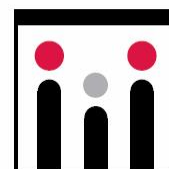


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 16, nummer 4, juli-augustus 2020

In dit nummer:

- Vera Lujendijk benoemd tot bestuurder Eigen Haard
- Nieuwe voorzitter Huurdersfederatie Alert
- Van de bestuurstafel
- Woningnood: Kabinet moet de regie weer nemen
- Woonruimteverdeling: Spaarndam-2
- Teleurstellende uitspraak over schadevergoeding gluurverhoging
- Wie nu in Amsterdam een nieuwbouwwoning koopt moet er zelf gaan wonen

Van de redactie

De crisis rondom COVID-19 lokt in huurdersland behoorlijke verhitte discussies uit. Het felst was de confrontatie in de Eerste Kamer met minister Kajsa Ollongren die tot twee keer toe weigerde een motie uit te voeren waarin wordt gepleit om de huren dit jaar te bevriezen. De minister weigerde de moties uit te voeren en kreeg daarop een motie van afkeuring. Blij zal ze er niet mee zijn: de minister is de eerste bewindspersoon sinds 1875 met een aangenomen motie van afkeuring aan haar broek. Maar ze hield stand. De huren werden niet bevroren. Zij vond een algehele huurstop te ver gaan en heeft liever dat verhuurders maatwerk leveren. Huurders die aangeven in financiële problemen te zitten door de crisis, kunnen bij hun woningcorporatie of verhuurder om een tijdelijke huurverlaging vragen. Het gaat bij corporaties dan om zgn. maatwerkregelingen die zij met hun huurdersvereniging afspreken.

Een algehele huurstop werd ook bepleit door veel huurdersgroepen en -verenigingen via verschillende lokale en landelijke acties. De '0% huurverhoging' is daarvan een goed voorbeeld. Er was zelfs een 'nationale actieweek tegen de huurverhoging'. Maar noch de Eerste Kamerleden, noch de (actievoerende) huurders hebben de huurverhoging kunnen tegengaan.

Er zijn ook geluiden dat een algehele huurstop niet nodig was omdat voor de meerderheid van de huurders in de sociale huursector het inkomen door de crisis niet is gewijzigd; zij zijn dus niet in de problemen gekomen. Maar voor veel van hen was de huurverhoging van 1 juli jl. wel een domper want die hakte er behoorlijk in.

Uit nader onderzoek zal trouwens moeten blijken hoeveel huurders als gevolg van de coronacrisis van de aangeboden maatwerkregelingen gebruik hebben moeten maken.

De gemiddelde huurprijzen van huizen in de vrije sector zijn weer gestegen, maar in een aantal grote(re) steden zijn ze voor het eerst sinds tijden licht gedaald. Door het coronavirus bleven expats en toeristen weg. Het aanbod huurwoningen in het hoge segment is daardoor gestegen, maar dat segment is voor slechts weinigen toegankelijk. Het lost in ieder geval de vraag naar huurwoningen niet op. Die vraag is vooral gericht op de sociale huursector, waarvoor nog steeds geldt dat er meer woningen beschikbaar moeten komen door bouwen, bouwen, bouwen.

Vera Luijendijk benoemd tot bestuurder Eigen Haard

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Eigen Haard heeft Vera Luijendijk benoemd als nieuwe bestuurder. Zij vult hiermee de vacature in die is ontstaan na het vertrek van Mieke van den Berg eind 2019. Vera Luijendijk start per 1 september en vormt dan met de huidige bestuursvoorzitter Bert Halm het bestuur van Eigen Haard.

Vera heeft ruime financiële vastgoedexpertise. Zij beschikt over brede bedrijfseconomische kennis op het terrein van planning en control, managementinformatie, risicomanagement en treasury. Daarnaast kent zij de Amsterdamse regio goed. Op dit moment is zij Algemeen directeur Gemeentelijk Vastgoedbedrijf van de gemeente Amsterdam.



Enthousiast, veelzijdig en betrokken

De Raad van Commissarissen is blij met de benoeming van Vera Luijendijk. Voorzitter Rob Zuidema: 'Vera is enthousiast en hecht veel belang aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid van een corporatie. Dankzij haar veelzijdige managementvaardigheden kan ze zich makkelijk aanpassen aan verschillende situaties. Bovendien heeft ze een duidelijke binding met Amsterdam en goed zicht op de volkshuisvestelijke en de duurzaamheidsopgaven van Eigen Haard. Ze past bij onze visie en we zijn ervan overtuigd dat we met Vera de ingezette koers kunnen voortzetten en onze ambities kunnen realiseren'.

