

# Argusogen



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

**HUURDERSVERENIGING**



**HBO  
ARGUS**

Jaargang 16, nummer 6, november-december 2020

## **In dit nummer:**

- Huurcommissie gaat klachten schriftelijk afhandelen
- Gaan we nu van het gas af, en zo ja, hoe dan?
- Van de bestuurstafel
- Inkomensgrens alleenstaanden blijft gelijk
- Betalingsproblemen in coronatijd
- WoningNet: slaagkans niet meer op de website
- Woonruimteverdeling (deel 3)

## ***Van de redactie***

Dit is alweer de laatste uitgave van 2020. Wat een heftig jaar is dit voor iedereen geweest. Het coronavirus hield en houdt ons nog steeds in de greep. Hoewel iedereen probeerde er het beste van te maken zijn er veel fricties en ergernissen ontstaan. Je krijgt soms ook wel het idee dat corona te vaak als excuus wordt gebruikt als dingen niet goed gaan, maar we hebben er allemaal mee te maken en we moeten nou eenmaal roeien met de riemen die we hebben.

Eigen Haard heeft flyers aan de huurders gestuurd met de meest relevante informatie over bereikbaarheid, oplossen van klachten, de voortgang van renovatie- en bouwprojecten, huurbetaling en regelingen bij problemen daarmee. Natuurlijk was het voor (nieuwe) huurders heel vervelend dat kantoorbezoek niet kon doorgaan, maar er is zoveel mogelijk getracht daar een mouw aan te passen.

Buiten Eigen Haard ging de wereld ook door. Elke dag is er wel weer iets anders aan de hand en intussen blijft het enorme woningtekort bestaan. Misschien een heel klein lichtpuntje: wethouder Laurens Ivens is zeer tevreden over het aantal sociale huurwoningen waarvan de bouw in de eerste helft van 2020 is gestart: 1.570. Het moeten er dit jaar 2.500 worden. En nog is dat een druppel op de gloeiende plaat. Het aantal nieuwbouwhuizen met middelhuis blijft nog ver achter. Ook in dit segment is de vraag groot.

Het zou ook hoog tijd worden dat huurwoningen beter worden onderhouden en dat achterstallige onderhoudsklachten tot het verleden behoren. Bij de Huurcommissie komen dagelijks veel te veel klachten hierover van huurders binnen. Dat zegt wel iets over verhuurders. De commissie loopt daardoor een enorme achterstand in de verwerking op en kan de indieners nog slechts in speciale gevallen 'horen'. De Huurcommissie handelt nu klachten over onderhoudsgebreken en servicekosten zoveel mogelijk schriftelijk af. Het is helaas een utopie te denken dat de Huurcommissie ooit niet meer nodig zal zijn.

**De redactie wenst u, ondanks de coronaperikelen een prettige decembermaand toe en vooral een goed en gezond 2021!**

## Gaan we nu van het gas af, en zo ja, hoe dan?

Huurster Marly Zevenhek weet nog steeds niet of ze van de Rechtbank Amsterdam haar gasaansluiting mag laten verwijderen. De rechtszaak die zij en de Stichting !Woon! aanspanden tegen woningbouwcorporatie Ymere diende vorige maand. De rechter zou 27 november uitspraak doen, maar er is helaas nog geen nieuws over.

Als u nu denkt: waar gaat dit in vredesnaam over, dan was u vast niet op onze online ALV, afgelopen maand. Op 21 oktober jl. hield HBO-Argus de jaarlijkse ALV. Online, via Zoom, omdat het helaas niet anders kon. Als we het live hadden kunnen doen, waren we bijeen gekomen in Museum het Schip. Tijdens deze ALV kon ik iets vertellen over de energietransitie, en meer specifiek over het onderwerp 'Van het gas af'. Tijdens mijn praatje had ik 't over huurster Marly, die al jaren strijd voert met Ymere over de mogelijkheid om helemaal van het gas af te gaan. Mag ze haar huis verwarmen met een warmtepomp en zonnepanelen? Ymere vindt dat individuele huurders hier niet over mogen besluiten. Het zijn niet hun huizen en huurders hebben hier geen verstand van. Als Ymere het toestaat aan één huurster, is hun argument, gaat iedere knutselaar maar een warmtepomp ophangen en iedere beunhaas aan de gasleidingen frunniken. Gaat de rechter Ymere gelijk geven? Geen idee, maar ik blijf het volgen.

