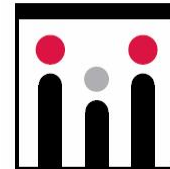


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 14, nummer 5, september/oktober 2018

In dit nummer:

- Wat kan ik doen tegen babbeltrucs aan de deur?
- Van de bestuurstafel
- Pamflet 'Inbreuk huurrecht'
- Verduurzamen
- Meer of minder exemplaren Argusogen

Van de redactie

Een groep van 23 corporaties stelde in augustus jl. via een Manifest voor om contracten van huurders open te breken om zo de huurprijs en de omvang van een woning beter op huishoudens af te kunnen stemmen. Het Manifest is aan Minister Ollongren overhandigd en die heeft beloofd te bekijken of deze voorstellen binnen de komende Woonagenda passen. Huurdersorganisaties protesteerden fel tegen de voorstellen van de 23, die volgens hen hun rechten aantasten. De gezamenlijke huurderskoepels van de Amsterdamse corporaties reageerden negatief via een uitgebracht Pamflet.

Een groep van 14 andere corporaties publiceerde een Pleidooi om het klassieke Nederlandse corporatiemodel in stand te houden. Ze vrezen dat de corporaties vervallen tot een vangnetvoorziening. Ook de onafhankelijke huurdersverenigingen in Amsterdam lieten van zich horen door middel van een manifest. *)

De bal is inmiddels aardig aan het rollen. Huurders schijnen er niet zoveel vertrouwen in te hebben dat er naar hen zal worden geluisterd. Ze zullen meer tamtam moeten maken lijkt het.

Niet alleen de discussies, ook de kabinetsvoorstellen gaan voort. Huurders die meer dan € 41.000 per jaar verdienen en in een sociale woning wonen mochten een jaarlijkse huurverhoging krijgen van niet meer dan 5,4 procent. Regeringspartijen CDA, VVD, D66 en ChristenUnie willen de huur voor scheefwoners nu in één keer verhogen naar de maximale huurprijs die bij het huis past. Dit kan oplopen naar de maximale huurliberalisatieprijs: € 710 per maand of meer. Het voorstel maakt het ook mogelijk dat de huur versneld omlaag kan als een gezin plots minder gaat verdienen.

Over inkomensafhankelijke huren wordt in Amsterdam al lang gesproken. De hoofdstad wilde in 2008 na lange discussies met een eigen variant aansluiten bij de landelijke pilot 'Huur op Maat', maar de toenmalige minister Eberhard van der Laan zette daar een streep door. Later werd een pilot gestart met flexibel huren maar toen die in maart 2017 was afgelopen besloot Eigen Haard om deze contractvorm niet meer aan te bieden. Wordt nu de discussie weer opnieuw gevoerd?

*) Kijk voor de volledige tekst van het Manifest "Passend Wonen", het Pamflet "Inbreuk huurrecht", het Pleidooi "Een huurwoning: geen voorziening maar een thuis" en het manifest "Wonen is een recht, geen gunst" op de website www.hbo-argus.nl, categorie Actueel.

Wat kan ik doen tegen babbeltrucs aan de deur?

De volgende tips kunnen helpen voorkomen dat bewoners slachtoffer worden van een babbeltruc.

Aangebeld?

- Kijk voor u uw deur opendoet, eerst wie heeft aangebeld. Kent u de persoon niet en vertrouwt u het niet? Vraag dan eerst wie hij/zij is en wat hij/zij komt doen. Vertrouwt u het nog niet? Bel dan 112.
- Open de voordeur bij woongebouwen met een centrale toegang alleen voor uw eigen bezoek. Kijk door het raam, de deurspion of gebruik de intercom.
- Zorg dat u de deur op een kier kunt zetten, bijvoorbeeld met een deurketting of kierstandhouder. Of laat een kijkgaatje in uw deur maken. Zo kunt u zien wie er voor uw deur staat zonder uw deur open te doen.
- Babbeltrucs en overvallen vinden niet alleen 's avonds plaats. Blijf ook overdag alert op mensen met verkeerde bedoelingen.

Opengedaan?