Woongeluk voor iedereen

Vera Luijendijk heeft heel bewust gekozen voor deze stap: 'Deze tijd laat meer dan ooit zien hoe belangrijk een goede, passende woning is. Bij Eigen Haard en specifiek met de portefeuille Wonen wil ik graag bijdragen aan het woongeluk van onze huurders en andere bewoners in de Metropoolregio Amsterdam.'

Eerste aanspreekpunt voor bewonersorganisaties

Bij Eigen Haard wordt zij verantwoordelijk voor de portefeuilles Financiën, Wonen, Risicomanagement en Bestuurszaken. Als portefeuillehouder Wonen is zij voor de bewonersorganisaties het eerste aanspreekpunt in het bestuur. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor de bestuurlijke contacten met een aantal gemeenten.

Bron: www.eigenhaard.nl

=====

Nieuwe voorzitter Huurdersfederatie Alert



Eliane Schoonman, voorzitter van HBO Argus is met algemene stemmen door de aangesloten huurdersverenigingen benoemd tot nieuwe voorzitter van Huurdersfederatie Alert. Eliane was voor HBO Argus afgevaardigde in het bestuur van Alert. Gelukkig blijft ze ook HBO Argus aanvoeren.

Van harte gefeliciteerd met deze nieuwe uitdaging.

Van de bestuurstafel



Nog steeds zijn de vergadermogelijkheden door de coronamaatregelen beperkt. Toch is het het bestuur gelukt weer eens fysiek bij elkaar te komen met inachtneming van de 1,5 meter afstand. Het was prettig elkaar weer te ontmoeten en het praat toch een stuk makkelijker als je bij elkaar zit.

Het bestuur had een aantal onderwerpen te bespreken. Een van die onderwerpen spitste zich toe op het voorstel van 15 gemeenten in de regio Amsterdam om het zoeken naar een sociale huurwoning via WoningNet te gaan veranderen. Er moest een zienswijze worden gemaakt waarin de mening van HBO Argus over het voorstel zou worden verwoord. Uiteindelijk zijn een aantal cruciale opmerkingen in de zienswijze verwerkt en bij de gemeente Amsterdam ingediend. Hopelijk hebben ook bewonerscommissies en individuele huurders hun mening kenbaar gemaakt want de informatie over dit onderwerp is aan alle bewonerscommissies, hun leden en de bij ons bekende huurders toegezonden. De Zienswijze van HBO Argus kunt u lezen op onze website: www.hbo-argus.nl

Nog een belangrijk onderwerp: de Algemene Ledenvergadering. Die stond oorspronkelijk gepland voor 22 april jl. maar kon vanwege de coronamaatregelen niet doorgaan. Nu is als nieuwe datum gekozen woensdag 21 oktober a.s. in Museum Het Schip. De bewonerscommissies zijn vanaf 16.30 uur welkom. Aan de volledige invulling van het programma wordt nog gewerkt maar de bewonerscommissies kunnen datum, tijd en plaats in ieder geval reserveren.

In het eerstvolgende reguliere overleg van HBO Argus met Eigen Haard zal één onderwerp uit de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken worden gemonitord. Het bestuur heeft gekozen voor Betaalbaarheid. Het bestuur maakt zich namelijk zorgen om die huishoudens waar de woonlasten een te groot deel van het inkomen opslurpen. In de samenwerkingsafspraken zijn in het hoofdstuk Betaalbaarheid opgenomen de hoofdstukken Aanbiedingsafspraken sociale huurwoningen, Aanbiedingsafspraken middensegment huurwoningen, Huursomontwikkeling, Maatwerk huurders in de knel en Vroegsignalering en aanpak huurschulden. De vraag is wat de inbreng van Eigen Haard in deze onderwerpen is.

Eliane Schoonman, voorzitter van HBO Argus is inmiddels ook benoemd tot voorzitter van Huurdersfederatie Alert. Dat gebeurde unaniem in een bestuursvergadering van Alert. Daarmee bekleedt Eliane een vitale functie want ze gaat leiding geven aan de huurdersorganisatie die de beleidsonderwerpen van de corporatie met Eigen Haard bespreekt. In Huurdersfederatie Alert zijn alle lokale huurdersverenigingen (koepels) van Eigen Haard verenigd: Huurdersvereniging Aalsmeer/Kudelstaart, Huurdersvereniging Landsmeer, Bewonersraad Amstelveen, Huurdersvereniging Ouder Amstel, Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel en HBO Argus die de Amsterdamse huurders vertegenwoordigt.

