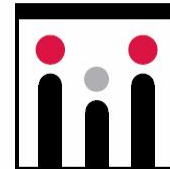


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 16, nummer 5, september-oktober 2020

In dit nummer:

- Verduurzaming sociale huurwoningen is niet rendabel
- Aantal exemplaren Argusogen
- Van de bestuurstafel
- Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
- Woonruimteverdeling (2)
- De Amsterdamse wijk Banne Noord moet als een van de eerste wijken van het aardgas af

Van de redactie

Ouderen houden de doorstroming op de woningmarkt tegen, kopte De Telegraaf van 22 augustus jl. Minister Kajsa Ollongren (Binnenlandse Zaken, D66) stelde eerder dat de doorstroming op de woningmarkt beter op gang komt als senioren hun eengezinswoningen inruilen of verkopen aan een nieuwe generatie. Deze oplossing lijkt echter niet realistisch, aangezien ouderen niet of nauwelijks bereid zijn te verhuizen. Die conclusie is gebaseerd op cijfers van het Economisch Instituut voor de Bouw. De minister gaat er dan vanuit dat de meeste ouderen over een eengezinswoning beschikken, maar in de grote steden gaat dat sowieso niet op. De doorstroming zou volgens ouderenbond ANBO worden gestremd omdat 65-plussers vrezen dat hun woonlasten omhoog gaan en dat appartementen vaak te klein zijn. Volgens ANBO is er behoefte aan 80.000 extra seniorenwoningen en de bond pleit voor de bouw van meer laagbouw in het groen. Het AD wijdde ook een artikel aan dit probleem en schreef: "Een grotere groep ouderen wil doorstromen naar woningen die meer bij ze passen. Dat zijn niet meer de ouderwetse aanleunwoningen, maar wel gelijkvloerse huizen met minder obstakels en meer comfort. Punt is dat ouderen vaak niet kunnen verhuizen naar een geschikte woning in de buurt. Daardoor houden ze huizen voor jonge gezinnen bezet." Gelukkig, er is nu echt een zondebok voor het woningtekort gevonden: de oudere. Corporaties moeten dus nog meer inzetten op het bouwen van geschikte woningen en de regeling Van groot naar beter meer onder de aandacht van oudere huurders brengen. Maar ja, het gebrek aan geschikte woningen in de buurt is daarmee niet opgelost. Amsterdam gaat binnen vijf jaar 2000 woningen voor ouderen bouwen. Dat worden in ieder geval 2000 minder schuldigen...

Verduurzaming staat ook heel hoog op de agenda. Corporaties zijn daar heel druk mee in de weer en breiden hun activiteiten op dit gebied verder uit. Maar huurhuizen verduurzamen blijkt financieel voor de corporaties niet rendabel. Marijn Buikema, verkoopmanager van Eigen Haard heeft daar onderzoek naar gedaan. Het blijkt moeilijk huurders ervan te overtuigen dat een bescheiden huurverhoging na verduurzaming ruim wordt terugverdiend door de besparing op de energierekening. Een van Buikema's aanbevelingen heeft Eigen Haard ter harte genomen: na verduurzaming van de woning krijgen de huurders geen huurverhoging meer. Wel wordt bij een vrijwillige keuze voor zonnepanelen de huur ervan via de servicekosten in rekening gebracht.

'Verduurzaming sociale huurwoningen is niet rendabel'

De verduurzaming van sociale huurwoningen door corporaties is financieel niet rendabel. Dat blijkt uit onderzoek door verkoopmanager Marijn Buikema van de Amsterdamse woningcorporatie Eigen Haard.

Hoe ambitieuzer het verduurzamingsproject van een woningcorporatie is, hoe meer geld er door de corporatie moet worden bijgelegd om de verduurzaming te realiseren, constateert Buikema in zijn afstudeerscriptie voor de opleiding Master of Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Voor een verbetering van het energielabel van een sociale huurwoning van E naar B is volgens Buikema per labelstap een investering van zeker vijfduizend euro per woning nodig. Om die kosten te dekken kan de corporatie de huur van de woning maar zeer beperkt verhogen. Daarmee is de terugverdientijd voor de corporatie langer dan de veelal gehanteerde financiële afschrijvingstermijnen.