Nederland wil de verwarming van huizen met aardgas geleidelijk uitfasen en huizen en kantoren in de toekomst op een andere manier - schoner - verwarmen. Volgens het kabinet moet dit proces in 2050 zijn voltooid; de gemeente Amsterdam wil graag al tien jaar eerder klaar zijn. Een ander uitgangspunt van Amsterdam is dat de goedkoopste techniek moet worden gekozen die op een bepaald moment voorhanden is. Deze uitgangspunten staan in de 'Transitievisie Warmte', die in september van dit jaar door de gemeenteraad werd vastgesteld.

Ik heb geprobeerd het voor de ALV zo duidelijk mogelijk op te schrijven, maar het leverde toch een behoorlijk technisch verhaal op. (Als u niet aanwezig was, maar wel de presentatie wil ontvangen, laat dit dan even weten via [daphne.hboargus@gmail.com](mailto:daphne.hboargus@gmail.com).)

*Wat kunnen wij hier nu mee, als huurders van Eigen Haard?*

Het antwoord op deze vraag hangt vooral af van waar u woont. Woont u in een huis in een buurt die na 1920 is gebouwd, dan wordt uw woning waarschijnlijk in de komende tien jaar aangesloten op een warmtenet: op de stadswarmte uit de AEB Centrale in Westpoort of de restwarmte uit de Vattenfall Centrale in Diemen. Of, over een aantal jaren, op warmte uit de biomassacentrale van Vattenfall in



Diemen. Dit is een enorme operatie, die grote investeringen vraagt, ook van Eigen Haard, dus de aansluiting gebeurt als er ook groot onderhoud moet plaatsvinden, of tegelijkertijd met een renovatie.

Huurders die al zijn aangesloten op een warmtenet, merken hier verder niets van. En hetzelfde geldt voor huurders die wonen in een buurt met veel huizen van voor 1920. Voor hen gebeurt er de komende tien tot vijftien jaar helemaal n-i-k-s. Zelf woon ik in het eerste complex van Eigen Haard, gebouwd in 1913, dus mijn burens en ik blijven gewoon op

gas koken en met een gasboiler onze huizen verwarmen.

Niks doen en een pijp met heet water uit Diemen je huis in krijgen zijn niet de enige keuzemogelijkheden: technisch kan er namelijk al veel meer. Op enkele plekken in de stad zijn experimenten aan de gang om te kijken of huizen kunnen worden verwarmd met restwarmte die niet van Vattenfall of het AEB hoeft te komen. En het leuke en voor ons als huurders goede nieuws is dat er ook huurders en corporaties bij deze experimenten betrokken zijn. Vorige maand kregen bewoners van het voormalige Wilhelmina Gasthuis-terrein te horen dat hun plan om een lokaal warmtenet aan te leggen subsidie heeft gekregen. Ze gaan proberen hun huizen te verwarmen, én 's zomers te koelen, met behulp van het water in het Jacob van Lennepkanaal. Hun woningen zijn niet van Eigen Haard, maar van Stadgenoot, maar alle kennis op dit punt kan natuurlijk worden verzameld en gedeeld. Dit onderwerp, de manier waarop we in de toekomst onze huizen verwarmen, gaat de komende jaren nog heel vaak terugkomen. Laten we met elkaar in gesprek blijven over wat Eigen Haard wil, en voorstelt, en wat huurders willen. Kennis opbouwen en die met elkaar delen. Dat is in elk geval mijn plan voor 2021.

