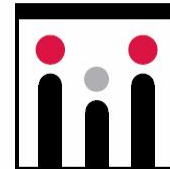


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 15, nummer 2, maart/april 2019

In dit nummer:

- De Deltawerken, Johan Cruyff en de Nederlandse volkshuisvesting
- Van de bestuurstafel
- Verhuiskostenvergoeding verhoogd per 28 februari 2019
- Het Van Eesterenmuseum
- Inzetten op doorstroming werkt
- De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is een feit

Van de redactie

Wat kan een redactie het moeilijk hebben in het maken van een keuze uit de vele onderwerpen die de revue passeren. Moeten we aandacht besteden aan de komende huurverhoging? Aan het Huurakkoord dat Woonbond en corporaties hebben bereikt maar dat pas in 2020 van kracht wordt? Aan de toewijzing van woningen aan jongeren? Of aan mensen die al heel lang zijn ingeschreven bij WoningNet? Aan het bouwen van kleinere woningen? Aan het bouwen van juist grotere woningen? Aan de huurtoeslag? Aan huurdersparticipatie? Aan het slopen van woningen en de nieuwbouw die daarop volgt? Aan renovatie in bewoonde of in onbewoonde staat? Aan SAMen VERduurzamen? Aan de ellende die huurders doormaken als de processen bij werkzaamheden in hun woning of in het gebouw niet soepel verlopen? Aan het verhuizen van zittende huurders (met name de zgn. scheefwoners) naar een vrijesector- of koopwoning? En zo kunnen we nog wel even doorgaan. Maar er moet nou eenmaal gekozen worden, niet alleen voor Argusogen.

In deze editie hebben we een mix aan informatie. In het eerste artikel spreekt de directie van het belagen van de sociale huursector. Daar ageren ze tegen en verzetten zich tegen de negativiteit die de sector ten deel valt.

In Van de bestuurstafel geeft Eliane Schoonman als voorzitter van HBO Argus haar mening over wat er zoal gebeurt en wat er nog moet gebeuren. Zij roept de bewonerscommissies op om naar de Algemene Ledenvergadering op 10 april a.s. te komen. De mening van onze achterban is cruciaal voor de standpunten die HBO Argus in gesprekken en onderhandelingen inneemt.

Er is ook een artikel opgenomen over het verhuizen van zittende huurders die met voorrang een andere woning kunnen krijgen. Het gaat dan om zgn. scheefwoners, huurders die een hogere huur kunnen en willen betalen en door verhuizing hun sociale huurwoning beschikbaar stellen aan woningzoekenden die minder financieel draagkrachtig zijn. Extra inzet op dit onderwerp blijkt te helpen.

En heel belangrijk: De Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is formeel opgericht. De gesprekken over de prestatieafspraken in Amsterdam vormen een zeer verantwoordelijke taak. De huurders hebben gelukkig weer een belangrijke stem.

De Deltawerken, Johan Cruijff en de Nederlandse volkshuisvesting

Onder bovenstaande titel verscheen op 27 februari jl. op de website van Eigen Haard een gezamenlijke column van de directieleden, Mieke van den Berg en Bert Halm. Argusogen neemt deze column over omdat de inhoud iets zegt over de manier waarop er bij Eigen Haard gedacht en gewerkt wordt.

Trots

Waar zijn we trots op? De Deltawerken, Rembrandt, onze openheid en Johan Cruijff. Ze liggen voor de hand. Maar in dat rijtje hoort ook de volkshuisvesting thuis. Want daarin hebben wij, Nederlanders, iets unieks opgebouwd.

In geen land ter wereld staat de huisvesting voor de mensen met een laag inkomen op zo'n hoog niveau als bij ons. Sinds de start van de volkshuisvesting, pakweg begin vorige eeuw, hebben tientallen miljoenen mensen en gezinnen betaalbaar en goed kunnen wonen.

Dwarsdenkers en visionairen

Het waren de dwarsdenkers en visionairen die zich druk maakten om menswaardige huisvesting. Wij kijken - 110 jaar later - met diep ontzag naar wat zij hebben bereikt. Zij zagen dat een maatschappij alleen tot volle wasdom kan komen als mensen een normaal huis hebben.

Zij waren 'disrupters' zonder dat ze daar op uit waren. Ze werden belachelijk gemaakt omdat hun sociale huurwoningen een echt toilet en badkamer hadden. Waren ze nu helemaal betoeterd om de arbeider zo in de watten te leggen? Ze trokken zich er niets van aan en bouwden ware arbeiderspaleizen, zoals het wereldberoemde Het Schip.

