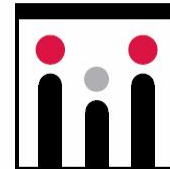


# Argusogen



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

**HUURDERSVERENIGING**



**HBO  
ARGUS**

Jaargang 15, nummer 3, mei/juni 2019

**In dit nummer:**

- De herrijzenis van een wijk. Column van Elke Heidrich
- Van de bestuurstafel
- Huurverhoging 2019
- Maatwerkregelingen. Vraag zo mogelijk huuraanpassing aan.
- Nominaties Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2019
- WoningNet: Couloceregeling Woonduur omzetten naar inschrijfduur

## *Van de redactie*

Op 28 mei jl. nam de Eerste Kamer een wetwijziging van de Crisis- en Herstelwet aan waarmee het makkelijker en sneller moet worden om woningen te bouwen. Onder meer het grote project in Amsterdam, Haven-Stad, waar 40.000 tot 70.000 huizen moeten komen, wordt dankzij deze wet gebouwd. Ook werd een voorstel aangenomen dat het voor corporaties makkelijker en goedkoper maakt om woningen voor middenhuur (€ 700 - € 1000) te bouwen. Dit laatste moet Eigen Haard als muziek in de oren klinken want de corporatie heeft een speerpunt gemaakt van 'doorstromen'. Meer woningen in de middenhuur betekent meer vrijkomende sociale huurwoningen. Het doorstroomeffect is vooral bereikt door huurders uit de sociale huursector voorrang te geven op het huren van woningen in het middensegment.

Maar laten we eerlijk zijn. De corporaties kunnen het woningtekort niet snel oplossen, en niet alleen door nieuwbouw. Er zijn veel meer factoren die een rol spelen. Probleem is o.a. de koop van woningen door particuliere verhuurders die een forse prijs betalen voor hun aankopen en die dan tegen soms exorbitante prijzen verhuren. In Delft werd in 2017 12 procent van de koopwoningen die op de markt werden aangeboden gekocht door een particuliere verhuurder. In Den Haag, Leeuwarden, Groningen en Amsterdam ging het om 11 procent. In delen van het centrum van Amsterdam ging zelfs 35 procent naar particuliere verhuurders. Het gaat om verhuurders die minimaal drie woningen in bezit hebben. De opmars van investeerders hangt samen met een verslechterde positie voor starters op de woningmarkt, stelt stadsgeograaf Cody Hochstenbach van de Universiteit van Amsterdam. Hij zegt hierover tegen RTL Nieuws: 'Beleggers richten zich net als koopstarters vooral op kleinere panden op centrale plekken. Zij kunnen over het algemeen zo'n woning in één keer betalen. Starters zijn veel meer afhankelijk van een hypotheek. Zij kunnen niet tegen investeerders opbieden en worden zo weggeconcentreerd.'

Bijna 100.000 koopwoningen uit 2017 werden een jaar later verhuurd door particulieren. Het omgekeerde, dus het omzetten van huur- naar koopwoningen, gebeurde veel minder. Dat maakte dat er in 2018 ruim 27.000 minder koopwoningen beschikbaar waren dan een jaar eerder. In ieder geval gaan de discussies voorlopig door.

# De herrijzenis van een wijk

Column

Elke Heidrich, directeur Wonen



Op een zonnige lenteochtend loop ik door de Indische Buurt. Ik wandel langs de eerste woningen die Eigen Haard een eeuw geleden op de Zeeburgerdijk heeft gebouwd; eigentijdse woningen voor de arbeiders van de fabriek Werkspoor. Een buurtje met 160 zeer comfortabele woningen. Alles staat er nu prachtig bij; groene speelterreinen en pleinen, gerenoveerde woningen en fraaie nieuwbouw. Maar het belangrijkste, een gevarieerde bevolking die zich thuis voelt in de wijk. Maar we komen van ver. In de jaren zeventig gaat het slecht met de Indische Buurt. Op sommige plekken is verpaupering. Wethouder Jan Schaeffer luidt begin jaren '80 de noodklok. Corporaties kopen panden op van eigenaren die geen geld hebben om ze zelf op te knappen.