Daphne Meijer

# *Van de bestuurstafel*



Alweer is een jaar bijna voorbij. Een jaar dat we niet snel zullen vergeten. We willen het woord corona eigenlijk niet meer horen, zo balen we ervan. Maar het is wel de werkelijkheid waarmee we te maken hebben, of we dat nou willen of niet. Het is behelpen voor iedereen en ook HBO Argus heeft ermee te maken. Geen fysieke vergaderingen maar alles via Teams of Zoom. Niet echt leuk natuurlijk, maar beter iets dan niets. Jammer dat ook de Algemene Ledenvergadering een digitale bijeenkomst moest worden. Het bestuur begrijpt ook wel dat niet alle bewonerscommissies gelegenheid hadden om via Zoom deze ALV mee te maken, want als thema stond de energietransitie op de agenda. Maar eerst moesten de huishoudelijke punten worden afgewerkt en dat ging zonder problemen. Eliane Schoonman en Hans Visser zijn als bestuurslid herkozen; Eliane blijft voorzitter. Nieuw in het bestuur is Ben de Beer, voorzitter van bewonerscommissie Koningsvrouwen van Landlust. Hij heeft als speciale taak op zich genomen de contacten met de bewonerscommissies te intensiveren en daartoe gaat hij als eerste een inventarisatie maken van het functioneren van de bewonerscommissies en hij gaat de commissies vragen waar zij behoefte aan hebben. Dus als uw commissie door hem wordt benaderd, gaat u dan alstublieft op zijn uitnodiging in. De bedoeling van dit project is om HBO Argus als huurderskoepel te versterken en directer contact met de bewonerscommissies te onderhouden. Dit alles sluit mooi aan bij het voornemen van het bestuur te gaan onderzoeken in welke buurten waarin Eigen Haard woningbezit heeft, nog geen bewonerscommissie actief is. In overleg met Eigen Haard willen we proberen het aantal bewonerscommissies, en daarmee de stemmen van huurders, uit te breiden. Het idee is om een stagiaire aan te trekken om het bestuur bij deze taak te ondersteunen. Onze plannen komen te staan in het Jaarplan 2021 dat in concept aan de bestuursleden is toegezonden en waarover in de eerstkomende bestuursvergadering zal worden gediscussieerd. Na vaststelling zal het Jaarplan met Eigen Haard worden besproken, want er staan belangrijke onderwerpen in die alle huurders én Eigen Haard aangaan. Meer hierover in de volgende uitgave.

Zoals u hebt kunnen constateren hebben we de bewonerscommissie gevraagd naar hun ervaringen in de contacten met Eigen Haard in coronatijd. Er zijn commissies die geen enkel probleem hebben meegemaakt, terwijl andere het heel vervelend vonden dat de overleggen niet doorgingen of moeizaam tot stand kwamen. Helaas was in niet alle gevallen een goed contact met de contactpersoon van Eigen Haard mogelijk. Alle reacties zijn aan Eigen Haard overhandigd. Toegezegd is dat de bewonerscommissies een antwoord krijgen via hun woonservicemedewerk(st)er.

Aan de bewonerscommissies die te maken hebben met VvE's, de zgn. gemengde complexen is gevraagd of zij verbetering hebben ervaren ten aanzien van afspraken die in de VvE zijn gemaakt en waarbij ook huurders betrokken zijn. Eén medewerk(st)er van Eigen Haard is officieel afgevaardigd om de corporatie als eigenaar te vertegenwoordigen. Het is de bedoeling dat belangrijke afspraken worden doorgegeven aan de contactpersoon met wie de bewonerscommissie te maken heeft, zodat de huurders op de hoogte zijn van wat er is besproken. Helaas hebben niet veel commissies gereageerd. Een aantal wist niets van afspraken, andere hebben geen verbetering ervaren. En een enkele bewonerscommissie onderhoudt zelf goede contacten met de VvE. Dat is natuurlijk alleen maar toe te juichen.

