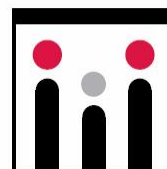


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 17, nummer 6, november-december 2021

In dit nummer:

- Mag een verhuurder de huur van de woning opzeggen?
- Van de bestuurstafel
- De stelling: Het valt wel mee met het woningtekort
- Dakakkers
- Vera Luijendijk vertrekt als bestuurder van Eigen Haard
- Aantal woningen in Amsterdam

Van de redactie

Wie het weet mag het zeggen. Hebben we de afgelopen tijd over het oplossen van het woningtekort vrijwel uitsluitend de noodzaak gehoord: 'Bouwen, bouwen, bouwen' staat er in Huurpeil 4 in de rubriek De zeepkist, een opvallende kop: "Het valt wel mee met het woningtekort". Het is een uitspraak van Hans de Geus, journalist en beurscommentator bij o.a. RTL-Z. Hij heeft een boek geschreven over zijn wonderlijke ervaringen. Hans de Geus kon geen hypotheek krijgen voor de bovenwoning die hij in Amsterdam wilde kopen. Hij kreeg wel een lening voor de aankoop van een paar appartementen die hij wilde verhuren op de vrije markt. Dat zette hem aan het denken over de oorzaken en gevolgen van de woningnood in Nederland. Over zijn bewering is na het verschijnen van het boek: "Hoe ik toch huisjesmelker werd" in april jl. een discussie ontstaan o.a. met Léon Groenemeijer, senior onderzoeker/partner van ABF Research. In Huurwijzer komen beide heren opnieuw aan het woord. De Geus: "Niemand ontkent dat er een woningtekort is. Een tekort is er altijd geweest en zal er altijd zijn. Valt het tekort nu mee? Ja, historisch gezien wel." Groenemeijer: Nee, het valt niet mee met het woningtekort, integendeel. Er zijn steeds meer woningdelers, een groeiend aandeel (oudere)jongeren woont noodgedwongen bij hun ouders en als je in dit land door onfortuinlijke omstandigheden dakloos wordt, ben je in de aap gelogeerd".

De mening van De Geus eindigt met de conclusie: "Met nu al zo veel tweede woningen is bijbouwen dweilen met de kraan open. Ons woonprobleem zit aan de vraagkant en niet aan de aanbodkant." Groenemeijer eindigt met: 'Bouwen alleen is niet voldoende, maar wel een vereiste om iedereen een betaalbaar dak boven het hoofd te bieden.'

In deze editie is de tekst uit Huurpeil opgenomen. Ongetwijfeld interessant genoeg om ook een discussie over het onderwerp te starten.

Helaas stijgt het aantal besmettingen met corona weer genadeloos. Dat betekent dat de dienstverlening van Eigen Haard weer is aangepast. Geen groepsbezoeken meer van een nieuwe woning maar een kastje bij de voordeur met de sleutel erin waarmee een kandidaat die de code van het kastje heeft gekregen, de woning kan betreden en zelf de bezichtiging kan doen.

Volg ook bij onderhoudsklachten de instructies van Eigen Haard op www.eigenhaard.nl

De redactie wenst u, ondanks de beperkende maatregelen door corona, een goede decembermaand.

Mag een verhuurder de huur van de woning opzeggen?

Of de huur van een woning door de verhuurder kan worden opgezegd is een regelmatig gehoorde vraag. De Rijksoverheid zegt hierover het volgende.

Uw verhuurder mag niet zomaar de huur opzeggen van uw woning. Dat kan alleen met een goede reden. Bijvoorbeeld omdat u geluidsoverlast geeft. Het maakt niet uit of u een vast huurcontract heeft. Of een tijdelijk huurcontract.

