan om topsalarissen bij corporaties aan te pakken door ook bestuurders onder een CAO te laten vallen.

Paping: 'Er zijn duidelijke lessen getrokken uit de parlementaire enquête. De huurder komt weer in beeld bij corporaties, en er komt een eind aan commerciële avonturen.'

## **Huurders keuren plannen voor tijdelijke verhuur af**

Huurdersorganisaties in de Amsterdamse regio hebben gereageerd op de plannen van Minister Blok om de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur aanzienlijk te verruimen. De huurders zien veel problemen bij de extra ruimte voor tijdelijke verhuur. Daarnaast lost deze verruiming de werkelijke problemen op de huurwoningmarkt niet op. De minister had om reacties vanuit de maatschappij gevraagd. De minister stelt dat hij de reactie op deze consultatieronde betreft bij het opstellen van de uiteindelijke wetvoorstellen.

In de reactie geven de huurdersorganisaties aan dat het gebrek aan doorstroming op de huurwoningenmarkt vooral veroorzaakt wordt door de enorme stijging van de aanvangshuren, waardoor huurders blijven zitten waar zij zitten. Daarnaast wordt een steeds groter deel van wat er wel leegkomt verkocht of in de vrije sector verhuurd. Door van de resterende huurwoningen een deel te bestemmen voor tijdelijke verhuur, blijft er nog minder normaal aanbod over, zodat de wachtlijsten alleen maar langer zullen worden. De huurdersorganisaties stellen dat de minister de verkeerde oplossing voor het probleem voorstelt.

De voorstellen tasten ook de rechtspositie van huurders ernstig aan. Huurders met een tijdelijk huurcontract met een korte opzegtermijn zullen niet durven te klagen als er iets mis is. De verhuurder kan immers eenvoudig het contract ontbinden. Daarnaast zijn tijdelijke huurders passanten in een buurt en zullen zich daar ook minder aan binden of in investeren. De huren zullen even hoog zijn, maar huurders met een tijdelijk contract maken bij iedere verhuizing wel aanzienlijke verhuiskosten, die zij zelf moeten betalen.

Minister Blok geeft verhuurders zes verschillende mogelijkheden woningen tijdelijk te verhuren. Door al deze opties vrezende huurdersorganisaties dat het normale huuraanbod zal verdampen. Zij roepen de minister op dat plan te herzien of op zijn minst de gemeente het recht te geven te bepalen waar tijdelijke huur kan worden toegepast. Zo kan een gemeente met een hoge woningnood huurders tegen misbruik van deze mogelijkheden beschermen.

Soms rijzen er vragen waarvan de beantwoording op de website van Eigen Haard, Alert of HBO Argus is te vinden. Sommige onderwerpen vallen in de categorie "Ik zou wel eens willen weten" en lenen zich er prima voor om er even extra aandacht aan te besteden. Daarom zal HBO Argus regelmatig een selectie maken van informatie die op de website van Eigen Haard staat. Dat geldt ook voor de regeling

## VAN HOOG NAAR LAAG

Wilt u graag naar een benedenverdieping verhuizen? Als u in Amsterdam woont en ouder bent dan 65 jaar, kunt u gebruik maken van onze 'Van Hoog naar Laag' regeling. U krijgt dan voorrang op een nieuwe woning in de buurt waar u woont.



### Voorwaarden

- U bent 65 jaar of ouder.
- U huurt een woning van Eigen Haard, Ymere, de Alliantie of Stadgenoot in Amsterdam.
- U woont op de 2e etage of hoger (zonder lift).
- Uw nieuwe woning ligt op de begane grond of 1e etage of is een woning met een lift.
- Uw nieuwe woning ligt in dezelfde buurt als uw huidige woning.
- Uw nieuwe woning is een huurwoning van Eigen Haard, Ymere, de Alliantie of Stadgenoot.

### Procedure

- U ziet bij WoningNet een woning van Eigen Haard, Ymere, de Alliantie of Stadgenoot met label c in hetzelfde postcodegebied waar u nu woont.
- U reageert op deze woning via WoningNet.
- Voldoet u aan de voorwaarden, dan komt u automatisch boven aan de lijst te staan. Daar hoeft u niets extra's voor te doen.

Zijn er meer huurders die bij dezelfde woning van de regeling gebruik willen maken, dan krijgt degene met de langste woontijd de woning als eerste aangeboden.

---

## Zijn zelfaangebrachte veranderingen (ZAV) verzekerd?

Als mensen lang in een huurwoning wonen, is de woning wellicht aangepast aan de eigen wensen. Misschien de douchecabine vervangen, een bad aangebracht, een extra toilet in de badkamer, een nieuwe keuken geplaatst etc. Deze verbeteringen kosten natuurlijk wel geld. Maar zijn die vernieuwingen en aanpassing verzekerd?