=====

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.

Woningnood: Kabinet moet de regie weer nemen

Om de woningnood te verminderen is het wachten op een kabinet dat weer de regie neemt

De woningnood is terug. Dat bevestigde het kabinet al vóór corona, maar nu is de hoop op een snelle oplossing vervlogen. Er is een tekort van 331 duizend woningen, een flinke stad. Om aan de vraag te voldoen, moeten er 845 duizend woningen tussen 2020 en 2030 bijkomen.

Daar komt niks van terecht. Zelfs de 75 duizend woningen die de overheid jaarlijks beloofde te bouwen, komen er niet. Boven op de stikstofcrisis, het geringe aantal bouwvergunningen en het groeiende aantal huishoudens komen nu nog eens de effecten van de coronacrisis.

Woningnood, een woord dat ruikt naar vochtige kelders. Naar zielige boeken waarbij je fijn kon snotteren, over gezinnen die op één kamer woonden en met z'n allen in één bed sliepen. Vrijgezellen die waren veroordeeld tot een bemoeizuchtige heks van een hospita, jonggehuwden die jarenlang bij schoonouders hokten op een tochtige zolder, met aan de waslijn luiers die maar niet wilden drogen.

Woningnood anno 2020 ziet er anders uit. Als een totaal niet-zielige jongere, die staat te popelen om aan het echte leven te beginnen. Die afgestudeerd is en werk heeft, maar al negen jaar op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning. Of wil samenwonen, maar met partner net te veel verdient voor een sociale huurwoning en onmogelijk een vrijesectorwoning of koopwoning kan betalen.

De prijs van een gemiddelde koopwoning was in mei 333 duizend euro, 7 procent hoger dan een jaar eerder. Een daling wordt voorlopig niet verwacht. Om daarvoor een hypotheek te krijgen moet je 75 duizend euro verdienen. Welke jongere verdient dat? Of kan 1.400 euro huur betalen?

Veel jongeren zijn bereid de helft van hun inkomen aan wonen uit te geven, belachelijk veel. Dan nog vinden ze niks. Dus blijven twintigers en dertigers hangen op piepkleine, dure studentenkamers, of trekken van antikraakpand naar tijdelijke woning. Dat is op den duur ontwrichtend voor de samenleving. Wonen, een grondrecht, kun je niet aan de markt overlaten. De huizenprijzen zijn sinds 1970 twee keer zo hard gestegen als het modale inkomen. Waar houdt dat op?

Artikel 22.2 van de grondwet zegt het plechtig: 'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.' Daarin heeft de overheid dus gefaald. Dat jongeren, en middengroepen als de veel bejubelde leraren en zorgmedewerkers, zijn klemgezet op de woningmarkt is geen natuurramp, maar een gevolg van verkeerd beleid. De fouten zijn bekend: een hoge verhuurdersheffing voor corporaties, die hogere huren gingen vragen of voorraad verkochten, geen overheidsbescherming tegen woekershuren of huisjesmelkers die, geheel legaal, alle aantrekkelijke woningen wegkapen. De gemeenten steggelen eindeloos over lapjes grond en bouwen te weinig, te traag en de verkeerde woningen.

De huidige ministers die over wonen gaan, Ollongren en Van Nieuwenhuizen, zien de problemen heus wel en beloven hun best te doen, maar een creatief, slim plan voor een betere woningmarkt hebben ze niet. Wat niet helpt, is dat we sinds 2010 geen ministerie voor Volkshuisvesting hebben, voorheen Vrom. Onder leiding van Vrom verzezen rond de eeuwwisseling overal vinexwijken waar stedelingen soms nuffig op neerkeken, maar die voor nieuwkomers en gezinnen geweldig waren.

Het wachten is op een kabinet dat weer de regie neemt. Wonen, daarmee kunnen partijen 'verschil maken voor de mensen' bij de komende verkiezingen.

