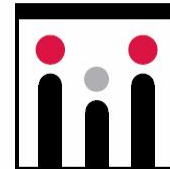


# Argusogen



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

**HUURDERSVERENIGING**



**HBO  
ARGUS**

Jaargang 18, nummer 3, mei-juni 2022

## **In dit nummer:**

- Huurverhogingen 2022
- Van de bestuurstafel
- Geen deal zonder inbreng van de huurders
- Bezwaar tegen huurverhoging door huurverhoging niet te betalen
- Uitgerekend nu: huisjesmelkerspraktijken
- Gemeenten krijgen in wetsvoorstel nog meer ruimte voor voorrang eigen bewoners
- Wat moet u doen bij achterstallig onderhoud of gebreken?

## ***Van de redactie***

Er is een nieuw college in Amsterdam. De partijen PvdA, GroenLinks en D66 presenteerden op 25 mei het nieuwe coalitieakkoord ofwel het Amsterdams Akkoord 2022-2026. Ook werden de 9 beoogde wethouders bekend gemaakt.

Belangrijke onderwerpen voor de komende 4 jaar zijn:

- Een solidaire stad met kansen voor iedereen. Dat betekent onder meer aandacht en extra geld voor armoedebestrijding, jeugdwerk, onderwijs, masterplannen voor Noord, Zuidoost en Nieuw-West, maar ook de andere stadsdelen.
- Extra inzet op duurzaamheid en groen. De coalitie wil veel meer woningen isoleren.
- Verantwoorde groei. Amsterdam moet en zal blijven bouwen, met 40 procent sociale huur, 40 procent middenhuur en -koop en 20 procent vrije sector. Ook wordt ingezet op meer doorstroming. (Verkoop van sociale huurwoningen blijft onder voorwaarden mogelijk – red.)
- Veiligheid en het bestrijden van criminaliteit zijn belangrijke thema's.

De beoogde wethouders zijn: **PvdA:** Marjolein Moorman: Onderwijs, Jeugd(zorg), Armoede en Schulden, en masterplan Zuidoost, Sofyan Mbarki: Economische Zaken, MBO, Aanpak Binnenstad, Jongerenwerk en Sport, Hester van Buren: Financiën, Personeel en organisatie, Dienstverlening, Lucht- en Zeehaven. **Groen Links:** Rutger Groot Wassink: Sociale Zaken, Opvang (statushouders en vluchtelingen), Gemeentelijk Vastgoed, Democratisering en Masterplan Nieuw-West, Touria Meliani: Kunst en Cultuur, Evenementen, Inclusie- en Antidiscriminatiebeleid en Zita Pels: Duurzaamheid, Energietransitie, Volkshuisvesting, Dierenwelzijn, Voedsel en Afval. **D66:** Reinier van Dantzig: Woningbouw, Grond en Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening, Melanie van der Horst: Verkeer, Vervoer en Luchtkwaliteit, Openbare Ruimte en Groen, Water, Aanpak Noord en Shula Rijxman: Publieke Gezondheid en Preventie, Digitale Stad, Lokale Media, Deelnemingen.

Op woensdag 1 juni bespreekt de gemeenteraad het akkoord, wordt het vastgesteld en worden de beoogde wethouders geïnstalleerd. Daarna is er genoeg werk te verrichten en kan ook wethouder Reinier van Dantzig zijn handen uit de mouwen steken want er moet in Amsterdam veel gebouwd worden, en snel!

## Huurverhogingen 2022

Als het goed is hebben alle huurders van Eigen Haard inmiddels de brief ontvangen waarin de huurverhoging voor 2022 bekend wordt gemaakt. En zoals altijd zal de een ervan schrikken en de ander zal glimlachen omdat de verhoging meevalt. Aan de vaststelling van percentages en bedragen zijn stevige onderhandelingen met Huurdersfederatie Alert vooraf gegaan. Het bereikte resultaat vinden de onderhandelaars teleurstellend.

HBO Argus heeft Eigen Haard gevraagd om een duidelijk overzicht van de verhogingen waarin ook de aanpassingen die met Alert zijn afgesproken duidelijk worden. Dat overzicht vindt u onderstaand. In een aantal individuele gevallen wijken de percentages af en kregen de huurders minder huurverhoging.

### Definitieve voorstellen huuraanpassing 2022, na advies Alert

In kleur rood/doorgestreept het oorspronkelijke voorstel obv de adviesaanvraag Alert. In kleur groen het aangepaste en definitieve voorstel.

Voorstel 1 was al gewijzigd door besluit van de Minister. Voorstellen 7 en 8 zijn gewijzigd ná het advies van Alert.