In het laatstgehouden overleg met Eigen Haard kwam o.m. naar voren dat de bestuursleden van HBO Argus wel iets meer zouden willen weten over het functioneren van verschillende afdelingen binnen de corporatie. Afsproken is dat in 2021 een aantal afdelingen een toelichting zal geven op het reilen en zeilen in een zgn, workshop, het liefst in het kantoor van Eigen Haard. We duimen dus dat corona ons niet meer zo in de greep houdt. Er zal een schema worden opgesteld zodat verdeeld over het jaar een aantal afdelingen bezocht kan worden. We houden u op de hoogte.

Het bestuur van HBO Argus gaat vol goede moed en met veel plannen het nieuwe jaar in. We hopen dat enthousiasme op de bewonerscommissies te kunnen overbrengen. Een goed 2021 gewenst!

## **Inkomensgrens alleenstaanden blijft gelijk**

Het kabinet wilde 140.000 alleenstaanden uitsluiten van sociale huur door voor hen de inkomensgrens te verlagen. Dat plan gaat niet door. De lagere inkomensgrens is van de baan. En voor niet-alleenstaanden gaat de inkomensgrens omhoog.

Alleenstaanden met een bescheiden middeninkomen hebben niet de middelen om een woning te kopen of in de dure vrije sector te huren. Het kabinetsplan om hen de toegang tot betaalbare huur te ontzeggen leidde dan ook tot veel protest. Onder andere van de Woonbond, lokale huurdersorganisaties en individuele woningzoekenden.

### **Deal met oppositie**

Dankzij een deal die linkse oppositiepartijen met het Kabinet sloten is de lagere inkomensgrens voor alleenstaanden nu van de baan. In ruil voor steun van de oppositie aan de woonbegroting gaat het Kabinet meerdere woonplannen aanpassen. Het plan voor nieuwe inkomensgrenzen is één van die plannen.

### **Hogere inkomensgrens voor niet-alleenstaanden**

Wat wél doorgaat is verhogen van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens. Daardoor komen meer stellen en gezinnen straks weer in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie.

### **Nu geen onderscheid naar type huishouden**

Op dit moment geldt voor toegang tot sociale huur een inkomensgrens van € 39.055 (jaarinkomen). Daarbij is er geen onderscheid tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens. Voor alleenstaanden blijft de inkomensgrens dus hetzelfde, voor meerpersoonshuishoudens gaat hij omhoog.

### **Nog geen duidelijkheid over huurverhoging**

De plannen voor aangepaste inkomensgrenzen komen uit het wetsvoorstel 'Huur en inkomensgrenzen'. Met dit wetsvoorstel presenteerde het Kabinet in 2019 ook nieuwe plannen voor huurverhogingen. Het wetsvoorstel is nog niet door beide Kamers aangenomen. In welke vorm de plannen voor huurverhogingen doorgaan is op dit moment nog niet bekend.

---

## **Betalingsproblemen in coronatijd.**

Citaten uit gesprekken met Eigen Haard, gepubliceerd in NUL20 ([www.nul20.nl](http://www.nul20.nl))

“De corporaties hebben hun huurders opgeroepen zich te melden als die vreesden door de coronacrisis betalingsproblemen te krijgen. Waar mensen met schulden vaak hun kop in het zand steken, lijkt schaamte hier gelukkig minder een rol te spelen, vertelt Henk Heinhuis, manager incasso en debiteurenbeheer van Eigen Haard. Het had bij wijze van spreken iedereen kunnen overkomen.”

### **Tijdelijke huurverlaging?**

“Bij de betalingsregelingen gaat het bijna uitsluitend om uitstel van betaling en gespreide afbetaling. Structurele huurverlagingen kunnen wel, maar dan alleen in het kader van de al bestaande mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging te laten toetsen aan het inkomen. De huur kan dan worden verlaagd tot onder de zogeheten aftoppingsgrens, het meest gunstige huurtoeslag-regime. Eigen Haard kent ook nog een eigen maatwerkregeling.

