

# Argusogen



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

**HUURDERSVERENIGING**



**HBO  
ARGUS**

Jaargang 15, nummer 6, november/december 2019

## **In dit nummer:**

- Mieke van den Berg vertrekt bij Eigen Haard
- Bereikbaarheid HBO Argus
- Van de bestuurstafel
- Meerderheid coalitie wil van de verhuurderheffing af
- Geen uitbundig enthousiasme over het Onderhandelakkoord Samenwerkingsafspraken 2020-2023
- Asbest: wat zijn de risico's
- Beterburen.nl bij burenoverlast

## *Van de redactie*

Belangrijk gespreksonderwerp in de afgelopen maanden werd gevormd door de onderhandelingen over de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 die moesten leiden tot een akkoord tussen gemeente, de Amsterdamse corporaties en de huurders. Op 19 november jl. werd het onderhandelakkoord gepresenteerd. De tekst is verspreid en leverde direct al vragen op. Aan de drie partijen de taak die vragen te beantwoorden en de argumenten voor de genomen beslissingen toe te lichten. Van zowel de gemeenteraad als van de huurders kwamen de handen niet direct op elkaar. Gesproken wordt over het 'best haalbare resultaat', maar daar kun je dan wel over discussiëren. Dat kan nog tot 10 december, niet al teveel tijd voor de achterbanraadpleging, zeker niet voor de huurderskoepels die nu eenmaal niet binnen een week hun bewonerscommissies bij elkaar kunnen krijgen. Het resultaat wordt met spanning afgewacht.

Mieke van den Berg, lid van de Raad van Bestuur van Eigen Haard gaat de corporatie verlaten. Zij is toe aan een nieuwe uitdaging, liet zij weten. In deze editie is het persbericht over haar aftreden opgenomen.

Positief nieuws is dat de acties van de gezamenlijke corporaties tegen het afdragen van de verhuurderheffing bij de coalitiepartijen goed is binnengekomen en het gevolg is dat een meerderheid van die partijen de oproep van de corporaties steunt en van de verhuurderheffing af wil. Maar een beslissing zal niet een twee drie genomen worden, wordt gevreesd want de kas van het kabinet wordt nu rijkelijk door de corporaties gevuld. Het trieste hiervan is dat de bedragen wel door de huurders moeten worden opgebracht. En die betalen al fors voor hun sociale huurwoning. Maar een eerste stap is in ieder geval in Den Haag gezet.

Deze editie is de laatste van het jaar. De redactie wenst u vanaf deze plaats goede feestdagen en vooral een gezond 2020!

## Mieke van den Berg vertrekt bij Eigen Haard

Op 29 oktober jl. heeft Mieke van den Berg (53), lid van de Raad van Bestuur van woningcorporatie Eigen Haard, de medewerkers laten weten dat zij toe is aan een nieuwe uitdaging. Haar voornemen is enige tijd geleden al met de Raad van Commissarissen en medebestuurder Bert Halm afgestemd. Mieke van den Berg heeft ruim 20 jaar voor Eigen Haard gewerkt. Mieke van den Berg: "Eigen Haard twintig jaar terug is niet meer te vergelijken met de organisatie van nu". Zes fusies en talloze reorganisaties heeft Van den Berg mede in goede banen geleid. Zij heeft adequaat geanticipeerd op conjuncturele pieken en dalen en Eigen Haard daar verstandig in mee laten bewegen. Mieke van den Berg: "Altijd heb ik de lange termijn in het vizier gehouden, zodat de continuïteit en de dienstverlening van onze organisatie geborgd blijft."



Ook op Europees niveau heeft Van den Berg zich ingezet voor de volkshuisvesting en de verbinding gemaakt naar de Nederlandse situatie. Zij is een ervaren bestuurder die de volkshuisvesting een warm hart toe draagt. Mieke van den Berg: "Een enorm mooie tijd heb ik gehad, waarbij ik er vooral naar toegewerkt heb Eigen Haard als professionele partij op de kaart te zetten. Om te zorgen dat Eigen Haard een club is waar je bij wilt zijn en waar men nieuwsgierig zoekt naar wat de volgende stap wordt, waar creativiteit ruimte krijgt. Er staat een gezonde woningcorporatie met een ambitie van deze tijd. En het allerbelangrijkste, waar het allemaal om draait: het belang van de huurder staat bij Eigen Haard meer dan ooit op het vizier."

