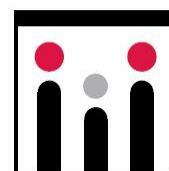


Argusogen



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

HUURDERSVERENIGING



**HBO
ARGUS**

Jaargang 17, nummer 4, juli-augustus 2021

In dit nummer:

- Wat is een Repair Café?
- Woningontruimingen
- Van de bestuurstafel
- Kopers van nieuwbouwhuizen in Amsterdam moeten zelf in hun huis gaan wonen
- Wet opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen
- Het groenste sociale woningbouwproject dat er bestaat staat in Eindhoven
- Tussentijdse Toetsen Terreur
- Amsterdamse Nieuwbouwprijs voor Mi Oso
- Reparatieverzoeken kunnen weer 'normaal' worden ingediend
- Subsidie bewonersinitiatieven

Van de redactie

Hij is niet meer in functie, Laurens Ivens, wethouder in Amsterdam en beheerder van de portefeuilles Wonen, Bouwen, Openbare Ruimte, Groen, Reiniging en Dierenwelzijn. Vier vrouwen deden begin 2021 een officiële melding van grensoverschrijdend gedrag. Na een onafhankelijk extern onderzoek werden de vrouwen in het gelijk gesteld, waarna Ivens zijn conclusies heeft getrokken. 'De klachten hebben in alle gevallen geen betrekking op fysiek contact, maar betreffen opmerkingen die als overdonderend, grensoverschrijdend of zelfs seksualiserend zijn ervaren,' schrijft hij in zijn afscheidsbrief. Ivens heeft na gesprekken met burgemeester Femke Halsema en Peter Teesink, de hoogste ambtelijke baas op het stadhuis, de conclusie getrokken dat aanblijven geen optie meer was. Ivens zette zich sinds 2014 in om het woningtekort op te lossen en de betaalbaarheid van woningen in de stad te verbeteren. "Van de vele uitdagingen waar het nieuwe kabinet voor staat, is wonen wellicht de meest ingewikkelde. Want als je iets wil doen aan de betaalbaarheid, kan dat bijna niet zonder aan de rechten te komen van diegenen die woningen bezitten", lezen we op de webpagina van Omgevingsweb.nl. Op deze site kunt u meer lezen over het gesprek met voormalig wethouder Laurens Ivens.

Op initiatief van Ivens heeft de gemeente Amsterdam inmiddels bepaald dat kopers van nieuwbouwwoningen zelf in hun huis moeten gaan wonen. De regeling geldt vanaf 9 juli 2021 en is ook van toepassing voor tot woningen getransformeerde winkel- en kantoorpanden. Op die manier moet het duur verhuren van nieuwbouw worden voorkomen.

Inmiddels heeft de Eerste Kamer een wet aangenomen waarmee een opkoopbescherming ook voor bestaande koopwoningen wordt ingevoerd. De wet zou op 1 januari 2022 moeten ingaan.

In een aantal gevallen moeten gemeenten wel een verhuurvergunning afgeven: bij verhuur aan familie, als de woning onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of bij tijdelijke verhuur. Maar dan moet de eigenaar wel een jaar zelf in het huis hebben gewoond.

Wat is een Repair Café?

Repair Cafés zijn gratis toegankelijke bijeenkomsten die draaien om (samen) repareren. Op de locatie waar het Repair Café wordt gehouden, is gereedschap en materiaal aanwezig om alle mogelijke reparaties uit te voeren. Op kleding, meubels, elektrische apparaten, fietsen, speelgoed etc. Ook zijn deskundige vrijwilligers aanwezig, met reparatiekennis en – vaardigheden op allerlei terreinen.



Bezoekers nemen van thuis kapotte spullen mee. In het Repair Café gaan ze samen met de deskundigen aan de slag. Zo valt er altijd wel wat te leren. Wie niets heeft om te repareren, neemt een kop koffie of thee. Of gaat helpen bij een reparatie van

iemand anders. Je kunt ook altijd inspiratie opdoen aan de leestafel, waar boeken over repareren en klussen ter inzage liggen.

