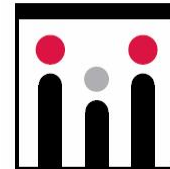


# Argusogen



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

**HUURDERSVERENIGING**



**HBO  
ARGUS**

Jaargang 14, nummer 4, juli/augustus 2018

## **In dit nummer:**

- Manifest Passend wonen aangeboden aan minister Ollongren
- Van de bestuurstafel
- Bereikbaarheid HBO Argus
- Woningnood. Een stukje geschiedenis
- Goed om te weten: achterlaten van de woning
- Mijn Eigen Haard
- Ouderlijke woning verlaten na overlijden moeder

## *Van de redactie*

Geen sprake van stilzitten tijdens de vakantieperiode. Vooral opletten is het devies want ongemerkt kunnen er gebeurtenissen zijn die we niet willen of mogen missen. Denk o.m. aan de reacties die zijn uitgebracht na het aanbieden van het Manifest Passend Wonen aan minister Ollongren. Ze liegen er niet om en er komen er vast en zeker nog veel meer. De discussies zullen na de vakantietijd ongetwijfeld losbarsten. Mochten de ideeën uit het Manifest tot uitvoering komen dan wordt het erg onrustig in de huursector. Maar of het zover komt? Huurdersorganisaties/-verenigingen gaan zich erin verdiepen. Ze zijn veelal door hun corporatie niet op de hoogte gebracht van het initiatief en werden erdoor overvallen. Dat alleen al lokt een discussie uit.

Eigen Haard heeft verduurzamen hoog in het vaandel staan. Voor de huurders die voor hun woning met verduurzamen te maken krijgen heeft Eigen Haard een brochure uitgebracht waarin wordt uitgelegd wat verduurzaming van een woning inhoudt en hoe het traject zal worden uitgevoerd. De brochure bevat een inleiding van de hand van Bert Halm, bestuursvoorzitter van Eigen Haard. Hij begint met: "Wij geloven dat een duurzame wereld de enige mogelijke toekomst is." Even verderop zegt hij over de ambities van de corporatie: "Eigen Haard heeft ruim 55.000 woningen. In 2023 willen we dat die gemiddeld minimaal het zuinige energielabel B hebben en we zorgen ervoor dat ze in 2050 ook aardgasvrij zijn." Mooie positieve en optimistische woorden die hopelijk bewaarheid kunnen en zullen worden. Maar Eigen Haard kan dat niet alleen. Veel huurders krijgen in de toekomst te maken met SAVE, SAmén VERduurzamen. Het zou mooi zijn als ook die huurders ervan overtuigd zijn dat de enige mogelijke toekomst een duurzame wereld is.

En nog steeds klinken de oproepen om meer te bouwen. Daar kan niemand meer omheen maar geduld blijft een schone zaak. Hier en daar worden nieuwbouwprojecten opgeleverd maar die zijn nog kleinschalig. Het grote bouwen moet nog beginnen en reken maar dat de voorbereidingen in volle gang zijn.

Prettige vakantietijd.

## Manifest Passend Wonen overhandigd aan Minister Ollongren

Een groep van 23 corporaties (de Alliantie behoort samen met Portaal, Ymere, Vidomes, Stadgenoot en Tiwos tot de initiatiefnemers) dringt aan op maatregelen om meer mensen een passende woning te kunnen bieden en de huur voor iedereen betaalbaar te houden. Ze overhandigden op 7 juni een manifest aan minister Ollongren van Wonen. Deze corporaties willen niet alleen kijken naar inkomen en huishoudsamenstelling op het moment dat een woning wordt betrokken. Ze willen vervolgens ook bij de jaarlijkse huuraanpassing de huurprijs kunnen afstemmen op wat bij dat huishouden past. De huidige manier van toewijzen is gebaseerd op een momentopname (een foto). Als iemand lang genoeg gewacht heeft voor een bepaalde woning, wordt gekeken of het inkomen en de omvang van het huishouden passen bij die woning en de huurprijs. Maar het leven lijkt meer op een film dan een foto. Na de verhuizing stijgt of daalt het inkomen. Er komen mensen bij (partner, kinderen) en ze vertrekken weer. Het gevolg is scheefgroei. Veel mensen wonen duurder dan zou moeten, goedkoper dan nodig is, te krap of eigenlijk te groot. In een ontspannen woningmarkt kun je gemakkelijk verhuizen naar iets passends. In een gespannen woningmarkt zitten mensen muurvast. Volkshuisvestelijke middelen komen hier niet terecht waar ze het hardst nodig zijn. En huren worden onbetaalbaar voor mensen die een huurverhoging krijgen die niet bij hun portemonnee past. Dat klopt niet.



