

## 'Binnenstad Sociaal' goed bezocht

**Kunnen we straks nog betaalbaar wonen in de binnenstad? Huurders houden hun hart vast, woningcorporaties gaven uitleg op conferentie.**

Meer dan honderdvijftig mensen kwamen op 18 november naar de Mozes en Aäronkerk voor een debat met vertegenwoordigers van huurderskoepele en woningcorporaties. De avond was georganiseerd door het WSWonen Centrum in samenwerking met de Huurdersvereniging Centrum. Begin november viel de conferentiekraant *Binnenstad Sociaal* overal in de bus (de kraant staat ook als pdf op onze website), met interviews, achtergrondinformatie over de belangrijkste huurdersproblemen en een infografiek over de huurstijging, hoger dan de inflatie.

### **Goedkoop sterft uit**

Drie corporatiemanagers probeerden de zorg van de huurders weg te nemen. Stadgenoot voorspelt dat het bij ongewijzigd beleid en met de-



zelfde lage verhuisgraad als op dit ogenblik nog tientallen jaren zal duren voordat het aandeel sociale woningen in het Centrum zichtbaar daalt. De Key, Ymere en Stadgenoot (de Alliantie en Eigen Haard waren verhinderd) zijn blij met de stedelijke aanbiedingsafspraken. Die garanderen dat de binnenstad toegankelijk blijft voor mensen met een inkomen tot aan de voormalige ziekenfondsgrens.

Eén ding is zeker: goedkoop wonen sterft uit. Bij nieuwe verhuringen in de binnenstad trekken corporaties de huur op tot het maximaal toelaatbare.

Ook bij woningruil. 30 procent monumententoeslag bij Rijksmonumenten is standaard, zelfs bij voormalige armenwoningen. Starters en doorstromers met een minimaal of modaal inkomen, voor wie een huur van zeg 500 euro niet op te brengen valt, zullen steeds afhankelijker worden van de huurtoeslag. En of deze blijft bestaan, is niet zeker.

### **Ruilen zonder huurverhoging**

Interessant is dat de Key als enige van de drie bij woningruil de huur niet optrekt.

*lees verder op pagina 2 →*

**Sprekers v.l.n.r.:**  
Eef Meijerman (ASW), Ronald Paping (Woonbond), Eric van Kaam (Ymere), Arthur Millenaar (de Key), Frank Roozkrans (Stadgenoot), Henk Geurtsen (Arcade), Dagmar Letanche (HA), John Hiwat (SBO).

## Huurdersvereniging Centrum

De Huurdersvereniging Centrum behartigt de belangen van de huurders in het stadsdeel. 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, goed onderhouden huurwoningen en een leefbare woonomgeving. Dat doen wij onder meer door signalen over misstanden te geven aan de beleidsmakers, door een brede discussie over wonen en huren te stimuleren en door elkaar op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. De *Huurbrief* en de website [www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl) zijn dan ook belangrijke communicatiemiddelen.

## IN DIT NUMMER

- 2 Woonvisie vastgesteld
- 2 Grachten op Werelderfgoedlijst
- 3 Short stay
- 4 Kort nieuws
- 4 Mededelingen bestuur

→ *vervolg van pagina 1*

Ymere zegt dat dit ‘bespreekbaar’ is in individuele gevallen. Een andere uitzondering is dat de Alliantie bij een deel van haar bezit de huur heeft verlaagd om mensen met een lager inkomen tegemoet te komen. Panellid Dagmar Letanche, bestuurslid HA, merkte over het begrip ‘maximaal re-



delijke’ huur op dat die de helft van het netto modale inkomen opsoupeert, zonder dat de energierekening en de servicekosten zijn meegerekend. Dan blijft er weinig over. Het kan nog erger: in zijn inleiding over hoe de woningmarkt werkt, sprak Woonbonddirecteur en econoom Ronald Paping zelfs over een huurquote van 70 procent als overall markthuren zouden worden gevraagd.

#### Middengroepen

Een van de grote problemen is het gat tussen beschermde huurwoningen en vrije-sectorhuur. Tussen 600 en 1000 euro



per maand staan in het Centrum te weinig ruimere woningen te huur. Onder middengroepen verstaat het stadsdeel mensen met een inkomen tussen 1800 en 2400 netto per maand. Ook deze groep moet kennelijk aan een hoge huurquote geloven.

De discussie in de Mozes en Aäronkerk werd tweemaal onderbroken door een prikkende column, eerst Bastiaan van Perlo van de HA en daarna VVD-deelraadslid Jan-Sebastian van Lissum. Eef Meijerman van het ASW trok een richtinggevend conclusie waarin hij het belang van sterke huurdersorganisaties onderstreepte. Weliswaar hebben stadsdeel en huurders hier weinig over te vertellen, maar de binnenstad blijft – met overheidssteun – voorlopig nog wel betaalbaar. ●

## Woonvisie stadsdeel Centrum vastgesteld

Stadsdeel Centrum heeft op 30 oktober zijn nieuwe Woonvisie vastgesteld. Hiermee is het beleid op het gebied van wonen en huren tot 2012 in grote lijnen vastgesteld. Alle burgers en hun organisaties hebben recht op inspraak gehad. Met ondersteuning van het Wijksteunpunt Wo-

nen heeft de Huurdersvereniging Centrum een jaar lang hard gewerkt om de stem van de huurders in dit belangrijke beleidsstuk te laten doorklinken. Onderdeel van de campagne waren onder andere een speciale huis-aan-huiskrant, een conferentie in de Mozes en Aäronkerk en een ei-

gen woonvisie van de vereniging als inspraakreactie. Ook tijdens de behandeling van de Woonvisie in de deelraad heeft de Huurdersvereniging van zich laten horen. Het stadsdeel heeft een aantal aanbevelingen overgenomen, zie onze website [www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl).

