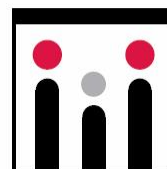


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 17, nummer 5, september-oktober 2021

In dit nummer:

- Pannen Prinsjesdag doen niets tegen wooncrisis
- WoningNet live met de nieuwe tool Qii
- Van de bestuurstafel
- Eenmalige huurverlaging 2021
- Algemene Ledenvergadering 13 oktober a.s.
- Weg met de woningnood! Alleen maar winnaars!
- Meer nodig dan standaardflatje om ouderen uit te groot huis te krijgen
- Huurachterstand?

Van de redactie

“Waarom nu pas?” vraagt Fred van der Molen, hoofdredacteur van NUL20 zich af in de laatstverschenen uitgave van ‘het platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam’. En dan heeft hij het over het Woonprotest dat op 12 september jl. in Amsterdam is gehouden. Een drukbezochte manifestatie waaraan opvallend veel jongeren hebben deelgenomen. Rotterdam volgt met de Woonopstand op 13 oktober a.s. en ongetwijfeld volgen er meer steden. “Eindelijk” zegt Van der Molen. “Jarenlang heb ik me verbaasd dat er niet meer en luider werd geprotesteerd tegen de groeiende woningnood en escalatie van de huur- en koopprijzen. Ook in de landelijke politiek wilde het onderwerp maar geen vlam vatten. Hoewel de ellende zich al jaren opbouwt, viel er electoraal kennelijk onvoldoende garen mee te spinnen.” En wie nu nog niet goed wakker is geworden woont kennelijk op een andere planeet. Het demissionaire kabinet doet een handreiking: de verhuurderheffing zal worden verlaagd. Maar o.i. is dat een doekje voor het bloeden. De verhuurderheffing moet helemaal van tafel, zoals de Tweede Kamer ook al heeft uitgesproken. Gevreesd wordt dat er nog heel wat water door de Rijn moet stromen wil dat gaan gebeuren.

Naast de ramp van de woningnood heeft Amsterdam ook nog eens te maken met knelpunten op het stroomnet. Het elektriciteitsnet blijkt overvol in veel meer delen van Amsterdam dan eerst werd gedacht. Bedrijven kunnen moeilijk of zelfs niet een stroomaansluiting krijgen en de bouw van tienduizenden woningen lopen vijf tot zeven jaar vertraging op. Dat kan de stad er niet meer bij hebben en daarom heeft Amsterdam een brandbrief naar Den Haag gestuurd. De huidige woningen worden niet door de capaciteitsproblemen geraakt, maar “Amsterdam wil een complete stad bouwen”, schrijft het stadsbestuur in de brandbrief. “Een wijk met mensen, maar zónder scholen, winkels, horeca of zorginstellingen is een slaapwijk en allesbehalve leefbaar. Zulke wijken wil en zal Amsterdam niet bouwen.” Het stadsbestuur vraagt demissionair staatssecretaris Dilan Yeşilgöz-Zegerius (Economische Zaken) en de Tweede Kamer om steun. En nu maar hopen dat de oren in Den Haag niet verstopt zitten.

Plannen Prinsjesdag doen niets tegen wooncrisis

Vandaag is de miljoenennota gepubliceerd. Daarin staan ook de plannen van het demissionaire Kabinet op het gebied van huren en wonen.

'Het gevoel van urgentie om de wooncrisis echt aan te pakken ontbreekt volledig. Er worden wat pleisters geplakt met 100 miljoen per jaar extra voor woningbouw, terwijl de miljardenheffing op sociale huur in stand blijft. Die boete op betaalbare huurwoningen moet er af zodat er meer sociale huurwoningen verduurzaamd en gebouwd kunnen worden en de woningen betaalbaarder kunnen worden verhuurd.' Zo reageert Woonbonddirecteur Zeno Winkels op de vandaag gepubliceerde plannen uit de miljoenennota. In de miljoenennota is de verhuurderheffing in stand gehouden. Komend jaar kost die huurders en woningzoekenden zo'n anderhalf miljard euro. De Woonbond wil dat die heffing wordt afgeschaft en vindt dat er juist extra geld moet naar woningbouw.