Woonlastenneutraliteit

Buikema constateert dat de wettelijk voorgeschreven 'woonlastenneutraliteit' van verduurzaming veel projecten al in de kiem smoort. De huren kunnen in theorie worden verhoogd met de besparing die huurders realiseren op hun energierekening. Maar het idee van een huurverhoging maakt huurders huiverig en is voor hen soms niet betaalbaar, constateert Buikema.

Die weerstand maakt het voor corporaties lastig om de voorgeschreven zeventig procent van de bewoners mee te krijgen in een verduurzamingsproject. Wordt dat percentage niet gehaald, dan is het project van de baan. 'Mede daarom heeft mijn werkgever besloten af te zien van huurverhogingen bij verduurzaming. Je moet wat, om de mensen mee te krijgen.'

Instemmingspercentage

Het verlagen van het wettelijk voorgeschreven minimum instemmingspercentage van zeventig naar vijftig is één van de aanbevelingen die Buikema de overheid doet, om de voortgang van verduurzamingsprojecten te versoepelen. Een paardenmiddel, geeft Buikema toe. 'Huurders zijn enthousiast over verduurzaming, zolang hun huur maar niet omhooggaat. Berekeningen die aantonen dat zij eenzelfde bedrag aan energie besparen, vertrouwen zij niet snel. En je hebt altijd huurders die helemaal niets willen.'

Een andere aanbeveling is verduurzaming in de corporatiesector onder te brengen bij een zogeheten Esco (Energy Service Company). Esco's zijn bedrijven die met verschillende maatregelen energiebesparing garanderen. Door de specialisatie en schaalgrootte van deze ondernemingen kunnen verduurzamingsprojecten tegen lagere kosten worden gerealiseerd.

(Bron: Noord-Hollands Dagblad)

Eigen Haard voert na een SAVE-toepassing geen huurverhoging meer door. Alleen als een bewoner kiest voor zonnepanelen wordt de huur daarvan in rekening gebracht via de servicekosten.

Aantal exemplaren **Argusogen**

Argusogen wordt toegezonden aan alle secretariaten/contactpersonen van de bewonerscommissies. Standaard worden er 4 exemplaren per bewonerscommissie gestuurd en het is de bedoeling dat de secretaris die onder de leden verspreidt.

Mocht uw bewonerscommissie méér of juist minder exemplaren willen ontvangen wilt u dat dan doorgeven? Dat kan telefonisch 020-4083982 of per e-mail: info@hbo-argus.nl. Graag altijd met vermelding van de naam van de bewonerscommissie.

Van de bestuurstafel



Een van de belangrijkste onderwerpen tijdens de laatstgehouden bestuursvergadering was de voorbereiding van de Algemene ledenvergadering. Al eerder had het bestuur besloten die te houden op woensdag 21 oktober a.s. in Museum Het Schip. Maar de teleurstelling was groot dat er bij de locatie een vergissing was begaan: aan het aantal gereserveerde plaatsen kon het museum toch niet voldoen. Na intensief beraad is uiteindelijk besloten de vergadering dan maar digitaal te houden. Het bestuur beseft dat dat wel betekent dat een aantal bewonerscommissies de vergadering niet zal kunnen bijwonen doordat zij óf geen internet hebben óf niet bekend zijn met het fenomeen digitaal vergaderen. Toch gaan we een Zoom-vergadering houden. Alle bewonerscommissies en hun bij HBO Argus bekende leden zullen binnenkort een uitnodiging met een link om toegang tot de videoverbinding te krijgen, ontvangen.

Bestuurslid Daphne Meijer zal een presentatie houden over de energietransitie, een onderwerp dat de gemoederen aardig bezighoudt. Maar we kunnen er niet omheen: Amsterdam wil in 2040 van het gas af zijn! Maar kan dat eigenlijk wel? En waar is dat niet mogelijk? Neem op 21 oktober deel aan de ledenvergadering en word wijzer.

