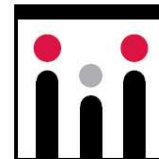


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



HBO
ARGUS

Jaargang 17, nummer 1, januari-februari 2021

In dit nummer:

- Dochter mag toch in sociale huurwoning van overleden vader blijven wonen
- Amsterdamse jongeren krijgen alsnog die beloofde voorrang op een woning
- Van de bestuurstafel
- Huren kunnen maximaal met 2,4 procent stijgen
- Grote plannen woningcorporaties in Haarlemmermeer
- Bouwen of beteugelen?
- Bouw nieuwe woningen in Amsterdam gaat door

Van de redactie

De roep om meer, véél meer woningen in alle segmenten blijft hoorbaar. Dan is het toch bizar te lezen dat er in de afgelopen vijf jaar juist minder huizen zijn gebouwd. In het NOS Radio 1 Journaal vertelde Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft: "Het kabinet moet de regie pakken, ze moeten de verantwoordelijkheid nemen. Er moet een goede planning opgezet worden, maar er moet dan ook een minister komen die dat gaat coördineren. Het proces moet vereenvoudigd worden, maar het belangrijkste is dat er natuurlijk ook financiën komen." Volgens Boelhouwer zijn er verschillende oorzaken voor de daling van het aantal nieuwbouwwoningen, maar één ervan heeft te maken met locaties: "We hebben te weinig locaties beschikbaar. In de crisis van 2008 hebben we te weinig nieuwe plannen ontwikkeld, daar gaan we nu tegenaan lopen. We hebben ook erg moeilijk te ontwikkelen locaties gekozen. Die zijn duur want er moeten bedrijven worden verplaatst, er moet grond worden gesaneerd, er moet infrastructuur worden gemaakt en we willen steeds grotere gebieden bijbouwen. In de crisis bouwden we vooral kleine projecten, nu gaat het om grote projecten waarvan de financiering vaak niet rondgeraakt. Er is nog een bijkomend probleem: Als het dan lukt, dan zie je dat er heel veel burgers gaan protesteren. Dus het proces wordt enorm vertraagd. Er zit bijvoorbeeld een schip in de grond of er lopen bijzondere dieren rond, etc."

Martin van Rijn, voorzitter van AEDES is het met de mening van Boelhouwer eens. Ook hij vindt dat de centrale overheid de regie over de volkshuisvesting weer naar zich toe moet trekken. Hij vindt dat het probleem snel moet worden opgelost: "Enerzijds zorgen voor meer bouwlocaties en bouwprocedures versnellen. Ervoor zorgen dat gemeenten meewerken wanneer het gaat om bijvoorbeeld grondprijzen, dat er letterlijk en figuurlijk wat ruimte is voor corporaties om met andere partijen de sociale cohesie te bevorderen. En de investeringsruimte voor corporaties moet groter, dus de verhuurderheffing moet eraf."

De discussies blijven voorlopig nog wel, maar met alleen praten krijgen we geen woningen. Om een platte Rotterdamse uitdrukking te gebruiken: niet lullen maar poetsen (kom op, niet kletsen maar werken!).

Dochter mag toch in sociale huurwoning van overleden vader blijven wonen

De 24-jarige Semra mag van de rechter in haar huis blijven. Verhuurder Eigen Haard stelde zich eerder op het standpunt dat zij haar huis moest verlaten nadat haar vader was overleden. Semra stond sinds 2017 wel ingeschreven op het adres, maar het huurcontract stond alleen op vaders naam. Na een langdurig steekspel kwam de zaak uiteindelijk bij de rechter die oordeelde dat er genoeg reden is om aan te nemen dat 'de samenwoning duurzaam en gemeenschappelijk' was. Eigen Haard betwistte dat. Eind november 2019 overleed Semra's vader aan de verwondingen van een aanrijding. Een maand later viel bij haar een brief in de deur dat zij de woning diende te verlaten tenzij zij kon aantonen dat zij met haar vader een 'duurzaam huishouden' had gevormd. Eigen Haard raakte daar niet van overtuigd en dat culmineerde uiteindelijk in deze rechtszaak.