Mieke van den Berg is bijna 11 jaar bestuurder van Eigen Haard. Zij vindt het tijd om plaats te maken voor een nieuwe bestuurder die samen met bestuursvoorzitter Bert Halm Eigen Haard de toekomst in loodst. Mieke: "Ik heb in diverse bestuurscommissies gewerkt, waarvan de afgelopen 4 jaar heel plezierig met Bert. Ik kan Eigen Haard met een gerust hart achter laten."

Per 1 januari 2020 draagt Mieke van den Berg haar bestuurstaken over aan Bert Halm en zij rondt in januari en februari haar werkzaamheden af. Eind februari neemt Eigen Haard passend afscheid van haar. De Raad van Commissarissen spreekt haar waardering uit voor Mieke van den Berg en wat zij voor Eigen Haard heeft betekend. Rob Zuidema (vz RvC): "Met Mieke hebben we een goede bestuurder in huis gehad. Iemand die Governance hoog in het vaandel draagt. Met hart voor de zaak en met oog en oor voor de mensen. Een stevige en open bestuurder, die met een strak (financieel) beleid een gezonde organisatie achterlaat. Wij gunnen het haar van harte om invulling te geven aan haar wens om nieuwe uitdagingen aan te gaan en wensen haar veel succes."

De RvC van Eigen Haard start binnenkort, in goed overleg met de organisatie, de werving en selectie voor een nieuw lid van de Raad van Bestuur.

---

---

## 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.

# Van de bestuurstafel



Hoe blijft duurzaam huurzaam

Het lijkt een eeuwigheid geleden, maar in werkelijkheid vermoedelijk amper twintig jaar, dus in deze eeuw. Er kwam een brief. Een lange brief. Een ingewikkelde brief ook. Een ingewikkelde brief met vele kantjes vol berekeningen. Milieu en verduurzaming waren nog helemaal geen door iedereen gedeelde zorg en de brief, die handelde over dubbele beglazing, ging dan ook voornamelijk over kostenbesparing. Eigen Haard rekende voor dat de huurder binnen drie jaar uit de kosten zou zijn, omdat de energierekening zo lekker naar beneden zou gaan. Nou woon ik in een hoekwoning, en ik heb nogal veel glas. Dus de kosten die Eigen Haard per vierkante meter glas maandelijks in rekening ging brengen, waren nogal fors. Maar ik had er ook principieel nogal moeite mee. Op wiens schouders moeten immers de kosten van verbetering AAN (en niet IN) de woning komen, sterker nog op wie rust de verantwoordelijkheid om zijn eigen vastgoed in goede staat te houden? Is dat de eigenaar van dat vastgoed? Zou je misschien zeggen. Maar het bleek de huurder. De kosten van de verbetering werden verhaald op de huurder. Dan zou je zeggen: op een gegeven moment is de glaszetter toch wel afbetaald, niet? Maar nee. Bij de dubbele beglazing bleek dat niet het geval: die zouden tot in lengte der jaren, eventueel tot mijn dood erop volgt, doorberekend worden. Dat is toch gortig, dacht ik en ik schreef Eigen Haard dat, als mijn huisbaas kennelijk vindt dat deze kosten door mij opgebracht moeten worden, hij mij ook de vrijheid moet laten om zelf een leverancier te zoeken en de beglazing zelf te betalen. Op die manier weet ik tenminste zeker dat ik het betreffende glas niet in de loop der tijd drie keer betaal. Maar u begrijpt het al: dat kon niet. Ondertussen had ik een oude ketel, die niet vervangen kon worden, geen spouwmuren of andere isolatie en geen dubbele beglazing dus. Ik had een stookkosten of ik Paleis Soestdijk bewoonde, zo u zich kunt voorstellen. Na lange jaren en vergeefse pogingen spouw aangebracht en de cv-ketel vernieuwd te krijgen, besloot ik toch akkoord te gaan met de dubbele beglazing. Dat werd een drama, want mijn sponningen zijn oud en versleten en volgens de glaszetter om te beginnen gemaakt van waibomenhout. Binnen de kortste keren moest het glas weer vervangen worden. Voor de driedubbele beglazing die nu in de Klimaatakkoorden en Routekaarten Verduurzaming opgenomen wordt, houd je je hart vast. Arme Eigen Haard. Hele sponningen, wat zeg ik, hele puien, wat zeg ik, hele wóningen zullen tegen de vlakke moeten. Of zullen tegen de vlakke gáán, niet-bestand als ze zijn tegen gewicht en grootte van de drie glaslagen. Om kort te gaan: om nu te zeggen dat Eigen Haard in mijn blok een koploper is op het stuk van verduurzaming, zou wat al te frivol zijn.