Redenen voor verhuurder om huur op te zeggen

In de volgende gevallen mag de verhuurder de huur opzeggen:

- U loopt achter met betaling huur
- U betaalt al 1 of meer maanden geen huur. Mogelijk stapt uw verhuurder naar de rechter. Hij eist dan om het huurcontract direct te stoppen.
- U geeft overlast in uw huurwoning, bijvoorbeeld geluidsoverlast. Mogelijk stapt uw verhuurder naar de rechter. Hij eist dan om het huurcontract direct te stoppen.
- Verhuurder wil na periode weer terug in woning (diplomatenclausule). U heeft een huurcontract met diplomatenclausule. Dat betekent dat de verhuurder na een periode weer terugkeert in zijn woning. En dat u er dan uit moet. Hij heeft daarover duidelijke afspraken met u gemaakt in het huurcontract.
- Verhuurder heeft woning zelf nodig, bijvoorbeeld na een scheiding.
- U bent tegen wijziging huurcontract. U bent het niet eens met veranderingen in het huurcontract. Bijvoorbeeld met een hogere huur na groot onderhoud.
- Bouwplannen op plek van uw woning. Uw verhuurder bouwt op de plek van uw woning iets anders. De gemeente moet dit wel eerst goedkeuren.

Uw rechten bij huur opzeggen door verhuurder (in ons geval Eigen Haard)

Uw verhuurder kan in de meeste gevallen niet zomaar uw huur stopzetten. Uw verhuurder moet zich aan uw rechten houden als hij de huur opzegt. Uw rechten hangen af van: het soort woning., bijvoorbeeld een woning met een eigen voordeur of een kamer bij een hospita.

Tijdelijk huurcontract. De opzegtermijn is minimaal 1 maand.

Vast huurcontract. De opzegtermijn is 3 tot 6 maanden. Afhankelijk van hoe lang u in uw woning woont.

Opzegging door de huurder



De huurder kan zonder opgave van reden de huur opzeggen.

De opzegtermijn bedraagt minimaal 1 maand.

De huurder zegt de huur op met een aangetekende brief. De postbezorger bezorgt dan de brief persoonlijk bij de verhuurder. Eigen Haard biedt ook de mogelijkheid de huur digitaal op te zeggen met het "Formulier Huur opzeggen" dat is te vinden op de website www.eigenhaard.nl. Maar huur opzeggen kan ook telefonisch: (020) 6 801 801

Om huurders extra tijd te geven zaken binnen het huis te regelen biedt Eigen Haard de mogelijkheid drie maanden voor de verhuizing de huur opzeggen. Dat heeft als voordeel dat een huurder tijdig weet welke zelf aangebrachte veranderingen niet in de woning mogen blijven zitten. Er is dan nog tijd om die zelf nog te verwijderen. Verwijdert Eigen Haard die dan krijgt de vertrekkende huurder daarvoor een rekening. Om welke aangebrachte veranderingen het gaat is bekend gemaakt via de voorinspectie door de opzichter, die langskomt als de huur is opgezegd.

Huuropzegging hoeft niet meer per de 1^e van de maand. Het kan dus elke dag maar de opzegtermijn gaat in op de datum dat de opzegging is ontvangen. Wanneer de einddatum in het weekend of op een feestdag valt, verschuift de einddatum naar de eerstvolgende werkdag. Voordeel is dat een huurder niet overhaast vóór het einde van de maand de huur moet opzeggen. Dat voorkomt een hoop gestress.

Van de bestuurstafel



Soms is het heel bijzonder om lid te zijn van het bestuur van HBO-Argus. In oktober hadden we door Eigen Haard uitgenodigd op locatiebezoek: een rondje langs een aantal lopende renovatieprojecten. We begonnen in Slotermeer, bij een project met maisonnettewoningen. De bewoners konden voor de renovatie kiezen of ze boven wilden wonen en beneden slapen, of andersom. Van beide mogelijkheden kregen we voorbeelden te zien. Vervolgens reden we naar de Zeeburgerdijk, waar een renovatieproject zich nog in een veel vroeger stadium bevond: de oorspronkelijke vloeren van de begane grond lagen eruit. Met een kleine dragline probeerden de grondwerkers de zware en vette grond onder de huizen te verwijderen, maar hier wreekte zich dat de Zeeburgerdijk een al middeleeuwse dijk is, waar honderden jaren lang klei tegen afgezet werd, toen het water van het IJ daar nog stroomde.