- Dieven komen in alle vormen en maten voor en dragen vaak keurige pakken. Ook schattig ogende kinderen of moeders met kinderen kunt u niet per definitie vertrouwen. Er zijn verhalen bekend van kinderen die vragen of iemand wil meewerken aan een werkstuk en er vervolgens vandoor gaan met geld en sieraden. U kunt hen vragen terug te komen als u niet meer alleen thuis bent.

In gesprek?

- Laat nooit onbekenden uw huis binnen, hoe betrouwbaar of onschuldig ze ook ogen. Om aan hun buit te komen maken sommige dieven gebruik van geweld.
- Wilt u iets pakken, bijvoorbeeld uw telefoon of geld? Laat mensen dan buiten wachten en doe uw deur dicht. Neem nooit uw portemonnee mee naar de deur. Het is ook handig om een klein geldbedrag vlakbij de voordeur neer te leggen (in de meterkast bijvoorbeeld).
- Komen onbekenden aan de deur met de vraag of ze het alarmnummer mogen bellen? Laat ze dan niet binnen en bel zelf 112.
- Laat vreemden geen gebruikmaken van uw toilet, maar verwijs ze naar een openbaar toilet.
- Wissel geen geld aan de deur.
- Loop nooit met iemand mee naar buiten. Vaak komen dieven met z'n tweeën. De ene persoon maakt een praatje met u, terwijl de andere uw huis binnensluipt om uw spullen te stelen.
- Doe uw achterdeur op slot als u alleen thuis bent. Soms komt iemand via de achterdeur uw huis binnen, terwijl u bij de voordeur staat te praten.

Geld?

- Geef nooit uw pinpas en/of pincode af. Een bank of de politie vraagt daar nooit naar.
- Bewaar altijd uw pinpas en pincode apart.
- Betaal geen (porto)kosten voor niet door uzelf bestelde pakjes. Er zijn gevallen bekend waarbij een nepkoerier mensen vraagt te pinnen via een mobiel pinapparaat. Het verkeerde pasje wordt dan teruggegeven en er wordt geld van de rekening gestolen.
- Er is vaak sprake van buitverwachting. De overvaller verwacht dat er geld, sieraden of autosleutels in uw woning zijn. Het is daarom belangrijk om over dit soort bezittingen met zo weinig mogelijk mensen te praten. Voorkom dat u grote geldbedragen thuis bewaart.

Onbetrouwbaar?

- Kijk goed naar het uiterlijk van onbekende bezoeker(s), noteer dit voor de zekerheid. Probeer ook bij vertrek van onbekenden het kenteken van een eventueel voertuig te zien en te noteren.
- Twijfelt u achteraf over de oprechtheid van een bezoeker, of mist u goederen, bel dan 112 (als de dader nog in de buurt is), 0900-8844 en doe aangifte. Laat spullen staan die door de oplichters zijn aangeraakt (bijvoorbeeld een peuk of het glas waaruit degene gedronken heeft).
- Voelt u direct wantrouwen tegen onbekende bezoekers en/of zijn de daders zijn nog in de buurt, bel dan direct de politie via alarmnummer 112.

Geweld?

In sommige gevallen verloopt een babbeltruc in combinatie met bedreiging en/of geweld. Zo kan een babbeltruc uitlopen op een woningoverval. Mocht u slachtoffer worden van een woningoverval, dan is het verstandig om de overvaller niet tegen te werken. Het gaat immers om uw veiligheid. Het is beter om het signalement van de dader(s) in u op te nemen en wanneer de gelegenheid daar is dit direct op te schrijven. Een goed signalement kan de politie helpen de dader te achterhalen. De politie adviseert ook voor woningovervallen het RAAK-principe: Rustig blijven, Aanvaarden, Afgeven van geld of goed en Kijken. Bel zodra het kan 112. Hebt u professionele hulp nodig? Neem dan contact op met Slachtofferhulp, [0900-0101](tel:0900-0101).