Meer informatie en locaties: www.repaircafe.org

Woningontruimingen

Het gebeurt toch nog regelmatig dat het huurcontract van een woning door een uitspraak van de kantonrechter wordt beëindigd en een woning moet worden ontruimd. Dat gebeurt ook bij Eigen Haard. Argusogen vroeg om een toelichting. Hier zijn de antwoorden.

In 2020 waren er 13 uitzettingen in Amsterdam, waarvan 3 wegens woonfraude en 1 zorg & overlast gerelateerd. De dossiers liepen al vóór de corona-uitbraak in maart 2020 bij de deurwaarder. Bij 8 van de 9 ontruimingen was geen contact met de huurder te krijgen en vertrok die, onbekend waarheen.

Toelichting bij de 9 ontruimingen:

- Alleen kleding en matras aangetroffen. Nooit contact gehad met deze huurder.
- Huurder zit in buitenland, uitgeschreven van het adres.
- Hele gezin zat in buitenland, wist dat ontruiming uitgevoerd zou worden. Volgens bureaus al maanden niet gezien
- Huurder al jaren aansluitend bij de deurwaarder en ontruiming was al meer dan 10 keer aangezegd. Huurder woonde al elders en was daar ingeschreven
- Volgens zeggen in het buitenland in detentie. Bij ontruiming niemand aanwezig. Geen contact kunnen krijgen.
- Was niet te bereiken, en reageerde nergens op. Via maatschappelijke dienst melding dat de woning leeggemaakt zou worden en de sleutel bij ons ingeleverd. Is niet gebeurd.
- Zeer lange geschiedenis, torenhoge achterstand. Kort geding en moratorium verzoek van de huurder om ontruiming te voorkomen afgewezen.
- Al een jaar geen huur betaald en woonde ergens anders. Huurder heeft de woning leeggehaald, maar de sleutels niet ingeleverd.
- Woning was niet leeg maar wel verlaten, geen kleding/eten aanwezig. Grote berg post voor de deur.

Ter vergelijking: in 2019 waren er nog 26 uitzettingen in Amsterdam, waarvan 9 wegens woonfraude en 1 zorg & overlast gerelateerd. Er is dus sprake van een daling in 2020 wat ook landelijk wordt gemeten.

In 2021 hebben tot nu toe in Amsterdam 4 ontruimingen plaatsgevonden, waarvan 2 wegens woonfraude, 1 zorg & overlast en 1 waar geen contact met de huurder was te krijgen omdat die met onbekende bestemming was vertrokken.

Tijdens de coronapandemie zijn corporaties zeer terughoudend bij het opzeggen van huurcontracten wegens langdurige huurachterstand. Er wordt veel hulp geboden aan mensen die in financiële problemen zijn gekomen.

Tijdelijke huurcontracten zijn verlengd om te voorkomen dat mensen geen huis meer hebben..

Van de bestuurstafel



Zomer 2021. De burens rechts boven hebben een toespraak van een Amerikaanse televisie-evangelist aanstaan. Alle ramen en deuren staan open, dus iedereen in mijn blok kan meeluisteren. De buurman links draait 'Shine On You Crazy Diamond' van Pink Floyd. Nogal hard. Waarschijnlijk houdt hij erg van dit nummer, want we horen het drie keer achter elkaar. Een andere buurman kijkt zo te horen naar de Formule 1, en even verderop gooien de buurkinderen met een bal tegen de schutting. Ze hebben er plezier in, want het gebonk gaat lang door. Aan hun overkant is de buurman met zijn elektrische maaier zijn gras aan het kortwieken. Verderop wordt gezaagd, of geboord. En met water gespetterd. En gebarbecued.

Ik ben nu toevallig stilletjes aan het typen, maar vanavond ga ik lawaai maken, wanneer ik de tuin sproei. Of wanneer ik met open tuindeuren heel laat naar de televisie zit te kijken. Iedereen is na anderhalfjaar lockdown helemaal klaar met op elkaars lip zitten. We hebben ultrakorte lontjes. Ik hoor tijdens onze kwartaal-vergadering met vertegenwoordigers van Eigen Haard dat het aantal overlastklachten enorm is toegenomen. We worden collectief gek van onze burens, en dan vooral van hun geluid. Er is een oplossing voor, praten onder leiding van iemand van Beter Burens. Maar niet iedereen wil dit, want de meeste mensen vinden niet dat ze iets fout doen.