Inboedelverzekering of opstalverzekering?

Een huurhuis is voor zover het het gebouw betreft door de verhuurder verzekerd voor schade via de zgn. *opstalverzekering*. De verhuurder herstelt ook schade binnen de woning voor zover zij er verantwoordelijk voor is. Ook vervangt de verhuurder als het nodig is de keuken of het toilet. Maar defecten aan en herstel van schade aan zelfaangebrachte veranderingen vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Dat is wat veel huurders zich niet realiseren. Zij bellen bij klachten Eigen Haard en worden boos als ze niet geholpen worden.

Wie betaalt de schade aan een door de huurder geplaatste keuken?

Een *inboedelverzekering* wordt door de huurder afgesloten en verzekert huisraad en andere bezittingen. Formeel valt schade aan een keuken of badkamer niet onder de inboedelverzekering omdat het een vast onderdeel van de woning is. Maar de verhuurder is niet aansprakelijk noch verantwoordelijk voor veranderingen die door de huurder zijn aangebracht. Dat is de huurder zelf. Veel verzekeringsmaatschappijen hebben een regeling die ervoor zorgt dat schade aan een zelfaangebrachte verandering/verbetering/voorziening in een huurwoning wel wordt gedekt, het zgn. huurdersbelang. Zij hebben hiervoor standaard een bedrag opgenomen in de dekking van de inboedelverzekering. Huurders die veel of dure aanpassingen aan hun huurwoning hebben aangebracht wordt geadviseerd bij de verzekeringmaatschappij te informeren of schade aan de investering onder de inboedelverzekering valt. Veel maatschappijen verzekeren een nieuwe keuken of badkamer echter alleen als de aanpassingen zijn gedaan met toestemming van de verhuurder en ook zijn goedgekeurd.

## Een sprookje

Er was eens een bewoner die last had van gootlekkage (vollopende dakgoot door verstopping). Door de volle goot komt er bij wat wind steeds een laag van water naar beneden. Na een aantal keren bellen met Eigen Haard kwamen er 'vakmensen' kijken wat er aan de hand was. Die vakmensen vertelden dat er iets niet goed was met de goot en verdwenen weer. Dit is een aantal keren herhaald en er kwam steeds dezelfde boodschap. Zo ging er een drietal jaren voorbij...

Na het versturen van een e-mail met irritaties kwam er toch weer een bedrijf (RRS) om te kijken naar de goot. "De afvoer is verstopt", zei men. En er werd een rapport gemaakt voor de opzichter en Eigen Haard. Op de vergadering van de bewonerscommissie bleek de opzichter van niets te weten en zeker niet van een rapport van het betreffende bedrijf.

De bewoner besloot maar weer te bellen. Afspraak gemaakt met een (andere) opzichter(?) en die zou komen kijken wat er nu toch aan de hand was. Maar zoals het in sprookjes gaat: hij kwam helemaal niet, never nooit. Bewoner voor niets thuisgebleven.

De bewoner ging maar weer bellen en er kwam weer iemand om te kijken, maar die kon zonder trappetje natuurlijk niets doen. Maar, hij zou het opnemen met Eigen Haard. Dat hoort toch zo? En EINDELIIJK kwam er een bericht van de opzichter aan de bewoner (en aan onze commissie) dat hij een afspraak heeft gemaakt met de bewoner om zelf te kijken naar het probleem, zeker gezien de historie en het lange getreuzel. Eind goed, al goed, zou je denken, en zo hoort het ook met sprookjes.

Maar het sprookje is nog niet uit hoor...want ook deze opzichter is zonder opgaaf van redenen helemaal niet, never nooit langs geweest. Bewoner weer voor niets thuisgebleven. Dus ging de bewoner maar weer bellen. En het is bijna niet te geloven, maar na ruim drie jaar is het probleem (waarschijnlijk) opgelost!

En ze leefden nog lang, en hopelijk erg gelukkig.

(naam van de inzender en van de bewonerscommissie bij de redactie bekend)

---

## Huurverhoging 2015

De maximale toegestane huurverhoging per 1 juli 2015 bedraagt:

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

Verhuurders die geen gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging mogen alleen de basishuurverhoging van maximaal 2,5% toepassen.

Derde keer dat inkomensafhankelijke huurstijging mag worden doorgevoerd

Het is voor de derde keer dat corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging door mogen voeren. De afgelopen 2 jaar was de stijging nog iets hoger, in 2013 en 2014 mocht de huur met 4 tot 6,5% omhoog. Oorzaak is dat de inflatie, op basis waarvan de huurstijging berekend wordt, in die jaren hoger was.