## Nog geen regeling short stay

**De gemeente wil regels voor zeer korte verhuur aan expats. De Kamer vindt dat short stay helemaal vrij moet zijn. Het is nog steeds niet geregeld.**

Buitenlands personeel dat langer dan een week in Amsterdam verblijft en niet in een hotel wil, kan niet op een legale manier aan woonruimte komen. In de praktijk kunnen *expats* buiten de regels om toch aan een huurwoning komen. Op internet vind je genoeg woningen die voor hoge prijzen kortdurend gehuurd kunnen worden. Zelfs op een woonboot kan de *expat* terecht. Het gemeentebestuur heeft het afgelopen jaar geprobeerd een regeling op te stellen voor *short stay*, kortdurend verblijf in vrije-sectorhuurwoningen. Volgens de regels hoeven mensen die korter dan zes maanden in Amsterdam verblijven zich niet in te schrijven. Tijdelijke verhuur is alleen mogelijk, zo zegt de regeling, als

die ‘naar zijn aard tijdelijk’ is, bijvoorbeeld bij vakantiehuisjes of wisselwoningen.

#### Woningonttrekking

Ook in de leegstandswet zijn er mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. In afwachting van sloop of ingrijpende renovatie kunnen lege woningen tijdelijk worden verhuurd. Toen de gemeente met voorstellen kwam om de short stay-markt te reguleren, stond de verhuursector op zijn achterste benen. Helemaal toen stadsdeel Centrum ging optreden tegen illegale hotels. De exploitanten riepen dat de strenge regels een schandvlek waren op het gastvrije Amsterdam. Maar volgens de Huurdersvereniging Centrum is de echte misstand dat aan een toch al krappe woningmarkt ook nog woningen worden onttrokken. Vaak staan de woningen in dit segment een groot deel van het jaar leeg tot er weer eens iemand opdaagt die de hoge prijs kan betalen. Het komt ook voor dat woningen voor

Onze inspraakreactie kunt u downloaden op [www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl). In de poll kunt stemmen over dit onderwerp.

een lang weekeinde worden verhuurd aan feestvierende toeristen, die de omgeving een hoop overlast bezorgen.

#### Topstad

Voor- en tegenstanders van de voorgestelde regeling zijn in een hevig debat verwickeld. Zelfs Tweede Kamerleden gingen zich ermee bemoeien. Het gemeentebestuur is zich na alle commotie nog aan het beraden over wijzigingen in het voorstel. Wethouder Herrema is een groot voorstander van het promoten van Amsterdam als topstad. Hij wil in de vrije sector short stay al mogelijk maken voor een periode vanaf één week. In een inspraakreactie heeft de Huurdersvereniging Amsterdam met klem verzocht de minimale termijn op vier weken te stellen. ●

# Grachten op lijst Werelderfgoed: huurders vrezen gevolgen

**De binnenstad maakt kans om op de Werelderfgoedlijst van de Unesco te komen. Maar wat betekent dit voor de huren?**

In de grachtengordel zie je de grote economische, politieke en culturele bloei van Amsterdam in de zeventiende eeuw. Het stedsuitleggingen van 1613 en 1663, met de fraaie huizen aan de Herengracht, Keizersgracht en Prinsengracht, zijn gebaseerd op renaissance-ideeën over de ideale stad. Amsterdam was in de Gouden Eeuw een open stad gebouwd op het water. In het vrije, welvarende klimaat bloeide pluriformiteit in denken en geloof. Amsterdam werd een internationaal brandpunt van kunst, filosofie en wetenschap.

Plaatsing van de grachtengordel op de lijst van de Unesco zou voor Amsterdam en Nederland een belangrijke erkenning zijn. Het middeleeuwse stads hart en de Jordaan zouden de voorgeschreven bufferzones van het wereld-erfgoed vormen. In de binnenstad zijn bijna 8000 gebouwen als gemeentelijk of Rijksmonument beschermd.

#### Monumententoeslag

Waarschijnlijk zal het kabinet het nominatiedossier eind dit jaar indienen bij het Unesco World Heritage Centre in Parijs. In 2010 wordt bekende-



maakt of de grachtengordel op de lijst komt. Het bestuur van de Huurdersvereniging vindt het uiteraard een eer als de binnenstad wordt verkozen. Wel willen wij wijzen op de mogelijke gevolgen voor de bewoners. Als er nóg meer toeristen bijkomen, kan dit zorgen voor overbelasting van het centrum. De hotelaccommodatie zal verder uitgebreid moeten worden en die hotels zullen ergens gebouwd moeten worden. Wellicht op plaatsen die beter voor woningbouw kunnen worden bestemd.

Ook vrezen we dat hierdoor op den duur de samenstelling van de bevolking zal veranderen. Welke garanties zijn er dat ook mensen met lagere inkomens in de toekomst nog in het



Amsterdam rond 1870: het Singel

centrum kunnen wonen? Zal de 30 procent monumententoeslag nu voor het gehele centrum gelden? De vereniging zal zich sterk maken voor een dui-

delijk antwoord op deze vragen. Het is niet de bedoeling dat het centrum van Amsterdam exclusief voor rijke bewoners, toeristen en expats wordt. ●