Van de bestuurstafel



Het kan u niet zijn ontgaan, de reacties na het verschijnen van het Manifest Passend Wonen. Vanzelfsprekend is het Manifest ook besproken binnen ons bestuur. Het standpunt van HBO Argus is mede verwoord in het Pamflet dat door de gezamenlijke Amsterdamse huurderskoepels is opgesteld. Daarin schrijven de koepels dat het gevaar dreigt dat huurders gedwongen worden te verhuizen als zij te veel inkomsten hebben, maar ook als zij te veel betalen. Maar waar moeten ze heen? Woningen zijn er niet voldoende. Pas als het tekort is opgelost kunnen huurders zelf kiezen of zij gaan verhuizen of niet. En juist die vrijheid van kiezen dreigt te verdwijnen. Een ander punt is dat buurten en wijken te eenzijdig worden als huurders met een goed inkomen gaan verhuizen omdat de overheid van mening is dat ze veel te weinig huur betalen. De gevolgen zullen zijn dat nog meer gezellige en kleinere winkels failliet zullen gaan en de reuring uit een buurt gaat verdwijnen. Er dreigt gettovorming en dat moeten we echt niet hebben.

Door de samenwerkende huurderskoepels van de Amsterdamse corporaties is een initiatiefgroep benoemd die de voorbereidingen treft om te komen tot een federatie van de huurderskoepels. De Initiatiefgroep heeft een startnotitie gemaakt waarin doel, inrichting en werkwijze van de federatie zijn omschreven. Elke koepel kreeg gelegenheid op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken en het belangrijkste, om te laten weten of de initiatiefgroep verder kan op de ingeslagen weg. HBO Argus heeft serieus naar de inhoud van de notitie gekeken, een aantal opmerkingen gemaakt en tot slot van harte een GO uitgesproken. Dat is ook gedaan door de andere koepels. De oprichting van een stichting waarin de federatie zal worden ondergebracht zal niet lang meer op zich laten wachten. Bravo voor de afgevaardigden die ten behoeve van alle huurders in Amsterdam veel tijd en moeite besteden aan de totstandkoming van een sterke huurdersvertegenwoordiging in Amsterdam.

HBO Argus wordt steeds meer ingeschakeld bij verschillen van mening tussen bewoners(commissies) en Eigen Haard. Door het geven van adviezen kan vaak een confrontatie worden voorkomen maar als partijen er niet uitkomen dan bemiddelt HBO Argus. Een belangrijke taak en als het probleem wordt opgelost, een dankbare.

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 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.

Pamflet Inbreuk Huurrecht

In de vorige editie is de tekst van het Manifest Passend Wonen opgenomen. Daarop hebben de Amsterdamse huurderskoepels gereageerd en verwoordden hun mening in een Pamflet.

Huurdersprotest Manifest Passend Wonen

De Amsterdamse huurdersorganisaties voelen zich overvallen door het Manifest Passend Wonen dat 23 woningcorporaties, waaronder 5 Amsterdamse, op 7 juni aan minister Ollongren hebben overhandigd. De alarmbellen bij huurders zijn afgegaan, nu er op initiatief van de corporaties een fundamentele stelselwijziging in het huurrecht wordt voorgesteld die de rechtszekerheid van huurders aantast.

Wat willen de corporaties?

De corporaties verzoeken de minister om een wettelijke basis te leggen voor een door hen voorgestelde inbreuk op bestaande huurcontracten van huurders. Doel is de huurders die volgens de normen van corporaties te goedkoop wonen naar hun inkomen of te groot naar hun gezinssamenstelling, financieel de pin op de neus te zetten, zodat zij gedwongen worden het huurcontract van hun woning op te zeggen.

De corporaties noemen 'te goedkoop' of 'te groot' wonen 'scheefwonen'. Dat 'scheefwonen' moet volgens hen aangepakt worden om doorstroming op de sociale woningmarkt mogelijk te maken. Doorstroming betekent in de praktijk dat individuele huurders plaats (moeten) maken voor andere woningzoekenden.

Wat staat de huurder te wachten?

