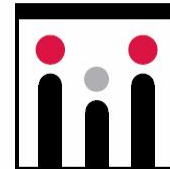


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 18, nummer 5, september-oktober 2022

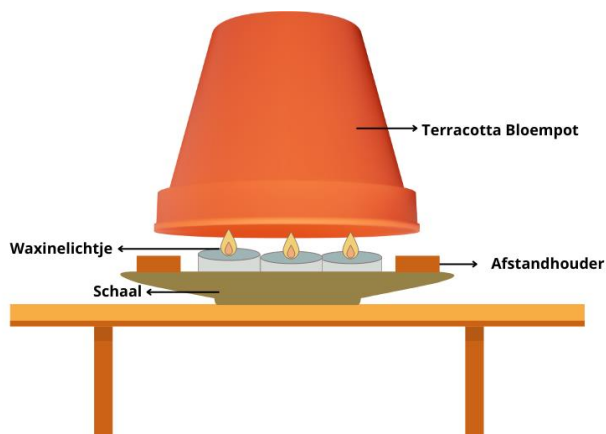
In dit nummer:

- Van berging naar woonruimte, of toch niet?
- Van de bestuurstafel
- Amsterdam komt met label voor ouderenwoning in het middensegment
- Huren stijgen hard
- Mag ik me even voorstellen...
- Bereikbaarheid HBO Argus
- Pechvogels in de perfecte storm
- Nicole de Vrij directeur Ontwikkeling en Zakelijk Beheer Eigen Haard
- Hoe hoger je label, hoe lager energierekening

Van de redactie

Compensatie voor het najaar 2023

De energieprijzen voor het prijsplafond worden gelukkig lager dan het kabinet op Prinsjesdag aankondigde. Het prijsplafond wordt op 1 januari 2023 ingevoerd. Huishoudens ontvangen in november en december van dit jaar een vaste korting van €190,00 per maand op de energierekening. Deze compensatie is voor alle kleinverbruikers hetzelfde en wordt verrekend via de energieleveranciers.



Laten we tips met elkaar delen...

Energiebesparing is in deze tijd een belangrijk thema. Laten we elkaar helpen en tips uitwisselen. Ik roep u op om tips en adviezen naar info@hbo-argus.nl te sturen zodat ik ze kan bundelen en dit als rubriek in Argusogen op te nemen. Ik geef alvast een voorzet van een idee dat ik ontzettend leuk vind en volgens Klusplanet.nl eenvoudig is te maken. Ik kijk uit naar uw ideeën!

Afbeelding: Klusplanet.nl

Van Berging naar woonruimte, of toch niet?

De woningmarkt zit op slot. Verhuizen is voor veel Amsterdammers niet mogelijk en daarom zoeken eigenaar-bewoners naar creatieve oplossingen voor hun veranderende woonwensen. Veel woningen in een Vereniging van Eigenaren (VvE) beschikken over een berging op zolder. Kan de berging worden verbouwd tot woonruimte? Die extra vierkante meters kunnen dan gebruikt worden als slaapkamer of kantoorruimte. Maar, mag dat eigenlijk wel?

Nee, dat mag niet oordeelde het gerechtshof Amsterdam in 2019 en de rechtbank Amsterdam in maart 2022 en april 2022. De bestemming kan niet zomaar wijzigen: een berging moet je als berging gebruiken.

Bestemming

In het splitsingsreglement (onderdeel van de akte) staat de bestemming van de appartementsrechten. Dit is vaak woonruimte of woning. In de akte staat verder ook de omschrijving van het appartementsrecht, bijvoorbeeld woonruimte met een berging. Deze omschrijving staat vooraan in de akte, bij de opsomming van de appartementsrechten. De bestemming en de omschrijving moeten in samenhang worden gelezen, aldus de rechtbank en het gerechtshof. Beiden oordeelden dat het woord 'berging' in de omschrijving van het appartementsrecht een nadere bestemming is van de ruimte. Deze ruimte is dus niet geschikt als woonruimte, maar enkel als opslagruimte.