De jaren vlieden heen. Uiteindelijk blijft mijn dubbele beglazing zonder hulp van duct-tape zitten. De zorgen om het milieu nemen in den lande voorzichtig toe. Eigen Haard experimenteert met Save-projecten. Amper van die schrik bekomen, raast de duurzaamheid inmiddels over ons land. Door stikstof en Pfas wordt de bouw stilgelegd. Verduurzaming wordt opgenomen in de prestatie-afspraken. We moeten van het gas af. Eigen Haard zwijgt in alle talen. Het bestuur van HBO Argus vraagt zich af hoe men dit gaat oplossen. Er staat in de voorstellen dat de corporaties dit gaan doen in samenwerking met Vattenfall en het AEB. Dat schiet niet op. AEB doet aan vuilnis verbranden, waarbij afval geïmporteerd wordt om maar aan de vraag naar brandstof te voldoen. En Vattenfall is in het nieuws gekomen in verband met de Nuon Biomassacentrale in Diemen. Het bestuur van HBO Argus overlegt in de decembervergadering over een aanpassing in de tekst. Op z'n minst kunnen andere en lokale warmtebronnen en –technologieën overwogen worden.

En wij, wij de huurders? Hoe wordt deze investering deze keer gebracht? We zijn benieuwd. Voor bewoners wordt het nogal wat, dit van het gas af. Alles moet vernieuwd worden tot en met de potten en pannen aan toe. Er zijn corporaties die het aanbrengen van zonnepanelen uitbesteden aan commerciële firma's. Huurders 'mogen' dan het bouwcontract en de energie van deze aanbieder afnemen. Althans, dat is de bedoeling. En de belofte is dat ze dat op termijn honderd euro per jaar scheelt. Waar hadden we dat eerder gehoord? Het bedrieglijke is alleen: daar gaan de corporaties helemaal niet over, over die energieprijzen.

Eliane Schoonman  
Voorzitter (en Teamleider Communicatie ENW)

## **Meerderheid coalitie wil van verhuurderheffing af**

Coalitiepartij ChristenUnie nam zaterdag 23 november jl. op het partijcongres een motie aan om zo snel mogelijk de verhuurderheffing af te schaffen. Het is de derde coalitiepartij die afstand neemt van de verhuurderheffing.

Kamerleden ontvangen een bundeling van wooncrisis-verhalen van Sandra Hofstra. Zij had jarenlang haar dochter en kleindochter bij haar in huis wonen, omdat haar dochter al die tijd moest wachten op een sociale huurwoning. Zij deelden hun verhaal op wooncrisis.nl.

### **Woonbond**

Kortgeleden lieten zowel CDA als D66 weten dat de belasting op sociale huur wat hen betreft zijn langste tijd heeft gehad.

### **Woonakkoord**

De ChristenUnie gaat iets verder. De ruim aangenomen motie spreekt over het op zo'n kort mogelijk termijn afschaffen van de heffing. Op deze manier komt er sneller structureel geld vrij voor de bouw van voldoende sociale huurwoningen en verduurzaming. De ruim aangenomen motie stelt ook dat er in 2020 een 'woonakkoord' gesloten moet worden over het bouwen van voldoende sociale huurwoningen en het verduurzamen van de huursector.

### **Steeds meer kritiek op heffing**

Een paar weken terug nam het CDA op hun congres het visiestuk 'zij aan zij' aan, waarin ook duidelijk afstand werd genomen van de heffing. Jessica van Eijs, Kamerlid van D66, liet onlangs op de verenigingsraad van de Woonbond weten dat de verhuurderheffing 'niet is uit te leggen.' De VVD is daarmee de enige voorstander van de verhuurderheffing en een kleinere sociale huursector. De oppositie is al langer voor het afschaffen van de heffing.

### **'Stop met plunderen corporatiekas'**

De Woonbond vindt het goed nieuws dat coalitiepartijen afstand nemen van de heffing. Directeur Paulus Jansen: 'We zitten midden in een wooncrisis, corporaties moeten bouwen, de huren betaalbaar houden en honderdduizenden huurwoningen verduurzamen. Dan kun je niet als Kabinet tegelijkertijd de corporatiekas plunderen om je begrotingsoverschot op peil te houden.'

