

ALLEMAAL DE KLOS

Huurverhogingen per 1 juli

Met de huurbrief 2011 heeft minister Donner van Binnenlandse Zaken, het ministerie dat tegenwoordig over woon- en huurbeleid gaat, zijn maatregelen gepresenteerd. Er komen forse huurverhogingen aan voor alle huurders.

Laten we meteen bij de gevolgen beginnen: Donner maakt de woningmarkt toegankelijker voor alle toekomstige huurders, de woningzoekenden.

De plannen op een rij:

1 Extra huurverhoging

Donner stelt de jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli vast op 1,3 procent. Dit is een gematigde huurprijsstijging die gelijk is aan het inflatiecijfer over het voorgaande jaar. Maar: daarbovenop wil minister Donner een extra huurverhoging van maar liefst 5 procent voor huishoudens met een inkomen boven €43.000. Deze inkomensgroep gaat daarmee in totaal 6,3 procent meer huur betalen.

Om deze koppeling tussen huur-

verhoging en inkomen te kunnen maken, is een wetswijziging nodig. Deze is op dit moment bij het kabinet in voorbereiding. De maatregel zal op z'n vroegst pas per 1 juli 2012 ingaan. Als argument om die extra huurverhoging in rekening te brengen, noemt Donner het tegengaan van het zogenaamde 'scheefwonen'.

2 Extra punten

Daarnaast is Donner van plan om het puntenaantal voor woningen te verhogen met 25 punten. Hierdoor zou de maximaal redelijke huurprijs voor een woning wordt verhoogd. Deze maatregel lijkt voornamelijk negatief uit te pakken voor nieuwe en doorverhuizende huurders. De Tweede Kamer wijst echter Donners plan af om dit voor alle Nederlandse

**HUURDERS
BEDONNERD!**

**GEEN €120
EXTRA HUUR**

Huurdersvereniging
AMSTERDAM

Nieuwezijds Voorburgwal 32, 1012 RZ Amsterdam (020) 620 6882

woningen in te voeren. In juni komt de minister met een aangepast voorstel. Vooral in populaire woongebieden, met een hoge marktdruk, zou dit plan toch door kunnen gaan. *vervolg op pag. 4* ▶▶

▲ De actieposter van Huurdersvereniging Amsterdam.

HUURDERSVERENIGING CENTRUM

Huurdersvereniging Centrum behartigt de belangen van huurders in de binnenstad. Door zich te verenigen, staan huurders sterk. En dan zijn zij ook een goede gesprekspartner voor verhuurders en de overheid. De vereniging komt op voor voldoende betaalbare, goed onderhouden huurwoningen

en een leefbare woonomgeving. Wij geven signalen over misstanden door aan de beleidsmakers en stimuleren een brede discussie over wonen en huren. *Huurbrief* en www.huurdersverenigingcentrum.nl zijn onmisbaar voor huurders die op de hoogte willen blijven en actief meedoen.

IN DIT NUMMER:

- 1 Astronomische huren
- 2 Asbest in de Tuinstraat
- 3 **Serie:** de actievelingen (8)

Oost west, asbest

Afen toe duiken in de media berichten op over asbest in woningen. Ook in de Tuinstraat is asbest ontdekt. In hoeveel Amsterdamse woningen zit deze gevaarlijke stof?

Lineke Dammers

Asbest werd vroeger veelvuldig in de bouw toegepast. In 1993 is het gebruik verboden. In vaste vorm, onaangeraakt, kan het niet veel kwaad. Elke keer dat ergens asbest wordt ontdekt, komt er hoop heisa van. Het spul valt onder de gevaarlijke afvalstoffen. Woningcorporatie de Alliantie liet naar aanleiding van onderzoeksrapporten over asbest in de Amersfoortse wijk Jeruzalem de dakgoten impregneren. De levensduur van de asbestplaten is 25 jaar en de wijk wordt pas in 2021 gesloopt. Er bleven klachten komen van bewoners. Dit bericht zorgde voor veel beroering in de plaatselijke politiek en ook landelijk.