Semra stelde in haar verweer dat zij er bewust voor heeft gekozen om met haar vader te gaan samenwonen. Zij heeft in dit kader ook substantiële investeringen in het gehuurde gedaan. Zij droeg bij in de kosten van de huishouding, deed het huishouden, kookte en deed samen met haar vader boodschappen. Ook ondernamen zij veel sociale activiteiten samen en gingen wekelijks naar de kerk. Ook zou haar inkomen voldoende zekerheid bieden om de huur te kunnen betalen, iets dat Eigen Haard betwistte.

Hoe schrijnend ook, maar gewoonlijk wordt een beroep op voortzetting van de huur door een inwonend (klein)kind na het overlijden van de hurende (groot)ouder niet toegewezen. Het formele argument daarbij is dat 'de samenwoning meestal niet op de toekomst is gericht'. Het kind heeft dan geen voorrangspositie ten opzichte van andere woningzoekenden.

Wat deze zaak bijzonder maakt is dat Semra nooit eerder bij haar vader heeft gewoond voordat ze op 21 jarige leeftijd in 2017 bij hem introk. Volgens de rechter waren er voldoende bewijsstukken die duidelijk maken dat zij en haar vader de intentie hadden de samenwoning langdurig voort te zetten. De gemeenschappelijkheid van de huishouding is eveneens voldoende gebleken.

De kwestie kreeg veel aandacht, mede omdat Semra eerder een petitie startte waarin ze opriep jongeren 'niet plots dakloos te laten worden na het verlies van hun ouder'. Het is nog moeilijk in te schatten welke betekenis het vonnis heeft voor vergelijkbare gevallen. Doorslaggevend bij dit vonnis is de beoordeling van de gemeenschappelijkheid en duurzaamheid van de huishouding. Achterblijvende kinderen hebben niet automatisch het recht in de woning te blijven wonen. Een huurcontract kun je immers niet erven.

=====

Amsterdamse jongeren krijgen alsnog die beloofde voorrang op een woning

Jongeren met een binding met Amsterdam krijgen pas vanaf volgend jaar alsnog met voorrang toegang tot jongerenwoningen, zo heeft wethouder Ivens de gemeenteraad laten weten.

Het besluit om Amsterdamse jongeren voorrang te geven dateert al van 2019 en werd daarna ook vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2020. Maar volgens Ivens stuitte de invoering van de regeling op allerlei technische problemen. Ook moest vanwege toegang tot het bevolkingsregister een privacy-overeenkomst worden afgesloten met de Amsterdamse corporaties. "Het voorbereiden van deze overeenkomst heeft de afgelopen maanden plaatsgevonden. De voorrangsregeling zal daarom naar verwachting uiterlijk 1 januari 2021 in de praktijk worden toegepast", aldus Ivens.

Amsterdamse jongeren krijgen meer kans op een jongerenwoning, omdat buurgemeenten hun eigen jongeren ook voorrang geven. Voorrang elders zou Amsterdamse jongeren in een nog nadeliger positie brengen. Jongeren krijgen voorrang als zij de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond. De volgorde wordt verder bepaald door de lengte van de inschrijfduur bij Woningnet. Praktisch alle jongerenwoningen worden verhuurd met een tijdelijk jongerencontract van vijf jaar.

(Bron: Nul20)

Van de bestuurstafel



Het bestuur van HBO Argus is vol goede moed aan 2021 begonnen o.a. met de intentie de contacten met de bewonerscommissies verder te intensiveren. Er is een brainstorming gestart over o.m. de rechten en plichten van commissies, over de mogelijkheden die HBO Argus heeft de bewonerscommissies te informeren en vooral te ondersteunen bij hun activiteiten. Inmiddels is bestuurslid Ben de Beer gestart met een onderzoek onder de bewonerscommissies waardoor het bestuur beter inzicht hoopt te krijgen in de behoefte aan ondersteuning of informatie. De resultaten zullen met de commissies worden gedeeld.