Woningtoewijzing

Tijdens een discussie over de toewijzing van woningen kwamen er veel vragen op tafel. Hoe zit het nou precies met die toewijzingen? Niemand kon een antwoord geven. Het verkrijgen van een woning via WoningNet lijkt het meest duidelijk: je schrijft je in als woningzoekende en reageert op een bij jou en je gezin passende woning. Je kiest zelf voor een bepaald stadsdeel en na reageren wacht je vol spanning af of je de woning mag gaan bezichtigen. En met jou honderden anderen, want zo is helaas de situatie momenteel. Als je veel geluk hebt krijg je de woning 'passend' toegewezen. Maar hoe zit het nou als een woning leegkomt die niet via WoningNet wordt aangeboden? Wijst Eigen Haard die dan vrij toe? Maar op grond van welke criteria? En hoe komt het dat er gevoelsmatig zoveel woningen in de vrije sector terecht komen? Of is dat slechts een gevoel? Heeft dat te maken met de jaren geleden gevoerde discussies over de ingewikkelde scheiding van activiteiten bij corporaties: daeb en niet-daeb. Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Voor niet-daeb c.q. commerciële activiteiten gelden strenge eisen. Alleen onder strenge voorwaarden mogen woningcorporaties commerciële activiteiten ondernemen. Zo blijft het mogelijk om vrije sectorwoningen te bouwen in een wijk waar huizen gesloopt worden. Bijvoorbeeld voor een betere mix van lagere en hogere inkomens in de wijk. Maar hoe zit het dan precies met bestaande woningen? Bekend is dat de huur van leegkomende woningen mag worden verhoogd tot de maximaal toegestane huur op grond van het puntenstelsel. Maar dat gebeurt lang niet altijd. Het woningbezit is destijds gesplitst in daeb en niet-daeb. Was een sociale huurwoning bestemd om bij leegkomen op grond van het aantal punten naar de vrije sector te worden overgeheveld dan kwam die woning 'administratief' terecht in de niet-daeb activiteit, maar bij bewoning bleef de huur ongewijzigd. Afijn, er kwamen meer vragen op tafel. Daarom heeft het bestuur besloten dit onderwerp verder te gaan uitdiepen en Eigen Haard om een toelichting te vragen.

Contact met bewonerscommissies

Het bestuur heeft behoefte aan meer contact met bewonerscommissies. We willen weten wat er precies leeft, aan welke informatie of ondersteuning er behoefte is en of commissies nog bestaansrecht hebben of dat er naar een andere manier van participatie moet worden gestreefd. Kandidaat-bestuurslid Ben de Beer heeft, als hij tot bestuurslid wordt gekozen, op zich genomen zich met de bewonerscommissies in verbinding te stellen om een en ander te inventariseren.

Contact met Eigen Haard tijdens de coronaperiode

Op onze vraag hoe de contacten met Eigen Haard zijn verlopen tijdens de coronaperiode heeft een aantal bewonerscommissies gereageerd. Soms zijn er negatieve ervaringen, bij een aantal zijn er geen problemen ontstaan. De reacties zullen met Eigen Haard worden besproken.

Federatie Amsterdamse Huurderskoepels

Ruim een jaar geleden is door de huurderskoepels van de Amsterdamse woningcorporaties de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) opgericht. Het belangrijkste doel van de FAH is om namens de corporatiehuurders deel te nemen aan het driepartijenoverleg voor het maken van de prestatieafspraken voor Amsterdam. Deze prestatieafspraken heten in Amsterdam officieel de *Samenwerkingsafspraken*. De drie partijen van dit overleg zijn de betrokken wethouders, de woningcorporaties vertegenwoordigd door Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de huurdersorganisaties van de betrokken corporaties.

Eind 2019 zijn de gemaakte *Samenwerkingsafspraken 2020 – 2023* door gemeente, corporatiedirecteuren en bestuurders van de FAH ondertekend. Het werk van de FAH gaat door. De samenwerkingsafspraken moeten nader uitgewerkt en gemonitord worden.



Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering

Tegelijk met de Samenwerkingsafspraken moesten ook de *Amsterdamse Kaderafspraken* 'herzien' worden.

Kaderafspraken zijn regelingen die voor Amsterdamse huurders gelden, bovenop de wettelijke regelingen uit het Huurrecht en de Overlegwet, als zij te maken krijgen met renovatie en sloop/ nieuwbouw. Met medewerkers van de corporaties en beleidsmedewerkers van de AFWC en gemeente hebben we gewerkt aan een nieuwe versie van het *Handboek Vernieuwing & Verbetering*, Amsterdamse Kaderafspraken. Dit handboek kunt u digitaal vinden op de website van HBO Argus (www.hbo-argus.nl) of de AFWC (www.afwc.nl). Heeft u liever een papieren exemplaar, dan kunt het bij de AFWC of bij HBO Argus opvragen.

