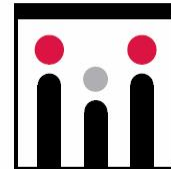


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 16, nummer 2, maart-april 2020

In dit nummer:

- Woekerprijs voor radeloze onderhuurder
- Tijdelijk geen huisuitzettingen
- Van de bestuurstafel
- Woonzekerheid tijdens de corona-crisis
- Wetgeving voor tijdelijke huurcontracten
- Onderkomen uit barmhartigheid
- Verhuurdersheffing blokkeert duizenden nieuwe woningen
- Noord-Holland wil meer woningen dicht bij stations

Van de redactie

Wat het coronavirus allemaal niet teweeg kan brengen. De pandemie haalt bij veel mensen het beste naar boven, en helaas bij een aantal het slechtste. Het is indrukwekkend hoeveel hulp er aan buurtgenoten wordt aangeboden. Wat een solidariteit en fantastische ideeën komen tevoorschijn. Misschien leidt deze bizarre tijd wel tot een blijvende goede verstandhouding in onze woonwijken. Wat de bewonerscommissies en huurdersorganisaties moeizaam voor elkaar krijgen lukt nu spontaan wel, al zijn buurtbarbecues en feesten natuurlijk uitgesloten. Maar wie weet, in de toekomst. Laten we ook even stilstaan bij alle mensen die door het virus zijn getroffen en die zo kwetsbaar waren dat ze deze besmetting niet hebben overleefd. Ook in buurten waar slachtoffers zijn gevallen hakt dat er behoorlijk in. Het komt dan ook zo dichtbij. En helaas is het einde nog lang niet in zicht.

Positief is dat Eigen Haard van zich heeft laten horen en alle huurders een hart onder de riem heeft gestoken met de mededeling dat zij niet in paniek hoeven te raken als er problemen zijn met huurachterstand, en huisuitzetting dreigde. Gedurende de crisis wordt niemand uit het huis gezet, behalve als er sprake is van oneigenlijk gebruik van de woning, zoals wiet of illegale verhuur.. Huurders die als gevolg van de situatie in financiële problemen zijn of nog komen kunnen zich in verbinding stellen met Eigen Haard. Het advies is vooral: doe dat en maak gebruik van de al bestaande (maatwerk)regelingen, die ook bestaan bij de gemeente.

Er is ook geruststellend nieuws voor huurders met een tijdelijk contract dat een dezer dagen zou worden beëindigd. Het kabinet komt met spoedwetgeving die de verlenging mogelijk maakt van tijdelijke huurcontracten voor een tijdelijke periode tijdens deze crisis. Een uitzondering op deze regel is er voor woningen die hun woonfunctie verliezen, bijvoorbeeld door sloop. Verhuurders zoeken in dat geval een passende oplossing voor hun huurders.

De redactie sluit zich van harte aan bij de slogan: *Pas goed op u zelf, op elkaar en blijf gezond!*

Woekerprijs voor radeloze onderhuurder

Sociale huur: Privacyregels bemoeilijken aanpak fraude

Bij illegale onderverhuur van sociale woningen komen veel schrijnende gevallen aan het licht. Wanhopige woningzoekenden betalen torenhoge prijzen voor kleine kamers. Gemeente en corporaties willen het aantal controles opvoeren.

De corporaties in Amsterdam hebben vorig jaar 773 huurcontracten ontbonden vanwege fraude. In 514 gevallen ging het om illegale onderverhuur. Corporaties constateren een toename van schrijnende gevallen, veroorzaakt door de woningnood in de stad. "Onderhuurders zijn vaak radeloos en betalen woekerprijzen," zegt Jacqueline van Ham, directeur Klant en Woning bij corporatie Stadgenoot.

Mensen die graag in Amsterdam willen wonen, bijvoorbeeld omdat ze een baan hebben gevonden in de stad, kunnen nauwelijks aan een huis komen. Ze zijn bereid flink te betalen om toch ergens te wonen, dat is aantrekkelijker dan een hotel. Onderverhuurders vragen hierbij huren die normaal zijn in de vrije sector, denk aan 1500 euro of meer. De maximale huur die zij zelf aan corporaties betalen, bedraagt 737 euro. Ze boeken elke maand dus honderden euro's winst op hun sociale huurwoning.