Het woningtekort blijft ook binnen het bestuur op de agenda staan. De zorgen van het bestuur worden regelmatig gedeeld met Eigen Haard, Huurdersfederatie Alert en met de FAH, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels. Ook de huren die de pan uit rijzen zijn een bron van aandacht. De maximale stijgingspercentages worden door de rijksoverheid vastgesteld maar bij de onderhandelingen met Eigen Haard over de huurverhogingen in 2021 is zeker ruimte om een lagere huurverhoging af te spreken. Het bestuur vindt de huurstijgingen wel genoeg geweest en zet in op helemaal géén huurverhoging. Namens Alert worden de voorbereidende gesprekken over dit onderwerp gevoerd door de leden van de Commissie Betaalbaarheid, die de bevindingen terugkoppelt aan het bestuur. Pas als Eigen Haard de vereiste Adviesaanvraag bij Alert indient worden de officiële onderhandelingen gestart die moeten leiden tot een definitief advies van de huurdersvertegenwoordiging. Er breken op dit punt zoals elk jaar spannende tijden aan.

De energietransitie blijft eveneens de gemoederen bezighouden. Er worden door allerlei organisaties in Amsterdam digitale bijeenkomsten georganiseerd waarin de centrale vraag is: hoe gaat Amsterdam van het gas af en wat zijn de consequenties. Discussies te over maar een oplossing is er nog steeds niet. Er heerst veel onzekerheid en voordat er concrete voorstellen op tafel komen blijft het gissen. Dat bewoners zich zorgen maken over de vooral financiële gevolgen van de transitie is logisch en dat dat leidt tot behoefte om erover te praten ook. Maar niemand weet het nog echt en tot die tijd blijft het koffiedik kijken. Het leidt trouwens wel tot creatieve voorstellen waarvan enkele de moeite waard zijn om nader te onderzoeken. Eigen Haard is met de voorbereidingen om de woningen energiezuiniger te maken hard aan de gang en versnelt de uitvoering van SaVe (SAmen VERduurzamen).

De beperkende coronamaatregelen werken voor niemand echt stimulerend en de fysieke ontmoetingen worden door iedereen gemist. We moeten echter allemaal volhouden en uitkijken naar weer 'normaal'. Wat zal dat heerlijk zijn.

=====

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. In verband met de beperkende maatregelen wegens corona is het kantoor tijdelijk niet te bezoeken.

=====

Kopij en suggesties voor de volgende uitgave graag inleveren
vóór 20 maart

Huren kunnen maximaal met 2,4 procent stijgen

Op 21 december 2020 heeft minister Ollongren de percentages voor de maximale huurverhoging gepubliceerd. Voor zowel de vrije als de sociale huursector ligt de maximale huurverhoging komend jaar op 2,4%. Middeninkomens in een sociale huurwoning kunnen wel nog een extra hoge huurverhoging krijgen die oploopt tot maximaal 5,4%.

Het is voor het eerst dat er een maximale jaarlijkse huurverhoging gaat gelden voor de vrije sector. De wet die dit vast gaat stellen moet nog wel worden aangenomen door het parlement, schrijft de minister in een brief aan de Tweede Kamer.



Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurders met een middeninkomen die wonen in een sociale huurwoning bij een woningcorporatie of bij een particuliere verhuurder kunnen een extra, inkomensafhankelijke, huurverhoging krijgen. Vanaf een bruto jaar inkomen van € 44.655,- ligt de maximale huurverhoging op 5,4%.

Die inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen huurders ook krijgen als ze al in een dure sociale huurwoning wonen. Er zijn huurders die al meer betalen dan de sociale huurgrens, maar toch jaar op jaar een extra hoge huurverhoging krijgen.

Huursombeperking corporaties

Corporaties moeten bovendien de gemiddelde huurverhoging over alle sociale huurwoningen (de 'huursom') beperken tot inflatie. Dat betekent dat de *gemiddelde* huurverhoging van sociale huurwoningen bij corporaties niet hoger dan 1,4% zal zijn. Als er lokaal afspraken gemaakt zijn om extra te investeren in nieuwbouw kan hier maximaal één procent bovenop komen.

Huurverlaging lagere inkomens

In 2021 krijgen corporatiehuurders met een laag inkomen en hoge huur eenmalig recht op huurverlaging. Voor commerciële huurders is dit niet geregeld. Wel heeft de Eerste Kamer minister Ollongren opgedragen te onderzoeken hoe de regering deze groep huurders wel kan helpen.

Huurverhoging vrije sector

Voor het eerst wordt er een grens gesteld aan de huurverhoging in de vrije sector: maximaal 2,4%.