### Van passend toewijzen naar passend wonen

In het manifest pleiten we ervoor dat we gericht kunnen blijven kijken wie nu eigenlijk welke huurwoning nodig heeft en wat een huurprijs is die past bij het inkomen, het type huishouden en de woning. We willen dus niet alleen passend toewijzen, maar ook passend wonen mogelijk maken. Daar is geen grote stelselwijziging voor nodig. De inkomensafhankelijke huurverhoging zou bijvoorbeeld omgebouwd kunnen worden tot een gerichte huuraanpassing naar boven of beneden. En dat op basis van een onafhankelijke betaalbaarheidsnorm, zodat het recht doet aan de daadwerkelijke portemonnee en situatie van de huurder.

### Regionale verschillen, lokale prestatieafspraken

Er is niet één woningmarkt in Nederland. De noodzaak om passend wonen te bevorderen is veel groter in hogedrukregio's dan in ontspannen woningmarkten. We bepleiten daarom een landelijk kader dat ruimte biedt om regionaal en lokaal in te vullen, via prestatieafspraken met de huurders en de gemeenten.

### Begin van discussie

Het Manifest passend wonen is geen blauwdruk, maar zet een basisidee neer waarover we de komende tijd met diverse partijen graag de discussie aangaan. Daarmee is het manifest een concrete handreiking om twee van de drie thema's uit de Nationale Woonagenda van minister Ollongren op te pakken: het werken aan betaalbaarheid en het beter benutten van de bestaande voorraad.

*Het manifest is niet ondertekend door Eigen Haard maar de corporatie steunt het initiatief wel, evenals de andere in Amsterdam actieve corporaties. Bovenstaand artikel komt van De Alliantie.*

---

## Ontevreden?

Huurders die niet tevreden zijn over de dienstverlening van Eigen Haard kunnen hun klacht doorgeven via het formulier *Klachten* dat te vinden is op de website [www.eigenhaard.nl](http://www.eigenhaard.nl) Eigen Haard probeert de klacht dan zo snel en goed mogelijk op te lossen.

Een klacht over de woning omdat er iets stuk is kan worden ingediend via een reparatieverzoek dat ook op de website staat.

Vindt een huurder dat een klacht niet goed is afgehandeld dan kan een klacht worden aangemeld als geschil bij de Geschillencommissie. Dat kan pas nadat geprobeerd is om er samen met Eigen Haard uit te komen. Als dat niet lukt en er blijft onenigheid, dan is er sprake van een geschil.

# Van de bestuurstafel

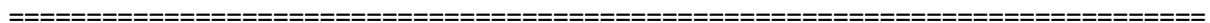


Tijdens de laatstgehouden bestuursvergadering stonden interessante punten op de agenda. Belangrijk onderwerp was de stand van zaken in de besprekingen met de huurderskoepels van de Amsterdamse corporaties. De koepels hebben besloten een federatie op te richten waardoor hun krachten formeel gebundeld worden. Er is ook afgesproken geen deel te gaan uitmaken van een nieuwe Amsterdamse huurdersvereniging (zo die er al komt) als vervanging van de opgeheven Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Naast de organisatievorm wordt veel tijd en energie besteed aan de besprekingen van de onderwerpen die genoemd worden in de Samenwerkingsovereenkomst /Prestatieafspraken die tot stand zijn gekomen in het tripartiete overleg van gemeente, corporaties en huurders. Dat werk werd voorheen gedaan door de HA maar moet nu door de koepelbestuurders worden overgenomen. Het bestuur heeft alle respect voor de afgevaardigden van HBO Argus in de overleggen van de koepels: Nelleke Lindhout en Eva Visser. Beiden steken er veel tijd en energie in.

Het onderwerp verduurzamen wordt steeds belangrijker nu Eigen Haard volop bezig is het aantal SAVE-projecten uit te breiden. Er is een brochure verschenen waarin bewoners die met verduurzaming worden geconfronteerd op de hoogte worden gebracht van wat hen te wachten staat. Naast de schriftelijke informatie worden ook voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd en worden bewoners individueel benaderd om te bespreken wat de mogelijkheden van verduurzamen zijn en wat de financiële consequenties voor hen zijn. Opzet is dat de huurders er financieel op vooruitgaan en vooral in een comfortabeler huis komen te wonen. Voor 2018/2019 staan (nog) geen complexen binnen Amsterdam op de lijst.