Publieke sector zonder subsidie

Die idealen hebben zich in ruim 100 jaar ontwikkeld tot een enorme sector die zich zonder directe subsidie bedruipt. Ook uniek. Welke maatschappelijke sector redt het zonder staatsteun of subsidies; de zorg, het onderwijs of onze gezamenlijke veiligheid, ze worden grotendeels direct door de staat gefinancierd. En dat is prima. Maar de sociale volkshuisvesting staat op eigen benen. En stel je voor, hoe zou de stad, of ons land, eruit gezien hebben zonder de sociale volkshuisvesting.



Bezieling voor de buurt

Naast al die woningen hebben corporaties de zorg voor de buurten. Voor de samenhang en de leefbaarheid. Mensen die bij corporaties werken voelen aan wat bewoners en wijken nodig hebben. Ze sturen er bezielde wijkbeheerders en bewonersbegeleiders op af. Ze zoeken de samenwerking met de gemeenten of met zorginstellingen om samen problemen op te lossen.

De Nachtwacht verpatsen we ook niet

Er is nog veel te doen. Veel te verbeteren. Hier en daar is de bureaucratie te ver doorgeslagen. Voelen onze bewoners soms te veel afstand. Maar dat is geen reden om de sector te belagen zoals nu gebeurt. Want de sociale huisvesting doe je niet in de uitverkoop. De Nachtwacht verpatsen we immers ook niet.

Verhuiskostenvergoeding verhoogd per 28 februari 2019

De minimale verhuiskostenvergoeding is met ingang van 28 februari 2019 verhoogd naar 6.095 euro. Huurders krijgen deze vergoeding als ze moeten verhuizen vanwege sloop of ingrijpende renovatie. Verhuurders zijn verplicht de vergoeding te betalen.

Het nieuwe bedrag is van toepassing op huurders die vanaf 28 februari 2019 verhuizen. Bij een verhuizing in de periode 16 februari 2018 – 27 februari 2019 gold een minimumvergoeding van 5.993 euro.

Amsterdamse kaderafspraken

Voor sloop en renovatie in Amsterdam zijn de Amsterdamse Kaderafspraken van toepassing. Huurders die het aangaat worden hierover tijdig geïnformeerd.

Van de bestuurstafel



Het stormde dagen achter elkaar, dit eerste kwartaal van 2019. Maar niet alleen indrukwekkende wolkenpartijen bevolkten het Amsterdamse zwerk. Ook de uitvalsbasis van Schiphol zorgde voor een continue stroom van overbulderende vliegtuigen. Soms zó laag dat je je afvroeg of ze de keizerskroon van de Wester niet mee zouden pakken. Toen kwam het moment dat er uit tegengestelde richting een toestel overscheerde, geflankeerd door vier straaljagers. Naar later bleek stond onze koning aan het IJ. KLM, NLR, het Nederlandse Lucht- en Ruimtevaartcentrum, en GKN Fokker bestaan dit jaar alle drie honderd jaar. Ter ere van deze jubilea organiseerden zij op 14 maart het evenement '100 jaar Luchtvaart in Nederland' in het Eye Filmmuseum. Een drukte van belang dus boven ons hoofd.

Kwetsbare stad

Ook op de grond, luttele meters daarvandaan, was het druk. Pakhuis De Zwijger ging onverdroten door met de avonden waarin gedebatteerd wordt over de inrichting van de stad, bouwen, sloop, renovatie, passend wonen, de rol van de provincie. De gemeente breekt haar hoofd over AirBnB, over huisbazen als Van Haga, over een 'Prins Bernard-tax', over huiseigenaren die aan banden gelegd moeten worden tegen het ongebreideld verhuren tegen ongebreidelde huren. De huisvesting in Amsterdam is in hoog tempo een belangrijker dossier aan het worden dan klimaat of pensioenen. En terecht. Amsterdam is een kwetsbare stad en rap een onbetaalbare stad. Voor de sociale huurders, maar ook voor mensen uit net onder of net boven middeninkomen. Amsterdam kijkt aan tegen een huisvestingsprobleem voor al die mensen waar de stad behoefte aan heeft, van onderwijzers tot politie-agenten, van loodgieters tot fietsmakers. Op de bestuurstafel van HBO Argus komen flarden van deze problemen terecht. Betaalbaarheid is daar één van. We bogen ons over de vraag van Eigen Haard of we akkoord gingen met de huurverhoging. We zijn niet principieel tegen huurverhoging, maar als de sociale huren langzamerhand kruipen naar hetzelfde bedrag dat de kopers van koopwoningen aan hypotheek kwijt zijn, dan komt het moment naderbij dat wij in het belang van de huurders 'ho' zeggen. En met drie heffingen die op het bordje en dus de rekening van de huurders neergelegd zijn, zullen wij bij de volgende huurverhoging voor 2020 de corporatie zeker gaan adviseren dat het einde van deze verhogingen wat ons betreft in zicht zijn. Dan is het echt: boem is ho. En wij verwachten dat onze corporatie dat met ons eens zal zijn.