Kamergewijze verhuur

Corporaties zien ook een toename van kamergewijze verhuur: dan worden alle kamers in een woning apart verhuurd en vangen de hoofdbewoners drie of vier maandbedragen. "Dan loopt het flink op," aldus Pim de Ruiters van Stadgenoot.

Hennepplantages

Als een huurder wordt betrapt op illegale onderverhuur of andere fraude, raakt die zijn woning kwijt. Ook kan de gemeente een boete opleggen van maximaal 20.750 euro. De onderhuurder moet de woning zo snel mogelijk verlaten, al zetten corporaties mensen niet zomaar op straat.

In 2018 ontbonden de corporaties meer huurcontracten vanwege fraude: 821. De lichte afname is het gevolg van nieuwe privacyregels, waardoor corporaties gegevens van huurders minder lang mogen bewaren en het lastiger is gegevens te delen met andere instanties. Dit alles maakt opsporing moeilijker.



Na illegale onderverhuur is leegstand de meest voorkomende vorm van woonfraude. Dit is het geval als huurders ergens anders wonen en hun sociale woning ondertussen aanhouden. Dit is niet toegestaan. In 2019 zijn 73 gevallen van leegstand opgespoord. De woning wordt dan teruggevorderd. Controleurs troffen in 61 sociale huurwoningen hennepplantages aan en 10 huizen werden gebruikt voor prostitutie.

Vakantieverhuur is niet toegestaan in een sociale huurwoning. In 2019 zijn 10 huurcontracten ontbonden, omdat de bewoner de woning toch aan toeristen verhuurde.

Langs de huizen

De gemeente en corporaties willen de controles op woonfraude in sociale huurhuizen opvoeren. Zo zetten ze gezamenlijk zogenoemde combiteams in, die langs woningen gaan. Ook gaan beide partijen onderzoeken hoe ze data beter kunnen inzetten om fraude op te sporen. Na de zomer komt wethouder Laurens Ivens met een uitgewerkt plan.

Tijdelijk geen huisuitzettingen

Tijdens de coronacrisis worden er geen mensen meer hun huis uitgezet. Dat hebben minister Stientje van Veldhoven (Wonen) en verhuurders- en brancheorganisaties met elkaar afgesproken. Als de afspraak niet wordt nageleefd, komt het kabinet alsnog met wetgeving. "In deze tijd moet je je geen zorgen hoeven maken over je huis," aldus Van Veldhoven. Er is een uitzondering op de regel, namelijk als er sprake is van criminele activiteiten of extreme overlast.

Van de bestuurstafel



Het coronavirus, Covid-19 beheerst momenteel ons dagelijkse leven. En niet alleen ons leven, dat van de hele wereldbevolking. Hoewel er met man en macht gewerkt wordt de verspreiding van het virus stop te zetten heeft niemand er enig idee van wanneer het normale dagelijkse leven weer kan worden opgepakt. Dat geldt uiteraard ook voor HBO Argus. Het kantoor is gesloten maar de e-mailberichten worden 'vanuit huis' gelezen en waar mogelijk beantwoord. Omdat er veel overleggen zijn afgezegd hebben ook de bestuursleden nog geen gelegenheid om zich met elkaar te verdiepen in kwesties die in het nabije verleden hebben gespeeld en vaak nog steeds actueel zijn. Denk hierbij o.a. aan de ondertekende Samenwerkingsafspraken tussen de Gemeente Amsterdam, de gezamenlijke corporaties verenigd in de AFWC, (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) en de gezamenlijke huurderskoepels verenigd in de FAH, (Federatie Amsterdamse huurderskoepels). HBO Argus heeft met Eigen Haard afgesproken de samenwerkingsafspraken op gekozen thema's te monitoren en gerezen vragen te stellen en te bespreken. Het gaat dan vooral om het aandeel dat Eigen Haard aan de afspraken heeft geleverd. Maar dat komt nog wel..

