

Gedragcode Splitsen moet huurders beter beschermen

Het regende klachten over verhuurders die hun huurders liever kwijt dan rijk waren. De vastgoedbranche kreeg een slechte naam. Maar nu is er de Gedragcode Splitsen.

Na stevig onderhandelen is overeenstemming bereikt tussen de gemeente Amsterdam en de Vereniging Vastgoedbelang over betere afspraken bij het splitsen van panden waarin huurders wonen. De Gedragcode Splitsen is op 27 juni ondertekend. Door allerlei incidenten krijgen de verhuurders een slechte naam. Huurders worden weggepest als de huisbaas het pand per verdieping wil verkopen, panden worden eindeloos doorverkocht als speculatieobject en de huurders weten niet waar ze aan toe zijn, enzovoort. De particuliere sector wil



Op 1 januari 2009 wordt de gedragcode verplicht

schoon schip maken. De gedragcode is een stappenplan, een lijst met zaken waar de

huiseigenaar aan moet denken als hijverkoopplannen heeft: wat er aan het pand gedaan moet worden, wanneer dat werk plaatsvindt, hoelang het gaat duren en hoe er wordt omgegaan met klachten.

Lees verder op bladzijde 2 →

IN DIT NUMMER

2 Achtergronden gedragcode

2 Meer over splitsen

3 Kort nieuws

3 Huren te laag?

4 Mededelingen bestuur

Huurdersvereniging Centrum

De Huurdersvereniging Centrum behartigt de belangen van huurders in de binnenstad. Staan huurders sterk, dan zijn wij ook een goede gesprekspartner voor verhuurders en de overheid. De leden van de vereniging komen op voor voldoende betaalbare huurwoningen en een leefbare woonomgeving. Wij geven signalen over misstanden door aan de beleidsmakers, stimuleren een brede discussie over wonen en huren en houden huurders op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen. De Huurbrief en www.huurdersverenigingcentrum.nl zijn er voor de leden.

Frisse krachten

De Huurdersvereniging Centrum zoekt actieve mensen voor bestuur en werkgroepen. Iets voor jou? Heb je hart voor huurders, kun je schrijven, ben je handig met publiciteit en trekt het je aan om invloed uit te oefenen? Mail dan naar info@huurdersverenigingcentrum.nl

→ *vervolg van pagina 1*
Huiseigenaren die een splitsingsaanvraag willen indienen, moeten dat aan de huurders vertellen, zegt de Gedragscode Splitsen. Ze moeten met hun huurders overleggen over gewenste veranderingen aan de woning en samen een overeenkomst tekenen.

De gemeente staat niet toe dat panden met achterstallig onderhoud worden gesplitst. Vaak wil de eigenaar zelf ook de woningen opknappen om de verkoop te bevorderen. Maar daarvoor is de instemming van de huurder nodig, want die ondervindt ook overlast van de werkzaamheden. Daarom is het van belang dat daar goede afspraken over worden gemaakt.

Wil een huurder niet meewerken, kan de verhuurder het Wijksteunpunt Wonen vragen de huurder te benaderen. Het wswonen neemt dan contact op en informeert de huurder over rechten en plichten. Uiteraard



Goede afspraken om verbouwingsoverlast te voorkomen

behartigt het wswonen de belangen van de huurders. De gedragscode is voorlopig vrijwillig, maar vanaf 1 januari 2009 wordt deze verplicht gesteld. Daarna zal het stadsdeel

aanvragen van niet-ondertekenaars niet langer in behandeling nemen. Omdat de gedragscode een verbetering belooft ten opzichte van de huidige, ongeregelde situatie heeft deze ook de instemming van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Makelaarsvereniging Amsterdam. ●

Regels voor splitsen

Een huiseigenaar wil een pand per verdieping verkopen. Dan moet het pand eerst juridisch gesplitst worden in appartementsrechten. Elke woning krijgt een eigen registratienummer in het kadaster. Bij panden gebouwd vóór 1940 is een splitsingsvergunning vereist; deze wordt verstrekt door het stadsdeel.

In 2002 stelde de gemeente het splitsingsbeleid vast. In stadsdeel Centrum mochten ongeveer 1400 particuliere huurwoningen onder de huurtoeslaggrens worden gesplitst. Desgevraagd deelde een ambtenaar van het stadsdeel mee dat er nu nog een 'restquotum' van 90 is. Onlangs is besloten dit aantal niet uit te breiden.