En natuurlijk kwam het Manifest *Van passend toewijzen naar passend wonen*, door 23 woningcorporaties ondertekend en uitgereikt aan minister Ollongren, aan de orde. Tot een discussie kwam het nog niet omdat er te weinig tijd was om over de inhoud dieper na te denken en een mening te vormen. Het manifest was immers pas korte tijd geleden uitgebracht. Stof genoeg tot discussie.

Het bestuur wenst u een goede vakantietijd toe.



## Bereikbaarheid HBO Argus



Hebt u een vraag? Hebt u een opmerking? Wilt u ondersteuning? Neem contact op met het bestuur van HBO Argus. Dat kan op verschillende manieren: telefonisch: 020-4083982, schriftelijk: HBO Argus, Adr. van der Horststraat 2, 1065 GX Amsterdam, per e-mail: [info@hbo-argus.nl](mailto:info@hbo-argus.nl) of persoonlijk: Adr. van der Horststraat 2, Amsterdam-Slotervaart.

Vaste kantoortijd

Elke maandag tussen 11.00 en 14.00 uur is het kantoor van HBO Argus bemand en kunt u telefonisch contact opnemen met een van de

bestuursleden of langskomen. U kunt ook een afspraak maken voor een gesprek. Buiten deze tijd kunt u een boodschap inspreken op het antwoordapparaat.

## Woningnood

### Een stukje geschiedenis

Woningnood is een tekort aan woningen. De term wordt vooral gebruikt in Nederland. Meestal gaat het hierbij om een tekort aan sociale huurwoningen, woningen die bestemd zijn voor mensen met een relatief laag inkomen, en die eigendom zijn van woningcorporaties of gemeentelijke woningbedrijven. Tijdens de industriële revolutie in de 19e eeuw trokken er veel mensen van het platteland naar de steden in de hoop daar werk te kunnen vinden in de nieuwe industrie. De steden raken overvol en er ontstond woningnood. In de stad Amsterdam bijvoorbeeld werd in die tijd voor het eerst buiten de grachtengordel gebouwd. Slecht gebouwde wijken als De Pijp verrijzen. Omdat huisvesting in die tijd nog geen taak is van de overheid, nemen particulieren de bouw van deze woningen op zich. De huizen zijn klein, goedkoop, donker en slecht. Ook elders in de stad wonen de nieuwe inwoners van de stad onder slechte omstandigheden, bijvoorbeeld in de Jordaan. Vaak deelt men met meerdere gezinnen één verdieping van een huis en ook kelders worden bewoond. Het sociale verzet tegen de slechte huisvesting van arbeiders groeide. Dit leidde in 1901 tot een nieuwe Woningwet, hiermee werd huisvesting voor het eerst een échte taak van de overheid. Met de Woningwet van 1901 probeerde de gemeenten een einde te maken aan de wantoestanden op het gebied van huisvesting. Bewonen en bouwen van slechte woningen wordt verboden en veel krotten worden onbewoonbaar verklaard. De eerste (gemeentelijke) woningbouwcorporaties ontstaan en de eerste tuinsteden - met licht, lucht en ruimte - worden gebouwd.

#### Na de oorlog

Tijdens de wederopbouw worden er 1,5 miljoen woningen bijgebouwd, met name tussen 1945 en 1960 zijn in rap tempo relatief sobere huurwoningen gebouwd, maar blijkbaar nog niet snel genoeg want in 1962 werd de woningnood 'officieel' tot volksvijand nummer 1 verklaard. Er is in die periode wel meer op kwantiteit dan op kwaliteit gelet; veel van de woningen gebouwd in deze periode zijn inmiddels alweer gesloopt of staan op de nominatie om gesloopt te worden in het kader van de stadsvernieuwing. In de jaren zeventig was de woningnood beperkt, de aandacht verschoof naar woningverbetering.



#### De jaren 80

De woningnood is nooit echt verdwenen. In de jaren 80 leidde een groeiend tekort aan huurwoningen, gecombineerd met langdurige leegstand van panden in binnensteden tot een actieve kraakbeweging. De leegstaande panden waren gekocht door speculanten in de hoop er flink aan te verdienen. Dat ze de panden leeg lieten staan terwijl er veel mensen geen huis hadden, leidde tot woede onder de krakers. De woningnood in combinatie met woningspeculatie leidde onder andere tot het zogenaamde kroningsoproer in Amsterdam ("Geen woning, geen kroning!").