Huishoudens die voor de derde keer een huurstijging voor de kiezen krijgen, betalen vanaf juli 2015 10 tot zelfs 20 procent meer huur dan in 2012. Was de maandhuur in 2012 nog € 600,--, dan kan dat dit jaar oplopen tot ruim € 700,--. Op jaarbasis is dat een extra kostenpost van meer dan € 1.000,--. Links en rechts groeien de zorgen over de effecten van die huurstijgingen. Onder meer de Woonbond en vakbond FNV stellen dat veel huurders hierdoor in armoede terecht dreigen te komen.

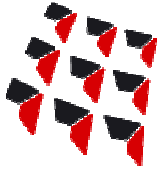
Scheefwonen moet worden tegengegaan

De gedachte achter de inkomensafhankelijke huurverhoging is dat scheefwonen moet worden tegengegaan. Door mensen met hogere inkomens veel huur te laten betalen, wil de overheid ze stimuleren te verhuizen naar een koophuis.

## Mag een zoon of dochter in de woning blijven als beide ouders zijn overleden?

### Hoofdbewoner

Als de hoofdbewoner van een huurwoning overlijdt, mag de achterblijvende huwelijkspartner in de woning blijven wonen. Die partner wordt beschouwd als mede huurder en wordt hoofdbewoner. Dat geldt ook bij geregistreerd partnerschap en bij een samenlevingscontract als beide partners als hoofd- c.q. medebewoner staan ingeschreven. Bij samenwonen kan de inwonende partner als mede huurder worden ingeschreven als de relatie minimaal twee jaar heeft geduurd en er een gemeenschappelijk huishouden wordt gevoerd. Informeer altijd eerst bij Eigen Haard en neem nooit zomaar aan dat het wel goed is of goed komt!



### Zoon of dochter

**WoningNet**

Anders ligt de situatie bij kinderen die bij beide of bij een van de ouders is blijven wonen. Een inwonend kind kan niet als mede huurder worden ingeschreven omdat er geen sprake is van een duurzame gemeenschappelijke relatie in de zin van de wet.

Verlaten beide ouders de woning om bijvoorbeeld in een verpleeghuis te worden opgenomen, dan kan de zoon of dochter, ook al woont hij/zij al 50 jaar in de woning, het huurcontract niet overnemen. De woning moet in principe binnen 6 maanden worden ontruimd. Dat is dus ook zo als een zoon/dochter bij een alleenstaande vader of moeder gaat wonen. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen wordt toegestaan dat een zoon of dochter hoofdbewoner wordt. Het gaat dan om zeer schrijnende gevallen. Een verhuurder beslist daar zelf over.

Het advies is: altijd eerst bij Eigen Haard informeren en vooral inschrijven als starter bij Woningnet, ook al denkt iemand dat het zo'n vaart niet zal lopen. Hoe langer de inschrijfduur, hoe eerder kans op een (andere) woning.

---

## Vakantieverhuur: niet doen!

Amsterdamse woningcorporaties zeggen moeite te hebben met het bestrijden van illegale verhuur van sociale huurwoningen via Airbnb. Airbnb is een afkorting voor AirBed & Breakfast, een online dienst waar mensen een slaapplek kunnen aanbieden of zoeken in bijna 200 landen overal in de wereld. Het kan gaan om een volledige woning of om een of meer kamers.

Uit een rondgang van Het Parool blijkt dat veel corporaties denken dat verhuur aan toeristen regelmatig voorkomt, maar dat het vaak erg moeilijk is om dit te bewijzen. "Als de vakantiehouders rustige mensen zijn die geen overlast veroorzaken, komen wij er gewoon niet achter", zegt Pim de Ruiters van Stadgenoot tegen de krant. Ook Rochdale en Eigen Haard zeggen de verhuur te willen bestrijden, maar tot nu toe zijn nog nauwelijks mensen uit hun sociale huurwoning gezet nadat bleek dat zij via Airbnb hadden verhuurd.

Eigen Haard zegt gespecialiseerde bureaus in te zetten die proberen na te gaan of huurwoningen op Airbnb staan. De Amerikaanse site helpt hier echter niet bij, stelt onderzoeksbureau Pointer Brand Protection and Research. "Als ik eerlijk ben: het lukt gewoon niet", aldus een woordvoerder.

Al lijkt het nog zo aantrekkelijk: verhuur de huurwoning niet aan toeristen en zeg dat ook tegen uw buurtbewoners! Als een huurder wordt 'gesnapt' is het risico groot zelf de woning kwijt te raken want dan kan het huurcontract worden ontbonden, ook al lijkt dit tot nu toe moeizaam te gaan.

### Colofon

#### Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter  
Hans Visser, penningmeester  
Mellouki Cadat  
Gineke Ranzijn  
Paul Vierhout  
Eva Visser

#### 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  
E-mail: argusogen@hbo-argus.nl