Huurders van sociale huurwoningen moeten elk jaar gaan bewijzen dat zij nog 'passend wonen';



passend naar inkomen en/of passend naar gezinssamenstelling. Als dat volgens de corporaties niet meer passend is, kan in een paar stappen de zogeheten 'huurkorting' vervallen. Iedere sociale huurwoning kent een maximale huurprijs die volgens het puntenstelsel gevraagd kan worden. Het verschil tussen die maximale huurprijs en de huur die betaald wordt, noemen de corporaties 'huurkorting'. Vervalt die 'huurkorting' dan is de realiteit in Amsterdam dat de huur voor de meeste sociale huurwoningen tussen de € 711,- en € 1.200,- zal bedragen. Het vervallen van de huurkorting betekent feitelijk een enorme huurverhoging. Huurders kunnen daardoor gedwongen worden om hun huurcontract op te zeggen, omdat de huur eenvoudigweg niet langer kan

worden opgebracht. Van vrijwillig opzeggen laat staan van enige keuzevrijheid is dan geen sprake meer. Huurders worden verjaagd uit hun woningen en dat is ook de bedoeling.

Van huurcontract naar huurvoorziening

Deze door de corporaties voorgestane stelselwijziging van het huurrecht heeft tot gevolg dat het huurcontract het karakter krijgt van een voorziening. De huurder kan in de gehuurde woning blijven wonen zolang de huurder aan de voorwaarden van inkomen en/of gezinssamenstelling voldoet. Het huren van een woning in de sociale sector wordt hierdoor een gunst. Een verdergaande flexibilisering van het huurcontract ligt in het verschiet.

Vergaande inbreuk op privacy

Net als bij de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn ook bij dit voorstel weer gegevens nodig die de privacy van huurders aantasten. Die inbreuk zal met dit voorstel zelfs nog groter zijn. Waarschijnlijk zullen preciezere inkomensgegevens nodig zijn en daarnaast ook gegevens over gezinssamenstelling en mogelijk nog andere kenmerken van de persoonlijke levenssfeer. Er lopen nog rechtszaken over de inbreuk op de privacy bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het is maar de vraag is of een nog grotere inbreuk op de privacy juridisch overeind zal blijven.

Wat is het echte probleem?

De woningmarkt is volledig vastgelopen, zowel de koop- als de huurmarkt. Er zijn domweg te weinig woningen beschikbaar. De overheid is verantwoordelijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. Dat er nu schaarste is op het gebied van passende woonruimte, komt voor rekening van de achtereenvolgende kabinetten, sinds de woningcorporaties hun eigen broek moeten ophouden. Er is in de loop der jaren structureel te weinig gebouwd. De hypotheekrenteaftrek wordt door de overheid beschermd, hetgeen een prijsopdrijvend effect heeft gehad voor koopwoningen. Ondertussen melkt de overheid de woningcorporaties uit door ze een verhuurdersheffing op te leggen. Veel corporaties hebben hun tafelzilver (lees: grote woningen) verkocht of geliberaliseerd. En bovendien stelt de lokale overheid veel te weinig bouwlocaties beschikbaar om meer woningen in de sociale en middenhuursector te kunnen bouwen. Tegelijkertijd gaat de overheid corporaties verbieden samen te werken met ontwikkelaars om de tekorten voor nieuwbouwwoningen in de sociale en middenhuursector te nivelleren met woningen in de dure huursector en de koopsector zoals voor 1995 usance was.

De rekening gaat naar een beperkte groep huurders

Met het voorstel dat nu voorligt, worden de problemen op de woningmarkt onevenredig zwaar afgewenteld op een kleine groep huurders. Het tast de rechtszekerheid en waardigheid van huurders aan. Verder betekent het een onaanvaardbare inbreuk op het recht van huurders om hun eigen leven in te richten en een toekomst op te bouwen op één plek. Uiteindelijk zal dit ten koste gaan van de cohesie van buurten en samenlevingen. Met alle gevolgen van dien! Daarnaast wordt volledig voorbijgegaan aan het feit dat huurders een huurcontract hebben afgesloten waarbij een dergelijke inbreuk volstrekt niet te voorzien was.

Wat is de oplossing?

1. Veel meer bouwen en in een hoger tempo voor zowel de koop- als de huursector. Zorg dat de voorraad woningen op peil komt.
2. De corporaties kunnen zelf sturen op woonconcepten en regelingen die het wel aantrekkelijk maken om te verhuizen, maar huurders daar niet toe dwingen.

Ontbreken wezenlijke invloed huurders op manifest!