## **Twee keer stadsvernieuwing**

De resultaten van deze ronde stadsvernieuwing zijn niet denderend. De bevolking wordt eenzijdiger en het veiligheidsgevoel blijft laag. Tijd voor bezinning. Na de eeuwwisseling maken stadsdeel, corporaties, maatschappelijke organisaties, bewoners en ondernemers om tafel een samenhangend plan. Economische en sociale ontwikkeling gaan hand in hand. Er wordt gerenoveerd, gesloopt, gebouwd, verkocht en veel aandacht besteed aan de initiatieven en ideeën van bewoners. Krachten in de wijk zijn zo gemobiliseerd. De gemeente knapt in overleg met partijen de pleinen op, de huiskamers van de buurt. De trots komt terug!

## **Stormachtige ontwikkeling**

De Indische Buurt maakt een stormachtige ontwikkeling door. Samenwerking is de kurk waar het succes op drijft. Met sterke partijen die betrokken zijn en blijven. Dit is het principe waar ik sterk in geloof; bepaal het doel, de bestemming met je partners, wees standvastig, geef steun en gun elkaar de ruimte.

## **De keerzijde en de balans**

De ontwikkeling van de Indische Buurt heeft volgens sommigen een keerzijde. De oude bewoners zijn de buurt uit gejaagd. De verandering is te snel gegaan en het grote geld heeft de wijk overgenomen. Het ligt veel genuanceerder. Feit is dat de woningmarkt zich stormachtig heeft ontwikkeld. Maar juist corporaties zijn het tegenwicht. Die zorgen dat er een balans blijft bestaan en er plek is voor mensen die het minder hebben.

## **Nog volop werk voor de wijken**

Zeker, er is nog volop werk; de opvang van kwetsbaren in de wijk heeft nu onze volle aandacht. We moeten voorkomen dat er overlast ontstaat en zorgen dat kwetsbare bewoners de juiste ondersteuning krijgen van onze zorgpartners. We bieden nieuwe huisvestingsconcepten waar kwetsbare huurders, soms met andere bewonersgroepen goed samen in een buurt wonen. We zorgen voor meer aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijk door wijkbeheerders die het eerste aanspreekpunt zijn voor onze bewoners. En het is onze taak te zorgen dat er voor iedereen een plekje is in een prettige en gemengde buurt.

Al veertig jaar ben ik betrokken bij de sociale woningbouw in Amsterdam en omgeving. Binnenkort komt daar voor mij een eind aan. Maar het verhaal van de sociale huisvesting gaat door. En mijn passie voorprettige wijken ook. Ik blijf het volgen. Op een mooie lenteochtend en op een koude winterdag.

*(Elke Heidrich is met pensioen en heeft inmiddels afscheid genomen van Eigen Haard)*

# Van de bestuurstafel



## Meizoentjes

Zo'n mooi woord, zo geschikt ook: meizoentjes. Kleine kusjes die de natuur overal neerstrooit, tussen gras en tussen stenen, op zand en op klei, de blaadjes kun je snipperen door de sla en de bloempjes versieren iets saais tot iets feestelijks. Als je madeliefjes, zoals de meesten van ons het gewasje noemen, op St Jan plukt en er een kroontje van vlecht, ben je de rest van het jaar gelukkig, zo men zegt.

Wat zou ik graag willen dat er meer zo simpel, zo lieflijk en zo effectief was. Dat nu, is helaas niet altijd het geval.

Jaren geleden ontving mijn buurt een schrijven van de gemeente. Men zou het wegdek gaan herstructureren. Een lang werktuigbouwkundig exposé volgde. Over parelgrint mijmer ik nog wel met de schrijver mee, maar bij het woord asfaltbitumen hapert mijn leessnelheid. De rest van de brief is vermoedelijk alleen door de echte liefhebber uitgelezen. De liefhebber die graag verneemt hoe dat nu precies in zijn werk gaat met die warme teer en die trekkende wals en al dat technisch vernuft op ons wegdek. Wanneer de werkzaamheden precies beginnen en eindigen, wat simpelmansen als ik zelf met name graag zouden weten, wordt alleen niet duidelijk. Waar de parkeervergunninghoudende auto's naartoe moeten die voor de duur van de bituminering uit de straat moeten verdwijnen al evenmin. Ik wil geen college parelgrint, ik wil informatie over het proces (en het liefst een tijdelijk uitgebreide parkeervergunning).