1. Voor huurders met een laag inkomen én de 'buffergroep'\* wordt een huurverhoging toegepast o.b.v. specifieke huurgrenzen, conform onze visie op betaalbaarheid:
  - t/m de 1e aftopgrens €633,25: ~~3,3% (inflatie +1%)~~ 2,3% (inflatie)
  - t/m de 2e aftopgrens €678,66: ~~2,8% (inflatie +0,5%)~~ 2,3% (inflatie)
  - t/m de maximale SH grens (liberalisatiegrens) €763,47: 2,3% (inflatie)
2. Voor huurders met een laag inkomen én de 'buffergroep'\* wordt de huurverhoging afgetopt/gemaximaliseerd op de volgende drie aftoppingsgrenzen: 1<sup>e</sup> aftopgrens €633,25, 2<sup>e</sup> aftopgrens €678,66, maximale sociale huurgrens (liberalisatiegrens) €763,47.
3. Voor de huurders met een laag inkomen én de 'buffergroep'\* met een huur boven de liberalisatiegrens €763,47 wordt de huur bevroren (lees 0% huurverhoging).
4. Woningen met zeer lage huur (<=€300) krijgen een huurverhoging van € 25 euro.
5. Voor jongeren tot 23 jaar wordt de huurverhoging afgetopt/gemaximaliseerd op de kwaliteitskortingsgrens van €442,46
6. Specifieke categorieën woningen geen huurverhoging: nieuw verhuurde woningen, projectwoningen (sloop/renovatie) en lege woningen in het huurverhogingstraject.
7. De groep huurders (hoge middeninkomens en hoge inkomens) krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging:
  - De huur onder de liberalisatiegrens:
    - Voor de hogere middeninkomens wordt de huurverhoging maximaal ~~€50~~ €40.
    - Voor de hoge inkomens wordt de huurverhoging maximaal 100 euro.
  - De huur boven de liberalisatiegrens:
    - Voor de hogere middeninkomens wordt de huurverhoging maximaal ~~3,4%~~ 2,4%
    - Voor de hoge inkomens wordt de huurverhoging maximaal ~~€50~~ €40.
8. De huurverhoging voor ons middensegment/vrije sector huur wordt maximaal ~~3,3% (inflatie + 1%)~~ 2,4% (inflatie + 0,1%), We toppen de huur af op de grens van €1.069, zodat deze betaalbaar blijft voor middeninkomens. Een deel van de huurders krijgt een inflatievolgende huurverhoging of een huurverhoging die gelijk is aan het gemiddelde van de sociale huur. Dat is afhankelijk van de afspraken die in het huurcontract zijn opgenomen.
9. Onzelfstandige woningen krijgen een inflatievolgende huurverhoging.
10. De huurverhoging niet-woningen (BOG en parkeren) is conform contractuele afspraken of anders inflatievolgend.

\*< € 47.077 voor 1 persoonshuishoudens en < € 55.014 voor meerpersoonshuishoudens

# Van de bestuurstafel



Als bestuursleden van HBO-Argus krijgen we regelmatig uitnodigingen voor studiedagen, rondleidingen, congressen en andere bijeenkomsten. De volkshuisvestingssector is in beweging en allerlei organisaties hebben veel te vertellen over hun plannen en duurzaamheidsmaatregelen. De afgelopen twee jaar gebeurde dit niet meer, vanwege de Corona-maatregelen. Maar nu de maatregelen zijn verdwenen, is de sector met een inhaalrace bezig en kunnen we bij wijze van spreken elke dag naar een conferentie.

In dit kader was er onlangs een inspiratieochtend georganiseerd door Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de Groene Huisvesters, de duurzaamheidsafdeling van Aedes. Dit is de koepel van alle corporaties in Nederland. De Groene Huisvesters organiseren bijeenkomsten door het hele land, om kennis te delen over allerlei groene en duurzame zaken.

Onlangs hadden de Groene Huisvesters iets georganiseerd samen met Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, en bij die gelegenheid was men erachter gekomen dat het Waterschap eigenlijk een grote onbekende is in de volkshuisvesting, terwijl het betrokken is bij zoveel zaken die met wonen te maken hebben. Om de huursector in de regio eens voor te stellen aan Amstel, Gooi en Vecht kwam het dus tot de inspiratieochtend, en omdat corporaties niets zijn zonder hun huurders mochten wij ook komen. Het was in Vinkeveen, voor een Amsterdammer een prachtige, groene, landelijke omgeving.