Bron: de Volkskrant 14 juli 2020: column Aleid Truijens

Woonruimteverdeling: Spaarndam-1

Spaarndam-1 (of Het Schip-2 zoals sommigen zeggen) is opgeleverd. Wat een feest is dat! Zo prachtig geworden, met een allure alsof Gaudi zelf van boven op ons neerkijkt en tevreden knikt. Alles in ere hersteld, maar wel -onzichtbaar weggewerkte- zonnepanelen. Daarvoor heeft naar verluidt de gemeente Amsterdam ook nog een duit in het zakje gedaan. De projectleider vertrouwt ons toe dat het beter gerenoveerd is dan het ooit geweest is. "We troffen hier en daar echt houtje-touwtje-werk aan. Nou ja, laat ik het diplomatiek houden: er waren in de jaren tien van de vorige eeuw wel erg creatieve oplossingen voor bouwkundige problemen bedacht."

De modelwoning is op de begane grond. Een woning waar je meteen verliefd op wordt. De voor onze begrippen bijna ontroerend eigenzinnige kijk op arbeiderswoningen van architect Michel de Klerk en de zijnen is voelbaar in iedere steen, omspant het hele Spaarndammerplantsoen. Zelfs zonder enige opsmuk, ja bijna casco, is de charme van het modelappartementje van de in prachtige stenen uitgevoerde buitentrap tot in de laatste ornamenten en huisnummerplaatjes onweerstaanbaar. Maar ja, zoals dat gaat met verliefdheden: als het oog uitgekeken is, wil het verstand nog wel even meepraten of het een goed idee is met elkaar in zee te gaan. Het woord 'woonruimteverdeling' dient zich aan, maar dan in een hele nieuwe betekenis.

Het **woonkamertje** heeft de vorm van een tienhoekig croissantje. Je zóu er een bank kunnen neerzetten, maar dan is er eigenlijk geen ruimte meer voor een televisie. Een lounge-bank kan ook, maar dan wordt het twijfelachtig of je er zelf nog langs kunt. Een eettafel met vier stoelen kan, maar dan is de optie 'bank' niet meer aan de orde, ook geen tweezitter. Prachtige kozijntjes wel en alles even mooi gerenoveerd. De raampjes zijn laag, de lichtval ook. De ruimteverdeling is maximaal idyllisch-onhandig. Maar beeldig is het woonkamertje wel.

Het **keukentje** is zo groot als een badcel. Daglicht komt er er bijna niet. Je kunt het schoonmaken zonder van je plaats te komen, je hoeft alleen maar rond te draaien. Heel praktisch. Geld voor authentieke tegeltjes was er kennelijk niet, maar die frisse, witte vierkante tegels zijn wel veel makkelijker schoon te houden. Er is één nis, dus je kunt kiezen voor een gasfornuis of een ijskast. Allebei, dat gaat niet. Een ijskast met daarop een inductieplaat kan wel. Dan spijker je de magnetron gewoon aan het plafond. Mocht je een koffiezetapparaat hebben, dan neemt die je hele werkblad in beslag. Een eenpitstoestel voor thee of een soepje is goed te doen. De ruimteverdeling is maximaal geschikt voor mensen die voornamelijk in de stad eten. Of in lockdowns hun eten thuis laten bezorgen. Maar kneuterig is het keukentje wel.

De **slaapkamer** lijkt wel trapeziumvormig. Met een hoogslaper kom je een heel eind. Een tweepersoonsbed op de vloer kan, maar dan kan er geen kleerkast meer bij. Nachtkastjes is problematisch, maar die kunnen misschien op maat gezaagd worden. Met dubbele openslaande deuren naar de tuin is het wel heel pittoresk. De ruimteverdeling is maximaal geschikt voor mensen met een minimum aan kleren en vooral niet teveel schoenen.

Maar heerlijk apart is het slaapkamertje wel.

Het **tegelpatje** blijft in de zomer lekker koel, 's winters ook goed te gebruiken om etenswaren die niet in de koelkast passen neer te zetten, vooral als de bewoner om te beginnen al geen koelkast had. Het tegelpatje loopt taps toe, breed tegen het huis, smal naar het midden, zodat de burens links en rechts ruimtelijk gezien in de tegeltuin van het modelappartement zitten. Dat geldt ook voor de rest van het blok, dus de bewoner heeft gezellig veel burens en veel meer burens dan waar de gemiddelde Amsterdammer recht op heeft.

Maar sociaal is het tegelpatje wel.

Met een wc-hokje en een douchecel was dit de woonruimteverdeling. Middensegment, 1050 euro per maand en er hadden 200 mensen op ingeschreven.

"Ik zou het nooit gedaan hebben," vertrouwde mij een van de bewoners toe. Hoezo niet? Zo'n mooi historisch pand, zo'n leuke buurt, zo'n snoeperig appartementje, daar wil toch ie-de-reen wonen?