Komend kabinet moet doorpakken op betaalbaar wonen

Het komende kabinet moet nog grote stappen zetten om de betaalbaarheid van het huren in de vrije én de sociale sector te verbeteren en de woningnood aan te pakken. In de campagne "Weg met de wooncrisis" roept de Woonbond samen met DeGoedeZaak op tot het aan banden leggen van woekerprijzen in de vrije sector en tot een grotere sociale huursector waar lagere en middeninkomens betaalbaar kunnen wonen.

Bron: Woonbond

Grote plannen woningcorporaties in Haarlemmermeer

De komende drie jaar gaat Ymere minimaal 300 sociale huurwoningen opleveren in de Haarlemmermeer. Het gaat om projecten aan de Groeneweg en Woudweg in Vijfhuizen en de Veldbloemstraat in Nieuw Vennep.

Eigen Haard verhuurt al woningen in de Haarlemmermeer en wil de woningvoorraad fors uitbreiden en tot en met 2023 416 sociale huurwoningen bouwen. Het gaat om projecten als Wickvoort, Rooseveltpark en de R-net locatie en het voormalige Vestiakantoor waar woningen voor jongeren en vergunninghouders komen.

DUWO wil tot en met 2023 minimaal 200 nieuwe studentenwoningen.

De gesprekken over de realisatie van nieuwe woningen met Woonzorg vinden binnenkort plaats.

Bouwen of beteugelen?

De drie meiden sliepen links op de zolder. Gordijn ertussen. Rechts de jongens. Dit was het ouderlijk huis van mijn moeder, ze zou dit jaar honderd geworden zijn. Drenthe in de jaren twintig en dertig. Ikzelf sliep ook op een zolderkamer. In mijn eentje. Maar ik had dan ook maar één broer en geen vier. Dat is de jaren zestig en zeventig in Amsterdam. Kinderen een eigen kamer werd (voor meer mensen) gewoner. Nu zijn we nog weer vijftig jaar later. Hoe wonen we nu. Ik ga eens poolshoogte nemen op de net opgeleverde Houthavens, onder de rook van de geboortegrond van Eigen Haard tegenover de Spaarndammerbuurt. Hier en daar is de Amsterdamse school herkenbaar. De architectuur is meer dan smaakvol, het is prachtig. Net als 't Schip.

Ik krijg een rondleiding door het complex Reval Eiland, goeddeels commerciële huur en een klein stukje sociaal. Het grootste appartement van het commerciële gedeelte bestaat uit een woonkamer met glazen puien tot de vloer. Boekenkasten of een piano kunnen daar niet staan. Een klein balkonnetje. De keuken lijkt verdwaald, neemt één van de twee bruikbare hoeken van de woon/eetkamer in. Rechts een inductieplaat, links de wasbak: het werkblad, zet er een koffiezetapparaat op en het is vol. Uien snijden doe je maar op de eettafel, die staat toch onder handbereik. Geen plankjes, geen keukenkastjes, geen pannenrek, geen oven. En die zouden er niet inpassen ook. Een slaapkamer zonder ruimte voor een klerenkast. Ook binnen is spiksplinterprachtig, maar hoe maak je het in vredesnaam bewoonbaar? Net als 't Schip.



In hetzelfde blok zit ook nog een handjevol sociale huurders. “Maar die hebben een eigen opgang,” haast de beheerder zich te melden. Dat je voor je dure huur niet op de trap struikelt over de smoezelige sloebers zal de redenering wezen. De huren liegen er niet om. Inclusief service en parkeerplaats doet de grootste woning (één kleine en één wat grotere slaapkamer) bijna 1900 euro per maand. Als iets er niet uitziet als woning, niet geprijsd is als woning, en niet bewoonbaar is als woning .. dan is het misschien ook geen woning. Ik schat in dat ze vooral gemaakt zijn voor expats: die wonen en werken hier tijdelijk. Het bedrijf, links verderop aan de Zuidas, rechts verderop aan de IJ-oever, betaalt de huur. Ze eten op de zaak of in de stad, gebruiken magnetron-maaltijden of thuisbezorgd en desnoods koken ze een eitje. Die hebben geen keuken met ovens, werkbladen en zespits Ottolenghi-fornuizen nodig. Die hebben genoeg aan een woon/eetkamer, een slaapkamer en een kitchenette. Net als 't Schip.