(Bron: Woonbond)

---

## **Geen uitbundig enthousiasme over het onderhandelakkoord Samenwerkingsafspraken 2020-2023**

In de afgelopen maanden is hard gewerkt aan de Samenwerkingsafspraken voor de jaren 2020-2023. De gemeente, de gezamenlijke corporaties (vertegenwoordigd door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, AFWC) en de huurders (vertegenwoordigd door de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels, FAH) hebben in een aantal bestuurlijke overleggen een definitief akkoord bereikt. Dat akkoord zal vóór 10 december a.s. door de achterbannen worden besproken. Voor de FAH geldt dat alle aangesloten koepelorganisaties het resultaat aan hun bewonerscommissies voorleggen. Of die raadplegingen kunnen worden gebundeld tot één gezamenlijke reactie zal nog blijken.

De reacties op het onderhandelakkoord zijn niet overwegend positief. Zo kopte Het Parool: "Raad weinig enthousiast over afspraken sociale huur". NUL20, schreef: "Amsterdams huurdersnetwerk zwaar teleurgesteld over inhoud jongste prestatieafspraken". Amsterdams Huurdersnetwerk (AHN) is een huurdersvereniging die niet is aangesloten bij de FAH en heeft geen deel uitgemaakt van de onderhandelingen. Hoe de achterban van de FAH zal oordelen is bij het uitkomen van deze editie nog niet bekend.

In de presentatie van de Samenwerkingsafspraken wordt gesproken over het 'definitieve onderhandelakkoord'. Dat zou wel eens kunnen betekenen dat het niet mogelijk is nog wijzigingsvoorstellen in te dienen. De tijd zal het leren.

## Asbest: wat zijn de risico's?

Over asbest doen veel ware en onware verhalen de ronde. Argusogen heeft de website van Milieu Centraal geraadpleegd en ontleent daaraan de volgende informatie.

In oudere huizen (van vóór 1994) kun je nog op allerlei plekken asbest tegenkomen. Het werd vroeger veel gebruikt omdat het brandwerend is en goed isoleert. Maar het heeft ook een groot nadeel: asbestvezels zijn gevaarlijk als je ze inademt. Wat zijn de risico's van asbest en hoe herken je het? Asbest is onder andere verwerkt in golfplaten (op schuurtjes of een aanbouw), afvoerbuizen en schoorstenen. Maar het kan ook in ander materiaal zitten, zoals plafondplaten, vensterbanken, vloerzeil en de kit van kozijnen. Of in losse spullen, zoals oude warmhoudplaatjes en bloembakken. **Zolang asbest goed in ander materiaal vastzit, is er niet veel aan de hand en kun je het rustig laten zitten.** Maar als je erin gaat breken, boren of zagen, komen er kankerverwekkende vezels vrij. Vooral in huis is dat onwenselijk: het asbest kan daar lang aanwezig blijven waardoor het risico op inademen groot is.

Asbestdaken raken door weer en wind beschadigd, waardoor er kankerverwekkende vezels in de lucht en grond terecht komen.



### Tips voor omgaan met asbest

1. Ga niet in asbest boren of zagen en zorg dat je het niet breekt. Er komen dan kankerverwekkende vezels vrij die je kunt inademen. Dat kan slecht zijn voor je gezondheid.
2. Vaak zit het asbest vast in een ander materiaal (meestal cement). Dit noemen we hechtgebonden. Dit asbest kun je laten zitten zolang het niet beschadigd is. Denk aan wandplaten en buizen voor riool, gas- en waterleiding.
3. Er is ook asbest dat niet vastzit in een ander materiaal. Dit noemen we niet-hechtgebonden. Denk aan asbest in de onderlaag van oud vloerzeil, kit en zachtboard platen. Zulk asbest komt makkelijker vrij. Het kan nodig zijn om dit te laten afdekken of verwijderen.
4. Asbest herkennen is lastig. Op *Asbest in en om het huis* vind je foto's en plaatjes van plekken waar je asbest kunt tegenkomen.

---

## Beterburen.nl bij burenoverlast

Het dicht op elkaar wonen, leven en werken heeft tot gevolg dat je elkaar makkelijk hoort en ziet. Verschillen in leeftijd, gezinssamenstelling, cultuur, dagindeling, karakter en hobby's kunnen leiden tot irritaties tussen burenen.