De dagelijkse overlast die we veroorzaken en ondergaan is geen onderwerp voor de bestuurstafel. We hebben afgesproken om het in principe niet over de sores te hebben waar wij als huurders zelf tegenaan lopen. We bespreken beleidszaken en proberen een oplossing te vinden voor de hulpvragen waar andere huurders mee komen. Als iemand bij ons aanklopt die langere tijd heel slecht is behandeld door een afdeling van Eigen Haard, komen wij in actie.

Soms is het best ingewikkeld om uit te leggen wat we precies doen, omdat we zelf ook een radertje in een groter geheel zijn. Eens kijken hoe de Amsterdamse wereld van woonbestuurders in elkaar zit. "Wij zijn een koepel van bewonerscommissies en huurders die bij Eigen Haard huren. Die in Amsterdam wonen." Dit laatste is een belangrijke aanvulling, want huurders van Eigen Haard die niet in Amsterdam wonen, maar bijvoorbeeld in Aalsmeer of Amstelveen, hebben een eigen koepel. Deze koepels vormen samen een organisatie – overkoepelend, ha! – en dat is Alert.

"En wat doen jullie dan?" is een volgende vraag.

"Wij formuleren een standpunt ergens over en geven dat door aan Alert." Eigen Haard wil graag horen wat de huurders van allerlei beleidszaken vinden (huurverhoging, woonruimteverdeling, passend wonen) maar men wil niet twee keer dezelfde discussie voeren. Dat wij, de Amsterdammers dus, ergens een standpunt over hebben, dat is mooi, maar we moeten dit standpunt meegeven aan onze vertegenwoordigers in Alert.

Hetzelfde geldt voor de andere koepel van koepels waar wij in zitten: de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels ofwel FAH. Hier treffen we onze directe Amsterdamse bestuurscollega's aan die huren bij een andere woningbouwcorporatie. Als we een standpunt innemen over een onderwerp dat met wonen te maken heeft en waar de gemeente over gaat (de evaluatie van de Amsterdamse Kaderafspraken bijvoorbeeld) moet dat ook getrapd naar de FAH. De FAH zit immers met de wethouder volkshuisvesting en de koepel van de Amsterdamse corporaties (AFWC) aan tafel.

Tijdens onze bestuursvergaderingen staan deze koepels standaard op de agenda: nieuws uit Alert en nieuws uit de FAH. Vooral deze laatste organisatie levert veel taaie kwartiertjes vergadertijd op. De FAH bestaat nog niet zo lang, dus het gaat regelmatig over de opbouw van die organisatie zelf. Bij het woord 'statutenwijziging' begint mijn geest te dwalen en ik ben waarschijnlijk niet de enige bij wie dat gebeurt. Eigenlijk willen we het namelijk over onze burens hebben, die zo veel lawaai maken. Maar we houden ons in.

Wij wensen u nog een fijne zomer!

Daphne Meijer

Kopers nieuwbouwhuizen in Amsterdam moeten zelf in hun huis gaan wonen

Wet opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen

Vanaf deze maand moeten mensen die een nog te bouwen of te transformeren woning kopen daar zelf in gaan wonen. Met deze zelfwoonplicht wil de gemeente Amsterdam het duur verhuren van nieuwbouw voorkomen.

Nieuwbouw

De maatregel geldt voor huizen in Amsterdam die nog gebouwd moeten worden, zowel voor nieuwbouw als voor transformatie van bijvoorbeeld kantoren naar woningen. De zelfwoonplicht wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden en gaat ook gelden voor de volgende koper.

Er zijn een paar uitzonderingen. Kopers mogen hun huis wel verhuren aan naaste familieleden en bij een verblijf in het buitenland. Ook mag een huis worden aangeboden als sociale of middeldure huurwoning (tot 1027 euro per maand).

Wet opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen

Op initiatief van de Tweede Kamer heeft minister Kajsa Ollongren (Binnenlandse Zaken) een wetsvoorstel ingediend dat deze maand door de Eerste Kamer is aangenomen. De nieuwe wet biedt opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen in gewilde wijken waardoor het mogelijk is om ook die koopwoningen te beschermen tegen het duur doorverhuren.

Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Nu worden starters vaak overboden door beleggers waarna de woning duur in de verhuur gaat. Het is de bedoeling om de opkoopbescherming per 1 januari 2022 in te laten gaan.

Uitzonderingsgevallen

In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen. Dit geldt bij woningen die

- aan familie worden verhuurd;
- onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- tijdelijk worden verhuurd.

Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

De opkoopbescherming geldt vooralsnog voor vijf jaar. Hierna vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van deze maatregel in de economische situatie van dat moment.

=====

Het groenste sociale woningbouwproject dat er bestaat staat in Eindhoven.



De Trudo Toren - een prachtig verticaal bos in Eindhoven - bevordert de biodiversiteit, bestrijdt de klimaatverandering en levert waarschijnlijk de coolste betaalbare woningen van Nederland.

Eindhoven is net klaar met het planten van 125 bomen in zijn eerste Verticale Bos. Deze maand zullen de nieuwe bewoners er hun intrek nemen. Wat Trudo Toren nog specialer maakt, is dat het uit 125 kleine, betaalbare appartementen (van ongeveer 50 m2 per stuk) bestaat. Trudo is de naam van de Eindhovense woningbouwvereniging achter het project, met architectuur van verticaal bos pionier Stefano Boeri.

Wonen in het hart van Strijp-S, in een duurzaam architectonisch hoogstandje. Waar je door de bomen heen een top uitzicht hebt: op het unieke industrieel erfgoed van de voormalige Verboden Stad

Een knap staaltje Supporting People: 125 betaalbare, prachtige en duurzame huurwoningen op één van de meest aantrekkelijke en levendige plekken van Eindhoven!

Tussentijdse Toetsen Terreur

Een paar jaar geleden bedacht Eigen Haard een metafoor. De toewijzing was een foto, maar het leven was een film. Zo is het maar net. Op de tekentafel. Zou de Afdeling Wonen ieder jaar langsgaan voor een nieuwe foto?

“Hee, ik zie dat u getrouwd bent. Grotere woning!” Een jaar later: “Nou toch, gefeliciteerd, een tweeling, wij gaan u met spoed naar een tweekamerwoning begeleiden!” Nog een jaar later: “U heeft uw bejaarde ouders in huis genomen. Dat wordt een vierkamerwoning, pak de verhuisdozen maar vast in, ik zorg er voor, woningen bij u in de buurt te kust en te keur.” Het kan. Maar het is niet waar.

“Hee, ik zie dat u werkloos geworden bent. Dan gaan we uw huur halveren. U moet het wel kunnen blijven betalen natuurlijk. Een jaar later. “Ik zie dat u zzp’er bent geworden. Dit kwartaal geen inkomsten. Betaalt u toch gewoon geen huur. Dat doet de Belastingdienst ook: geen inkomsten, geen inkomstenbelasting.

Tot volgend jaar maar weer!” Het kan. Maar het is niet waar.

“Hee, ik zie dat u een vaste baan heeft. Mooi, mooi. Periodieke loonsverhoging. Mooi, mooi. We gaan uw huur dienovereenkomstig verhogen.” Een jaar later. “Zo, nieuwe baan gekregen, zie ik, lekker ‘op’ aan het klimmen, goede zaak. Volgende maand verhuizen, wij hebben in het middensegment nog tientallen leuke appartementen, zoekt u maar wat moois uit.” Nog een jaar later. “Partner ook weer gaan werken zie ik, goede zaak. Wij hebben een heleboel fijne woningen voor u in de vrije sector. U vindt 1900 euro per maand wat veel? Begrijpen we, begrijpen we. We hebben ook nog hele fijne vierkamerwoningen met balkon voor 1750. Had ik al gezegd dat u wel volgende maand moet verhuizen? Nee? Dat is namelijk wel zo.” Het kan. Maar het is niet waar.



Mensen telkens tussentijds toetsen is bedreigend, voelt als terreur. HBO Argus heeft daarom ook gepleit tegen het plan voor de grote gezinswoningen met tijdelijke contracten in Osdorp. Moet je echt bang zijn dat je jongste zoon de deur uitgaat, omdat je dan je huis uit moet? Ga je je moeder in huis opnemen om er te mogen blijven wonen? Ga je haar overlijden niet melden om dezelfde reden? Er zijn tal van andere mogelijkheden: met rechtszekerheid en met fatsoen.

