

WONEN WE TE GOEDKOOP?

1 Door scheefwonen slibt de woningmarkt dicht, is de ideeë reçue. Hoeveel scheefwoners zijn er?

Dat hangt ervan af aan wie je het vraagt. Volgens de dienst Wonen verdient 8 procent van de Amsterdamse huurders teveel voor zijn goedkope huurwoning (< €398). De dienst neemt de voormalige ziekenfondsgrens, ongeveer 37.000 euro, als norminkomen. Volgens wwi en de vrom-raad woont slechts 4 procent van de mensen met een inkomen vanaf €33.000 per jaar scheef. Dat valt dus mee.

2 Wat vinden de woningcorporaties?

Er zijn corporatiedirecteuren die vinden dat je al scheefwoont als je meer verdient dan de huurtoeslaggrens (€28.400) en een woning tot de puntengrens huurt. Zo kom je op een veel hoger percentage scheefwoners. Tot op heden maakt gemeentelijk statistiekbureau O+S geen tabel genaamd Hoofdbewoners naar bewoningstypen en inkomen, zodat het blijft gissen.

3 Helpt een inkomensa ankelijke huurprijs tegen scheefwonen?

De vvd pleit voor geleidelijk vrijgeven van de huurprijs en laat de huur tot 2015 met 10 procent stijgen. D66 wil een jaarlijkse inkomensstoets; gaat je inkomen omhoog, dan ook de huur. Het cda wil bovenmodale huurders hun huis laten kopen of hen de markthuurlaten betalen. GroenLinks

Sommige mensen wonen in een goedkoop huurhuis terwijl ze best meer kunnen betalen. Het scheefhuurvraagstuk in tien vragen en antwoorden.



FOTO: TOM VAN NOORDEN

wil dat ook. Als enige zegt de pvda dat scheefwonen ook positief kan bijdragen aan een gemengde wijk. Politici hopen scheefwoners via deze maatregelen te ontmoedigen.

4 Hoe scheef is de woonquote?

Momenteel betalen huurders gemiddeld 37 procent van hun inkomen aan wonen (huur plus energie) en kopers 26 procent. Het scp vindt 35 procent het aanvaardbare maximum.

5 Wat noemt de Europese Commissie scheefwonen?

Brussel hanteert dezelfde inkomensnorm als wwi: €33.000. In ruil voor toestemming voor staatssteun aan Vogelaarwijken moet

nu 90 procent van de sociale huurwoningen aan lagere inkomens worden toegewezen. Feitelijk verzet Brussel zich tegen scheeftoewijzing en niet tegen scheefwonen door huurders die tussentijds meer gaan verdienen.

6 Waarom is er ophef over scheefwonen?

Gezien de beperkte omvang en het ontbreken van exacte cijfers, verbaast de morele verantwoordiging over het verschijnsel wel enigszins.

7 Gaan de aanbiedingsafspraken scheefwonen tegen?

Op de lange duur wel. 65 procent van de vrijkomende huurwoningen tot €648 is bestemd voor de laagste inkomens. Tot 85 procent wordt aangeboden aan in-

komens tot de ziekenfondsgrens. Verdient iemand meer, dan zou je kunnen spreken van scheefwonen. Dit geldt voor zittende huurders. Er zijn geen cijfers over de omvang van deze groep.

8 Hoe scheef is de Amsterdamse woningmarkt?

De Amsterdamse woningmarkt zit muurvast en het is de vraag of dat alleen komt door scheef wonen. Nu al gaat 44 procent van de vrijkomende huurwoningen naar speciale groepen (stadsvernieuwingsurgente, daklozen, drugsverslaafden, tienermoeders). Betaalbare koopwoningen zijn er nauwelijks.

9 Wat is het standpunt van de Woonbond?

De Woonbond vindt dat de huursector ook kan meewerken aan verbetering van de woningmarkt en de overheidsfinanciën. Te beginnen met een forse beperking van de hypotheekrenteaftrek. Deze drijft de prijzen op. Huurders willen best een iets hogere huurverhoging betalen (1 procent boven de inflatie) als dit ten goede komt aan betaalbare nieuwbouw.

10 Meer bouwen is de oplossing!

Huurdersvereniging Centrum pleit voor een eenduidige definitie van scheefwonen en degelijk onderzoek naar de omvang ervan. Om de woningmarkt in beweging te krijgen, moeten corporaties minder slopen en meer bouwen.