GEVOELIG ONDERWERP

In maart bleek dat woningcorporaties zich niet altijd houden aan de voorlichtingsrichtlijn die

brancheorganisatie Aedes heeft opgesteld over asbest in huurwoningen. Volgens CDA-Kamerlid Bas Jan van Bochove is dit ook met minister Donner besproken. Toevallig werd ook in maart asbest gevonden in ons complex aan de Tuinstraat, eveneens van De Alliantie. In de portiek naast mij hing ineens een brief over asbestsanering in een leeggekomen woning. De sanering en de inspectie waren uit handen gegeven aan een gecertificeerd bedrijf. Het ging om een vensterbank.

MAN IN WIT PAK

Ik vroeg of mijn woning ook kon worden geïnspecteerd. In 'mijn' vensterbank zat inderdaad asbest. Deze is met veel spektakel verwijderd door een meneer met een wit pak. Hij kwam uit een soort aanhangertje dat veel op een paardentrailer leek. Daarin bleek zich een laboratorium met zelfs een douche te bevinden. Er



FOTO TOM VAN NOORDEN

▲ Asbest in de Tuinstraat. Waar nog meer?

zijn verschillende klassen van gevaar en daarop worden verschillende protocollen van verwijdering toegepast. Gelukkig viel het bij mij mee. De man in het witte pak tilde de vensterbank op, pakte deze in en nam het ding mee. Hierna kreeg ik een geruststellende brief van De Alliantie.

VOORLICHTING

De Alliantie is in Amsterdam bezig met het inventariseren van hun 19.000 woningen. Bij elke verhuizing wordt een woning geïnspecteerd. Bij renovatie wordt het asbest verwijderd. Asbest dat 'vastzit' in gebouwen en geen kwaad kan, blijft zitten tot er renovatieplannen zijn. Ik ben benieuwd wanneer Aedes de woningcorporaties gaat aanspreken die zich niet aan de voorlichtingsrichtlijn houden. Huurdersvereniging Centrum zal dit voorleggen aan de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Wordt vervolgd.

Meer informatie

Op de website van De Alliantie (Amersfoort) is een uitgebreide, interessante folder over asbest te downloaden. Huurders kunnen asbest melden bij hun verhuurder en bij www.meldasbest.nl



Wachten op Ymere

Een voormalig kraakpand is nu een toplocatie. Ymere wil er iets mee, maar wat? De bewoners willen niet weg. De Haarlemmerpoort: wachten op Godot.

De Haarlemmerpoort is een bijzondere plek. De poort staat los, aan de rand van de binnenstad, halverwege de Haarlemmerdijk en het Westerpark. Het rijksmonument, in gebruik genomen ter gelegenheid van de inhuldiging van koning Willem II, werd midden jaren '80 gerenoveerd. Ymere pacht het gebouw van de gemeente en beheert het. Er zijn zestien HAT-eenheden en er is één woning met een vrije-sectorhuur. Guido Egas, voorzitter van de bewonerscommissie, woont er nu zes jaar met veel plezier: 'Mijn woning is niet groot, maar wel hoog, met een entresol, en geeft een ruimtelijk gevoel.' Het gebouw begint te vervallen. Sommige woningen hebben last van schimmel, vochtdoorslag door de buitenmuur en verrotte kozijnen. Na lang

aandringen van de bewoners dat er onderhoud nodig is, deelt Ymere in 2009 op een bewonersbijeenkomst mee dat de staat van de fundering slecht is en herstel behoeft. Iedereen moet verhuizen, er is geen terugkeergarantie. De bewonerscommissie schakelt op kosten van Ymere een expert in, die na grondige bestudering van de rapporten diverse meetfouten aantreft en tot de slotsom komt dat er geen sprake is van verzakking. Guido: 'De poort bleek juist extra stevig gefundeerd te zijn. Vernieuwing zou kapitaalvernietiging zijn. De fundering kan, op een klein stukje na, nog vijftig jaar mee en de bewoners hoeven niet weg.' November 2010 kondigt Ymere aan dat er een plan aankomt, maar Ymere zit krap. De bewoners mogen niet meedenken. In januari van dit jaar zal er

een besluit liggen over de aanpak. Dit wordt uitgesteld tot maart. Eind maart vraagt de bewonerscommissie hoe het zit, waarop eind april een antwoord komt van de afdeling 'Procesmanagement en Programmering'. Sorry bewoners, jullie brief was zoekgeraakt aan de balie. Ymere wil nog steeds ingrijpend renoveren (maar ja, de financiën) en zal tot de start van de werkzaamheden louter minimaal onderhoud plegen. Van de regiodirecteur verneemt de bewonerscommissie dat Ymere het liefs een bedrijfsfunctie of horeca in het pand wil. Ymere zegt geen geld voor onderhoud te hebben. Guido: 'Als je jarenlang huurinkomsten hebt zonder noemenswaardig onderhoud, bouw je volgens mijn berekening een aardige reserve op.'