Het Manifest Passend Wonen is zonder overleg met de huurders tot stand gekomen. De corporaties zijn inmiddels stevig aan het lobbyen bij de landelijke en gemeentelijke politiek. De huurders zijn de primaire belanghebbenden van de woningcorporaties. Hun belangen staan op het spel. Het is ongehoord dat verschillende vertegenwoordigers van woningcorporaties al doen alsof deze inbreuk op de rechten van de huurders een trein is die niet meer gestopt kan worden.

Conclusie

Het Manifest Passend Wonen pleit voor een fundamentele stelselwijziging van het huurrecht die op onevenredige wijze inbreuk zal maken op de woonzekerheid van individuele huurders. De rekening van falend overheidsbeleid komt bij een beperkte groep huurders te liggen en betekent voor hen een buitensporige last. Maar dat niet alleen; de voorgestelde stelselwijziging zal werken als een steen in de vijver en de gevolgen voor de leefbaarheid en de sociale cohesie zullen, zeker in de Randstedelijke gebieden, immens zijn. Deze inbreuk op de rechten van de huurders past zowel de overheid als de woningcorporaties niet en wordt door de ondertekenaars van dit pamflet als onaanvaardbaar gezien. Het tij moet worden gekeerd!

Dit Pamflet is opgesteld door de samenwerkende Amsterdamse huurderskoepels:

Huurdersvereniging Arcade (corporatie: De Key)
Bewonersraad Rochdale (corporatie: Rochdale)
DUWONERS (DUWO studentenhuusvesting)
Huurdersbelangenvereniging De Alliantie Amsterdam (corporatie: de Alliantie)
HYA - Huurders Ymere Amsterdam (corporatie: Ymere)
Huurdersvereniging De Waakvlam - regio (corporatie: Ymere)
Huurgenoot (corporatie: Stadgenoot)
HBO Argus (corporatie: Eigen Haard)

Verduurzamen

Welke maatregelen kan Eigen Haard uitvoeren?

Het verduurzamen van woningen heeft Eigen Haard hoog in het vaandel staan. Maar waar moet nou aan worden gedacht bij de term 'verduurzamen'? De maatregelen die Eigen Haard kan uitvoeren om een woning te verduurzamen kunnen per woning verschillen, maar de basis is:

:

*Bert Halm, bestuursvoorzitter
van Eigen Haard:
"Wij geloven dat een
duurzame wereld de enige
mogelijke toekomst is."*

De woning isoleren

Dubbel (HR++) glas
Spouwmuurisolatie
Gevelisolatie (aan de buiten- of de binnenkant)
Vloerisolatie
Dakisolatie aan de binnen- of aan de buitenkant
Draaiende delen in ramen vervangen
Tochtstrippen en ander manieren om kieren af te dichten

De woning beter ventileren

Voor comfort en afvoer van vochtige lucht wordt een mechanische ventilatie geïnstalleerd; dat kunnen roosters in ramen zijn of een afzuiging in de toilet, keuken en badkamer. Een sensor in de woonkamer stuurt de ventilatie aan. Bewoners kunnen zelf de ventilator harder of zachter zetten, bijvoorbeeld tijdens het douchen of koken.

Duurzame energie opwekken

Met zonnepanelen voor stroom of zonnecollectoren voor warm water.

Een veiliger woning

In sommige gevallen worden ook de deuren en het hang- en sluitwerk vervangen.

Energiezuinige verwarming

De gashaard of oude verwarmingsketel wordt vervangen door centrale verwarming of een hoogrendementsketel.

Huurders die te maken krijgen met het verduurzamen van hun woning krijgen uitgebreide informatie.

Voor de komende periode staan geen projecten in Amsterdam op het programma.

Meer of minder exemplaren Argusogen

Bestaat uw bewonerscommissie uit meer dan vier leden en wilt u voor elk van hen een exemplaar van Argusogen ontvangen? Of wilt u juist minder exemplaren 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.

Kopij voor de volgende uitgave
inleveren
vóór 20 november a.s.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter a.i.
Eva Visser, vice-voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Jan Melis
Daphne Meijer
Andres Wiecherink

Agnes Johannesma-van Leeuwen
(secretariaat)

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