Ondersteun huurders bij de overgang naar een andere levensfase, schets een woonloopbaan. Dat is één. Richt de huur in als een percentage van het inkomen, net als de Belastingdienst. Dat is twee. Biedt woningen in huurkoop aan, waarbij de huurder de huur als hypotheek betaalt. Is de woning afbetaald en wil de huurder (dan eigenaar) verkopen, dan heeft de corporatie het recht van eerste koop en wel tegen de oorspronkelijke prijs. De overwaarde is voor de corporatie. Zo spaart de huurder voor de oude dag en de corporatie houdt over om te investeren. Dat is drie.

Het kan. En waar worden kan het ook.

Eliane Schoonman,
voorzitter

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 of persoonlijk: Adr. van der Horststraat 2, Amsterdam-Slotervaart.

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 Slotervaart. Dat is door de huidige coronamaatregelen helaas niet mogelijk maar u kunt wel een afspraak maken.

Amsterdamse Nieuwbouwprijs voor Mi Oso

Het nieuwbouwproject Mi Oso heeft de Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2021 gewonnen, de publieksprijs voor nieuwbouw in Amsterdam. Ruim vijfduizend mensen brachten hun stem uit, 20 procent daarvan ging naar Mi Oso in Zuidoost.



Mi Oso – 'Mijn Huis' in het Surinaams – bestaat uit 84 sociale huurwoningen en 42 koopwoningen. Volgens voormalig wethouder Laurens Ivens zal de wijk daarom een thuis zijn voor 'mensen met allerlei achtergronden'. Een van de bewoners zegt dat de wijk inderdaad voelt als een 'community' van 'diverse mensen'. De sociale huurwoningen worden sinds het voorjaar van 2020 verhuurd door Eigen Haard en alle koopwoningen zijn verkocht. De koopwoningen hebben drie verdiepingen en een veranda aan de voorzijde. Architect Jeroen Geurst raakte geïnspireerd door zijn jaarlijkse bezoeken aan zijn schoonfamilie in Suriname. Aan de straatzijde hebben de

woningen terrassen, grote balkons en een schuin dak, net als vele grotere gebouwen in Paramaribo. Ze zijn bereikbaar via een galerij, wat volgens de architecten dan weer 'Nederlands' is en aansluit bij het stadsbeeld van Zuidoost.

Mi Oso ligt op de hoek van de Groesbeekdreef en de Karspeldreef.

Voor de Amsterdamse Nieuwbouwprijs mocht een publieksjury, bestaande uit 181 Amsterdammers, 10 kandidaten selecteren uit 53 nieuwbouwprojecten. Online kon iedereen stemmen op één van deze tien finalisten. De tweede plek ging naar project Schoonschip: een drijvende woonwijk in Amsterdam-Noord met een duurzaam en sociaal karakter, waar sinds begin 2020 46 huishoudens wonen.

Reparatieverzoeken kunnen weer 'normaal' worden ingediend

Het kan weer: reparatieverzoeken indienen die geen spoedeisend karakter hebben. Dat kan via Mijn Eigenhaard, telefonisch of via het contactformulier. Dat is voor huurders een opluchting want in de coronaperiode was slechts beperkt contact mogelijk.

Woningbezichtigingen

Woningbezichtigingen zijn mogelijk maar de vorm is aangepast. Eigen Haard neemt daarover contact met de gegadigden op.

Subsidie bewonersinitiatieven

Particulieren en organisaties kunnen subsidie aanvragen voor bewonersinitiatieven die helpen de buurt te verbeteren. Of eraan bijdragen dat bewoners deelnemen aan de maatschappij en jong en oud hun talenten kunnen ontwikkelen.

In alle stadsdelen van Amsterdam kan subsidie worden aangevraagd. Kijk hoe het werkt met de zoekopdracht Subsidie bewonersinitiatieven op de website www.amsterdam.nl

**Kopij voor de volgende uitgave inleveren
vóór 20 september**

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