Verduurzaming en van het gas af

Natuurlijk houdt de verduurzaming ook het bestuur bezig. Hoe zal het gaan met de transitie van gas naar elektra en wat zijn de gevolgen voor de huurders. Het vervelende is dat er veel over wordt gepraat maar dat eigenlijk niemand concrete invulling kan geven. Op veel niveaus is het onderwerp van gesprek en het wachten is op het doorhakken van knopen. Maar gevreesd wordt dat dat nog wel even op zich laat wachten want de overheid heeft de handen nu vol aan de ook economische maatregelen rond Covid-19.

Algemene ledenvergadering

Het bestuur was doende met de voorbereiding van de jaarlijkse algemene ledenvergadering. De geplande datum van 22 april a.s. kan uiteraard niet doorgaan en onbekend is wanneer de bijeenkomst wel kan plaatsvinden. Museum Het Schip is de gekozen vergaderlocatie en dat blijft in ieder geval staan. Te zijner tijd krijgen de bewonerscommissies hierover alle informatie.

Huurverhoging 2020

Binnen Huurdersfederatie Alert, waar alle huurderskoepels van Eigen Haard zijn aangesloten, is de Werkgroep Betaalbaarheid al maanden bezig om een voor de huurders in 2020 zo laag mogelijke huurverhoging af te spreken. Het uitgangspunt van de huurderskoepels was 'geen huurverhoging'. Er is veel met Eigen Haard over gecorrespondeerd en gesproken. Inmiddels heeft Eigen Haard de officiële Adviesaanvraag huuraanpassing 2020 aan Alert gestuurd. Huurdersfederatie Alert kan zich echter in het grootste deel van de voorgenomen huuraanpassingen niet vinden en blijft adviseren '0%'. En natuurlijk dienen de maatwerkregelingen voor huurders die het financieel zwaar hebben van toepassing te blijven.

Aangetekend moet hierbij worden dat Eigen Haard niet verplicht is zich aan het advies van Alert te houden omdat het hier gaat om een gekwalificeerd advies en niet om een bindend advies. Uiteindelijk neemt Eigen Haard de beslissing en laten we hopen dat dat in deze bizarre tijd eindelijk uitpakt in het voordeel van de huurders, die in de afgelopen jaren al genoeg verhoging voor hun kiezen hebben gekregen.



Woonzekerheid tijdens de corona-crisis

Wonen kost geld, veel geld. Met de coronacrisis komt een grote groep mensen in de financiële problemen terecht. Dat betekent ook dat zij in de problemen kunnen komen met hun woonlasten. De rijksoverheid komt met een pakket maatregelen, het is echter onduidelijk hoe snel deze maatregelen effect hebben. Daarom moeten er een aantal zaken met onmiddellijke ingang aangepakt worden. Zo moet voorkomen worden dat bewoners in de problemen komen met hun huisvesting als gevolg van de coronacrisis.

Wat is hier voor nodig?

Huurders die inkomen verliezen omdat hun werk ineens (of geleidelijk) stopt moeten de garantie krijgen dat zij niet uit de woning worden gezet (dat is inmiddels afgesproken met minister Sientje van Veldhoven en verhuurders- en brancheorganisaties). Intussen moet de huur zodanig verlaagd worden dat er geen onoverbrugbare huurachterstand ontstaat. Na de crisis zal voor velen het inkomen zeker niet hoger zijn dan voor de crisis, voor velen zelfs lager.

Wat voor middelen zijn er?

Er is in Amsterdam voor huurders al een Woonlastenakkoord. Hierdoor kunnen huurders van woningcorporaties die langere tijd een laag inkomen hebben een huurverlaging krijgen. Dit Woonlastenakkoord zou verder uitgebreid moeten worden willen we voorkomen dat er onnodig veel mensen huurachterstand krijgen of dakloos raken in deze onzekere tijden. De gemeente is het loket voor de aanvragen voor het woonlastenakkoord. Zij krijgt de aanvragen en controleert die. Dat kan ook voor het uitgebreide woonlastenakkoord. De corporaties nemen de goedkeuring van de gemeente over en verlagen de huur naar een bedrag dat met het nieuwe inkomen betaalbaar is. Dit kost geld. De kosten van het bestaande woonlastenakkoord worden geheel gedragen door de corporaties. Bij deze crisismaatregel lijkt het billijk om aan te sluiten bij crisismaatregelen vanuit de overheid. De Gemeente kan de kosten (deels) voor haar rekening nemen. Zo wordt de huurders woonzekerheid gegeven en de corporaties de zekerheid dat zij kunnen blijven investeren in de woningbouw in Amsterdam.