× Actieve huurders
× in de Amsterdamse
× binnenstad | Deel 4

Dankzij het woongroepenoverleg houden de verhuurders rekening met hun trouwe HAT-huurders. Rieke Besjes: 'We knokken voor fijne dingen.'

'Toplocatie? Wij hebben er een toplocatie van gemaakt'

Ooit werd gebouw Tehuis op de Prinsengracht 'semi-gekraakt', maar Rieke Besjes woont er alweer vijftwintig jaar legaal. Verkoop aan een hotelketen ging niet door en na aankoop en renovatie kreeg Woningbedrijf Amsterdam, nu Ymere, het beheer over de veertien onzelfstandige hat-eenheden in het gemeentelijk monument. Met gemeenschappelijke eetkeuken, wasruimte en een schitterende tuin, alles door de bewoners zelf opgeknapt. 'De hat-eenheden werden casco opgeleverd, we hebben zelf de vloeren gelegd en in de gemeenschappelijke ruimtes tegelvloeren.' Acht jaar geleden kwam Rieke in contact met andere woongroepen in de binnenstad en begon

het gezamenlijk overleg met de gemeente, later stadsdeel Centrum, en de verhuurende woningcorporaties – de Key, awv (nu Stadgenoot) en Ymere. 'Eerst noemden we het "hat-alarm", lacht ze. 'We voelden ons bedreigd omdat de verzelfstandigde woningcorporaties een ander doel kregen.'

Een voorbeeld: Ymere wil op verschillende plaatsen een deel van de hat-eenheden uit een woongroep halen, samenvoegen en als zelfstandige woonruimte geliberaliseerd verhuren. Rieke: 'Mensen zeggen wel: "Ja maar wat wil je, je woont op een toplocatie". Dat hebben wij ervan gemaakt!' Een ander punt is het coöptatiericht, het recht om zelf nieuwe bewoners aan te wijzen als er een plek vrijkomt. Ymere had twee

jaar geleden het plan studenten met een campuscontract in de woongroepen te plaatsen. 'Daarmee krijg je een ander type bewoner, een andere sfeer en verplichte doorstroming. Deze manier van wonen vraagt om extra betrokkenheid; de tuin en het onderhoud kosten veel tijd. En vertrouwen: we delen de wasmachines, de fietsenstalling. We zijn erg op elkaar aangewezen.'

Rieke merkt dat de historisch gegroeide privileges van de woongroep tegenwoordig op weerstand stuiten. 'Misschien zijn mensen jaloers?' Het weerhoudt haar er niet van door te gaan met het overleg. 'Je kunt veel bereiken als je gezamenlijk voor elkaar opkomt. Als je wilt knokken voor de fijne dingen die je niet kwijt wilt.'

Kort nieuws Kort nieuws Kort nieuws Kort nieuws Kort nieuws

GEMENGD NIET GOED VOOR ARMEN

Alweer een proefschrift waarin de heersende stadsvernieuwingsaanpak – sociale woningen slopen, koopwoningen terughouwen – ter discussie wordt gesteld. Beleidsmakers zeggen dat het goed is voor kansarme bewoners als zij met middengroepen kunnen optrekken. Dankzij een breder netwerk zouden ze maatschappelijk een stapje omhoog kunnen klimmen. Volgens promovenda Gwen van Eijk (tu Delft) werkt dit niet omdat de buurt een steeds kleinere rol speelt in het leven van mensen. Wel pleit ze voor woningrenovatie – ook dat trekt middengroepen aan.

GEEN INKOMENSTOETS

Bijna de helft van de woningcorporaties vraagt niet of een nieuwe huurder teveel verdient, aldus adviesbureau Van Nimwegen in april. Begint het scheefwonen al bij inschrijving? Nee, zeggen de corporaties die geen inkomensstoets hanteren. Volgens het laatste WoOn-onderzoek wijzen zij landelijk 76 procent van hun sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen tot €33.000. Brussel eist dat dit 90 procent wordt.

Huurtoeslag moet uitgebreid

De overheid subsidieert zowel kopers als huurders, maar niet in gelijke mate.