in de Transvaalbuurt en de Watergraafsmeer is Eigen Haard ook bezig. Niet met graven in de modder, dat is daar al achter de rug. We zagen in de Smitsstraat en de Retiefstraat enkele huizen die onlangs zijn opgeleverd, of die bijna klaar zijn. Prachtige huizen, maar soms naar onze smaak wel een beetje onhandig ingericht. Aan het Archimedesplantsoen en het Voltaplein keken we ook onze ogen uit, naar de prachtige duplexwoningen en de tuinen met de karakteristieke tuinhuisjes. In een deel van de woningen zijn de 'terugkeerders' inmiddels terugverhuisd, en toen wij over de balkons hingen om de tuinen te bewonderen vroegen zij zich af of wij nieuwe huurders waren die op een bezichtiging waren afgekomen. Was het maar waar... Had ik al gezegd dat we altijd op zoek zijn naar nieuwe bestuursleden, en dat zij helemaal vrij zijn in hun mening over panelen?

Een week tevoren hielden we als HBO-Argus onze Algemene Ledenvergadering, voor het eerst sinds tweeënhalp jaar weer op locatie. We hadden in 2020 al bedacht de ALV in Museum Het Schip te organiseren, omdat het zo'n mooie en sfeervolle locatie is, die 'van ons' is, dat wil zeggen: van Eigen Haard. Die moesten we uitstellen, maar nu kwam het er eindelijk van. De vroege bezoekers konden eerst een rondleiding volgen, met aansluitend een koud buffet en om 19.00 uur begonnen we aan onze vergadering. Dit was kennelijk een goede keuze, want de zaal zat vol en reageerde enthousiast. De vaste bezoekers weten dat HBO Argus voor de ALV altijd een of twee sprekers uitnodigt, om een thema uit te diepen. Dit jaar kwamen er twee sprekers van Eigen Haard, Bob Takken, van de afdeling Wonen en Jan Hanouer van de afdeling Vastgoed. Zij vertelden wat Samen Verduurzamen nu eigenlijk inhoudt, en wat het verschil is tussen het verduurzamen van een woning en het renoveren van een woning. Verduurzamen is een kwestie, leerden wij, van maatregelen die niet zo ingrijpend zijn dat de bewoners er maanden voor hun huis uit hoeven. De meeste maatregelen hebben ook geen effect (meer) op de huur. Het gaat vooral om isolatiemaatregelen waarvoor de aannemer niet te lang in de woning hoeft omdat het meeste aan de buitenkant kan gebeuren, en maatregelen als isolatie onder het dak, vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dubbele ramen (als dat nog niet gebeurd is) en het aanbrengen van betere ventilatioeroosters en een mechanisch ventilatiesysteem. Ook komen er zonnepanelen op het dak. Dit klinkt op zich best goed en verstandig, maar de werkzaamheden lopen soms uit, en dan duurt het veel langer dan een week. Als je huis helemaal grondig wordt gerenoveerd, heb je daar geen last van, want je zit in een wisselwoning. Bij SaVe zit je als bewoners wél in de troep. Hier horen we klachten over. En ook: SaVe behelst een aantal zaken, maar andere ergernissen in een woning worden niet aangepakt. In een gerenoveerde woning zijn de leidingen weggewerkt in de muur, bij oudere ongerenoveerde huizen kan het zijn dat een aannemer ooit heeft bedacht dat het een goed idee was om ze dwars over het plafond te laten lopen. SaVe pakt deze lelijke ellende niet aan. En dat zorgt voor teleurstelling, want wat koop je er dan voor om al die werklieden binnen te laten, als ze de grootste ergernissen niet oplossen? En wat te denken van zelf aangebrachte verbeteringen in een woning, waar een aannemer dwars doorheen boort en zaagt?