Meerderheid voor noodzakelijke maatregelen

De Woonbond wijst erop dat er een meerderheid in de Tweede Kamer voor het afschaffen van de verhuurderheffing is. Winkels: 'Ze kunnen niet blijven wachten terwijl de problemen van huurders en woningzoekers zich opstapelen. Zet nu een streep door die heffing. En investeer juist extra in betaalbaar wonen.'

Te dure vrije sector en wildgroei tijdelijke contracten

Daarnaast is er ook een meerderheid voor het aan banden leggen van de huurprijzen in de vrije sector. Winkels: 'De Kamer moet het initiatief naar zich toetrekken. De wooncrisis heeft nu écht ingrijpen nodig.' Ook de tijdelijke huurcontracten moeten wat de Woonbond betreft worden afgeschaft. Winkels: 'Een groep jonge huurders hopt nu van tijdelijke oplossing tot tijdelijke oplossing. Ze komen niet aan het opbouwen van een bestaan toe.'

WoningNet live met de nieuwe tool Qii

Qii is een tool waarmee woningzoekenden met behulp van hun Digi-D gegevens kunnen overhalen uit verschillende bronnen. Bijvoorbeeld het inkomen dat is geregistreerd bij de Belastingdienst. Maar ook informatie over het huishouden en de adreshistorie. De woningzoekende slaat de informatie op in een beveiligde digitale kluis en kan deze van daaruit delen met WoningNet. Dat is niet verplicht en kan op elk moment weer gestopt worden.



Hoe werkt Qii in WoningNet?

Als de informatie is gedeeld met WoningNet wordt deze afgeschermd in de registratie, zodat de gegevens niet zichtbaar zijn voor medewerkers van corporaties en WoningNet. De informatie wordt wel gebruikt om het passende aanbod te bepalen. Heeft een kandidaat een woningaanbieding ontvangen? Dan krijgt de corporatie die de aanbieding heeft gedaan de gegevens van de woningzoekende te zien en kan deze gebruiken voor de controle van de

gegevens. Omdat Qii nog niet alle gegevens kan leveren worden er ook nog gegevens bij de woningzoekende zelf opgevraagd.

Als een woningzoekende een Qii aanmaakt betekent dit dat hij zelf minder gegevens aan ons hoeft toe te sturen. En dat hij geholpen wordt bij het (veilig) aanleveren van lastige informatie, zoals het belastbare inkomen. Voor Eigen Haard betekent het dat bepaalde informatie vooraf al is gecheckt. Daardoor verloopt de controle makkelijker en hopen we minder mensen af te wijzen.

Hoe ziet het vervolg eruit?

Het komend jaar doen we ervaring op met Qii en wordt gekeken of woningzoekenden en corporatiemedewerkers dit een prettige manier van werken vinden. Ondertussen werkt Qii nog aan een aantal verbeteringen. Volgend jaar wordt geëvalueerd en gekeken hoe het verder gaat. Woningzoekenden met vragen over deze tool terecht bij WoningNet.

Van de bestuurstafel



Toen Eliane Schoonman, Andres Wiecherink en ik eind 2017 als nieuwe bestuursleden voor het eerst naar een bestuursvergadering kwamen, viel op enig moment de term 'gemengde complexen'. Er gingen wel meer vreemde begrippen over tafel, in die eerste maanden, dus ik maakte me er niet zo druk over. Ik wist dat wij als nieuwelingen er ooit wel achter zouden komen waar het over ging. Maar dit klonk wel heel intrigerend. Gemengde complexen? Hoezo gemengd, dan? Wit en zwart, oud en jong, sociale huurders en vrije sector huurders?