De commerciële huurappartementen zijn bedoeld voor hoogopgeleide 55-plussers die een inkomen hebben waarmee ze deze huur kunnen opbrengen. Als het geen expats zijn, dan zijn het luitjes die een hypotheek van 2000 euro kunnen betalen. En dat is dus ook precies wat ze doen met hun geld. Ze kopen een huis, en wel een huis met een extra kamer vanwege het tijdperk van beeldbellen en thuiswerken. Die huizen staan niet in Amsterdam. Tot in Hardenberg, 152 kilometer hiervandaan, vlogen de huizenprijzen omhoog. In 2020 met 22%!! Amsterdam is weer wat verder volgebouwd. Nauwelijks voor sociale huurders en vooral voor rijke passanten. De woningnood zal er niet minder om worden. Wij gaan niet kapot aan corona, wij gaan kapot aan de woningmarkt. Had Eigen Haard de Houthavens maar mogen kopen. Net als 't Schip.

Eliane Schoonman,
voorzitter HBO Argus

Bouw nieuwe woningen gaat door

Ondanks de coronacrisis is de bouw van woningen vorig jaar grotendeels doorgegaan. In 2020 is gestart met de bouw van 5.932 nieuwe woningen. Dit is minder dan de afgelopen jaren, maar toch een mooie prestatie vindt de gemeente, omdat er door het coronavirus heel wat projecten zijn vertraagd.

Voor het zevende jaar op rij is er gestart met de bouw van meer dan 5.000 woningen.



Toename sociale huurwoningen

Een groot deel van de nieuw te bouwen woningen, 2.812 om precies te zijn, zijn sociale huurwoningen. Daarvan worden er 2.270 door woningcorporaties en 542 door overige partijen gerealiseerd. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur onder de € 737,14 per maand.

De woningcorporaties zijn bezig met een inhaalslag: in 2018 werden er 1.801 sociale huurwoningen gebouwd, en in 2019 waren dat er 1.601. De toename is goed nieuws voor alle mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning.

Middeldure huurwoningen

Daarnaast is gestart met de bouw van 575 middeldure huurwoningen. Dat zijn huurwoningen met een huur tussen de € 737,14 en € 1.027,37 per maand.

Na een teleurstellende eerste helft en een licht herstel in de tweede helft van het jaar, loopt de bouw door allerlei projectmatige vertragingen achter op de doelstelling om gemiddeld 1.670 woningen per jaar in aanbouw te nemen. De ambitie om in de periode 2018 - 2024 in totaal 11.670 middeldure huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen blijft staan. De komende jaren wordt ingezet op een inhaalslag. De afspraken die gemaakt zijn met institutionele beleggers over de bouw van 10.000 middeldure huurwoningen dragen daaraan bij.

In welk stadsdeel?

De meeste nieuwe (sociale huur)woningen komen in stadsdeel Nieuw-West, op de voet gevolgd door stadsdeel Noord.

Bron: gemeente Amsterdam

Eigen Haard in coronatijd

Eigen Haard is alleen bereikbaar voor reparaties die niet kunnen wachten via telefoonnummer 020-6801801. Deze spoedreparaties worden direct opgepakt.

Werkzaamheden in leegstaande woningen gaan door. Renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden van woningen in bewoonde staat gaan door als gegarandeerd kan worden dat die werkzaamheden conform de richtlijnen van het RIVM en het protocol 'Samen veilig doorwerken' kunnen worden uitgevoerd. Huurders mogen zelf aangeven of de werkzaamheden in hun huis wel of niet doorgaan.

Onderhoud aan o.a. CV en mechanische installatie wordt niet uitgevoerd.

Huurders die door vermindering van hun inkomen in financiële problemen komen en de huur niet of nauwelijks meer kunnen betalen worden met klem opgeroepen contact met Eigen Haard op te nemen. Op de website van Eigen Haard staat te lezen wat de mogelijkheden zijn. www.eigenhaard.nl/problemen-met-de-huur-betalen

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

Redactie Argusogen

Agnes Johannesma-van Leeuwen
Hans Visser

Correspondentie voor Argusogen
t.a.v. de redactie
E-mail: argusogen@hbo-argus.nl