Corporaties die sociale huurwoningen willen splitsen en verkopen, hebben een convenant gesloten met de gemeente, de stadsdelen en de Huurdersvereniging Amsterdam. Er mochten 1493 corporatiewoningen worden verkocht in de binnenstad en volgens het oga (Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam) waren er op 1 januari van dit jaar nog 946 over. ●

Voor meer informatie: www.wonen.amsterdam.nl
▶ woonruimte_kopen ▶ splitsen ▶ huurders_en_splitsen

Koop breekt geen huur

Als appartementen afzonderlijk worden verkocht, behouden huurders hun huurbescherming. Ze kunnen niet worden gedwongen te verhuizen. Koop breekt geen huur.

De financiële belangen zijn groot en daarom gaat het toch vaak mis (zie hierover het *Zwartboek Splitsen* van de sp). Bij het Wijksteunpunt Wonen komen veel huurders met klachten over splitsen.

Huurders doen er goed aan hun rechten te kennen. Het stadsdeel stelt de bewoners op de hoogte van een ingediende splitsingsaanvraag. Ook het wswonen stuurt een informatiebrief en biedt de huurders advies en ondersteuning aan. De vergunning wordt pas verleend



als de eigenaar achterstallig onderhoud en gebreken heeft verholpen. Huurders kunnen de lijst van werkzaamheden opvragen en schriftelijk hun mening ('zienswijze') geven over de technische staat van het pand.

Voor een uitleg van de regels, zie de website van het wswonen: www.wswonen.nl

KORT NIEUWS

Illegale verhuur harder aangepakt

Er komen scherpere controles op illegale verhuur. Mensen die hun huurwoning niet zelf bewonen maar onderverhuren, kunnen een flinke boete krijgen en bovendien hun woning kwijt raken. Ook onderhuurders krijgen een boete en worden ontruimd. Tevens kunnen illegale pensions en hotels worden aangepakt. Een kamer verhuren mag wel en verder is er de regeling huisbewaring. Meer informatie op www.huurders.info

Weer een megafusie: Stadgenoot

De Algemene Woningbouwvereniging en Het Oosten zijn gefuseerd en heten voortaan Stadgenoot. Dit is de tweede fusie in korte tijd in de regio Amsterdam. Vorig jaar fuseerden Ymere en de Woonmaatschappij. Stadgenoot adverteert overal met grote affiches die beloven dat ze een 'woningbouwvereniging' zijn en dichtbij de huurders staan.

Verre vriend of goede buur?

In een essay van de sev getiteld 'Verre vriend of goede buur?' wordt gesteld dat fusiecorporaties het niet gemakkelijk hebben met hun belofte om buurtgericht te werken. Want ze willen ook efficiënt zijn. De sev wil samen met onderzoeksinstituut otb acht woningcorporaties volgen in hun pogingen om tegelijk groot te zijn en dichtbij de huurders te staan. En wat dat betekent voor de organisatie, besluitvorming en vastgoedmanagement.

Het essay staat hier: <http://www.sev.nl> ▶ nieuws ▶ [nieuwsitem.asp?id_bericht_open=1421](http://www.sev.nl/nieuwsitem.asp?id_bericht_open=1421)

Huren 50 procent te laag?

Het Centraal Planbureau vindt de huren in Nederland te laag. Op een vrije markt zouden ze dubbel zo hoog zijn.

Het Centraal Planbureau (CPB) gaat uit van een fictieve situatie waarbij alle woningen in Nederland onmiddellijk verkocht kunnen worden. De eigenaren willen uiteraard winst maken. Het CPB koppelt het rendement uit de huuropbrengsten aan de woz-waarde. Huurders kunnen zich die woz-waarde nog herinneren toen zij OZB-belasting moesten betalen. Zij kregen toen een brief van de gemeente waarin stond wat hun huurwoning waard is als deze leeg te koop zou zijn. Duidelijk was dat de huurwoningen schromelijk overgewaardeerd werden. Makelaars trekken zich weinig aan van de woz-waarde omdat deze achterloopt bij de marktontwikkelingen. Vraag en aanbod bepalen de prijs. De hypotheekrenteaftrek heeft ervoor gezorgd dat de huizenprijzen in Nederland 20 procent hoger zijn komen te liggen. De huurwoningmarkt is bovendien een heel andere dan de koopwoningmarkt.