Dezer weken wordt ons blok geschilderd. Een veelkleurige folder fladdert in de bus. Mijn blok zit, zo blijkt, in fase 3. Wanneer die begint of eindigt staat er niet in. Gebeld met de aannemer, maar nee, dat kunnen ze niet zeggen, want dat hangt van het weer af. Ik jengel nog een beetje door over of ze dan tenminste de week aan kunnen geven, maar nee, dat weer hè, dat weer. Ooit vorstverlet meegemaakt van februari tot juni? Ik niet. Het gevolg is dat er op woensdagmiddag een A4-tje in de bus valt met de mededeling dat ze donderdagochtend om zeven uur beginnen. En of u dan uw balkon maar heeft leeggeruimd en alle bakken, haken, schroeven, bloemen, meubels en wat u daar zoal ook heeft, wilt hebben verwijderd.

HBO Argus wordt vaak gebeld door wanhopige huurders, wier complex op de nominatie staat voor renovatie, groot of klein onderhoud. De werkzaamheden worden aangekondigd en verder gebeurt er niets. Of de werkzaamheden worden voorbereid, maar niet verder uitgevoerd. Of de werkzaamheden nemen een aanvang en liggen vervolgens eindeloos stil. Als wij er Eigen Haard om vragen, is het antwoord regelmatig: dat weten we niet. Onze huisbaas weet vaak niet hoe de planning precies in elkaar zit en besluit daarom maar niet te communiceren. Hoe dat kan is voor de buitenstaander niet helemaal te volgen, maar het moet toch niet al te moeilijk zijn om precies dat te laten weten: helaas kunnen wij u nog niet verder informeren. Procescommunicatie noemen we dat: communicatie over het proces, zelfs als die informatie alleen maar behelst: we weten het nog niet omdat xyz ... en zodra we iets weten, brengen we u op de hoogte. En een welgemeend: wij vragen uw begrip. Kleine berichtjes, zo simpel, zo lieflijk en zo effectief. Meizoentjes van uw corporatie.

Eliane Schoonman  
voorzitter

---

## Bereikbaarheid

HBO Argus is bereikbaar per e-mail: [info@hbo-argus.nl](mailto:info@hbo-argus.nl), per telefoon: 020-4083982 of persoonlijk op maandag tussen 11.00 en 14.00 uur. Belt u eerst even of er geen vergadering is.

## Huurverhoging 2019

Een corporatie mag over het gehele bezit van huurwoningen een **gemiddelde** huurverhoging van 2,6% vragen. Dat is inclusief de huurverhoging bij nieuwe verhuur. Binnen deze kaders kan elke corporatie een eigen invulling geven aan de huurverhoging. Het ene type woning iets meer, het andere iets minder, als de **gemiddelde** verhoging over het hele bezit maar beperkt blijft tot maximaal 2,6%. Minder mag ook, dat zal vooral afhangen van de financiële ruimte van een corporatie en van de onderhandelingen met de huurderskoepel.

De inflatie over 2018 is vastgesteld op 1,6%. Dat is hoger dan het jaar ervoor, waardoor de huurverhoging gemiddeld ook hoger uitvalt. Wel is de verhoging gemiddeld lager dan bij particuliere verhuurders. De totale **huursom** (alle huren bij elkaar) van de sociale huurwoningen van een woningcorporatie mag de komende jaren met niet meer dan het inflatiepercentage plus 1 procent stijgen.

De maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen lager dan € 42.436,- is 4,1%. Bij hogere inkomens komt een extra inkomensafhankelijke huurverhoging van 1,5%. Zij krijgen maximaal een verhoging van 5,6%.

Geen extra inkomensafhankelijke huurverhoging voor:

- Huishoudens met een inkomen lager dan € 42.436,--
- Huishoudens waarvan een lid de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt
- Huishoudens vanaf 4 personen
- Huurders van onzelfstandige woningen
- Huurders met een relevante indicatie of WMO- of WVG-beschikking

### Eigen Haard 2019

Huursomstijging totaal: 2,6%, waarvan uit huurverhoging 2,2%. 2018 huursomstijging totaal: 2,4%, waarvan uit huurverhoging 2,3%.