'Volgens de splitsingsakte is de bestemming van de appartementsrechten op de 1e, 2e en 3e verdieping 'woning'. Deze in de splitsingsakte verwoorde bestemming betreft het appartement als geheel: in het appartement mag uitsluitend worden gewoond (...). Dat neemt niet weg dat (...) ook betekenis moet worden toegekend aan de bewoordingen waarmee de appartementsrechten in de splitsingsakte zijn omschreven. In die bewoordingen kan ook de aanduiding van een bestemming zijn gelegen. Anders dan de VvE stelt, is het feit dat in die omschrijving onderscheid is gemaakt tussen "de woning, gelegen op de [eerste/tweede/derde] verdieping, bestaande uit vier kamers" en "een berging op de zolder" daarom niet zonder betekenis. Bij gebreke van indicaties voor het tegendeel moet worden

aangenomen dat degenen die tot splitsing zijn overgegaan hebben bedoeld met het gebruik van het woord 'berging' in de Splitsingsakte de ruimtes op de zolderverdieping als zodanig (nader) te bestemmen. Dat wil zeggen dat deze ruimtes conform de gangbare betekenis van dit woord – een ruimte om iets op te bergen, een opslagruimte, en niet een verblijfs-/woonruimte – dienen te worden gebruikt. (...)

Toestemming vragen

De meeste splitsingsreglementen staan een afwijkend gebruik toe. De eigenaar heeft toestemming nodig van de vergadering voor zo'n afwijkend gebruik. Hij mag dan bijvoorbeeld zijn woning gebruiken als bedrijfsruimte of zijn berging als woonruimte. De vergadering mag deze toestemming ook onthouden of aanvullende voorwaarden stellen. Controleer vooral de eigen splitsingsakte en het daarin opgenomen splitsingsreglement voor de regels die voor jouw VvE gelden.

Vergunning

Naast de regels van de VvE, stelt de gemeente Amsterdam natuurlijk ook voorwaarden als extra woonruimte wordt gecreëerd. Hiervoor is vaak een verbouwing en een vergunning vereist. Informeer vooral bij de gemeente welke aanvullende voorwaarden gelden.

=====

Kopij voor de volgende uitgave graag inleveren
vóór 20 november

Van de bestuurstafel



Een van de vaste agendapunten die we als bestuur van HBO-Argus elke vergadering bespreken is het rondje 'renovatie- en sloopprojecten', voor zover we er enige bemoeienis mee hebben. Veel projecten lopen lekker, zonder dat wij er iets van hoeven te vinden. De bewonerscommissie vergadert met het projectteam van Eigen Haard en hoewel er heus wel eens met de deuren wordt geslagen, verloopt het proces zoals het moet. Soms is er geen bewonerscommissie en dan stappen wij naar voren. En soms vraagt Eigen Haard extra advies, omdat men ook wil weten wat toekomstige bewoners van een bepaald plan zouden vinden.

In dit kader bespraken we in onze meest recente vergadering het advies wat wij geschreven hadden als bestuur over de Dichtersbuurt in Slotermeer in Nieuw-West. Dit is een wijkje met zo'n 400 woningen, niet ver van Plein '40-'45, aan de Slotermeerlaan. De naam is afkomstig van een van de straten: de Slauerhoffstraat. De huizen zijn zo'n zestig jaar oud: kleine duplexwoningen, in slechte staat. Ze staan als losse blokken in een ruim opgezette openbare ruimte, onderdeel van het originele stratenplan van Van Eesteren voor de tuinsteden.

Licht, lucht en ruimte, Het heeft er vast ooit heel mooi uitgezien, maar de openbare ruimte is verwaarloosd en bewoners klagen over ratten. Met de huizen is ook veel mis: klein, niet meer van deze tijd, tochtig, vochtig, beschimmeld. De blokken zijn in handen van drie corporaties: Eigen Haard, Stadgenoot en Rochdale. Eigen Haard bezit het merendeel.

Eigen Haard en de bewonerscommissie bespraken het dilemma dat zich in deze situaties altijd voordoet. Slopen of renoveren? Het gebeurt regelmatig dat een corporatie aan sloop en nieuwbouw denkt, terwijl de bewoners hier helemaal geen zin in hebben en liever willen dat hun woningen worden gerenoveerd. Sloop betekent vaak dat de huidige bewoner niet kan terugkeren en voorgoed moet verhuizen. Maar bewoners willen de draadjes waarmee ze aan hun deel van Amsterdam vast zitten niet doorscheuren. Ze zijn gehecht aan de burens, het park en aan hun vaste winkels en cafés. Ze mantelzorgen voor familie en vrienden om de hoek. Ze willen helemaal niet naar een ander deel van de stad verkassen om daar helemaal opnieuw te beginnen in een vreemd buurthuis, bij een onbekende bakker en zonder hun favoriete eethuisje waar ze al heel lang eten halen.

