

Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 13, nummer 5, september/oktober 2017

In dit nummer:

- Zonnepanelen voor 205 woningen Louis Chrispijnstraat
- Huisjehuisje app
- Autoriteit woningcorporaties waarschuwt voor vervalste inschrijfformulieren
- Van de bestuurstafel
- Brief van burgemeester Eberhard van der Laan
- Amsterdamse Woonagenda 2025
- Extra huurverhoging helpt niet tegen scheefwonen

Van de redactie

Een grote schok na de publicatie van de afscheidsbrief van burgemeester Eberhard van der Laan. En dat niet alleen in Amsterdam. Van der Laan is in staat geweest respect af te dwingen in het hele land en menige gemeente is jaloers op zo'n burgervader. Een unieke man die bij vriend en vijand respect wist af te dwingen. Vreselijk om te weten dat hij er binnenkort niet meer zal zijn. Als eerbetoon drukt Argusogen de brief van onze burgemeester af.

Begrijpelijk dat tijdens de vakantieperiode veel activiteiten op een laag pitje zijn gezet. Nu worden er weer volop plannen gemaakt en eerdere plannen worden uit de ijskast gehaald. Eigen Haard is hard bezig met het realiseren van de SAVE-projecten. SAVE staat voor SAmen VERduurzamen hetgeen betekent dat de corporatie een aantal energiezuinige woningverbeteringen aan de huurders aanbiedt en dat daar een geringe huurverhoging tegenover staat. Die verhoging is maximaal de helft van wat de aangebrachte verbeteringen aan energiekosten besparen. Eigen Haard verwoordt het zo: "Bij een SAVE-project draait het om drie vormen van besparen: energie, geld en het milieu. Een lager energieverbruik is goed voor het milieu en goed voor de portemonnee. Daarnaast maakt verduurzamen een woning comfortabeler. Na de verduurzaming dalen - bij normaal gebruikersgedrag - de woonlasten. Uw huurverhoging is maximaal 50 procent van het bedrag dat u bespaart op de energierekening. Dus als door de woningverbetering de energierekening tien euro per maand omlaag gaat, dan is uw huurverhoging vijf euro." Bij aanvang van het SAVE-project kwamen wat kinderziekten tevoorschijn die hopelijk in goed overleg met de bewonerscommissies en de huurders genezen kunnen worden. De bedoeling is alle woningen te upgraden tot minimaal energielabel C. In Slotervaart biedt Eigen Haard zonnepanelen aan die niet alleen voor het milieu aantrekkelijk zijn maar ook voor de portemonnee van de deelnemers.

Voor mensen die overwegen te gaan verhuizen en dat door middel van woningruil willen proberen is een nieuwe app ontwikkeld: de huisjehuisje-app. Maar of het in de praktijk zo makkelijk gaat als wordt gesuggereerd moet nog blijken want de inkomenseisen voor woningtoewijzing blijven onverminderd van kracht. En dat zou wel eens tot teleurstellingen kunnen leiden. Maar de tijd zal het leren.

Zonnepanelen voor 205 woningen Louis Chrispijnstraat

Bewoners van de Louis Chrispijnstraat in Amsterdam Nieuw-West en omliggende straten krijgen van Eigen Haard een aanbod om 8 zonnepanelen op hun woning te laten plaatsen. Het gaat om 205 woningen.

Eigen Haard voorziet sinds 2014 via het project HuurDeZon woningen van zonnepanelen en werkt hiertoe samen met De Zonnefabriek. De 8 panelen die nu per woning geplaatst worden wekken jaarlijks minimaal 2.000 kilowattuur per huishouden op. Bewoners hoeven de zonnepanelen niet te kopen maar huren ze van Eigen Haard.

De woningen aan de Louis Chrispijnstraat zijn met een C-label volgens de woningcorporatie 'redelijk energiezuinig'. De komende maanden worden werkzaamheden aan de woningen uitgevoerd om warmteverlies tegen te gaan. Met zonnepanelen wordt een extra stap gemaakt om het wonen nog energiezuiniger te maken. Bewoners die een aanbod hebben gekregen hoeven enkel een akkoordverklaring naar Eigen Haard op te sturen en het voorschot bij hun energieleverancier aan te passen d.w.z. te verlagen.

De komende 10 jaar verduurzaamt Eigen Haard met haar SAVE-programma en renovaties 15.000 woningen. In 2050 zijn alle woningen CO2-neutraal.