Een gemengd complex is een complex dat ooit voor een deel is verkocht. Waar kopers en huurders door elkaar heen wonen. Gemengde complexen zijn als onderwerp sindsdien elke bestuursvergadering teruggekomen, omdat er in de praktijk zo veel problemen mee blijken te ontstaan.

Meerdere leden van het huidige bestuur van HBO Argus wonen in een gemengd complex. (Had ik al gezegd dat wij altijd op zoek zijn naar nieuwe bestuursleden?) En via hen horen wij dus over de problemen van huurders in een gemengd complex. In onze overleggen met Eigen Haard komen de gemengde complexen ook altijd aan bod. Het is zelfs zo dat in ons overleg met eindbaas Bert Halm, een van de twee directeur-bestuurders van Eigen Haard, hij recent verzuchtte: "Als we toentertijd hadden geweten wat het allemaal inhield, is het de vraag of we op deze manier aan de verkoop begonnen zouden zijn."

Wat is dan precies het probleem?

In twee woorden: de wet. Er ligt vast dat kopers in een appartementencomplex zich moeten verenigen in een Vereniging van Eigenaren. Op zich is dat heel goed, want in een appartementencomplex moeten allerlei zaken nu eenmaal collectief worden geregeld. Schilderwerk, onderhoud van de lift, het gemeenschappelijke groen voor de deur, etc. Daar moeten de bewoners afspraken over maken en dat gebeurt in de VvE vergadering. Als er behalve kopers ook huurders in hetzelfde complex wonen, wordt het echter ingewikkeld. De wet staat niet toe dat huurders lid worden van de VvE. De huurders hebben natuurlijk ook een belang dat de lift het doet, kapotte lampen op de galerij worden vervangen en al dit soort dingen. Maar ze praten daar niet rechtstreeks over mee.

Een gemengd complex begint meestal als een complex met alleen huurders. In de loop van de tijd worden er woningen verkocht. De oorspronkelijke eigenaar blijft betrokken bij het complex, want de corporatie heeft het geheugen en heeft ook alle expertise in huis: hoe het ooit is gebouwd, waar alle leidingen lopen, wat en hoe er ooit is gerenoveerd, hoe het met de huidige regelgeving gesteld is, etc. Daarom is er bij de VvE vergaderingen van Eigen Haard-complexen altijd iemand van de afdeling Vastgoed van Eigen Haard aanwezig, want daar werken de experts, die het bezit van Eigen Haard op hun duimpje kennen. Na de vergadering wordt de informatie met de contactpersoon van de afdeling Wijkontwikkeling en Leefbaarheid gedeeld, die aan de huurders moet vertellen wat er besloten is. Hier zit 'm de knep. Dat gebeurt namelijk lang niet altijd. Als de informatievoorziening niet goed verloopt komen de huurdersbelangen in de knel. Nu wordt in de praktijk van alledag de regel dat huurders niet welkom zijn bij de VvE vergadering niet heel hard gehandhaafd. Als er niets aan de hand is, verlopen de contacten tussen huurders en kopers ook heel relaxed. Huurders en kopers komen elkaar immers tegen op de trap of in de lift, bij de supermarkt, op het schoolplein en op andere plekken. Als er eenmaal een probleem ontstaat, komen de huurders erachter dat hun mening niet wordt gevraagd. Bijvoorbeeld in het geval van verduurzaming of renovatie, of ander onderhoud. De kopers moeten ermee akkoord gaan dat er onderhoud wordt uitgevoerd in het complex, en er ook aan meebetalen. Als de VvE te weinig geld heeft gespaard voor het onderhoud, zitten de huurders in de knel. Hun verhuurder kan niets beginnen zonder toestemming van de kopers.

Op deze momenten wordt duidelijk waarom gemengde complexen niet werken. Als huurders en kopers in verschillende portieken wonen, kan de woningbouwcorporatie in de huurders-portieken het onderhoud uitvoeren. Maar wat als kopers en huurders dwars door elkaar heen wonen?