Zo niet de bewoners in de Dichtersbuurt. Van hen koos 69 procent voor slopen. Wat meespeelde was dat er sprake was een groter project dat in fasen zou worden uitgevoerd. In plaats van te vertrekken naar ergens in de stad of de regio, kunnen de bewoners naar de vernieuwde Dichtersbuurt terugkeren. Maar de doorslag gaf toch wel de slechte staat van de woningen zelf. Hier kon niet tegenop worden gerenoveerd.

Eigen Haard vroeg ook advies aan HBO Argus. Wij keken naar hoe de sloop en toekomstige nieuwbouw van invloed is op het woningaanbod in Nieuw-West. Er komen na sloop in de nieuwbouw meer dan 800 woningen terug, de helft meer dan er nu staan. In blokken met een lift. Gezien het hartverscheurende gebrek aan sociale huurwoningen konden wij het slechts met de huidige bewoners eens zijn. Slopen is in dit geval beter dan renoveren. Er gaan slechte woningen weg en er komen twee keer zo veel energiezuinige, gezonde en levensloopbestendige woningen voor terug. Duh!

In onze vergadering bespraken we dat er echter ook critici van dit beleid actief zijn, bijvoorbeeld op de sociale media. Zij menen in het geval van de Dichtersbuurt dat het stratenplan van Van Eesteren leidend moet zijn. In de jaren vijftig is besloten dat er lage huisjes kwamen in een parkje: die moeten dus terugkomen. En die woningen, die zijn heus niet zo krakkemikkig. Wij verbaasden ons een beetje over hoe sommige (zelfbenoemde) volkshuisvesting deskundigen denken te kunnen beslissen over hoe andere mensen moeten wonen. Zelf verblijven de critici van sloop niet in de Dichtersbuurt, maar het is belangrijker dat een stedenbouwkundig plan in stand blijft dan dat het woongenot stijgt. Het bleek aan tafel dat we uit ervaring weten hoe heerlijk het is om in een nieuwbouwwoning te wonen, en hoe je zelfs in een gerenoveerd huis kunt vernikkelen van de kou. En hoe guur de omstandigheden soms zijn in een niet-gerenoveerde woning. Comfort en een lage energierekening graag, Eigen Haard!

Dit was de eerste bestuursvergadering zonder onze secretaris Agnes Johannesma en mét onze nieuwe secretaris Tanja van der Aart. Welkom, Tanja! Van Agnes gaan we nog uitgebreid afscheid nemen, maar dat is iets voor de volgende keer.

Daphne Meijer

Amsterdam komt met label voor ouderenwoningen in het middensegment

Amsterdam wil in nieuwbouwprogramma's kunnen vastleggen dat bepaalde woningen in de middeldure huursector met voorrang aan ouderen worden aangeboden. Dat staat in het wijzigingsvoorstel voor de huisvestingsverordening 2023. De betreffende woningen krijgen een label. De hoop is dat een ruimer aanbod met meer kwaliteit meer ouderen verleidt om te verhuizen.

Veel ouderen in Amsterdam wonen in een grote en vaak minder geschikte woning. Een verhuizing wordt echter om allerlei redenen zo lang mogelijk uitgesteld. Doorstromingsprogramma's als 'Van Groot naar Beter' en 'Van Hoog naar Laag' leveren maar bescheiden aantallen verhuizingen op en beperken zich tot de sociale huursector. Het college wil met de introductie van het seniorenlabel de verhuismogelijkheden voor ouderen verruimen, ook naar wat grotere woningen. Het label wordt opgenomen in de bouweisen bij gronduitgiftes. Het gaat om nieuwbouwwoningen tot 70 vierkante meter in de middel dure huursector.

Zonder label is het in Amsterdam niet mogelijk om iets grotere woningen toe te wijzen aan ouderen omdat deze met voorrang worden toegewezen aan gezinnen. De seniorenwoningen moeten voldoen aan de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen.

Huren stijgen hard

De prijs van een gemiddelde huurwoning was in juli van dit jaar 3 procent hoger dan een jaar eerder. Dat meldt statistiebureau CBS. De huur van een sociale huurwoning steeg in juli 2022 gemiddeld met 2,6 procent vergeleken met een jaar eerder. Voor vrijesectorwoningen was de stijging 3,8 procent.