Een bezoek aan het gerenoveerde bezit van Eigen Haard leert ons dat renovatie veel meer oplost dan SaVe - een nieuw huis tevoorschijn tovert, in feite - maar renoveren is duur en vordert langzaam. We blijven alles kritisch volgen; natuurlijk ook hoe het gaat met renovatie en SaVe in gemengde complexen.

Fijne decembermaand en blijf intussen gezond!

Namens het bestuur,
Daphne Meijer

De stelling: **Het valt wel mee met het woningtekort**

In Huurpeil 2 publiceerde de Woonbond een interview met Hans de Geus naar aanleiding van zijn boek *Hoe ik toch een huisjesmelker werd*. Het kreeg in september de PrinsjesBoekenprijs. Met name over De Geus' stelling dat het wel meevalt met het woningtekort ontstond veel discussie. Léon Groenemeijer van ABF Research publiceerde zelfs een essay om die stelling te ontkrachten. Hoe staan beide heren nu, een half jaar later, in deze discussie?

Hans de Geus:

Niemand ontkent dat er een woningtekort is. Echter is het feitelijk, fysiek tekort niet het probleem waar mijn boek over gaat. Het diepere probleem is economische en gaat over ongelijkheid en woonarmoede. Dat die weinig te maken hebben met een fysiek tekort, weten we zeker, want tijdens corona daalde het tekort van 311.000 naar 279.000, maar de prijzen stegen door.

Een tekort is er altijd geweest en zal er altijd zijn. Valt het tekort nu mee? Ja, historisch gezien wel. De cijfers laten duidelijk zien dat het (dalend) tekort door de jaren heen niet met de prijzen te maken had (stijgend). Ook valt het tekort mee als je het afzet tegen de leegstand van 411.000 woningen (bron: ministerie BZK). Netto is er dus helemaal geen woningtekort, maar een overschot. Wat niet zegt dat we moeten stoppen met bouwen, want een bruto tekort kan ook knellen. Het zegt wel dat het vraagstuk vooral een kwestie is van de verdeling van beschikbare woningen en van vierkante meters, niet van een absoluut tekort.

De leegstand drukt ons andermaal met de neus op de feiten. *Ons probleem is niet een gebrek aan stenen. Het is een teveel aan geld.* Geld afkomstig van financiering, lage rente, erfenissen, belastingvrij schenken en de overwaarde van de doorstromer op zijn oude huis.

Hoe hoger de prijzen, hoe meer mensen daardoor te besteden hebben. En is het niet op het eerste huis, dan botvieren ze hun koopwoede desnoods op tweede huizen. Want inderdaad, een deel van die 441.000 leegstaande woningen zijn leegstaande tweede huizen. Met nu al zoveel tweede woningen is bijbouwen dweilen met de kraan open. Ons woonprobleem zit aan de vraagkant en niet aan de aanbod kant.



Léon Groenemeijer:

Nee, het valt niet mee met het woningtekort, integendeel. Er zijn steeds meer woningdelers, een groeiend aandeel (oudere) jongeren woont noodgedwongen bij hun ouders en als je in dit land door onfortuinlijke omstandigheden dakloos wordt, ben je in de aap gelogeed.

Het woningtekort zoals ABF dat becijfert, is gebaseerd op het aantal woningdelers van 25 jaar en ouder, het aantal starters op de woningmarkt en de leegstand. Onder invloed van de coronacrisis, meer sterfte en minder migratie is het tekort het laatste jaar gedaald tot 279 duizend (3,5%). Voor een goed functionerende woningmarkt, met normale slaagkansen, is inlopen van het tekort tot 2% of lager nodig. In één klap 120 of 140 duizend woningen toevoegen, lukt echter niet. Dus het zal de nodige jaren duren om én woningen te bouwen voor de weer sterk groeiende bevolking én het tekort in te lopen.

