

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 11, nummer 2, maart/april 2015

In dit nummer:

- Bert Halm nieuwe directeur/bestuurder van Eigen Haard
- Deurwaarders rekenden jarenlang te hoge kosten
- Van de bestuurstafel
- Huurder Ymere moet schotelantenne verwijderen
- Blijven de woningen in uw complex sociale huurwoningen?
- Herstel (inwonende kinderen)
- Van de website van Eigen Haard: Ik wil mijn huur opzeggen
- Amsterdamse huurders protesteren tegen huurexplosie

Van de redactie

De huurverhoging per 1 juli a.s. is weer volop in discussie. Opnieuw een inkomensafhankelijke huurverhoging en dus drie verschillende percentages. Gelukkig was het inflatiepercentage over 2014 niet zo hoog, 1% procent maar een extra verhoging van 1,5% maakt voor de laagste inkomens toch weer 2,5% extra huur die niet volledig door de huurtoeslag wordt gecompenseerd. Huurdersfederatie Alert (waarvan HBO Argus deel uitmaakt) heeft met Eigen Haard overlegd hoe de laagste inkomens, of huurders waarvan het inkomen in 2014 of 2015 drastisch is verlaagd, toch wat uit de wind gehouden kunnen worden. Hopelijk volgt er een goed resultaat.

Het huurdersprotest op 14 maart jl. met als slogan *Stop de huurexplosie* was een succes, al hadden er natuurlijk ook wel 100.000 mensen op de Dam mogen staan. Maar het signaal is in ieder geval afgegeven en onmogelijk te negeren. Compliment voor de initiatiefnemers en organisatoren.

Eigen Haard heeft het nu lopende klantpanelonderzoek toegespitst op de vraag hoe huurders denken over de toekomstige bedrijfsvoering van de corporatie. De titel van het onderzoek is "Meepraten over ons beleid". De deelnemers kregen keuzevragen o.a. over het besteden van het beschikbare geld, over de vraag of er meer gebouwd moet worden of meer comfort in bestaande huizen en over de inkomsten: "Waarvoor mag Eigen Haard geld verdienen" (verhuur vrije sector, kantoorpanden, garages, verkoop nieuw- of oudbouw etc.), etc. Tot slot een aantal pittige stellingen die sommige deelnemers vast wel hoofdbrekers zullen hebben gekost.

Het is een interessant onderzoek waarvan de uitkomsten met spanning tegemoet worden gezien. En niet alleen door Eigen Haard.

Bert Halm nieuwe directeur/bestuurder van Eigen Haard

Bert Halm is 1 maart 2015 gestart als onze nieuwe bestuurder van Eigen Haard. Vanaf 1 juli neemt hij de voorzittershamer over van Nico Nieman.

Bert Halm is 51 jaar en heeft onder andere veel ervaring in het begeleiden van veranderingsprocessen. Zijn laatste functie is directeur vastgoed bij 's Heeren Loo Zorggroep.



Zorgvuldig wervingsproces en de juiste man

De Raad van Commissarissen heeft eind vorig jaar Bert Halm na een zorgvuldig doorlopen wervingsproces benoemd: 'We zijn ervan overtuigd dat Bert past bij Eigen Haard. We zien in hem een uitstekende bestuurder en hij past prima in de rol van voorzitter. Hij gaat Eigen Haard verder op de kaart zetten'.

Bijdragen aan veranderingen

'De corporatiesector is volop in ontwikkeling en dus verandert er voor Eigen Haard ook veel, zegt Bert Halm.

'Op zo'n plek voel ik me als een vis in het water; veranderingen in gang zetten en ondertussen - voor onze huurders en klanten - onze kerntaken op een hoog niveau uitvoeren'. Na een inwerkperiode en overdracht van taken en verantwoordelijkheden wordt hij per 1 juli de nieuwe bestuursvoorzitter.

Terugtrekken Jan van den Berg Jeths

Eind 2014 heeft Jan van den Berg Jeths zijn functie als bestuurder neergelegd. In opdracht van het bestuur houdt hij zich de komende tijd bezig met een aantal projecten en het afhandelen van enkele dossiers.

Deurwaarders rekenden jarenlang te hoge kosten

Deurwaarders rekenden jarenlang te hoge kosten

Gerechtsdeurwaarders hebben jaren te hoge nota's gestuurd voor het ontruimen van woningen. Huurders die betalingsproblemen hadden werden hier de dupe van. Ook zijn omstreden methoden ingezet bij uithuiszettingen. Dat blijkt uit onderzoek van woningbouwcorporatie Eigen Haard.