Huisjehuisje-app

Op zoek naar een andere huurwoning? 26 woningcorporaties bieden vanaf 25 september jl. de mogelijkheid dat swipend te doen. De app 'Huisjehuisje' moet het woningruilen in beweging brengen. 'Scheefwonen' vormt al jaren een weerbarstig probleem op de woningmarkt. Mensen wonen te groot of te klein, maar een passende andere huurwoning is moeilijk te vinden. Wachtlijsten zijn lang en het ruilaanbod is niet goed bekend. Van alle mensen die van de ene sociale huurwoning verhuizen naar een andere, doet maar vijf procent dat via woningruil. Dat is te weinig, vinden de woningcorporaties.



Verlekkerd

"Woningruil is een mooie manier om meer mensen naar wens te laten wonen", zegt Huisjehuisje-projectleider Pieter Schipper van woningcorporatie Ymere. "Er zijn wel websites voor woningruil, maar die zijn niet zo makkelijk. Onze app moet daar verandering in brengen."

Bij Huisjehuisje vul je, naast persoonsgegevens, informatie in over wat je aanbiedt. Anoniem, alleen

de gegevens van de woning worden getoond, met foto's. Al swipend komt het ruilaanbod aan je voorbij. Als een woning je bevalt, kun je in contact treden met de aanbieder en als de belangstelling wederzijds is, kan een ruil ontstaan. Aangeboden informatie wordt nagetrokken door de corporaties. Schipper: "We hopen dat mensen met een huurwoning net zo verlekkerd naar Huisjehuisje zitten te kijken als mensen met een koopwoning naar Funda."

De corporaties die de app aanbieden, komen uit Noord- en Zuid-Holland en Utrecht. Samen vertegenwoordigen ze 330.000 huurwoningen. De app is toegankelijk voor huurders uit het hele land. Nederland telt 3,2 miljoen huurhuizen, waarvan 2,3 miljoen in de sociale sector. Eigen Haard doet ook mee.

Autoriteit woningcorporaties waarschuwt voor vervalste inschrijfformulieren

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) waarschuwt woningcorporaties voor vervalste inschrijfformulieren van woningzoekenden. De Aw ontving meldingen van corporaties en woningzoekenden dat malafide bemiddelingsbureaus onder meer inkomensverklaringen van aspirant-huurders vervalsen om hen in aanmerking te laten komen voor een sociale huurwoning. Dat meldt de Aw op haar website.

Van de bestuurstafel



Algemene Ledenvergadering (ALV)

Uit positieve reacties van bewonerscommissies en van mijn medebestuurders van HBO Argus heb ik begrepen dat de Algemene Ledenvergadering van 21 september 2017 een succes was. Zelf kon ik wegens gezondheidsredenen niet bij de ALV zijn.

Op de agenda stond een onderwerp dat in vele delen van Amsterdam speelt. Door de ontwikkelingen in Amsterdam veranderen de buurten. Wat kunnen wij, als bewoners, daaraan doen en hoe pakken we dat dan aan. Er ontstond een opbouwende discussie na de interessante dialoog.

Het enige dat de aanwezigen tegenviel is dat slechts een klein deel van de Amsterdamse bewonerscommissies bij de ALV konden zijn.

Enquête in gemengde complexen

Op vrijdag 29 september hebben wij overleg gehad met medewerkers van Eigen Haard, vertegenwoordigers van de afdelingen Woonservice en VvE-beheer, over de uitslag van de enquête. Mevrouw Van Rijn, voorzitter van Alert, was ook bij het overleg. Gemengde complexen komen vooral in Amsterdam voor, maar ook op een paar plaatsen buiten Amsterdam.

Eigen Haard is de laatste twee jaren bezig geweest om het proces rondom de ALV in de VvE en de belangen van de huurders beter te laten verlopen. Wij hebben afgelopen vrijdag afspraken gemaakt om het proces te verbeteren. HBO Argus krijgt een exemplaar van de standaardagenda waarop bespreking van de VvE-agendapunten zouden moeten staan, zodat de ALV van de VvE in die overleggen altijd aan de orde komen.

Over de uitkomsten van het gesprek gaan we in overleg met de bewonerscommissies, die met een VvE te maken hebben. Hiervoor zullen we ook de bewonerscommissies van buiten Amsterdam, die met dit onderwerp te maken hebben, uitnodigen. De betrokken bewonerscommissies krijgen van ons een uitnodiging voor het overleg.

Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

In de vorige bestuurstafel schreef ik dat er een interim-bestuur voor de HA voor drie maanden benoemd is. Zij wilden in drie maanden orde op zaken stellen. In een volgende Algemene Vergadering hebben zij gevraagd om hun benoeming met drie maanden te verlengen.