Het was verrassend boeiend en concreet. De bedoeling was ons te porren om concreet iets te gaan doen met vergroenende maatregelen. Want: het westen van het gebied van Amstel, Gooi en Vecht bestaat uit veen en is te nat, en het oosten, het Gooi en Eemland, ligt op zandgrond en is te droog. En in de grote stad is er te weinig ruimte voor het water en te weinig groen voor verkoeling. Tegels uit de tuin wippen dus, en water bergen, maar ook: de strijd tegen het hoge grondwater en het krimpen van de veenlaag.

Na afloop kregen we een korte tour naar de laagste plek in de polder, bij de Mijdrechtse Dwarsweg, waar het veen al meters diep is ingeklonken. De vertegenwoordiger van het Waterschap vertelde dat deze polder, de een na laagste van Nederland, hoe dan ook onder water zou lopen, door de combinatie van zeespiegelstijging en overvloedige regenval. 'Over tweehonderd jaar zijn we allemaal verhuisd naar Duitsland en Zweden,' sprak hij monter.

We wonen niet op een vulkaan, maar in een badkuip. Maar als bewoners kunnen we van alles ondernemen, al dan niet in samenspraak met Eigen Haard, om bijvoorbeeld onze tuinen, daken en balkons te vergroenen. Want voorlopig gaan we nergens naartoe. De medewerkers van Eigen Haard, die met een behoorlijke delegatie waren gekomen, stroopten de mouwen alvast op. Wordt vervolgd, dus.

Daphne Meijer

---

## Meer of minder exemplaren van Argusogen?

Alle bewonerscommissies ontvangen standaard vier exemplaren van elke editie tenzij zij hebben aangegeven minder of juist meer exemplaren te willen ontvangen.

Heeft uw commissie méér dan 4 leden dan kunt u ook om méér exemplaren van de uitgave vragen. Of misschien wilt u er juist minder. Dat kan ook. Geef uw wens door aan [info@hbo-argus.nl](mailto:info@hbo-argus.nl) en het komt in orde.

## **Geen deal zonder inbreng van de huurders!**

*De FAH is een actief deelnemer aan de verschillende werkgroepen die zich bezighouden met de verduurzaming van de stad. Deze werkgroepen zijn onderdeel van een grote, door de gemeente geregisseerde, agenda, die de City Deal wordt genoemd. De FAH zet hierbij bovenal in op participatie. Bewoners moeten mee worden genomen in alle ontwikkelingen en keuzes. En er moet naar hen worden geluisterd.*

### **Belangrijk voor huurders**

Hieronder sommen we op welke zaken voor de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) belangrijk zijn. Deze punten brengen we in ieder overleg in het kader van de City Deal naar voren.

Amsterdam en haar energie- en gesprekspartners moeten:

- Voorwaarden en ruimte creëren voor de eindafnemer (de huurder) om over te kunnen stappen op energiebronnen en technieken die mogelijk in de toekomst worden ontwikkeld. Bijvoorbeeld door afspraken te maken met energieleveranciers die bij ontwikkeling van nieuwe technieken flexibel kunnen switchen naar nieuwe warmtebronnen.
- Inzetten op participatie om bewoners mee te nemen in alle ontwikkelingen en keuzes en naar hen te luisteren zodat goede ideeën die worden aangedragen worden onderzocht en mogelijk toegepast.
- Over alternatieven nadenken als de financiering van de warmtetransitie bij corporaties tekort blijft schieten (denk aan alternatieve financiering).
- Betaalbaarheid voor de huurder, ook voor de lange termijn, bewerkstelligen.
- Indien voor een stadswarmtenetten gekozen wordt, garanderen dat deze gebaseerd zijn op milieuvriendelijke opwekking (dus geen biomassa).
- De prijs van het vastrecht bij stadswarmtewarmtenetten voor de sociale huursector reguleren en transparant maken.
- Eveneens bij stadswarmtewarmtenetten de gigajoule-prijs loskoppelen van de gasprijs. Daarbij uitgaan van de reële prijs die transparant berekend wordt op basis van extrapolatie van de prijsontwikkeling uit het verleden.
- Oog hebben voor zorgvuldig aanbrengen van benodigde energie-infrastructuur energie in de woningen, het vermijden van overlast of de afname van de woonbeleving voor de huurder.
- Keuzevrijheid in energiebronnen voor de huurder maximaliseren. Tegemoetkomen aan wat maximaal haalbaar is in de keuzevrijheid van de huurder. Kijk naar het aanbrengen van een flexibele energie-infrastructuur. Zorg voor ruimte om toekomstige innovaties toe te passen.