Gemiddelde verhoging	< 68,5% max.huur ')	> 68,5% max.huur ')
Regulier < € 42.436	3,5%	1,2%
Geen inkomens indicatie bekend	3,5%	1,2%
Huishoudinkomens > € 42.436	5,6%	5,4%
Bijzondere doelgroep > € 42.436	3,5%	1,2%
Nieuwe verhuring 1-1/15-3 Leegstaande woningen 1-1/30-04 Woningen met peildatum (sloop/renovatie) Woningen Amsterdams Woonlastenakkoord	0%	0%
Aftop huurtoeslagontvangers en huishoudens hhs 2+kind, € 42.436 op liberalisatiegrens	div. gem. 1%	div. gem. 0,7%

Huurders met een inkomen tussen de € 42.436 (inkomensgrens sociale huur 2019) en € 49.757 (de inkomensgrens voor lage middeninkomens voor 2019) die door huurverhoging boven de 857,65 euro huur uitkomen, kunnen een verzoek doen tot huurverlaging c.q. een aangepaste huurverhoging. Dit kan sinds de afspraak over de maatwerkregelingen met Alert uit 2017.

‘) In Nederland geldt er een maximum voor de huurprijs van woonruimte, het maakt niet uit of het een kamer is of zelfstandige woonruimte. Dat maximum hangt af van de oppervlakte van de woonruimte en de voorzieningen erin. Hiervoor worden punten toegekend. Naast het woonoppervlak en de voorzieningen zijn er nog andere redenen om extra punten bij te tellen of punten af te trekken. Het totale aantal punten bepaalt de wettelijk toegestane maximumhuur. Betaal een huurder meer dan dat maximum, dan kan via de Huurcommissie huurverlaging worden aangevraagd. Eigen Haard streeft ernaar de huren van sociale huurwoningen op 68,5% van het maximaal toegestane huurbedrag te brengen. Daarom krijgen woningen waarvan het percentage huur hoger is dan 68,5% een lagere huurverhoging.

## Maatwerkregelingen - Vraag zo mogelijk huuraanpassing aan

- Bij huurverhoging sociale huur 2019: aftopping of verlaging naar € 857,65 voor lage middeninkomens met inkomensafhankelijke huurverhoging
- Bij inkomensdaling in 2019

### Maatwerkregeling bij inkomensdaling

Met Huurdersfederatie Alert (waarvan ook HBO Argus deel uitmaakt!) heeft Eigen Haard maatwerk afgesproken specifiek voor huishoudens met een laag middeninkomen van € 42.436,- – € 49.757,- in de sociale huur. Deze huishoudens hebben op basis van hun inkomen een zgn. inkomensafhankelijke huurverhoging gehad, die hoger ligt dan de reguliere huurverhoging in de sociale huursector. Het maatwerk houdt in dat Eigen Haard de huur op 1 juli 2019 aftopt of verlaagt naar € 857,65 (rekenhuur) voor deze inkomensgroep. Heeft een huurder een extra huurverhoging gekregen maar is het inkomen lager dan € 49.757,- dan komt men misschien in aanmerking voor een aanpassing van de huurprijs tot aan de grens van € 857,65.



#### Huuraanpassing voor wie?

Er is een aantal voorwaarden om in aanmerking te komen:

- Er is sprake van een sociaal huurcontract (dus geen geliberaliseerd huurcontract).
- De huurprijs is voor en/of na de huurverhoging van 1 juli 2019 hoger dan € 857,65. Deze prijs bestaat uit de netto huurprijs + sommige servicekosten.
- Het huidige bruto huishoudinkomen ligt tussen € 42.436 en € 49.757.

#### Welke bewijsstukken meesturen

In het aanvraagformulier, dat gedownload kan worden van de website [www.eigenhaard.nl/maatwerkregelingen](http://www.eigenhaard.nl/maatwerkregelingen), staat welke bewijsstukken moeten worden meegestuurd. Alleen complete formulieren met bewijsstukken worden behandeld.

#### Uiterste datum aanvraag

De aanvraag moet uiterlijk 1 juli 2019 door Eigen Haard zijn ontvangen. Het formulier met bewijsstukken moet worden gestuurd naar: Woningstichting Eigen Haard - Antwoordnummer 46501 – 1060 WB Amsterdam t.a.v.: afdeling Huuradministratie. Een postzegel is niet nodig.