Deurwaarderskantoor Nijstad en Toonen moest zich voor de tuchtrechter verantwoorden vanwege de praktijken. Het kantoor ontkent over de schreef te zijn gegaan en zegt zich "als kop van Jut" behandeld te voelen. De methoden van Nijstad en Toonen worden door heel Nederland toegepast. Een woordvoerder:

"Wij vinden dit uitermate treurig omdat het hier om mensen gaat die al in een moeilijke positie zitten. Er zijn regels overtreden en wij zijn dan ook blij dat de rechter deze zaak heeft opgepakt. Verder hopen wij dat de beroepsorganisatie van deurwaarders KBvG haar leden op deze praktijken aanspreekt en actie onderneemt."



Eigen Haard vermoedt dat sinds 2001 bij honderden ontruiming te veel in rekening is gebracht. Kosten zouden stelselmatig zijn opgekrikt en er zouden vaker dan nodig officiële deurwaardersstukken zijn verstuurd. Huurders hebben per keer tientallen tot soms zelfs honderden euro's te veel betaald volgens de woningcorporatie, die inmiddels drie kantoren de wacht heeft aangezegd.

(ANP)

Van de bestuurstafel



Bijeenkomst Bewonerscommissies Nieuw-West

Begin maart hebben we de bijeenkomst van de bewonerscommissies Nieuw-West georganiseerd op initiatief van de bewonerscommissie Ottho Heldringstraat. 6 bewonerscommissies zijn gekomen en we hebben een zinvolle en gezellige bijeenkomst gehad. Besproken zijn het contact met medebewoners, schoonmaak, de problemen van het wonen in een complex waar ook kopers wonen, de handhaving van het beleid op schotelantennes. Een belangrijkste besluit is dat er een gezamenlijke brief aan Eigen Haard gestuurd wordt met de vraag actie om handhaving van het beleid voor schotelantennes.

Er was 1 bewonerscommissie die erop wees dat de energienota voor de algemene ruimtes berust op een schatting. Zij werden geconfronteerd met een hoge naheffing toen de meterstand echt opgenomen was. Na actie van de commissie betalen bewoners de naheffing in termijnen en nemen ze zelf elk jaar de meterstanden op om problemen in de toekomst te voorkomen.

Een punt waarvan wij elke bewonerscommissie aanraden om het mee te nemen in het voorjaarsoverleg.

Er werd gesignaleerd dat huurders in een complex met kopers eigenlijk geen invloed hebben op voor hen belangrijke zaken. Zij zijn meestal niet bij de vergadering van de VvE en hun inbreng via de woonservicemedewerker lijkt niet altijd ingebracht te worden. Eigen Haard geeft aan dat de VvE beslist. Dat klopt, maar in veel gevallen heeft Eigen Haard de meeste stemmen in de VvE... Het brengt huurders in een lastige positie en het doet hun belangen geen goed.

De eindconclusie van de bijeenkomst was unaniem dat een jaarlijkse herhaling wenselijk is.

Huurverhoging 2015

Het bestuur heeft naar Alert toe inbreng geleverd voor het advies over de huurverhoging in 2015. Wij vinden dat de huurverhoging maximaal gelijk moet zijn aan de inflatie, zeker van de laagste inkomensgroepen. Ook heeft onze vertegenwoordiger in het bestuur van Alert aan de directie van Eigen Haard de vraag gesteld wat ze gaan doen met het advies. Het eerlijke antwoord was dat het weinig of geen effect meer zal hebben op het beleid dat door Eigen Haard is vastgesteld.

Afgesproken is dat Alert zo snel mogelijk betrokken zal worden bij de plannen voor de huurverhoging van 2016.

Financiën Eigen Haard

In een voorlichting door de directie is uitgelegd dat Eigen Haard zijn financiën transparanter wil maken. Zij maken hiervoor gebruik van een wetenschappelijk sturingsmodel: het driekamermodel. Als u lid bent van het klantenpanel heeft u de afgelopen weken een aantal vragen voorgelegd gekregen waarin de keuzes die op financieel gebied aan u voorgelegd zijn.

Kaderafspraken

In een extra vergadering van de Huurdersvereniging Amsterdam is de stand van zaken van de besprekingen over de kaderafspraken. Deze kaderafspraken regelen de participatie van de bewoners in sloop / nieuwbouw- en grote renovatieprojecten. De afspraken worden voor de regio Amsterdam gemaakt. Er zijn nog een aantal punten waarover de huurders (Huurdersvereniging Amsterdam, corporaties en overheid) het niet met elkaar eens zijn. Een van de punten is bijvoorbeeld de 70% instemming van de huurders.

Het zijn drukke tijden voor de besturen van huurderskoepels.

Nelleke Lindhout

Voorzitter HBO Argus

Huurder Ymere moet schotelantenne verwijderen

De huurder van een appartement van Ymere moet zijn schotelantenne verwijderen. Het Amsterdamse Gerechtshof oordeelde op 24 februari jl. namelijk dat het belang van Ymere om geen ontsierende schotelantennes op haar gebouw te hebben zwaarder weegt dan het recht van de huurder op vrije nieuwigaring. Volgens het Hof heeft de huurder via internet voldoende alternatieven.