"Nee," schudt hij. " 't Is net Giethoorn. Als je 's zomers je raam open hebt staan, steekt iedere toerist z'n kop naar binnen. Moe'k niks van hebben."

Die had ik niet zien aankomen. De verdeling van de woonruimte betekent dat je fors moet ontspullen, haast terug moet naar een tijd waarin elektrische apparaten nog niet bestonden.

Alles overziend: liefdevolle renovatie, de Amsterdammers die dit betalen door huur en belasting hebben er een cadeautje aan. Maar dergelijke appartementjes zou ik misschien indelen in een andere categorie. De categorie doorstroomwoningjes.

Eliane Schoonman

Teleurstellende uitspraak over schadevergoeding Gluurverhoging

De Raad van State heeft de uitspraak van de bestuursrechter over schadevergoeding voor de Gluurverhoging vernietigd. De bestuursrechter oordeelde eerder dat de huurder door onrechtmatig handelen van de belastingdienst financieel schade had geleden en de Belastingdienst dit moest compenseren. De Belastingdienst ging in hoger beroep bij de Raad van State.

De Belastingdienst had in het tijdvak van 2013 tot en met april 2016 geen inkomensgegevens mogen verstrekken omdat hier geen wettelijke grondslag voor was. De bestuursrechter oordeelde daarom tot een schadevergoeding, maar de Raad van State is van mening dat de bestuursrechter hier niet over gaat maar dat de civiele rechtbank zich hier over moet buigen. Op deze grond is het besluit vernietigd. De bestuursrechter was in dit geval niet bevoegd om een uitspraak te doen over de schadevergoeding.

Collectieve claim

Bij de civiele rechtbank loopt al een hoger beroep van de Woonbond in een collectieve claim tegen de staat. In een eerdere uitspraak bij de civiele rechtbank werd de Woonbond niet-ontvankelijk verklaard omdat huurders zélf in beroep zouden kunnen gaan via de bestuursrechter. De uitspraak van de raad van State laat juist zien dat dit niet het geval is. Nu het hoogste bestuursrechtelijke orgaan (de Raad van State) weer naar de civiele rechtbank verwijst, zal er in dit hoger beroep nu toch eindelijk een inhoudelijk oordeel moeten volgen.

De Woonbond vindt het teleurstellend dat huurders die erg lang op een uitspraak hebben moeten wachten, nu nog geen duidelijkheid hebben. Het hoger beroep bij de civiele rechtbank moet eindelijk uitsluitel bieden over een schadevergoeding. "Zo gauw hier een uitspraak over bekend is, publiceren wij hier over op onze website", aldus de Woonbond.

Wie nu in Amsterdam een nieuwbouwwoning koopt moet er zelf gaan wonen

De zelfwoonplicht voor nog nieuw te bouwen koopwoningen is een feit in Amsterdam. Kopers moeten bij oplevering zelf hun woning betrekken. Deze verplichting is bedoeld om het zogeheten buy-to-let de kop in te drukken. "Woningen zijn om in te wonen en geen verdienmodel," verklaart wethouder Laurens Ivens.

De maatregel geldt voor nog te bouwen woningen én voor woningen die via 'transformatie' van bijvoorbeeld kantoren worden toegevoegd. De eerste woningen waarvoor deze maatregel voor geldt, worden dus pas over enkele jaren opgeleverd. De zelfwoonplicht wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden en geldt ook voor de volgende koper, waardoor de zelfwoonplicht een langdurige werking heeft.

Uitzonderingen blijven mogelijk. De eigenaar mag de woning wel verhuren aan een eerstegraads familielid, zoals de partner, kinderen en hun partners of ouders, en bij een tijdelijk verblijf in het buitenland. Ook blijft het mogelijk om een woning te verhuren, maar alleen als sociale of middeldure huurwoning tot een maximum huurprijs van 1027 euro per maand.

Het effect van de maatregel zal beperkt zijn. Niet alleen worden er in Amsterdam relatief weinig koopwoningen gebouwd, maar die vallen veelal ook in het dure segment. Beleggers kunnen

meer rendement uit verhuur halen in het wat goedkopere segment, dus in de bestaande voorraad. Minister Ollongren heeft wel wetgeving aangekondigd om gemeenten de mogelijkheid te geven in bepaalde wijken verkoop-voor-verhuur te verbieden. Ivens kijkt uit naar deze maatregel: "We kunnen de koopmarkt pas echt beschermen als de zelfwoonplicht ook voor bestaande koopwoningen gaat gelden."