#### "Een nieuwe woningnood"

In de jaren 80 en 90 van de 20e eeuw stagneerde de nieuwbouw van huurwoningen. Een van de oorzaken is de verzelfstandiging van een groot aantal woningcorporaties in 1994.

De toenmalige staatssecretaris voor Volkshuisvesting Enneüs Heerma kwam in 1989 met een nota 'Volkshuisvesting in de jaren '90' waarin hij pleitte voor verzelfstandiging van woningbouwverenigingen, bevordering van het eigen woningbezit en verkleining van de sociale woningsector. Heerma wilde ook meer doorstroming: mensen moesten gaan wonen in een woning die bij hun inkomen paste, de term 'scheefwonen' deed z'n intrede. Bovendien wilden jongeren op jongere leeftijd zelfstandig gaan wonen, nam het aantal echtscheidingen toe, het aantal studenten van buiten de stad groeide en kwamen er meer mensen uit het buitenland. De vraag naar woningen steeg daardoor enorm.

#### 21e eeuw

Onder minister Sybilla Dekker van Kabinet-Balkenende II werd een wetsvoorstel voorbereid dat voorzorg in verdere liberalisering van de huurmarkt - de eerste liberalisatie stamt uit 1994.

Liberalisering zou voor meer huurwoningen en betere doorstroming moeten zorgen, waardoor de

wachttijden zouden verkleinen. Dekker eiste wel dat de woningcorporaties dan ook meer betaalbare huurwoningen zouden bouwen. Het plan van Dekker was omstreden: volgens velen zou het in de praktijk alleen maar tot hogere huren leiden en was er geen enkele garantie dat er meer huurwoningen zouden komen, laat staan goedkopere huurwoningen. Met name het actiecomité Stop Dekker liet van zich horen. Op 5 december 2006 verklaarde de Eerste Kamer het wetsvoorstel controversieel. De plannen van Dekker zijn niet doorgestaan, nog steeds gelden voor liberalisatie dezelfde regels als in 1994. Dit betekent dat huren van woningen die op basis van de huurprijs niet in aanmerking komen voor huurtoeslag geliberaliseerd zijn. De afgelopen jaren en ook in 2018 geldt dat voor alle huren boven de € 710,68 per maand (nieuwe verhuringen). Bij geliberaliseerde huur heeft een verhuurder meer vrijheid bij het bepalen van de huurprijs en de huurverhoging. De verhuurder hoeft zich bijvoorbeeld niet te houden aan het puntenstelsel en is ook niet gebonden aan de maximale huurprijsgrenzen of het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage. Een verhuurder mag bij deze woningen dus vragen wat hij wil, een huurder kan wel binnen een half jaar na het aangaan van een huurcontract aan de Huurcommissie vragen om de woning te beoordelen. De Huurcommissie kijkt dan of de verhuurder terecht een geliberaliseerde huur vraagt.

Nu

De afgelopen jaren zijn veel woningen opgeknapt, gesloopt en nieuw gebouwd, is het woonklimaat in buurten verbeterd en krijgen langzamerhand burgers meer kans op een passende woning. Maar het gaat nog te langzaam. We zien wel een belangrijke voorwaarde voor succes: dat gemeente en corporatie(s) vanuit een gezamenlijke ambitie prestatieafspraken maken, en gelijktijdig investeren. Hoewel er best eens wordt gemopperd op het 'moeten' maken van afspraken, is de kracht ervan: goede prestatieafspraken leiden tot betere wijken en buurten.

In 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Hierin geeft het Rijk stevig sturing aan het maken van afspraken tussen gemeenten en corporaties. De focus ligt op het vervullen van de kerntaken door corporatie én gemeente. De woningwet schrijft het proces voor: de gemeente stelt beleid op, de corporaties doen een bod. Huurdersorganisaties worden volwaardig bij het proces betrokken. Het Rijk toetst en stuurt soms op het proces en de resultaten. De Woningwet biedt houvast en laat tegelijkertijd zien dat het maken van afspraken belangrijk is.

Maar prestatieafspraken die voldoen aan de wet, zijn geen garantie voor succes. De wet is een prikkel, maar de kracht zit in de eigen motivatie en de gezamenlijke ambitie.

Nog steeds zijn er te weinig woningen. Wel zijn er volop activiteiten maar of de woningnood ooit wordt opgelost...?