Verbod schotelantenne in huurcontract

De huurder huurt sinds augustus 2007 een appartement van Ymere in het onder architectuur gebouwde 'Chicago complex' aan het IJ in Amsterdam. In de huurovereenkomst is bepaald dat het niet is toegestaan een schotelantenne aan de woning aan te brengen. De huurder heeft echter toch bij zijn balkon een schotelantenne geplaatst. De uit Portugal afkomstige huurder wil namelijk Portugese zenders kunnen ontvangen om voeling te houden met de Portugese taal en cultuur, mede met het oog op de opvoeding van zijn dochter. Ondanks herhaalde verzoeken van Ymere, gaat de huurder niet tot verwijdering over.

Belangafweging huurder en verhuurder

Ymere dagvaardt de huurder vervolgens en vordert verwijdering van de schotelantenne. De kantonrechter wijst vervolgens tussenvonnissen in juni 2011, november 2011, juni 2012 en wijst tenslotte eindvonnis op 27 november 2012. In dat vonnis is bepaald dat de belangenafweging doorslaat in het voordeel van de huurder en hij de schotel niet hoeft te verwijderen. Ymere gaat na dat vonnis in hoger beroep en voert onder meer aan dat haar belang wel degelijk zwaarder weegt dan de huurder.

Zenders via internet te streamen

Ymere voert daartoe allereerst aan dat diverse Portugese zenders via internet te streamen zijn en dat het recht van de huurder op vrije nieuwigaring dus niet wordt beperkt door het schotelverbod. Bovendien heeft Ymere als gebouweigenaar belang bij het behoud van de strakke architectuur: het gebouw ligt op een beeldbepalende locatie aan het IJ. Daar komt bij dat nadat de huurder een schotelantenne heeft geplaatst, ook andere huurders schotels zijn gaan plaatsen: Ymere heeft dus ook een reële vrees voor precedentwerking.

Ymere wint jarenlange juridische strijd

Het Hof heft nu uitemaakt dat de belangenafweging doorslaat in het voordeel van Ymere. De huurder moet de schotel verwijderen en wordt bovendien veroordeeld tot het betalen van de proceskosten van Ymere, zowel die in eerste aanleg als in hoger beroep. Met het arrest van het Hof is (in ieder geval voorlopig) een einde gekomen aan een rechtsstrijd die in ieder geval al sinds medio 2011 gevoerd wordt.

De uitspraak van het Gerechtshof betekent niet dat nu overal alle schotels worden verwijderd. Het zou zomaar kunnen dat deze uitspraak alleen geldt voor dit specifieke geval omdat het om een speciale architectuur gaat. Eigen Haard constateert dat de schotelantennes op zijn retour zijn door het snelle internet en de digitale televisie via de kabel waardoor veel meer zenders bekeken kunnen worden. Schotels zijn overigens uitsluitend verboden als ze aan de gevel zijn bevestigd. Aan het balkon of in de tuin is toegestaan.

Blijven de woningen in uw complex sociale huurwoningen?

Hoewel Eigen Haard een aantal jaren geleden meedeelde de huur van de meeste vrijkomende woningen op te trekken tot maximaal redelijk, blijkt onze verhuurder toch bepaalde complexen te hebben aangewezen waar de huren niet boven de sociale huurgrens zullen stijgen. Eigen Haard streeft er namelijk naar voldoende sociale huurwoningen in alle buurten te behouden. Vraag in het voor- of najaarsoverleg of dat ook in uw complex het geval is. U weet dan in ieder geval of de hoogte van de huren redelijk gelijk blijven of dat er grote verschillen zullen gaan ontstaan als vrijkomende woningen naar de vrije sector worden overgebracht.

Herstel

In de vorige editie is een artikel geplaatst met als titel "Mag een zoon/dochter in de woning blijven wonen?" Daarin staat dat dat slechts in schrijnende gevallen wordt toegestaan. Dat is niet geheel volledig, aldus een zeer attente lezer.. Een zoon/dochter kan het medehuuderschap aanvragen. De Overheid zegt hierover:

Inwonende kinderen

Meestal gaan kinderen na verloop van tijd het huis uit. Daarom wordt bij inwonende volwassen kinderen geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder verondersteld en kunnen zij geen medehuuder worden. Woont een volwassen kind bij de ouder of ouders in om deze te verzorgen, dan wordt soms wel aangenomen dat er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding en kan wel een verzoek tot medehuuderschap worden gedaan bij de verhuurder.

Gaat de verhuurder niet binnen 3 maanden schriftelijk akkoord met het verzoek om medehuuderschap, dan kunt u de hulp van de rechter inroepen.