Vernieuwing woonruimteverdeling

Door deze twee processen heen speelde dat gemeente en corporaties in Amsterdam en in de regio Groot Amsterdam bezig waren met de vernieuwing van de *Woonruimteverdeling*. De woningnood is groot en welke groepen mensen hebben nu het meest een woning nodig. De FAH heeft in overleggen met de projectgroep duidelijk haar kritische mening gegeven. Tweemaal heeft de FAH in een document haar mening gegeven over de voorgenomen herziening. De laatste keer eind juli, nadat wij van de aangesloten koepelbesturen hun reacties gekregen hadden.

Kwetsbare groepen hebben recht op een eigen woonplek met zorg op maat. Corporaties hebben met de gemeente, zorgaanbieders en in overleg met huurdersorganisaties de werkaafspraken voor de huisvesting van deze kwetsbare mensen verbeterd. Ook de FAH heeft hierna gekeken en met de wijzigingen ingestemd.

Citydeal en Warmtemotor

De FAH neemt deel aan de overleggen over de *City Deal* en de *Warmtemotor*. Beide overleggen gaan over de energietransitie die Amsterdam door gaat maken. Voor huurders betekent het veranderingen in de vorm waarop zij hun huis verwarmen en koken, dus veranderingen in huis. Daar spelen zaken als: Hebben de huurders / bewoners inspraak op dat proces of bepalen corporaties, gemeente en Vattenfall? Welke wijken zijn het eerst aan de beurt?

De FAH praat daar mee om de belangen van alle corporatiehuurders in Amsterdam te behartigen en aan te dringen op het betrekken van huurders bij de besluitvorming. Als het om uw huis en uw wijk gaat, moeten u en de andere huurders en bewoners uit de wijken bij het proces betrokken zijn.

Eva Visser

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

Woonruimteverdeling (2)

Veel ambtenaren zijn de afgelopen maanden niet op kantoor. Na het thuiswerken halen ze oude spelletjes van zolder. Lamp op, kinderen om de tafel, ouwerwets gezellig. Het brengt één hunner op een idee.

De pionnen

Hij mijmert dat de woonruimteverdeling wel wat heeft van een bordspel. Een kruising tussen Ganzenbord en Monopoly. In het huidige Woonruimtespel kan je de kaart 'Welkom, u staat nu op de wachtlijst' trekken. Lopende het spel kan je kaartjes verzamelen als 'statushouder' of 'klant van de reclassering', 'vechtscheiding' of een andere 'Maatschappelijke Regeling' trekken. Kom je in de put, dan moet je daar het hele spel blijven zitten. Of tot er woonruimte vrijkomt. Spannendste is als je op het vakje 'onderhuren bij een sociale huurder' terecht komt: 'U gaat naar de gevangenis. U gaat niet langs start. U ontvangt geen nieuwe woonvergunning'. Dan ben je af. Het is geen wonder dat dit spel al honderd jaar bestaat. Zo eenvoudig als Mens-Erger-Je-Niet: je loopt op honk. En je bent aan de beurt als je aan de beurt bent.

Prestatiekaarten

Een van de andere spelers heeft het kaartje 'Welkom als wethouder volkshuisvesting' getrokken, en ook de kaartjes 'U bent de woningcorporatie' en 'U werkt als projectontwikkelaar' zijn verdeeld. In het midden van het bord ligt een stapeltje kanskaarten. Die heten 'Pest- en Prestatie-afspraken'. Dat kan zijn 'Voer de 'Regeling tijdelijke contracten grote gezinnen' uit'. Of 'Realiseer 20 SAVE-projecten' of 'Doe een adviesaanvraag portefeuillestrategie bij HBO Argus' of 'Zorg dat de 40-40-20 regel in de Houthavens niet nageleefd wordt'. Op iedere zijde van het bord is één vakje voor Nut van 't Algemeen. Dit zijn de vier zogenoemde 'Jokers'. Hier legt de Rijksoverheid achtereenvolgens de Verhuurdersheffing, Vennootschapsbelasting, Omzetbelasting en een Heffing Financiering Terrorisme op. Als de corporatiespeler onvoldoende huizen in het middensegment of niet-daeb verhuurt of onvoldoende



huizen verkoopt, of niet voorkomt dat de projectontwikkelaar met de gemeente 80-10-10 afspreekt, dan kan ze dat duur te staan komen! Nou, waar wacht u nog op! Zet de pionnen op het startvak en gooi de dobbelstenen!