Oorzaak is dat er in de periode 2008 t/m 2018 zo'n 120 duizend huishoudens meer zijn bijgekomen dan woningen. Door het regieloos decentraliseren van de ruimtelijke ordening en het woning(bouw)beleid is dat te laat aangepakt. Er was niemand op rijksniveau die de plancapaciteit van regio's of provincies optelde en vergeleek met de oplopende huishoudensprognoses. Verkrapping van het woningaanbod bij een sterk groeiende bevolking, een oceaan van lage rente en niet op deze situatie afgestemde beleidsmaatregelen, zoals de invoering van de verhuurderheffing en het opnemen van de woz-waarde in het puntenstelsel, hebben geleid tot de perfecte storm op de Nederlandse woningmarkt. Bouwen alleen is niet voldoende, maar wel een vereiste om iedereen een betaalbaar dak boven het hoofd te bieden.

Dit artikel is overgenomen uit Huurpeil, het vakblad voor de huurderssector, een uitgave van de Woonbond.

Dakakkers

Heeft u dat ook wel eens, dat uw oog valt op een woord en dat u denkt: wat stáát daar nou toch? Nou, dat had ik dus met dit woord: DA-kakkers? Dee-AA-kakkers? Huh? Wat zijn dat? Een soort van Vindicat-luitjes maar dan uit de Dapperstraat in Amsterdam? Het aardige is dat dit fenomeen onderzocht is (door psycholinguïsten voor wie het wil weten), het fenomeen dat we 'voorspellend lezen'. Als we lezen vormen we ons een beeld van hoe het verder gaat. Verder gaat met het woord waar we mee bezig zijn, verder gaat met de zin waar we mee bezig zijn. Er is een hele studie gewijd aan het zinnetje: "The horse raced passed the barn fell." De lezer begint blijmoedig aan zo'n zin en denkt naar voren: het paard galoppeerde voorbij de schuur ... Prima, gaat goed, maar hè? Viel? Waar komt dat 'viel' nou vandaan? Wat we dan doen, wij lezers, dan gaan we terug naar waar onze voorspelling 'ontspoorde'. Dat kost natuurlijk tijd en daarom duurt het veel langer voordat we dit zinnetje begrijpen, zelfs als de woorden zelf niet zo ingewikkeld zijn: we gaan helemaal terug naar het begin. Soms zelfs drie keer als we de betekenis niet 'pakken'. In dit geval gaat het natuurlijk om het woord 'raced'. Dat betekent in deze context niet 'rende', maar 'werd aangespoord' of zelfs het paard 'dat aangespoord werd om te draven'. En dus betekent het zinnetje: 'Het paard, dat opgezweept werd om langs de schuur te draven, viel'. Maar daar doen we dus drie keer zolang over om te begrijpen.

Zo verging het mij met de DA-kakkers. Het is een Rotterdams woord en (sorry Amsterdammers), ik vind de Amsterdamse equivalent echt minder inspirerend: dakterrassen. Ik vind dat ook niet hetzelfde eigenlijk. Een dakterras heeft een béétje bewoner van de Cornelis Schuytstraat. Daar heeft 'ie wat gezellige kuipplanten, een kleine bbq en een koelkastje met witte wijn. Zoiets. De Rotterdamse dak-akkers zijn echt een heel ander verhaal. Wat lees ik in de NRC van 30 oktober?

"De gewoonte van van alles veel in ieder jaargetijde is niet langer houdbaar. Langzaam maar zeker dringt het besef door dat boontjes uit Kenia en aardbeien in december niet normaal zijn, niet goed voor de aarde en dus uiteindelijk niet goed voor ons. Lokaal en met de seizoenen mee is het devies en daarom ontstaat overal, zelfs in de stad, ruimte voor lokaal geteelde producten. In het centrum van Rotterdam begon in 2012 De Dakakker, het grootste oogstbare dak in ons land. Dit bescheiden lapje grond op het Schieblock vormde destijds internationaal een novum. Op bijna duizend vierkante meter is hier ruimte voor wateropvang, groenten, fruit en honingbijen." In Parijs hebben ze op deze manier al 14.000 vierkante meter ingericht. De oogst wordt gevierd en genoten in de buurtwinkels en restaurants en is volkomen economisch rendabel. Biodiverse akkerbouw op anderszins nutteloze dakpartijen, hoe mooi is dat!