Ons advies blijft: altijd informeren bij Eigen Haard.

=====

Van de website van Eigen Haard

Ik wil mijn huur opzeggen.

Opzegtermijn

De minimale opzegtermijn is 1 kalendermaand. De maximale opzegtermijn is 3 maanden. U kunt de huur op iedere dag van de maand opzeggen.

Opzegdatum

De opzegtermijn gaat in op de datum dat wij uw opzegging ontvangen. Wanneer de einddatum in het weekend of op een feestdag valt, verschuift de einddatum naar de eerstvolgende werkdag.

Voorinspectie

Tijdens de voorinspectie komt een opzichter langs. De opzichter loopt met u door het huis en bekijkt wat u eventueel moet verwijderen of veranderen en wat u achter kunt laten.

De opzichter maakt met u een afspraak voor de eindinspectie.

De opzichter vult ter plekke een inspectierapport in. Hierin staat wat er veranderd moet worden en hoeveel het kost als wij de veranderingen uitvoeren of de schade herstellen. U ondertekent beiden het rapport.

Eindinspectie

Tijdens de eindinspectie controleert de opzichter of u alle zaken in orde heeft gemaakt. Dit gebeurt meestal op laatste dag van uw huurcontract. Op die dag levert u ook de sleutels in.

Haalt u de afgesproken einddatum niet?

Neem zo snel mogelijk contact met Eigen Haard op.

Huur opzeggen na overlijden

Bij overlijden van de huurder kunt u als nabestaande of zaakwaarnemer de huur opzeggen. Gebruik hiervoor het formulier huur opzeggen. Vul onder 'Uw nieuwe adres en contactgegevens' uw eigen naam en contactgegevens in. Voor huur opzeggen na overlijden geldt de normale opzegtermijn.

Kopie overlijdensakte

Om de opzegging definitief te kunnen maken, hebben wij een kopie van de overlijdensakte nodig. U kunt deze opsturen per post of inscannen en per e-mail versturen. Kijk hier voor onze contactgegevens. Vermeld duidelijk het adres van de woning die wordt opgezegd.

Woning maximaal twee maanden aanhouden

De woning mag maximaal twee volle kalendermaanden na de maand van overlijden aangehouden worden.



Amsterdamse huurders protesteren tegen huurexplisie

In Amsterdam protesteerden huurders tegen de 'huurexplisie'. Volgens Huurdersvereniging Amsterdam worden Amsterdamse huurders 'fijngemalen tussen het bezuinigingsbeleid van Den Haag – dat leidt tot de forse huurverhogingen – en de lokale politiek, die dat beleid maar mondjesmaat compenseert', dat meldt Het Parool.



Door de groei van de hoofdstad en krapte op de woningmarkt zijn de huren van vrijesectorwoningen en sociale huurwoningen in Amsterdam hoger dan in de provincie. 'Uit de recente brief van minister Stef Blok van Wonen blijkt dat woningcorporaties weer miljarden hebben. Dat komt door de huurinkomsten en de stijging van de waarde van hun huizen door de oververhitte markt.', zegt Bastiaan van Perlo van Huurdersvereniging Amsterdam.

Van Perlo zegt dat de huurders het meest on der de crisis lijden: 'Lonen en prijzen dalen. Alleen de huren stijgen, omdat Den Haag dat zo bepaald heeft. Ze stijgen anderhalf procent boven de inflatie in 2014. En die inflatie bedraagt nog maar één procent, en bestaat deels uit de huurverhoging uit 2014.'

Vorig jaar ging er ook al een 'huurderskaravaan' de straten op om te protesteren tegen de huurexplisie. Door deze protestactie claimen organisatoren dat de korting op huurtoeslag niet doorging 'en dat sommige woningcorporaties de huren voor de armste groepen huurders hebben afgetopt.'
(HA)

Meer exemplaren Argusogen

Bestaat uw bewonerscommissie uit meer dan vier leden en wilt u voor elk van hen een exemplaar van Argusogen ontvangen? Dat kan. Stuur een e-mail aan argusogen@hbo-argus.nl of een briefje aan HBO Argus t.a.v. Argusogen, A. v.d. Horststraat 2, 1065 GX Amsterdam met de naam van uw commissie en het aantal gewenste exemplaren.

Argusogen wordt elke twee maanden gezonden aan het contactadres/secretariaat van elke bewonerscommissie in Amsterdam. De adressen worden door Eigen Haard verstrekt. De secretaris verspreidt Argusogen onder de leden.

Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering zal worden gehouden op woensdag 13 mei a.s. om 19.30 uur.

De bewonerscommissies ontvangen tijdig de uitnodiging met de agenda. Noteer de datum voor het bijwonen van de vergadering en geef uw wensen door!

Kopij voor de volgende uitgave s.v.p. inleveren

vóór 25 mei a.s.

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