Particuliere verhuurders

De gemeente zou deze regeling ook moeten toepassen voor huurders van particulieren. Ook zij kunnen door een inkomensdaling fors in de problemen komen. Ook zij kunnen dan een woonkostentoeslag die snel uitgekeerd kan worden goed gebruiken. Zo zou de regeling voor alle huurders in de stad van toepassing kunnen zijn. Hiermee verminderen we ook de druk op de daklozenopvang en andere hulporganisaties die op dit moment al overvol zitten.

(Bron: !Woon)

Wetgeving voor tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

Het kabinet komt met spoedwetgeving die de verlenging mogelijk maakt van tijdelijke huurcontracten voor een tijdelijke periode tijdens deze crisis. Nu kan een verhuurder een tijdelijk huurcontract alleen opzeggen of omzetten in een vast contract. Een verlenging is een oplossing voor huurders die tegen het einde van de looptijd aanlopen, maar door de coronacrisis geen andere woning kunnen zoeken. Een uitzondering op deze regel is er voor woningen die hun woonfunctie verliezen, bijvoorbeeld door sloop. Verhuurders zoeken in dat geval een passende oplossing voor hun huurders. Het streven is dat de wet zo snel mogelijk in werking treedt.

Kopij voor de volgende uitgave graag inleveren
vóór 20 mei a.s.

Onderkomen uit barmhartigheid

De trouwe lezers van Argusogen zullen het vast gezien hebben: in het vorige nummer citeerden we een wethouder uit Amstelveen die verbaasd was, dat mensen die soms al jaren op een wachtlijst staan, niettemin een aangeboden woning afwijzen. "Als je zo lang op een woning hebt gewacht, is het eigenlijk wel gek als je hem weigert," piekerde hij hardop.

Uit de woning naast de mijne vertrok jaren geleden de oudere dame die er sinds mensenheugenis gewoond had. Eigen Haard bracht dubbele beglazing en laminaat aan. En 'harmoniseerde' de huur. Omdat ze bij mijn weten de huur nooit naar beneden harmoniseren, ga ik ervan uit dat de huisbaas daar 'huurverhoging' onder verstaat. Naar bleek was die verhoging ook nogal flink. Maar het is een heel ongelukkig woninkje, ter grootte van wat vroeger een 'hat-eenheid' heette, dus klein en de voorkant op straatniveau ligt onder een trappenhuis, waardoor de hoeveelheid zonlicht minimaal is. De achterkant heeft een platje op het noorden, dus daar al helemaal nooit zonlicht. Een klein, donker woninkje met laminaat en dat zet EH voor de hoofdprijs in het krantje. Het verguisde appartementje heeft meer dan drie jaar leeggestaan. Geeft dat een antwoord op uw vraag, wethouder? Daar komt bij, dat je je plek (hoog op) de wachtlijst kwijt bent als je de woning aanvaardt. Je kan dus niet zeggen: nou, laten we deze voorlopig nemen, dan zoeken we daarna nog even verder. Het is nu of nooit. Voor het verdrietige, kille woninkje naast mij dus heel lang: nooit. De geschatte gedeelde inkomsten van Eigen Haard kwamen aardig in de buurt van 20.000 euro. Dat hadden ze natuurlijk kunnen voorkomen door voor deze keer wèl neerwaarts te harmoniseren.

Maar de wachtlijstenproblematiek is slechts de technische kant van het verhaal. De vraag van de wethouder weerspiegelt ook zijn 'frame', dat wil zeggen: hoe hij sociale huisvesting ziet. Ook constateert hij verbaasd dat er ook woningzoekenden zijn voor wie de toegewezen woning of de wijk waarin die stond niet naar wens was. Een klein, koud woninkje weigeren? Je hoort hem denken: beggars can't be choosers (een bedelaar heeft niet te kiezen). Of een gegeven paard kijkt men niet in de bek: als je een cadeautje krijgt, geeft het geen pas iets te zeggen over de mankementen van dat cadeautje. Er zijn vele variaties op dit thema. Hier eet men genadebrood: onderhoud uit barmhartigheid. Misschien is de volkshuisvesting anderhalve eeuw geleden zo begonnen, en ik weet niet of een èchte keuze mogelijk is, maar moeten we nou echt terug naar de opvatting 'onderkomen uit barmhartigheid'?