### **Huurders vroeg betrekken**

De FAH vindt het belangrijk dat huurders zo vroeg mogelijk betrokken worden. Zodat er vanaf het begin een zo groot mogelijke inbreng en keuzevrijheid voor de huurders gegarandeerd wordt. Bij de City-Deal wordt daarom goed opgelet of er niet zonder de inbreng van de huurders in de buurten een 'deal' wordt gesloten.

Van de website: fah.nu

---

## **Bezwaar tegen huurverhoging door huurverhoging niet te betalen**

Heeft u geen bezwaarschrift ingediend, maar betaalt u de huurverhoging ook niet? Dan moet uw verhuurder u (aangetekend) een herinneringsbrief sturen. Dat moet binnen 3 maanden na de datum van de huurverhoging.

Bent u het nog niet eens met de huurverhoging? Dan moet u de Huurcommissie binnen 4 maanden om een uitspraak vragen. Die beoordeelt dan of de huurverhoging wel klopt. U moet de oude huur wel gewoon blijven betalen. Bent u te laat met uw verzoek dan moet u ook de huurverhoging betalen.

## Uitgerekend nu: huisjesmelkerspraktijken

Toegegeven, in de Coronatijd heeft ook Eigen Haard onder druk van de overheid de huren getemporeerd (duur woord voor niet onverantwoord laten stijgen), maar kijk aan: corona is nog niet voorbij of wij zijn weer volle mep aan de beurt. Het zit in de genen van Eigen Haard om Regelingen van het Rijk te beschouwen als voorschriften. Dat pakt niet zonder meer gunstig uit voor de huurders. Na negatieve adviezen van HBO Argus, Alert, de FAH, de Woonbond, kortom de hele achterban om het niet te doen, besloot het Rijk het wél te doen: huurverhogingen niet in percentages, maar in ronde getallen aan te geven, te weten 50 of 100 euro (voor bepaalde huren en bepaalde inkomens). Er zijn vele redenen om daar tegen te zijn, maar één van de redenen is dat dit mensen zijn die bijvoorbeeld op een huur van 400 euro een opslag van 100 euro opgelegd krijgen dus per saldo een huurverhoging van 25% te pakken hebben. Of van 705 naar 805 euro gaan, dat is 15%. Dat zijn huisjesmelkerspraktijken. Wie in zijn onschuld denkt dat dat mensen betreft die kennelijk een hoger inkomen hebben en dat die dus uitgerookt moeten worden, moet wel bedenken dat de Nederlandse overheid jaarlijks vele miljarden méér uitgeeft aan de ongelijkheid vergrotende hypotheekrenteaftrek, dan de ongelijkheid verkleinende huurtoeslag. Alle douceurtjes, van jubelton tot onbelast woonvermogen tot belastingvrije huurinkomsten zijn voor huiseigenaren, en vrijwel niets van dit soort (fiscale) voordeeltjes komt de kant van de sociale huurder op.

Eigen Haard heeft de Regeling huurverhoging uitgevoerd als betrof het een voorschrift, met een kleine uitzondering waar ze 40 en geen 50 euro rekende. Voor de goede orde: dat hebben niet alle Amsterdamse corporaties gedaan. Ymere voerde de regeling niet in bijvoorbeeld. Wanneer doet Eigen Haard dit? *Uitgerekend* in de maanden dat de inflatie uit de rails loopt met boodschappen die tien tot veertien procent duurder zijn geworden. *Uitgerekend* in een tijd dat kleine ondernemers min of meer acuut hun Corona-leningen terug moeten betalen en zich over de kop werken om dit te doen. *Uitgerekend* in een tijd dat Eigen Haard zelf de salarissen van de bestuurders, in schril contrast met de Wet Normering Topinkomens, de zogenoemde Balkenende-norm, totaal niet temporeert. De advertentie voor directeur-bestuurder om Vera Luijendijk op te volgen stond op het internet en blijkt ingeschaald in schaal H, met een maximum van 216.000 euro. Dat is achttien duizend euro per maand. Dat is een heleboel geld, dat door de huurders wordt opgebracht. De eigen bestuurders royaal belonen en een AOW'er met een bijbaan en pensioen die net boven de inkomensgrens uitkomt 15% huurverhoging voorschotelen: je moet maar durven meten met twee maten. De recruiter die beweert dat hij onder de twee ton geen bestuurder van enige importantie kan vinden, moet maar eens zoeken in de achterban. Daar werken ze voor 1/100<sup>e</sup> van dat bedrag, namelijk 180 euro per maand. Oh ja en twee maanden in de zomer gratis, want volgens de Rijksvrijwilligersregeling bestaat een jaar uit tien maanden. Er zijn genoeg goede bestuurders die het voor de helft van het bedrag van schaal H zouden doen. Ook 120.000 euro is nog steeds 10.000 euro per maand en daarmee een salaris waar veel van de huurders drie tot vier maanden van rond moeten zien te komen.