Vrijwel in elke vergadering praten wij over klachten die wij ontvangen: 'wij huurders worden in ons complex niet vertegenwoordigd, wij horen niets, wij worden als onmondige kinderen behandeld'. En iedere keer lopen we tegen hetzelfde aan: het lijkt wel of kopers en huurders niet samen mógen optrekken. Bewoners in de daarvoor geselecteerde gemengde complexen: vul dus vooral de enquête van Eigen Haard in over dit onderwerp!

Daphne Meijer

Enmalige huurverlaging 2021

In 2021 hebben huurders van corporaties met een hoge huur en een laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. De belastingdienst heeft de inkomensgrens van huurders die voor de verlaging in aanmerking kwamen aan de woningcorporaties doorgegeven. Maar huurders konden ook zelf huurverlaging aanvragen als zij van mening waren of zijn daarvoor in aanmerking te komen. De voorlopige cijfers van de toekenningen zijn inmiddels bekend. De afdeling Huurzaken van Eigen Haard heeft het resultaat van het eigen bezit uitgesplitst per gemeente.

De kolom zelfmelders is de stand van zaken tot nu toe. Huurders die denken voor de huurverlaging in aanmerking te komen kunnen nog tot eind van dit jaar bij Eigen Haard huurverlaging aanvragen.

Gemeente	Aantal automatische huurverlaging	Aantal zelfmelders
Aalsmeer	331	6
Amstelveen	1223	25
Amsterdam	2002	29
Assendelft	157	4
De Kwakel	42	3
Den IJp	2	
Duivendrecht	53	2
Hoofddorp	11	1
Kudelstaart	147	5
Landsmeer	88	5
Oostzaan	2	
Ouderkerk a/d Amstel	169	5
Purmerland	3	
Uithoorn	345	6
Zaandam	15	1

Hoeveel wordt de huur verlaagd?

Dat hangt van de huidige hoogte van de huur af. De huur wordt verlaagd tot net onder de aftoppingsgrens die geldt voor het type huishouden. Is de huur veel hoger dan de aftoppingsgrens? Dan krijgt de huurder dus een fikse huurverlaging. Is de huur maar een paar euro boven de aftoppingsgrens? Dan gaat het om een kleine huurverlaging.

Kijk voor meer informatie en de manier waarop huurverlaging kan worden aangevraagd op de website van Eigen Haard: www.eigenhaard.nl

Algemene Ledenvergadering op woensdag 13 oktober a.s.

Alle bewonerscommissies hebben inmiddels een uitnodiging ontvangen voor het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering op 13 oktober a.s. in Museum Het Schip. Het belooft een interessante en inspirerende vergadering te worden want naast de punten van huishoudelijke aard die nu eenmaal niet mogen ontbreken, zal met de aanwezigen worden gediscussieerd over de zgn. SaVe-projecten waarmee vrijwel alle complexen en dus bewonerscommissies te maken krijgen. SaVe staat voor Samen Verduurzamen hetgeen inhoudt dat woningen in een comfortabeler staat worden gebracht door isolatie en energiezuinige aanpassingen. Daarnaast zal een aantal complexen die in de zgn. van-het-gas-af-pilot zijn opgenomen worden geconfronteerd met ingrijpende veranderingen die er toe moeten leiden dat er geen gas in de woningen meer zal worden gebruikt.

De vergadering zal worden afgesloten met een presentatie door bestuurslid Andres Wiecherink die zal laten zien wat het betekent als de woonomgeving prettig is en hoe deprimerend het kan zijn als dat niet het geval is.

Kom naar de ledenvergadering. Zet uw oren open en discussieer mee.

Weg met de woningnood! Alleen maar winnaars!



Soms kijk ik door mijn wimpers. Dan zie ik Den Haag drie groepen huurders onderscheiden.