Eliane Schoonman
voorzitter

=====

IN TIJDEN VAN VERANDERING

HOUD HET
HOOFD KOEL
EN HET HART WARM

Loesje

www.loesje.nl
loesje@loesje.nl

Verhuurdersheffing blokkeert duizenden nieuwe woningen

Amsterdamse corporaties kunnen de komende vier jaar 6000 betaalbare huurwoningen extra bouwen als het kabinet een einde maakt aan de heffing die ze moeten betalen.

Dit stellen de corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente Amsterdam in een gezamenlijke brief aan minister Stientje van Veldhoven. 'Het is dan ook de hoogste tijd om de heffing te beëindigen.' De brief aan Van Veldhoven, die gedurende de afwezigheid van haar collega Kajsa Ollongren verantwoordelijk is voor Wonen, gaat over de verhuurdersheffing die corporaties moeten betalen over de WOZ-waarde van hun huurwoningen.

Dit gaat Amsterdamse corporaties tezamen naar verwachting één miljard euro kosten in de komende vier jaar. Dat geld kunnen ze niet besteden aan de bouw van nieuwe sociale huurwoningen in de stad. "Zonder deze fiscale druk zouden de corporaties 6000 extra woningen kunnen bouwen en bij 7500 woningen meer kunnen investeren in verduurzaming en de energietransitie," schrijven ze aan de minister.

Corporaties hebben met de gemeente afgesproken dat ze jaarlijks 2500 sociale huurwoningen bouwen plus nog eens een flink aantal middeldure huurhuizen.

Rem op nieuwbouw

Volgens gemeente, corporaties en huurdersverenigingen heeft Amsterdam behoefte aan meer betaalbare huizen, gezien de voortdurende prijsstijgingen en de woningnood. De verhuurdersheffing is volgens hen een rem op de nieuwbouw.

WOZ-waarde

Corporaties ageren al veel langer tegen de verhuurdersheffing, die in 2014 is ingevoerd als crisismaatregel met als doel de staatsschuld te verlichten. Inmiddels daalt de staatsschuld en heeft Nederland een overschot op de begroting, maar de corporaties betalen nog altijd hun heffing. In oktober maakten de corporaties nog bezwaar toen ze hun jaarlijkse bijdrage moesten overmaken.

Amsterdamse corporaties vinden dat ze ook nog eens extra worden gepakt, omdat de verhuurdersheffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de huizen: hoe hoger die is, hoe meer ze moeten betalen. In Amsterdam is die WOZ-waarde veel hoger dan in de rest van Nederland. Amsterdamse corporaties betalen hierdoor meer dan gemiddeld.

In de regio Amsterdam dragen corporaties zestien procent van de huurinkomsten af aan het Rijk. Landelijk is dat twaalf procent. Anders gezegd: gemiddeld genomen betaalt de corporatie per Amsterdamse woning per jaar 250 euro meer aan heffing dan in andere gemeenten.

Noord-Holland wil meer woningen dicht bij stations

Gemeenten denken beter na over de locatie van nieuwe wijken en bouwen nu vooral dicht bij stations.

De groei van het aantal woningen binnen 1200 meter van stations maakt dat steeds meer mensen korter en gemakkelijker onderweg zijn naar werk of recreatieve bestemmingen. Ook betekent het minder files en minder CO₂-uitstoot. De provincie wil nog meer nieuwbouw rondom stations, schrijft ze in een rapport, 'zodat het openbaar vervoer en de ruimte in het stedelijk gebied optimaal worden benut'.

De groei van het aantal treinpassagiers is volgens de provincie vooral te zien bij stations met veel werkgelegenheid in de omgeving.

Voor mensen die binnen 300 meter van een goede ov-voorziening wonen is dat zelfs 20 procent.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter a.i.
Hans Visser, penningmeester
Eva Visser, vice-voorzitter
Daphne Meijer
Andres Wiecherink
Ben de Beer, kandidaat

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