(Bronnen: o.a. Wikipedia, KAW, EH, AJ)

---

## Goed om te weten: achterlaten van de woning

Na verhuizing hoeft de woning niet altijd leeg te worden opgeleverd. Na de huuropzegging komt de opzichter langs en vertelt de huurder wat in de woning gedaan moet worden en wat mag blijven. Soms kunnen zaken kosteloos worden achtergelaten. Het gaat dan om

- Laminaatvloer
- Raambekleding
- Zonnescherm
- Inbouwapparatuur (keuken)
- Douchecabine

Deze spullen hoeven niet uit de woning 'gesloopt' te worden maar de huurder krijgt er ook geen geld voor. De richtlijnen zijn: schoon, veilig en heel. Het is dus van belang duidelijke afspraken met de opzichter te maken. Hij zal die op de opnamestaat vermelden, zodat er geen misverstanden gaan ontstaan.

Voor woningen met een bouwjaar vóór 1994 geldt de regeling niet omdat in die woningen asbest kan zijn gebruikt. Dat moet eerst worden onderzocht en indien aangetroffen, worden verwijderd.

## Mijn Eigen Haard

Aan het begin van het jaar is voor huurders de mogelijkheid geopend een account aan te maken voor Mijn Eigen Haard. Na wat startproblemen lijkt het project inmiddels goed te functioneren al is het nog niet compleet en moeten nog veel mogelijkheden worden geïmplementeerd. Er zijn 4 hoofdthema's:

- Mijn Startpagina
  - Mijn woning
  - Mijn gegevens
  - Mijn instelling
- Op Mijn startpagina vindt de huurder de mogelijkheid een reparatieverzoek in te dienen, een serviceabonnement af te sluiten en contact met Eigen Haard op te nemen bij huurachterstand. Maar er kan ook een compliment worden achtergelaten...
- Op Mijn woning staat informatie over het woningtype, de opbouw van de huurprijs en de woningwaardering (het puntenaantal w.o. de WOZ-waarde en het EPA-label (energielabel)).
- Mijn Gegevens en Mijn instellingen spreken voor zich.

Inmiddels loont het de moeite zich bij Mijn Eigen Haard in te schrijven. Een account aanmaken gaat simpel via [www.eigenhaard.nl](http://www.eigenhaard.nl) > Inloggen.

---

## Ouderlijke woning verlaten na overlijden moeder

Na het overlijden van zijn moeder blijft zoon Sam van 20 achter in de ouderlijke woning. Woningcorporatie Eigen Haard stelt dat hij de woning uit moet, omdat hij geen woonjaren heeft opgebouwd en de huur niet zelfstandig kan betalen. 'Corporatie: toon uw menselijke gezicht', lijkten de honderden ondertekenaars van de internetpetitie die wordt gestart te willen zeggen, om Sam in de woning waar hij opgroeide te laten blijven. Immers, wiens wrevel wekt het nou niet, als een instantie door strikte naleving van regels een individu dreigt te vermorzelen? Daar is wel antwoord op te geven, namelijk dat deel van de samenleving dat vindt dat regels er niet voor niets zijn, hoe hard de uitvoering ook uit kan pakken.

Eigen Haard liet zien, dat de tussenweg van de inschikkelijkheid een uitweg biedt uit dit klassieke dilemma. De woningstichting zoekt een geschikte woning in de buurt van Assendelft, waar dit dilemma speelt. De ouderlijke woning moet hij uit, hoe graag hij er ook wil blijven. De wet is onverbiddeijk, daar is het dan ook de wet voor.

En zo luistert de internetpetitie naar zijn eigen wetten: als het de ondertekenaars geen geld kost, is kiezen voor de menselijkste optie het makkelijkst. De valse verwachtingen die deze steun wekte bij Sam, n emen zij graag voor lief.

Uit: Haarlems Dagblad, Noord-Hollands Dagblad, Telegraaf e.a.

---

Kopij voor de volgende uitgave s.v.p. inleveren  
vóór 20 september a.s.

### Colofon

#### Bestuur HBO Argus

voorzitter (vacant)  
Hans Visser, penningmeester  
Eva Visser  
Jan Melis  
Daphne Meijer  
Eliane Schoonman  
Andres Wiecherink

Agnes Johannesma-van Leeuwen  
(ambtelijk secretaris)

#### Contact

HBO Argus  
Adr. v.d. Horststraat 2  
1065 GX Amsterdam  
Telefoon 020-4083982  
E-mail: [info@hbo-argus.nl](mailto:info@hbo-argus.nl)

#### Website

[www.hbo-argus.nl](http://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](mailto:argusogen@hbo-argus.nl)