Dat is behoorlijk veel: sinds 2014 is de huur in Nederland niet zoveel gestegen. In Amsterdam stegen de huren het hardst, gemiddeld met 3,6 procent.

Van alle provincies stegen de huren in Noord-Holland het meest, met gemiddeld 3,4 procent vergeleken met een jaar eerder. In Friesland en Drenthe stegen de huren het minst hard.

NU.nl



Mag ik me even voorstellen...

Sinds 1 september jl. heb ik het secretariaatsstokje overgenomen van Agnes Johannesma, die na heel veel jaar het secretariaat te hebben gerund met welverdiend pensioen gaat. Mijn naam is Tanja van der Aart, ik zit bijna elke maandag in dat leuke kantoortje aan de Adriaan van der Horststraat. Heeft u een vraag, opmerking of advies? Loop eens gezellig binnen.

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.



Pechvogels in de perfecte storm



Dit jaar werd ik diverse keren opgeschrikt. Nou ja, wel tien keer, door Oekraïne, inflatie, energieprijzen, de dood van Queen Elisabeth en ga zo maar door. Maar ik bedoel nu meer opschrikken binnen ons eigen bestuur. Onze steun en toeverlaat, Agnes, viel ten prooi aan lichamelijke beperkingen, niet nader te benoemen, maar wel pijnlijk en kon ons deze zomer niet bijstaan. Gelukkig kwam onze nieuwe ruggengraat, Tanja van der Aart, ons alvast versterken, maar dan nog. We waren nauwelijks bekomen van de schrik of steun en toeverlaat nummer twee viel van de ladder. Hans, gelukkig heeft hij het overleefd, kwam lelijk ten val en herstelt nog steeds van rug en heup. Bij Nelleke, steun en toeverlaat nummer drie, vooral als het gaat om het werk voor de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels, de club die namens de

corporaties en de wethouders om de prestatieafspraken uit te onderhandelen, draaide haar duim uit de kom. Dat klinkt niet dramatisch, maar super pijnlijk is het wel. Ikzelf ben zo uitgeput dat ik maar op halve kracht draai.

Maar de echte pechvogels zijn natuurlijk de mensen met de kleine beurs, een groot deel van de sociale huurders. Het heeft zelfs een naam: the perfect storm. Een perfecte storm, een niet erg passende benaming, betekent dat er een stapel ellende tegelijkertijd aankomt. Een kleine ondernemer krijgt inflatie, terugvordering TVL (Tegemoetkoming Vaste Lasten), energieprijzen en loonsverhogingen voor zijn kaken. Of je bent AOW'er en de pensioenen worden verlaagd, de inflatie is onvertaald hoog, de prijzen in de supermarkt stijgen 15 tot 20% en je energierekening stijgt met 300%. De FAH gaat pleiten voor 0% huurverhoging en ja dat is misschien het best haalbare. Ikzelf zie liever dat ze een huurverlaging van 300% zou bedingen. Degene die de macht heeft, kan immers vragen wat 'ie wil? Energieverhogingen van driehonderd procent, ik dacht dat ik in een nachtmerrie beland was, in een bananenrepubliek naar dictatoriale snit. Maar het is echt waar. Ik zit met twee truien binnen, kruik op mijn voeten, en laat de thermosstaat op 13.5% staan. Om beloond te worden voor deze oncomfortabele, maar wel milieuvriendelijke en zuinige inrichting van mijn woonkamer, met een maandrekening van € 670. Meer dan driemaal zo hoog als toen ik nog lekker iedere dag douchte en in een woonkamer van 20 graden zat.

Ik weet dat de overheid haar uiterste best doet om energiearmoede en schuldenlast te voorkomen. Toch had ik liever dat de overheid niet naar de markt bracht wat de markt niet aankan en dus nutsbedrijven in ere zou herstellen. Dan krijg je dit soort 'armoede' niet. Want als het een marktkwestie was, dan was het inderdaad een kwestie van: ja, je hebt nou eenmaal veel verbruikt, dus dan moet je ook veel betalen. Maar dat is dus helemaal niet zo. Je verbruikt vrijwel niets en je krijgt 'gewoon' 100, 200, 300% verhoging voor je kanis. Ik hou mijn hart vast voor 2023. Laten we naar elkaar omkijken, laten we met elkaar overleggen, laten we met Eigen Haard gaan praten dat we geen 'schrijnende gevallen' krijgen. Want ook wie het wel (net) kan betalen, eindigt als een kale kip. Heb je daar al die jaren zo hard voor gewerkt, om nu geplukt te worden door een onbarmhartige markt en een slachter over de grens. Heb je daar al die jaren voor gespaard en zuinig geleefd. Zo worden sociale huurders weer, als vanouds, klassieke pechvogels. Laten we dit niet laten gebeuren. Wordt in ieder geval lid van het bestuur van HBO Argus, laten we samen optrekken, samen een front vormen. De geschiedenis wijst uit: alleen dat helpt. Pechvogels aller landen, verenigt u!