Maar de wakkere ambtenaar wil het spannender.

New War Game uit! Het heet: The Outsiders!

Ineens weet hij wat er ontbreekt: oorlog! Een zucht Zeeslagje, een snufje Stratego, en een riante portie Risk, dat moet er bij! In een mum van tijd is het klaar, het: Voorstel Nieuwe Woonruimteverdeling. Ga even mee naar het internet, dan kan je even de spelregels met me meelesen (<https://socialehuurwoningzoeken.nl/wp-content/uploads/2020/05/SHZ-Beleidsplan.pdf>). Ik waarschuw alvast: het is een heel ingewikkeld spel, niet geschikt voor bejaarden, analfabeten, digibeten, vluchtelingen en nieuwe Nederlanders! Onze huidige huurders feitelijk. Dat is ook logisch, het Nieuwe Woonruimteverdelingspel is bedoeld voor jongeren (starters, studenten) die heel goed thuis zijn in ICT. Daarom introduceert de gemeente een cohort game-changers. Ze brengt een aanvalslager van Outsiders in stelling tegen de Insiders! Spannend! Meer in deel (3)!

Eliane Schoonman

Digitale Algemene ledenvergadering op
woensdag 21 oktober a.s. 19.30 uur

De Amsterdamse wijk Banne-Noord moet als een van de eerste wijken van het aardgas af.

'Ik dacht eerst: wauw we zitten in een pilot! Dan kunnen we van alles doen voor het milieu met hulp van de gemeente. Nu denk ik: als een gek die pilot uit!' Joyce Brouwer (50) slaakt een zucht aan haar keukentafel in een rijtjeshuis met tuin in de wijk Banne-Noord in Amsterdam. Veertien jaar geleden besloot ze deze woning te kopen.



Brouwer, docentenbegeleider in het hoger onderwijs: 'Ik had ook niet gedacht dat dit mijn conclusie zou zijn. Ik maak mij heel veel zorgen om het milieu en ik kom uit Groningen. Mijn familie woont daar nog.'

De wijk heeft een opknopbeurt nodig
De Banne is een wijk aan de rand van de hoofdstad en is opgedeeld in Banne-Noord en Banne-Zuid. Voor het grootste deel staat er sociale huur, maar in Banne-Noord liggen 180 koopwoningen, voornamelijk rijtjeshuizen. Het is er rustig en groen en voor Amsterdamse begrippen zijn de huizen groot.

De wijk heeft ook een andere kant. Er is overlast van hangjongeren en er is sprake van achterstallig onderhoud. Daarom besloot het gemeentebestuur De Banne op te knappen. De gasnetten in de wijk zijn oud en omdat er toch al flink verbouwd wordt, wil de

gemeente de wijk gelijk van het aardgas afhalen.

Dat is vanwege de plannen van het college (GroenLinks, D66, PvdA en SP). Landelijk is afgesproken dat in 2050 alle bestaande huizen en gebouwen in Nederland, in totaal 8 miljoen, van het aardgas zijn gehaald. Amsterdam wil sneller en al in 2040 klaar zijn. De Banne is als een van de eerste wijken aan de beurt: in 2023 gaat hier de schop in de grond.

Twee jaar geleden startte daarom het overleg tussen de gemeente en de bewoners over wat er gaat gebeuren en wat het gaat kosten. De sociale huur in de buurt is merendeels eigendom van woningcorporaties Rochdale en Stadgenoot. Daarmee heeft het stadsbestuur twee grote partners om mee te overleggen, maar de kopers gaan ieder over hun eigen huis. Hoe een wijk met verschillende soorten huizen en eigenaren gasloos moet worden, daar is in Nederland weinig tot geen ervaring mee. Daarom kijkt ook de rest van het land mee met wat er in De Banne gebeurt. Stadswarmte lijkt enige optie

Er volgden informatieavonden, buurtenquêtes en keukentafelgesprekken met 'aardgasvrije participatieregisseurs', maar het leidde tot nu toe tot niks. Het overleg met de particuliere huiseigenaren zit vast, zo blijkt uit gesprekken die Het Financieele Dagblad voerde. Het liefst wachten de bewoners met van het gas afgaan, maar ze voelen zich onder druk gezet om de groene ambities van het stadsbestuur zo snel mogelijk waar te maken.

ANP

Colofon

Bestuur HBO Argus

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

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