“Corporaties zijn terughoudend met structurele verlagingen. Die kunnen namelijk niet worden teruggedraaid als het toch om een tijdelijke inkomensdip blijkt te gaan.

Tijdelijke huurverlagingen dan? Die zijn immers ook al mogelijk, in afwachting van een wetswijziging die in de maak is. Eigen Haard denkt er sterk aan die toe te passen, zegt Saskia Ossebaar, adviseur woonbeleid bij de corporatie: “Het kan een goede oplossing zijn als je nog niet weet hoe structureel een inkomensdaling is”. Ook binnen de Federatie wordt er over gesproken.”

## Huurcommissie gaat klachten schriftelijk afhandelen

De wachtlijsten bij de Huurcommissie zijn inmiddels zo lang geworden dat de commissie heeft besloten de dossiers schriftelijk af te handelen. Huurders en verhuurders krijgen voortaan een uitspraak van de voorzitter op basis van het onderzoeksrapport. Wie het niet eens is met de uitspraak kan alsnog in verzet komen en gehoord worden. Met deze aanpak wil men de wachttijden terugdringen. Sinds de uitbraak van de coronacrisis zijn er geen zittingen meer gehouden. Ook de woningonderzoeken hebben heel lang stilgelegen.

De Huurcommissie valt onder het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Deze schriftelijke afhandeling met een voorzittersuitspraak maakt deel uit van het actieplan 'Aanpak achterstanden'. De Huurcommissie zorgt met deze aanpak ook voor een structurele oplossing, aldus de nieuwe voorzitter, Asje van Dijk, aan het ministerie. De

### WAAR KAN IK OPLOSSINGSGERICHT KLAGEN

oom  
Herman van

*Loeje*

voorzitter bevestigt de huidige tekortkomingen: "Niet alleen zijn de doorlooptijden lang, ook het aantal klachten daarover is hoog en de klanttevredenheid laag. Dit alles benadrukt de noodzaak van de aanpak om onze geschilbeslechting structureel op peil te krijgen. Huurders willen geholpen worden."

De nieuwe werkwijze wordt eerst ingezet bij twee type geschillen: onderhoudsgebreken en servicekosten. Deze zaken komen veel voor in de werkvoorraad van de commissie. Bezwaren tegen de reguliere (inkomensafhankelijke) huurverhoging werden overigens meestal al schriftelijk afgehandeld.

De huurcommissie werkt aan diverse maatregelen om de procedures gebruiksvriendelijker en duidelijker te maken voor huurders en verhuurders. Ook volgt invoering van online betalen van de leges en betere voorlichting op de website.

=====

## WoningNet:

### Slaagkans niet meer op de website

Sinds 1 oktober ziet u geen slaagkans meer bij uw woningaanbod als u inlogt op onze website. Mijn slaagkans, de cirkel onder elke woningadvertentie met daarin de slaagkans van zeer laag tot zeer hoog, verdwijnt.

### Waarom verdwijnt de slaagkans?

Door de slaagkans te tonen, proberen wij u te helpen om slimmer te reageren op het woningaanbod. Deze slaagkans is een intelligente berekening die uw kansen vergelijkt met alle andere woningzoekenden die op soortgelijke woningen reageren. De slaagkans is ook een voorspelling en deze is niet altijd gelijk aan de werkelijkheid. De laatste tijd merken wij dan ook dat ons klantcontactcentrum veel vragen krijgt over de slaagkans. Soms is uw slaagkans laag maar uw voorlopige positie voor een woning juist gunstig. Of andersom. Wij snappen dat dit verwarring veroorzaakt. En dat is nu juist niet de bedoeling. Vandaar dat we besloten hebben om de slaagkans op deze website uit te zetten.