Groep 1 zijn de uitgeperste citroenen. Corporaties en politici vinden telkens dat huren ver boven inflatie verhoogd zouden moeten worden. Of dat het energievoordeel dat huurders zouden hebben vanwege milieumaatregelen naar de corporatie moet gaan. Maatregelen als dubbele beglazing hebben de huurders al apart betaald, en blijven ze betalen ook als de kosten allang gedekt zijn. Al zou daar een energievoordeel tegenover staan, dan had je dat dus al dubbel en dwars betaald. Maar een citroen kan je altijd nog verder uitpersen.

Groep 2 bestaat uit deerniswekkende sloebers. Dat is een terugkerende gedachte, soms verkocht als Brussels lof, en behelst het verlagen van de inkomensgrenzen. Maar aangezien daar geen huur- of energieverlagingen tegenover staan, vormen de woonlasten een steeds groter deel van je inkomen. Zo sloeber je langzaam af en word je vanzelf steeds deerniswekkender.

Groep 3 is opgejaagd wild. Met name de VVD overweegt op hun site tussentijdse inkomens- of vermogenstoetsen. Dat je nou niet tienduizend euro spaart voor je eigen begrafenis. Of als zzp'er zonder CAO-pensioen een eigen pensioenpotje opbouwt. Gevolg van zo'n tussentoets is dat je huurcontract opgezegd kan worden als je een paar jaar op rij meer verdient dan de oorspronkelijke inkomensstoets. Waar je naartoe moet nadat je je huurcontract in rook zag opgaan, staat er niet bij en al helemaal niet waar je terecht komt als je een inkomensval hebt, omdat je partner overlijdt of je AOW-gerechtigd wordt.

Hoe dan wel? Drie simpele maatregelen. De Hoge Raad bepaalde in 2004 dat de vraagprijs van huizen geen vast aanbod is, maar een onderhandelingsvoorstel. Geen vaste prijs zoals in de supermarkt, maar als een veiling. Met als gevolg dat er wordt overgeboden en overgeboden en de woning zomaar gaat naar degene die heeft geboden zonder voorbehoud van financiering. Dat voorbehoud hoeft iemand met diepe zakken ook niet, die betaalt de prijs out of pocket. Een veiling maken van woningen heeft een diepe perverse prikkel gepoot in het systeem. Speculeren met woningen moet onaantrekkelijk gemaakt worden en een *vaste laat-prijs* helpt daar bij.

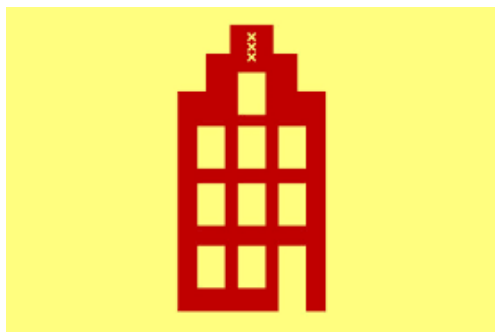
De tweede stap is de *corporaties vrijstellen van BTW (omzetbelasting) en VPB (vennootschapsbelasting)*. Dat zijn sowieso onbegrijpelijke heffingen, want waarom zou een stichting, wat de meeste corporaties zijn, in vredesnaam vennootschapsbelasting moeten betalen? Het is toch geen BV? En omzetbelasting wordt geheven op producten en diensten, zoals tomaatjes en loodgietersklusjes. Het is nogal een U-bocht om verhuur onder de tomaatjesregeling te krijgen. Die U-bocht kan er dus makkelijk uit.

Ten derde: *huurkoop*. De sociale huurder sluit geen huur- maar een hypotheekovereenkomst af met de corporatie, zeg voor 40 jaar. Na afbetaling kan de huurder rustig blijven wonen, maar is zelf wel verantwoordelijk voor onderhoud en beheer. Bij verkoop behoudt de corporatie het recht van eerste koop en wel tegen het oorspronkelijke verkoopbedrag. De overwaarde is voor de corporatie. De eventueel gedeelde huur is verrekend met het onderhoud en van de overwaarde kan sloop/nieuwbouw gefinancierd worden. De huurder heeft een aanvullende AOW bij elkaar gewoond en komt na pensionering niet in een mogelijke armoedeval.