Vaak gaat het samenleven goed. Soms lukt dat niet en kom je er met de burenen en of buurtbewoners niet meer uit. Buurtbemiddeling kan dan een oplossing bieden. Inmiddels hebben al 80% van de gemeenten buurtbemiddeling en wordt zo'n 70% door buurtbemiddeling opgelost. Hoog opgeleide buurtbemiddelaars, die getraind zijn in oplossen van burenenconflicten, helpen om de overlast tussen u en uw burenen weer bespreekbaar te maken, zodat u samen naar oplossingen kunt zoeken.

Buurtbemiddeling is gratis. Wel wordt verwacht dat de melder en de burenen een actieve inzet tonen om het conflict te helpen oplossen.

### Wat is buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is het oplossen van burenenconflicten met behulp van bemiddelaars, die zijn getraind door en aangesloten bij **beterburen.nl**. De bemiddelaars voeren gesprekken met beide burenen, die overlast van elkaar ervaren en daar zelf niet (meer) uitkomen. Als beide burenen instemmen, volgt een bemiddelingsgesprek op een neutrale plek. Beiden krijgen de gelegenheid om hun verhaal te vertellen en wensen te benoemen. Uiteindelijk gaan de burenen zelf oplossingen zoeken, waar beide achter staan. De ervaring leert dat buurtbemiddeling in 70% van de gevallen leidt tot oplossing van de burenruzie/probleem.

### Groepsbemiddeling

Beterburen verzorgt ook groepsbemiddeling. U kunt dan denken aan een ruzie tussen meerdere bewoners zoals op een plein, in een woonblok. Doel van groepsbemiddeling is om de betrokkenen bij elkaar te brengen en tot een voor allen aanvaardbaar plan te komen.

Hiervoor hebben wij apart getrainde groepsbemiddelaars.

Wilt u melding doen voor een groepsbemiddeling, vraag dan of uw burens ook daadwerkelijk mee willen doen.



### Coaching

Buurtbemiddeling leidt in veel gevallen tot een verbetering in de leefsituatie van bewoners. Er zijn echter ook aanmeldingen waarbij blijkt dat buurtbemiddeling niet (of nog niet) kan worden ingezet. Bijvoorbeeld als een bewoner aangeeft het eerst zelf te willen bespreken met de burens, maar niet weet hoe. Of dat een bewoner niet wil praten met de bemiddelaars erbij. Of als de burens niet mee willen werken en de ander niet weet wat te doen.

In deze situaties kan coaching worden ingezet. Speciaal hiervoor opgeleide coaches helpen in circa twee gesprekken.

Woont u in Amsterdam, Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn, Ouder-Amstel, Zaanstad, Wormerland, Landsmeer, Edam-Volendam en heeft u ruzie met de burens waar u samen niet meer uitkomt?

Neem contact op. U kunt hiervoor het:

- online aanmeldingsformulier invullen
- bellen met 085-9022810
- in Amsterdam het inloopsprekuren bezoeken dinsdag van 13.00 tot 14.00, IJselstraat 48.

Weet u niet zeker of buurtbemiddeling voor uw overlast of conflict geschikt is, bel 085-9022810 zodat aan de hand van uw verhaal beoordeeld kan worden of buurtbemiddeling zinvol is. Indien noodzakelijk wordt doorverwezen naar een andere instantie met specifieke deskundigheid.

(Bron: beterburen.nl)

Eigen Haard heeft een folder **Overlast** gemaakt die als bijlage bij deze uitgave is gevoegd. Daarin staan de stappen die genomen kunnen worden als huurders overlast ervaren. Probeer het eerst zoveel mogelijk zelf op te lossen.

=====

### Belangrijke wijziging in huurtoeslag

De harde huurtoeslaggrens verdwijnt per 2020. Daardoor komen meer huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag. Bij een kleine stijging van je inkomen heb je nu - in 2019 - meteen helemaal geen recht meer op huurtoeslag. Daar gaat dus verandering in komen. Vanaf 1 januari 2020 zijn er geen inkomensgrenzen meer. Hoe hoog uw inkomen mag zijn, hangt af van uw huur, uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden. Kreeg u in 2019 geen huurtoeslag omdat uw inkomen te hoog was? Misschien krijgt u in 2020 wel huurtoeslag. Dat komt omdat de maximale inkomensgrens voor de huurtoeslag verdwijnt. Op de website van de Belastingdienst kunt u een proefberekening maken.

=====

### Colofon

#### Bestuur HBO Argus

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