### Geen slaagkans, maar toch slim reageren?

Bij elke woning ziet u uw voorlopige positie. Deze voorlopige positie wordt realistischer als de resterende tijd die nog over is om op de woning te kunnen reageren, korter wordt. Daarnaast ziet u ook hoeveel reacties er al geplaatst zijn. Op deze manier kunt u nog steeds een goede afweging maken op welke woningen u het beste kunt reageren.

## Woonruimteverdeling (deel 3)

De gemeente heeft een nieuw spel en nieuwe spelregels opgesteld, zagen we in het Voorstel Nieuwe Woonruimteverdeling. Doel is Outsiders van instrumenten te voorzien, zodat ze Insiders kunnen verdringen en de krapte in sociale woningen bevorderen. De spelers verzamelen hiertoe zoveel mogelijk punten. Winnaar is degene met de meeste verzamel punten.

Outsiders: de Spelregels

Het spel kent gele punten, blauwe punten, groene punten en rode punten. Die worden er, met de taartpuntenbakjes van Trivial Pursuit, bijgeleverd. De gele punten verwerf je door inschrijving bij



Woningnet. Iedere bordronde stelt een jaar voor. Je verzamelt dus 1 punt per jaar. Daarmee is de inschrijfduur uit het vorige spel volledig uitgekleeft, maar dat maakt dit nou net zo veel leuker! Je kan daarnaast maandelijks een groene punt vergaren, maximaal 12 stuks, door een kaart van de tafel te trekken. Die kaarten liggen in het midden van het bord, op het stapeltje 'situatiepunten'. Daar staan situaties op, zoals 'problematisch thuiswonende jongeren', 'relatiebreuk ouders', of 'inwonend met kinderen'. De blauwe punten

zijn de vetste categorie. Iedere maand actief reageren op internet, dan krijg je iedere maand een blauwe punt. Maximaal 30 stuks. Net als bij Risk gaat het hier natuurlijk om het opbouwen van de juiste netwerken. Zo moet je natuurlijk een van je nerd-vriendjes vragen om vanuit verschillende IP-adressen je zoekwerk te verrichten. Een beetje student kan dat zelf of heeft centjes om dit even door zo'n ICT'ertje te laten doen. Je punten zet je zo snel mogelijk in op willekeurig welke woning! Bingo, de Outsider is binnen! Ook is er een nieuw stapeltje strafkaarten, zo chill! Je levert groene punten in voor 'Weigeren bezichtiging woning', 'no-show' of 'weigeren woning',

ook als de uitnodiging je pas een paar dagen vantevoren bereikt, ook als volgens jou de woning niet passend is. Van een keurige klant is de Insider, Ding Dong! een zoekende sloeber geworden. De punten gaan naar de corporatie: zo raken die hun onverhuurbare woningen in kansloze wijken kwijt! Als dat geen drie vliegen in één klap is! Laten we eens zien hoe de Spelregels (in het echt) in Het Voorstel staan: Het Voorstel: "De wachtpunten zijn de basis. Iedereen die ingeschreven staat op WoningNet en/of Woonmatch bouwt wachtpunten op (1 per jaar). Nieuw is dat woningzoekenden straks voor zoeken punten krijgen: zoekpunten. Situatiepunten bouwt iemand alleen op als diegene voldoet aan één van omstandigheden, zoals 'relatiebreuk met kind'. Zoekpunten en situatiepunten zijn bedoeld voor huishoudens met een dringende verhuisswens. Om er voor te zorgen dat er voldoende woningen overblijven voor huishoudens die geen situatiepunten hebben en om er voor te zorgen dat hier spreiding in aangebracht kan worden, kunnen woningzoekenden op 50% van de woningen hun situatiepunten inzetten."

En weet je wat het allerleukste van het Spel is? Omdat de Outsiders (starters, jongeren) zelf geen sociale woning achterlaten, zijn er na het spelen van dit spel nog minder sociale woningen.

Dat is wat je noemt: game over.

Eliane Schoonman

=====

**Kopij voor de volgende uitgave  
inleveren vóór 20 januari 2021**

### Colofon

#### Bestuur HBO Argus

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