Huurtoeslag

Sinds het begin van de vorige eeuw reguleert de overheid de huurwoningmarkt. Dankzij de Woningwet van 1902 konden woningbouwverenigingen betaalbare, goede huizen neerzetten voor mensen met een laag inkomen. Krotten werden opgeruimd. Het liberalisme van nu is van een andere orde. De overheid heeft voor de meeste (kleinere) huurwoningen een prijsplafond ingesteld. Dat is inbreuk nummer 1 op de markt. Voor het gemak rekent het CPB de huurtoeslag als een huurverlagende factor. Deze staat het verhuurders toe om hogere huren te vragen. Het is dus eigenlijk een subsidie voor de verhuurders. Zonder huurtoeslag zouden de huurders met de laagste inkomens niet fatsoenlijk kunnen wonen en zou er wellicht leegstand optreden. Dat heeft in een vrije markt tot gevolg dat de prijs daalt en dat woningen worden afgebroken.

Schaarste

De overheid bepaalt voor de gereguleerde huursector ook jaarlijks het maximale huurverhogingspercentage. *Lees verder op bladzijde 4* →



→ *vervolg van pagina 3*
 huurders die minder dan het maximum vragen, laten volgens de CPB-studie geld liggen. Dat is zeker waar, maar verhuurders die altijd de maximale prijs vragen, raken hun woningen moeilijker kwijt. Een lagere vraagprijs helpt om de woning sneller te verhuren. De CPB-studie gaat uit van een situatie waarbij vraag en aanbod elkaar in evenwicht houden. Maar op de huidige woningmarkt overstijgt de vraag het aanbod, er is schaarste. Dat leidt tot hoge prijzen en daarom is er bescherming voor mensen met een laag inkomen. Het CPB onderkent dit ook wel,



maar doet het af met de opmerking dat deze huurders maar kleiner moeten gaan wonen.

En niet in het centrum van Amsterdam, maar in Almere of Purmerend. ●

gezocht

Webmaster

Vind jij het leuk om www.huurdersverenigingcentrum.nl tot een succes te maken? We zoeken een webmaster. Het kost niet veel tijd en geeft veel voldoening. Mail of bel naar het secretariaat om een keer te praten (zie het colofon).

Woonvisie uitgesteld

Eind mei besloot de deelraad de behandeling van de Woonvisie in tweeën te splitsen. Op 5 juni heeft de commissie Bouwen, Wonen en Stedelijke Ontwikkeling alleen de verkoop van sociale huurwoningen behandeld. In de vergadering van 11 september a.s. staat de rest op de agenda.

Mededelingen bestuur

Website vernieuwd

Als u op de hoogte wilt blijven van alles wat met huren en wonen te maken heeft en waar de vereniging zich mee bezighoudt, kijk dan op www.huurdersverenigingcentrum.nl. Praat mee en reageer op anderen. Met uw individuele problemen kunt u ook terecht bij het Wijksteunpunt Wonen, <http://centrum.wswonen.nl>. Op onze website staan nuttige links, zoals www.huurders.info, en onder de knop Standpunten kunt u kennismaken met onze opvattingen over actuele kwesties.



Even voorstellen: Ingrid Hillaert

Op 15 april heeft de algemene ledenvergadering een nieuw bestuurslid gekozen, Ingrid Hillaert. Ingrid wil zich inzetten voor de belangen van de huurders in ons stadsdeel.

Woonvisie, vervolg

In het eerstvolgende nummer van de Huurbrief besteden we uitgebreide aandacht aan onze inspraakreactie. Zie ook onze website: www.huurdersverenigingcentrum.nl

Colofon

Huurbrief. Ledenblad van de Huurdersvereniging Centrum.

Redactionele ondersteuning:

Wijksteunpunt Wonen Centrum, www.wswonen.nl, ga in de linkerkolom naar Centrum.

Redactiesecretariaat:

info@huurdersverenigingcentrum.nl of 1ste Laurierdwarstraat 6, 1016 PX Amsterdam, T 623 7272. Website: www.huurdersverenigingcentrum.nl

Het lidmaatschap van de Huurdersvereniging Centrum kost €7,50 per jaar. Stadspashouders betalen €5,-. Machtiging voor een automatische overschrijving via het secretariaat. Overmaken op giro 9110448 van Huurdersvereniging Centrum, onder vermelding van contributie 2008 en uw adres plus postcode.