Er is ook een koepeloverleg geweest, een overleg van de vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties van de woningcorporaties.

Het interim-bestuur heeft laten weten dat zij een bestuursoverleg met de gemeente Amsterdam niet heeft bijgewoond. Het ging om het laatste overleg over de Samenwerkingsafspraken, die op 1 januari 2019 en 1 januari 2020 aflopen, aldus het bestuur. Wel hebben zij schriftelijk gereageerd op alle agendapunten en deze reactie naar alle deelnemers gestuurd. De Bewonersraad Rochdale, die vorig jaar uit de HA gestapt is, was daar wel aanwezig.

Wij blijven de ontwikkelingen binnen de HA volgen...

Nelleke Lindhout
Voorzitter

Belangstelling voor bestuursfunctie bij HBO Argus?

HBO Argus is op zoek naar huurders van Eigen Haard in Amsterdam met belangstelling voor een bestuursfunctie in onze huurdersorganisatie.

Vraagt u zich af wat het inhoudt? Wij praten graag met u. U kunt ons een e-mail sturen: info@hbo-argus.nl. Bellen kan op vrijdag tussen 9.00 en 12.30 uur op nummer 020-4083982. Op andere dagen kunt u een bericht inspreken en dan bellen wij u terug om een afspraak te maken.

Burgemeester

Amstel 1

Amsterdam

1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan alle Amsterdammers

Datum: 18 september 2017

Lieve Amsterdammers,

In januari schreef ik u dat ik slecht nieuws had gekregen van mijn artsen, maar dat ik nog een poosje uw burgemeester hoopte te blijven. De afgelopen acht maanden heb ik dat met veel plezier gedaan. Uw steun heeft mij daarbij enorm geholpen.

Aan dit poosje komt nu een einde. Vandaag kreeg ik van mijn artsen het bericht dat zij mij niet verder kunnen behandelen.

Ik heb mij bij commissaris van de Koning Remkes ziekgemeld. Mijn taken zullen voorlopig worden overgenomen door loco- burgemeester Kajsa Ollongren.

Het was een groot voorrecht burgemeester te zijn van de mooiste en liefste stad van de wereld. Ik dank u voor het in mij gestelde vertrouwen, voor uw betrokkenheid en voor alle steun en tegenspraak die ik de afgelopen zeven jaren van u heb gekregen.

Zorg goed voor onze stad en voor elkaar.

Vaarwel,



Eberhard van der Laan

Amsterdamse woonagenda 2025

In het kort

Met de Amsterdamse woonagenda richt het college van B&W zich op voldoende, betaalbare en goede woningen in Amsterdam.

Amsterdamse woonagenda 2025

Voor welke uitdagingen staat Amsterdam tot 2025 op het terrein van wonen? De Woonagenda 2025 geeft hier antwoord op. De Woonagenda 2025 is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. Het heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen en bevat 25 acties tot 2025. Op 19 juli 2017 is de Woonagenda 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam.

1. Stadsgesprekken en doorberekening woningvoorraad en –behoefte in 2025

Een belangrijke bouwsteen voor de Woonagenda is het gesprek dat wethouder Ivens in het najaar van 2016 heeft gevoerd met bewoners en professionals over het wonen in Amsterdam. Samen met een team van medewerkers heeft hij op vier Amsterdamse markten gestaan. Daarnaast hebben bijna 7.000 mensen een enquête ingevuld en zijn er drie themabijeenkomsten gehouden in Pakhuis de Zwijger rondom de thema's: woningvoorraad, woningaanbod en de woning. Alle resultaten van deze stadsgesprekken zijn gebundeld in een digitaal magazine.

Daarnaast is een doorberekening gemaakt van de woningvoorraad en de woningbehoefte in 2025. Hieruit blijkt dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad. In dat jaar heeft 49% van de huishoudens behoefte aan een gereguleerde huurwoning, terwijl de verwachting is dat 39% van de woningvoorraad bestaat uit gereguleerde huurwoningen. Anders dan de huidige voorraad gereguleerde huurwoningen, is er nu al een tekort aan middeldure huurwoningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose naar 9% in 2025. Door deze groei komt de voorraad meer in de buurt van de behoefte (11%).



2. Uitgangspunten en acties

De Woonagenda zet in op voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. Als de woningvoorraad beter aansluit bij de woningbehoefte, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen.