### Maatwerkregeling voor inkomensdaling in 2019

Het uitgangspunt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2019 was het inkomen van 2017. Maar als het inkomen in 2019 is gedaald kan de huurverhoging worden verlaagd.

Deze maatwerkregeling geldt alleen als in 2019:

- de inkomensafhankelijke huurverhoging 5,6% is
- het huishoudinkomen 2019 daalt tot onder € 42.436

Meer informatie hierover vindt u op de website [www.eigenhaard.nl/maatwerkregelingen](http://www.eigenhaard.nl/maatwerkregelingen)

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

vóór 20 juli a.s.



## Nominaties Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2019

Welk tussen augustus 2017 en augustus 2018 opgeleverde woongebouw is het mooist, het best of het leukst? Uit 84 nieuwbouwprojecten heeft een publieksjury tien gebouwen genomineerd voor de Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2019. Van de restauratie van Het Schip tot de Roze Hallen en acht familiehuizen nabij de Czaar Peterstraat. Stemmen kan tot donderdag 13 juni.

Tien gebouwen strijden om de eer. Drie projecten hebben te maken met de huisvesting van ouderen. De Roze Hallen is het eerste woonproject voor gelijkgestemde lesbische vrouwen, homomannen, biseksuelen en transgenders die ouder zijn dan 55 jaar. Het voormalige zorgcentrum Schinkelhaven is vervangen door nieuwbouw (Schinkelhof) niet alleen voor senioren, maar ook voor starters. En het Hendrickszhuys, een onlangs gerenoveerd herenhuis uit de 17e eeuw, biedt appartementen aan ouderen die willen wonen met zorg.



Op de lijst staan verder het door Eigen Haard gerestaureerde monumentale woningbouwcomplex Het Schip, Ons Podium in vernieuwingsgebied Lelylaan, acht familiehuizen nabij de Czaar Peterstraat (Funenhof), stadsblok Plot 3 in Oostpoort, het Erna van der Pershuis voor mensen met een auditieve beperking op het Zeeburgereiland, woongebouw The Future, het meest duurzame gebouw tot nu toe in de Benelux, en Parkblok Houthaven met een mix van startersappartementen, drie- tot vijf-kamerappartementen, luxe penthouses en royale gezinswoningen.

Het winnende project zal zaterdag 15 juni bekendgemaakt worden gemaakt. Stemmen is nog mogelijk via: [www.nieuwbouwprijs.nl](http://www.nieuwbouwprijs.nl).

---

## WoningNet: Coulancregeling Woonduur omzetten naar inschrijfduur

Door de invoering van de nieuwe Huisvestingswet in 2015 is de woonduur vervallen. Sociale huurwoningen worden alleen nog toegewezen op basis van inschrijfduur bij WoningNet.

Huurt men nu een zelfstandige woning of heeft men een koopwoning? Dan kan men in aanmerking komen voor de Overgangsregeling vervallen woonduur, waarmee de woonduur wordt omgezet in inschrijfduur. De inschrijftermijn voor deze overgangsregeling verliep op 1 januari 2016. Voor woningzoekenden die deze termijn hebben gemist is er een tijdelijke Coulancregeling tot 1 juli 2019.

Tot 1 juli 2019 komt iemand in aanmerking voor de overgangsregeling als hij/zij voldoet aan een aantal voorwaarden:

- Men schrijft zich in bij WoningNet Stadsregio Amsterdam of er is al een inschrijving;
- Men laat bij verhuizing de zelfstandige huur- of koopwoning in de Stadsregio Amsterdam of Almere leeg achter.

Dit moet in de inschrijfgegevens opgegeven worden bij de huidige woonsituatie, samen met de ingangsdatum van het huur- of koopcontract;

- Men is vóór 1 juli 2015 in deze woning komen te wonen;
- Men woont langer in deze woning dan men bij WoningNet Stadsregio Amsterdam staat ingeschreven.

Met deze overgangsregeling kan tot 1 juli 2015 opgebouwde woonduur worden gebruikt om te verhuizen naar een sociale huurwoning.

### *Colofon*

#### **Bestuur HBO Argus**

Eliane Schoonman, voorzitter a.i.  
Hans Visser, penningmeester  
Eva Visser, vice-voorzitter  
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](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)