Deze drie maatregelen: Vraagprijs is laat-prijs, weg met omzet- en vennootschapsbelasting en invoeren van grootschalige huurkoop, wat de beurs van de huurder spekt en de sociale woningvoorraad op peil en betaalbaar houdt, kennen volgens mij, behoudens speculanten en beleggers, alleen maar winnaars!

Eliane Schoonman
Voorzitter

'Meer nodig dan standaardflatje om ouderen uit te groot huis te krijgen'



Het wordt al jaren gezien als deel van de oplossing in de wooncrisis: senioren die hun grote woning inruilen voor een kleiner alternatief, zodat er plek komt voor jonge gezinnen. Die doorstroom komt alleen lastig op gang. Volgens economisch geograaf Petra de Jong moet er meer met de ouderen worden gepraat, en niet over.

De Jong, verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen, is op 15 september jl. gepromoveerd op het onderwerp. Ze legde voor haar proefschrift onder meer een vragenlijst voor aan senioren en dook in eerdere wetenschappelijke onderzoeken naar motieven om te verhuizen of juist te blijven.

'Toneel van dierbare herinneringen'

Steeds vaker worden ouderen in de wooncrisis aangemerkt als degenen die huizen 'bezet' houden, zei De Jong in het NOS Radio 1 Journaal. "Maar zolang er geen gevoel van urgentie is, bijvoorbeeld vanwege lichamelijk ongemak, is de noodzaak om te verhuizen niet heel groot", zei ze over haar bevindingen. "En ja, het huis is misschien wat aan de grote kant en de tuin wordt wat bewerkelijker, maar vaak is men erg gehecht aan de woning en leefomgeving. Het is het toneel geweest van vele dierbare herinneringen." Daar komt bij dat een woning door de bewoners meestal voor een groot deel is afbetaald of al voor een lange tijd wordt gehuurd. "Daardoor zijn de kosten laag. En los van die kosten is verhuizen ook een hele opgave, dus het wordt zo lang mogelijk uitgesteld."

Aantrekkelijk én betaalbaar alternatief

Het is dus niet gemakkelijk om iemand aan te moedigen naar een kleinere woning te verhuizen, zegt De Jong. Ook omdat de aangeboden alternatieven vaak niet toereikend zijn of überhaupt niet beschikbaar vanwege de schaarste op de woningmarkt.

"Want dat alternatief moet aantrekkelijker en betaalbaar zijn. Daarnaast willen mensen het liefst in de buurt blijven van waar ze wonen. Verder blijkt uit mijn onderzoek: de ene oudere is de andere niet. Dat vertaalt zich in hoe men graag zou willen wonen. "Met standaard seniorenwoningen worden de meeste ouderen daarom niet over de streep getrokken, zegt De Jong. Er is vanuit dat perspectief nog genoeg te winnen als het gaat om het op gang brengen van de doorstroom.

"En dan is het gewoon beter om ouderen vanaf begin af aan mee te nemen in een op hen gerichte ontwikkeling", zegt De Jong. "Ga vooral met ze in gesprek en laat ze zelf vertellen hoe ze graag willen wonen en wat hun eisen en voorkeuren zijn. Maar pretendeer vooral niet te weten wat ouderen willen, want daarvoor is die groep echt te divers."

Betalingsachterstand

Kunt u de huur niet betalen of kent u iemand die mede door de huur in financiële problemen verkeert? Praat erover en neem zo snel mogelijk contact op met Eigen Haard of adviseer dat te doen. Schaamte voor de situatie is beslist niet nodig. Samen wordt gekeken naar een oplossing, bijvoorbeeld een betalingsregeling. Of er wordt andere hulp ingeschakeld.

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Eva Visser, vice-voorzitter
Ben de Beer
Daphne Meijer
Andres Wiecherink
Els Bohte, 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

Kopij voor de volgende uitgave inleveren vóór 20 november