**Wonen is geen gunst
maar een recht! Wat
vindt u ervan?**

Steun aan bewonerscommissies

Maar er is meer dat het bestuur bereikte. Gelukkig hebben wij twee bestuursleden die onze kerntaak fluks aanpakten: de ondersteuning van de bewonerscommissies. Daphne Meijer en Andres Wiecherink bezochten een aantal bewonerscommissies en bekeken serieus de belangen, zorgen en problemen van de huurders ter plaatse. Het viel niet mee wat ze aantroffen. Er zijn hijsbalken weggehaald in bepaalde complexen, opdat verhuiskranen er terecht kunnen. Maar die kranen kunnen er ter plekke niet terecht. Mensen kunnen hun meubels zo niet meer in of uit hun huizen krijgen. Er zijn complexen waar de benedenetages gerenoveerd worden en de bewoners naar een wisselwoning gaan, omdat de fundering aangepakt wordt. Maar de bewoners die daar boven wonen die voor 'groot onderhoud' gekozen hebben, gaan een periode tegemoet waarin ze in een bouwput wonen. Er zijn bewonerscommissies die ooit van goede wille waren, maar die nu serieuze communicatieproblemen met Eigen Haard hebben. HBO Argus probeert waar mogelijk de problemen te helpen oplossen, of verwijst naar de geschillencommissie. Ook in dat laatste geval staan we natuurlijk paraat als ook dat geen oplossing biedt.

Algemene Ledenvergadering

Op 10 april hebben wij onze Algemene Ledenvergadering. Andres zal ons daar laten zien wat het betekent als we 'de buitenboel' onderhouden. En Ria Heldens gaat ons meenemen in de belangrijke vraag of wij, de sociale huurders, het een goed idee vinden dat we onze woning moeten verlaten als onze kinderen de deur uitgaan, de toepassing van 'passend wonen'. HBO Argus vindt dat geen goed idee. Het maakt immers wonen tot een gunst en niet tot een recht. In de volgende kwartalen gaan we u vragen of u dat met ons eens bent. Als dit het geval is, dan zullen wij hier met Eigen Haard over praten.

En dan is er nog het huurdersbelang dat gaat om onze betrokkenheid bij de prestatie-afspraken. De HA ging ter ziele, maar de gemeente wil (en moet) een vertegenwoordiging van de Amsterdamse huurders hebben. HBO Argus benoemde ons bestuurslid Eva Visser en Nelleke Lindhout tot voorzitter en bestuurslid van de nieuwe federatie FAH. Zij hebben zich de longen uit hun lijf vergaderd om dit nieuwe gremium van de grond te krijgen. Dat weet niet iedereen, maar zonder deze keihard werkende vrijwilligers hebben onze sociale huurders geen stem in deze belangrijke beslissingen, die gaan over betaalbaarheid, beschikbaarheid, woonruimteverdeling, passend wonen en alle onderwerpen die zorgen dat de sociale huisvesting in Amsterdam gewaarborgd is of zelfs: blijft bestaan.

We hebben het er onder het Amsterdamse zwerk druk mee, we zijn blij met de open communicatie met Eigen Haard en de gemeente, maar we zijn bezorgd over de ontwikkeling van het wonen in Amsterdam. Is er genoeg, is het betaalbaar, hoe zit het met spreiding, woonduur, wachtlijsten, doelgroepen als bejaarden, vluchtelingen, studenten, reclassering, hoog urgenten, met sociale veiligheid, met de omgang met zittende huurders, de 'huursprong' voor nieuwe huurders. Er is zoveel dat we moeten behappen, een goede gesprekspartner voor Eigen Haard en de gemeente zijn, een goede spreekbuis voor bewonerscommissies. Kom naar de ledenvergadering, dan praten we verder!

Eliane Schoonman
Voorzitter

Het Van Eesterenmuseum

Het Van Eesteren Museum is begonnen als een buitenmuseum in Slotermeer. Het bestuur van voormalig stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer, in 2010 opgegaan in Stadsdeel Nieuw-West, besloot in 2007 een deel van de stadsuitbreiding van architect en stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren in Amsterdam West aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Toen dit buitenmuseum een feit was, is er een informatie- en documentatiecentrum met tentoonstellingen en een gevarieerd programma van activiteiten en evenementen opgezet (2010) en een museumwoning ingericht (2012). Het Van Eesteren Museum in de Westelijke Tuinsteden heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een gewaardeerd platform voor gesprek en debat over de stedelijke ontwikkeling van Amsterdam.