De krant besluit met de verzuchting, en de hoop die wij onderschrijven: "Hoogste tijd dat ook in ons land pionierende initiatieven als Dakakker meer ruimte wordt geboden en op grote schaal worden uitgerold. Talloze vrijwilligers besteden hier hun tijd nuttig en er wordt bovendien verantwoord voedsel verbouwd. Het ziet er nog mooi uit ook. Maar de gemeente heeft moeite met burgerinitiatieven."

Misschien kunnen huurders en Eigen Haard samen optrekken om de gemeente te porren dit soort mooie en belangrijke oplossingen voor het klimaatprobleem te ondersteunen! Dat huurders die voorspellend lezen de corporatie en de gemeente meekrijgen in deze toekomst. Even terug naar het begin, even de betekenis gelijk zetten en door!

Eliane Schoonman,
voorzitter HBO Argus

Schrijvers bouwen luchtkastelen,
lezers wonen er in, uitgevers innen
de huur.

[Maxim Gorki](#), (1868-1936)

Vera Luijendijk vertrekt als bestuurder van Eigen Haard

Vera Luijendijk legt per 1 februari 2022 haar functie als bestuurder van Eigen Haard neer. Zij startte in september 2020 bij de corporatie als opvolger van Mieke van den Berg.

Vera Luijendijk was verantwoordelijk voor de portefeuilles Financiën, Wonen, Risicomanagement en Bestuurszaken. Als portefeuillehouder Wonen was zij voor de bewonersorganisaties het eerste aanspreekpunt in het bestuur. Daarnaast was ze verantwoordelijk voor de bestuurlijke contacten met gemeenten.

Na haar vertrek zal Bert Halm de gehele portefeuille tijdelijk overnemen in afwachting van haar opvolger.

De Raad van Commissarissen betreurt het vertrek van Luijendijk maar respecteert haar beslissing.

Wij wensen haar alle goeds voor de toekomst.

Bereikbaarheid HBO Argus

Vaste kantoortijd

Normaal gesproken houdt HBO Argus elke maandag tussen 11.00 en 14.00 uur spreekuur in het kantoor aan de Adriaan van der Horststraat 2 in Amsterdam-Slotervaart. Dat is door de huidige coronamaatregelen helaas niet mogelijk maar u kunt wel telefonisch contact opnemen of uw boodschap inspreken op het antwoordapparaat. U wordt dan zo snel mogelijk teruggebeld. E-mailen kan naar info@hbo-argus.nl

Omdat het kantoor niet elke dag bezet is kan een reactie iets langer duren. Excuus daarvoor.

Aantal woningen in Amsterdam

Ongeveer vier op de tien woningen in Amsterdam is eigendom van een woningcorporatie. In 2020 is de voorraad van 165.676 zelfstandige sociale huurwoningen nagenoeg onveranderd gebleven. In totaal zijn 1.373 sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad, vrijwel allemaal via nieuwbouw. Daar tegenover staat dat 1.383 sociale huurwoningen door verkoop, liberalisatie en sloop uit de voorraad zijn gehaald.

Bezit corporaties

De Amsterdamse woningcorporaties bezitten per 1 januari 2021 in totaal 185.342 woningen in Amsterdam. Vervolgt de meeste van deze woningen (175.978) zijn zelfstandige woningen. Deze woningen vormen ongeveer 39% van de totale Amsterdamse woningvoorraad. Daarnaast hebben de corporaties 9.364 onzelfstandige woningen in bezit.

Jarenlang was sprake van een daling van het aantal corporatiewoningen, als gevolg van verkoop en sloop. Vijf jaar geleden kwam er een einde aan die daling. Wel zijn door de administratieve scheiding van woningcorporaties als gevolg van de nieuwe Woningwet corporatiewoningen overgeheveld van de toegelaten instellingen naar gelieerde vennootschappen. Deze woningen worden in dit jaarbericht niet tot de voorraad corporatiewoningen gerekend.

(Bron: AFWC)

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter a.i.
Hans Visser, penningmeester
Ben de Beer
Els Bohte
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