Uitgerekend 1. Uitgerekend 2. Uitgerekend 3. Uitgerekend 4: in een tijd dat de energierekening helemaal over de plinten klotst. Maar dan zal Eigen Haard dáár toch ten minste iets aan doen? Niet alleen vanwege het milieu, maar vooral vanwege de huurders die zo langzamerhand niet meer weten waar ze het vandaan moeten halen, met niet-geïndexeerde AOW's en uitkeringen, met mega-karige vrijwilligersvergoedingen waar ook nog eens de onkosten vanaf moeten. Met flexcontracten en rechtsonzekerheid. Zijn de daken voorzien van water- en warmtevasthoudende sedum, van zonnepanelen? Zijn de huizen voorzien van warmtepompen? Zijn alle woningen dubbel, driedubbel geïsoleerd, spouwmuur, een muts?

*“Weet u wat armere huurders ook helpt? Huurbazen en woningcorporaties verplichten om hun woningen te isoleren. Enkel glas? Kieren? Achterstallig onderhoud? Zorg maar dat het voor de winter gerepareerd is, anders krijg je de energierekening doorgestuurd.”*, stond op 20 mei 2022 in een activistisch blaadje. U kent het misschien wel: NRC Handelsblad.

Eliane Schoonman,  
voorzitter HBO Argus



## Gemeenten krijgen in wetsvoorstel nog meer ruimte voor voorrang eigen inwoners

Gemeenten kunnen straks meer woningen toewijzen aan eigen bewoners of mensen met cruciale beroepen, dan eerder gedacht. Dat blijkt uit de aankondiging van minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dat hij het wetsvoorstel naar de Raad van State heeft gestuurd.

Gemeenten konden al 50 procent van de beschikbare huurwoningen toewijzen op basis van 'de economische of maatschappelijke binding' die woningzoekenden met de gemeente hebben. Binnen die 50 procent mocht maximaal 25 procent gaan naar mensen met een lokale binding. Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten zelf mogen bepalen hoe die 50 procent wordt ingezet. Zo mag een gemeente ook besluiten dat de maximaal helft van de huurwoningen naar eigen inwoners moet gaan. Dat is meer dan de 30 procent die De Jonge eerder aankondigde.

### Ook invloed op koopwoningen

De Jonge geeft gemeenten naast de huurwoningen ook meer invloed op nieuwe bewoners van koopwoningen. De helft van de woningen tot de NHG-grens van 355.000 euro mogen gemeenten toewijzen aan eigen inwoners.

Met het wetsvoorstel krijgen gemeenten ook ruimere mogelijkheden om woningen toe te wijzen aan mensen met cruciale beroepen. Denk daarbij aan politiemensen, leraren of verpleegkundigen. Grote steden geven aan dat het lastig is om aan goede mensen met deze beroepen te komen, omdat het wonen in de stad te duur en de reisafstand te groot is.

### Recht van de sterkste

'Te lang hebben we gedacht dat de markt zelf wel voldoende huizen zou bouwen voor starters, gezinnen en ouderen. We zien inmiddels dat het recht van de sterkste steeds meer bepalend is voor wie welk huis kan kopen', motiveerde de minister zijn plannen op een CDA-bijeenkomst.

Op 8 april kreeg De Jonge groen licht van zijn collega's in de ministerraad, waarna hij het voorstel naar de Raad van State stuurde. De tekst van het wetsvoorstel en van het advies van de Raad van State worden openbaar zodra de minister de wet indient bij de Tweede Kamer.

## Wat moet u doen bij achterstallig onderhoud of gebreken?

1. Lees eerst hoe het zit bij onderhoud: wie doet wat?
2. Zijn er problemen met onderhoud of gebreken aan uw sociale huurwoning of kamer? Meld deze dan bij Eigen Haard. Stuur daarvoor een brief aan Eigen Haard of doe de melding digitaal..
3. Repareert Eigen Haard uw woning niet binnen 6 weken? Dan kunt u bij de Huurcommissie om tijdelijke huurverlaging vragen.

Woont u in een vrije sector huurwoning? Dan zult u meestal naar de rechter moeten als uw verhuurder (Eigen Haard) de gebreken niet aanpakt.

Kijk op de website [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) voor meer informatie en hoe u moet handelen.

### Colofon

#### Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter  
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](mailto: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