Van Eesteren Paviljoen

Eind 2017 is Het Van Eesteren Museum verhuisd naar het nieuw paviljoen aan de Sloterplas. Voor het museum is een onderdak op een zichtbare plek aan de Sloterplas een logisch gevolg van de verbreding van de focus: van buitenmuseum in Slotermeer naar het hart van Amsterdam Nieuw-West. Daar kunnen de tradities en ontwikkelingskansen van de Westelijke Tuinsteden gedeeld worden. Gekozen is voor een prachtige en logische plek aan de noordoever van de Sloterplas, naast de haven. In 1939 tekende Cornelis van Eesteren al een paviljoen op precies deze

locatie. In gedachten zag hij er Amsterdammers flaneren van het paviljoen aan de Oostoever naar het paviljoen aan de Noordzijde.

Meer informatie op de website: vaneesterenmuseum.nl

Jaarlijkse Algemene Ledenvergadering
Woensdag 10 april a.s. 19.30 uur in Casa Sofia, Ottho Heldringstraat 4,
Amsterdam-Slotervaart

Kom luisteren en praat mee over wat er aan de hand is in de huursector.. Uw mening is belangrijk!

Inzetten op doorstroming werkt

De sociale huursector heet op slot te zitten. Toch lukt het Eigen Haard om sociale huurders te laten doorstromen. De woningcorporatie heeft daartoe haar eigen betaalbare middensegment gecreëerd. Niet alleen in Amsterdam, maar ook in Amstelveen, Uithoorn, Aalsmeer, Ouder-Amstel en Landsmeer. De komende vijf jaar zal dit aanbod nog toenemen tot zo'n 5.500 woningen.

Een gezin met vier kinderen verruilde kortgeleden een krappe tweekamerwoning in Amsterdam-Osdorp voor een vijfkamerappartement in Noord. Dat is precies zoals 'doorstroomkampioen' Florence van de Ven, verhuurmakelaar van Eigen Haard, het graag ziet gebeuren. "We hebben het hier over een huishouden dat al jarenlang te klein woont. Ze zijn de afgelopen jaren wat meer gaan verdienen en komen daardoor niet meer in aanmerking voor een ruimere sociale huurwoning. Een koopwoning kunnen ze zich niet permitteren. Die familie is ontzettend blij met hun nieuwe huurwoning."

Eigen Haard heeft vorig jaar aan ruim vierhonderd sociale huurders een woning met een huur tussen de 720 en 1.009 euro verhuurd. In 250 gevallen betrof het doorstromers van Eigen Haard, de 150 overige huurden van een andere corporatie in de regio Amsterdam. Nog zo'n honderd andere middeldure huurwoningen gingen naar reguliere woningzoekenden.

Veel scepsis

"We hebben drie jaar geleden heel bewust ervoor gekozen om door inzet van een betaalbaar geliberaliseerd aanbod de doorstroming te bevorderen", zegt bestuurder Mieke van den Berg. "Aanvankelijk werd dat voorstel met veel scepsis ontvangen. Tijdens onze Nieuwjaarsreceptie in 2016 hebben we dat voornemen voor het eerst met de eigen medewerkers gedeeld. Veel eigen medewerkers hadden hun twijfels."

De belangstelling blijkt in de praktijk groot. Volgens Van de Ven melden zich al gauw honderden belangstellenden. En in de meest populaire Amsterdamse buurten, in Centrum, Zuid of Oost, kan dat aantal wel oplopen tot zeshonderd kandidaten.

Veel marketing is niet nodig. Aparte campagnes laat Eigen Haard inmiddels achterwege. De woningen worden aangeboden via de eigen website. "Veel woningzoekenden zijn op de hoogte van ons aanbod. Onze Facebook-pagina kent 30.000 fans. Als we een woning beschikbaar hebben, dan vertelt zich dat snel rond."

Voor deze woningen geldt een maximum inkomen van 58.000 euro, maar voor doorstromers van Eigen Haard zelf geldt geen maximum. "Het komt weinig voor, maar ook huurders met een hoog inkomen kunnen voor een dergelijke woning in aanmerking komen. Het gaat ons erom de doorstroming te bevorderen", aldus Van den Berg.