Elk jaar loopt de staat tien miljard euro belasting mis door de hypotheekrenteaftrek. De huurtoeslag kost jaarlijks 2,4 miljard euro. Die toeslag komt ten goede aan de huishoudens die hoge huren niet kunnen opbrengen. De hypotheekrenteaftrek komt voor bijna de helft ten goede aan de mensen met een bruto inkomen van meer dan €81.000 per jaar. Alle subsidies, toeslagen en aftrekposten hebben een prijsverhogend effect, maar terwijl de huurtoeslag het verhuurders mogelijk maakt om goede huizen te bouwen, te onderhouden en te verhuren voor een betaalbare prijs, maakt de hypotheekrenteaftrek de kloof tussen huren



en kopen steeds groter. Dit bemmert de doorstroming van huur naar koop. Anders gezegd: starters op de koopwoningmarkt komen moeilijker binnen.

DOORSTROMEN

Vier miljoen Nederlandse huishoudens bewonen een eigen huis; van hen heeft 3,5 miljoen een hypotheek. Als de hypotheekrenteaftrek zou worden afgebouwd, zal dat leiden tot een prijsdaling. De huurwoningmarkt is onder

te verdelen in de gereguleerde markt en de geliberaliseerde, vrije sector. Vooral in gebieden waar schaarste is, zijn vrije-sectorhuren torenhoog en blijven veel mensen zitten in hun gereguleerde huurwoning. Ze zouden misschien wel willen doorstromen, maar er is in Amsterdam te weinig betaalbaar aanbod in de prijsklasse net boven de punten-grens.

De hypotheekrenteaftrek is een scheve overheidsregeling, die eigenaren van dure woningen bevoordeelt, terwijl de regering aan de andere kant 277 miljoen op de huurtoeslag bezuinigt.

Huurdersvereniging Centrum is van mening dat de huurtoeslag juist moet worden uitgebreid, voor huurders van onzelfstandige woonruimte (kamerbewoners) en voor grote gezinnen die zijn aangewezen op een dure huurwoning.

Wanmaster gezocht

Vind jij het leuk om www.huurdersverenigingcentrum.nl tot een succes te maken? We zoeken een wanmaster die teksten foto's op een aantrekkelijk manier in het contentmanagementstelsel plaatst, af en toe een nieuwe podd verzint en net ideeën komt. Het hoeft niet veel tijd te kosten – net een half uur per week kan je een heel eind – en geeft veel voldoening mail of bel naar het secretariaat (zie info@hvc.nl) om een keer te praten

noddingen bestuur

AFSCHIED JOHAN TOUW

Eind mei heeft het bestuur afscheid genomen van Johan Touw. Hij zet zich al jaren in voor huurdersbelangen, de laatste tijd als voorzitter van de vereniging. We hebben hem daarvoor bedankt en hem als cadeau een serie fietsroutekaarten gegeven. Hij heeft de hamer tijdelijk overgedragen aan Ann Kahlé, die de secretaristaken aan René Mastenbroek heeft overgedragen. Verder is het bestuur uitgebreid met drie aspirant-leden: Dingeman Coumou (oud-deelraadslid GroenLinks en monumenten-expert), Rodrigo Fernandez (oud-deelraadslid Amsterdam Anders/De Groe-

nen) en Simon van der Sleen (voorzitter bewonerscommissie Groenmarkt).

GESPREK MET NIEUW STADSDEELBESTUUR

Het nieuwe stadsdeelbestuur heeft laten weten dat het met maatschappelijke organisaties in gesprek wil over het thema's in het programmakkoord. In een brief (zie onze website, www.huurdersverenigingcentrum.nl) heeft Huurdersvereniging Centrum acht aandachtspunten benoemd. Daarover treedt het bestuur in gesprek met de portefeuillehouder wonen, Boudewijn Oranje.

Wanmaster gezocht

Huurbrief. Ledenblad van de Huurdersvereniging Centrum.
redactie ondersteuning
Wijksteunpunt Wonen Centrum,
www.wswonen.nl – ga in de linkerkolom naar Centrum.

secretariaat

info@huurdersverenigingcentrum.nl
of 1ste Laurierdwarsstraat 6,
1016 PX Amsterdam, T 623 7272.
(ma t/m do 11 – 17 uur)

www.huurdersverenigingcentrum.nl
Het lidmaatschap van HVC kost € 7,50 per jaar (stadspashouders € 5). Voor bewonerscommissies is het tarief € 25. De contributiebetaling gebeurt per automatische overschrijving. Donaties zijn zeer welkom op giro 9110448 van de Huurdersvereniging Centrum, onder vermelding van 'Gift 2010' plus uw adres en postcode.