Eliane Schoonman,
voorzitter HBO-Argus

We zoeken nog steeds bestuursleden, komt u alstublieft ons team versterken!

Nicole de Vrij directeur Ontwikkeling en Zakelijk Beheer Eigen Haard



Nicole de Vrij (45) is sinds augustus de nieuwe directeur Ontwikkeling en Zakelijk Beheer bij Eigen Haard. De Vrij werkt sinds 2018 bij Eigen Haard en was hiervoor manager Realisatie en manager Ontwikkeling & Acquisitie. In die periode heeft zij aan tal van nieuwbouwprojecten gewerkt. In haar nieuwe functie is zij onder meer verantwoordelijk voor nieuwbouw, gebiedsontwikkeling, verkoop, bedrijf onroerend goed en VVE-beheer.

"De afgelopen vier jaar heeft Eigen Haard prachtige projecten gerealiseerd die echt wat betekenen voor de volkshuisvesting, voor de bewoners en voor de buurten. We hebben mooie stappen gezet bij het opleveringsproces, in ketensamenwerking, de NH-Bouwstroom en in conceptontwikkeling. Daar zet ik me ook de komende tijd met alle plezier voor in", aldus De Vrij. Zij is de opvolger van Danny Wijnbelt. Hij is in augustus begonnen als directeur-bestuurder bij woningcorporatie De Sleutels in Leiden.

Hoe hoger je label, hoe lager energierekening

En dat merk je op de energierekening. Volgens Calcasa zijn de jaarlijkse lasten bij een gemiddelde koopwoning van 100 vierkante meter ongeveer 2.000 euro hoger bij een G-label dan bij label A. Bij een huurhuis is het verschil nog groter: daar gaat het om een verschil van 2.500 euro per jaar. Halverwege dit jaar had ongeveer een derde van de woningen in Nederland een energielabel A. Dat is het hoogste aandeel ooit. Maar het percentage huizen met label F of G blijft al een tijd gelijk, constateert Calcasa. Met name in de huurwereld is het schering en inslag: daar heeft bijna 11 procent van de woningen een E-label of lager.



Hoe nieuwer je huis, hoe groter de kans dat je een hoog energielabel hebt. Het overgrote deel van de huizen dat na 2005 is gebouwd, heeft een A-label. Op energielabel.nl kun je het label van jouw huis achterhalen door je type woning, postcode en huisnummer in te vullen.

Wat als je een laag label hebt?

Heb je een oud huurhuis met een matig energielabel? Dat komt vooral in de particuliere sector voor, zegt Marcel Trip van de Woonbond. "Je kunt bij de huisbaas een renovatievoorstel doen. Gaat die daar niet in mee, dan kan je alsnog via de rechter proberen een verduurzamende renovatie af te dwingen." Maar vaak zet zo'n operatie niet veel zoden aan de dijk, zegt Trip. Het gaat meestal om het vervangen van een ketel of het aanbrengen van dubbelglas. "Dat biedt wel wat perspectief, maar niet heel veel."

De vereniging pleit er dan ook al een tijd voor om enkelglas in een huis aan te duiden als een gebrek aan de woning. Op die manier zou enkelglas onder de onderhoudsplicht vallen. In dat geval moet de huisbaas dubbelglas regelen en kan die bovendien geen huurverhoging vragen.

Uit NU.nl

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter
Hans Visser, penningmeester
Ben de Beer
Daphne Meijer
Andres Wiecherink

Tanja van der Aart
(secretariaat)

Contact

HBO Argus
Adriaan v.d. Horststraat 2
1065 GX Amsterdam
Telefoon 020-4083982
E-mail: info@hbo-argus.nl

Website

www.hbo-argus.nl

Redactie Argusogen

Tanja van der Aart
Hans Visser

Correspondentie voor Argusogen
t.a.v. de redactie