Geliberaliseerd bezit

Eigen Haard heeft voor dit - niet bij wet geregleerde - middensegment inmiddels zo'n 4.500 woningen beschikbaar. Niet alleen in Amsterdam, maar ook in omliggende plaatsen als Amstelveen, Uithoorn, Aalsmeer, Ouder-Amstel en Landsmeer. Het aanbod maakt in die gemeenten deel uit van de prestatieafspraken. De komende vijf jaar zal het betaalbare middensegment groeien tot zo'n 5.500 woningen. De groei komt vooral uit liberalisering van bestaand bezit. Ook zijn er nog wat oude nieuwbouwprojecten. Zij vallen onder de overgangsregeling. In de toekomst zal van grootscheepse nieuwbouw geen sprake zijn. Van den Berg: "We kijken naar wat mogelijk is, maar de financiering van dergelijke woningen is duurder dan de bouw van sociale huur op basis van WSW-geborgde leningen. We kiezen dan toch liever voor onze sociale huurders. De komende jaren willen we groeien naar zo'n 58.000 woningen. Liberalisering voor het betaalbare middensegment gaat dus niet ten koste van de omvang van de sociale sector. Eigen Haard zal de komende jaren ook het sociale aanbod versterken."

Hoge prijzen

Met de verhuur in het middensegment laat Eigen Haard "veel geld zitten", zegt Van den Berg. "Dat zijn we gewend. Dat doen we in de sociale sector ook. Particuliere en institutionele beleggers rekenen aanmerkelijk hogere prijzen, maar dergelijke bedragen kunnen onze doorstromers niet betalen. Iemand moet zich toch om hen bekommeren? Onze aanpak is dan ook goed verdedigbaar. We móeten die investering doen."

Van den Berg ziet nog een ander dilemma. "Doorstroming levert huurders een beter passend huis op, maar leidt er ook toe dat een groep mensen vertrekt die we juist graag in die straat zouden willen houden. Mede door het 'passend toewijzen' worden woningen steeds vaker toegewezen aan kwetsbare huurders. In Amsterdam gaat dertig procent van de vrijkomende woningen naar urgent

woningzoekenden, statushouders en mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang. Dat heeft effect op de samenstelling van portieken. Op sommige plekken zou wat minder doorstroming wenselijk zijn.”

Voor een grote corporatie blijkt het vragen van financieel passende huren nog knap ingewikkeld. Van de Ven komt met het voorbeeld van een huurder die wegens inkomensverlies zijn huur van 1.400 euro niet meer kon betalen. “Uiteindelijk heeft die man de huur opgezegd. Vervolgens hebben wij die woning in ons betaalbare middensegment ondergebracht. Die prijs had hij wel kunnen betalen, maar wij hebben het verhuurproces nog niet zo ingericht dat we in zo’n geval een verhuizing weten te voorkomen.”

Prestatieafspraken

Eigen Haard zou graag zien dat het middensegment onderdeel wordt van de nieuwe prestatieafspraken in Amsterdam. Van den Berg: “Het zou interessant zijn als de gemeenteraad zich daarover zou uitspreken en corporaties worden uitgenodigd zo’n betaalbaar segment te vormen. Eigen Haard is dan van de partij, maar ook andere corporaties zullen een bijdrage moeten leveren. We kunnen niet alles doen.”

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is een feit.

Voortaan samen op de bres voor de Amsterdamse corporatiehuurders!

Om de belangen van hun achterban, en dat is ongeveer 60% van alle Amsterdamse huurders, zo goed mogelijk te behartigen en hen zo goed mogelijk te vertegenwoordigen, is de FAH maandelijks in gesprek om tot gezamenlijke standpunten te komen.

De leden van de FAH doen dit met een warm hart voor alle Amsterdamse huurders. En staan daarbij open voor samenwerking en kennisdeling met alle andere groepen die huurders vertegenwoordigen en/of huurdersbelangen behartigen.



Op de foto ziet u v.l.n.r. de oprichters van de FAH:
Frank Vreugd (Bewonersraad Rochdale), Peter Weppner (Stichting Huurders Ymere Amsterdam), Chris Vonk (Huurgenoot), Eva Visser (HBO Argus), Helmie Bijleveld (Huurderskoepel Arcade), Levina de Lange (Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Amsterdam), Cees Fenenga (Stichting Huurders Ymere Amsterdam) en Nelleke Lindhout (HBO Argus)

Colofon

Bestuur HBO Argus

Eliane Schoonman, voorzitter a.i.
Hans Visser, penningmeester
Eva Visser, vice-voorzitter
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

**Kopij voor de volgende uitgave s.v.p. inleveren
vóór 20 mei a.s.**