Een te dure huurwoning, een te goedkope huurwoning, een te kleine huurwoning of juist veel te groot: in 2025 komt dit veel minder voor dan nu. Bij goede woningen staan woningkwaliteit, duurzaamheid en bewonersondersteuning centraal. In 2025 hebben woningen minder achterstallig onderhoud en zijn

gezonder, veiliger en comfortabeler om in te wonen. Bewoners worden ondersteund bij problemen met hun woning.

3. Enkele acties uit de Woonagenda 2025

De meest in het oog springende actie uit de Woonagenda 2025 is het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Het college van B&W heeft spelregels vastgesteld om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten.

Naast het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering, staan er in de Woonagenda nog 24 andere acties, waaronder:

Er komt een huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen.

De huidige wijze van het verloten van gereguleerde huurwoningen door corporaties wordt beëindigd. Met de corporaties worden nieuwe duurzaamheidsafspraken gemaakt waarbij de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs leidend zijn.

Kijk voor uitgebreide informatie op de website van de gemeente: www.amsterdam.nl (Zoekopdracht: Woonagenda 2025).

Extra huurverhoging helpt niet tegen scheefwonen

De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft geen of nauwelijks effect bij de bestrijding van scheefwonen. Zelfs met de maximale huurverhoging is het voor veel huurders goedkoper om te blijven zitten, dan door te stromen naar een duurdere huur- of koopwoning. Dit blijkt uit onderzoek van Kantar TNS in opdracht van ING Economisch Bureau.

Het overgrote deel (84%) van de huurders met een hoger jaarinkomen (boven de € 40.349) zegt dat de huurverhogingen van de laatste jaren geen invloed hebben gehad op hun verhuisgedrag. De overige 16% denkt vanwege de hogere huurprijs wel vaker na over verhuizen dan voorheen.

Vrije sector

Eén van de grootste problemen op de Nederlandse woningmarkt is het gebrek aan betaalbare woningen op de vrije huurmarkt. Het aanbod in dat segment is in veel regio's beperkt en verhuurders hanteren forse inkomenseisen. Overheidsprikkels om 'scheefwoners' op de sociale huurmarkt richting die vrije markt te sturen, blijken daarom niet te werken.

Maximale huurverhoging betaalbaarder

Een huurwoning in het 'middensegment' kost tussen de € 711 en € 1000. In de vrije sector kost een woning al snel € 1000 in de maand. Een corporatiehuurder die nu € 700 aan huur betaalt, is pas na tien jaar van maximale huurverhogingen (4% plus inflatie) goedkoper uit wanneer hij verhuist naar zo'n duurdere woning, zo rekenen de onderzoekers voor.

Verandering van inkomen heeft een veel kleinere invloed op verhuisgedrag dan zogenoemde 'life events', zoals het krijgen van kinderen of een baan in een andere stad. Dit geldt vooral voor jongere scheefwoners en voor scheefwonende 35-plussers, die minder prikkels hebben om te verkassen. Oudere scheefwoners verhuizen niet. Zij zien op tegen een grote verandering in hun leven, wat verhuizen nu eenmaal is. Deze categorie woont in veel gevallen al heel lang in de sociale huurwoning en is gehecht aan de buurt. Ze zijn honkvast en zullen niet zomaar bewegen als gevolg van een huurverhoging, aldus de onderzoekers.

Inkomen te laag voor koopwoning

Scheefwoners hebben te weinig alternatieven, concluderen de onderzoekers. "Velen van hen wonen in gespannen markten, zoals de grote steden in de Randstad. Voor een koopwoning komen zij vaak niet in aanmerking omdat hun inkomen te laag of te fluctuerend is door een flexibel arbeidscontract." Bovendien moeten ze meer spaargeld meebrengen om te kunnen kopen dan vroeger. Maar huurders sparen relatief weinig. Jonge huurders willen vaak graag een koopwoning hebben, maar deze groep heeft vaak weinig spaargeld. En dat is nodig om de aankoopkosten van een woning mede te kunnen financieren.

Te weinig aanbod van huurwoningen op de vrije markt
Het lijkt er dus op of er aan andere knoppen gedraaid moet gaan worden, om echt verandering te brengen op de Nederlandse woningmarkt. Eén van de belangrijkste opties daarbij is vergroting van het aanbod van woningen op de vrije huurmarkt. Want dat aandeel is relatief laag in Nederland.

=====

Wilt u het team van bestuursleden van HBO Argus komen versterken of weet u iemand die daar misschien interesse in heeft laat dat dan alstublieft weten.

HBO Argus kan echt nog wel wat man/vrouwkracht gebruiken!

Colofon

Bestuur HBO Argus

Nelleke Lindhout, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Agnes Johannesma (a.i.)
Gineke Ranzijn
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