++KORT NIEUWS+++KORT NIEUWS+++KORT NIEUWS+++KORT NIEUWS++

WOONRUIMTEVERDELING

In de discussienota over woonruimteverdeling schetst Wethouder Ossel vier scenario's voor bezuiniging. Scenario 1: het systeem voor woonruimteverdeling blijft gelijk, maar er is minder handhaving. Scenario 2: de gemeente bemoeit zich alleen nog met urgent woningzoekenden en handhaaft op leegstand en gebieds- en themagebied. Scenario 3: afschaffen huisvestingvergunning, minder hand-

having op leegstand en overtredingen. Scenario 4: helemaal geen overheidsbemoeienis meer. In een brief aan de wethouder (zie huurdersverenigingcentrum.nl) uit Huurdersvereniging Centrum haar zorgen als er niet meer op short stay, illegale pensions en hotels en andere vormen van woningonttrekking wordt gehandhaafd. Als er dan toch bezuinigd moet worden, dan maar scenario 2.

Actieve huurders
in de Amsterdamse
binnenstad | Deel 8

► vervolg van pag. 1

BEDONNERD

Maar dit is nog niet alles. Ook huurders die de rest van hun leven in de zelfde huurwoning willen of moeten blijven wonen, voelen de pijn. Bij een huurverlagingpro-



cedure bij de Huurcommissie wordt de huurverlaging berekend vanuit de maximale huurprijs. Wanneer er 25 punten bijkomen – lees: €120 bovenop de maximale huurprijs – zal een huurverlaging in verband met bijvoorbeeld achterstallig onderhoud opeens veel minder laag uitvallen. In Amsterdam zal dit ernstige gevolgen hebben. Reden voor de huurdersverenigingen in de stadsdelen, ook Huurdersvereniging Centrum, om mee te doen aan de actie 'Huurders bedonnerd!' Alle leden hebben begin mei een brief met een pamflet gekregen.

DOORSTROMING

De huurverhogingsplannen van het kabinet liegen er niet om. Huren wordt voor iedereen in de nabije toekomst stukken duurder. Deze huurverhogingsplannen

treffen individuele huurders en huishoudens in de portemonnee. Met deze plannen laat het kabinet zien hoe het de woningmarkt in beweging wil krijgen: huren wordt duurder en ontoegankelijker, waardoor de lagere midden-groepen noodgedwongen uitwijken naar een koopwoning, als ze dat kunnen betalen tenminste. Als gevolg van de extra punten in het woningwaarderingssysteem zullen steeds meer woningen in het geliberaliseerde deel (de vrije sector) van de huurwoningmarkt terecht komen. De hypotheekrenteaftrek blijft echter ongemoeid, zodat aan het nut voor de doorstroming getwijfeld moet worden. Bovendien is iedere huurverhoging waar geen kwaliteitsverbetering van de woonruimte tegenover staat alleen maar een cadeau voor de verhuurder en voegt niets toe aan de volkshuisvesting. Voor zover die nog bestaat in de ogen van de rijksoverheid.

Met dank overgenomen uit het ledenblad van Huurdersvereniging Oost.

MEDEDELINGEN BESTUUR

OVERLEG STADSDEEL

Nog vóór het reces heeft het bestuur van Huurdersvereniging Centrum een overleg met Boudewijn Oranje, portefeuillehouder Wonen van stadsdeel Zuidoost. Aan dit gesprek, op 6 juli, zal ook worden deelgenomen door het Wijksteunpunt Wonen Centrum.

VERHUIZING

Het secretariaat van Huurdersvereniging Centrum is met ingang van 7 juni gevestigd in het Claverhuis, Elandsgracht 70, 1016 TX. Het nieuwe (tijdelijke) telefoonnummer is 020 - 625 8569.

PERSONALIA

Bestuurslid René Mastenbroek heeft een tweede zoon gekregen, Lion Midas.

JUBILEUM

Op 4 juli 2011 is het tien jaar geleden dat Huurdersvereniging Centrum werd opgericht. Ter gelegenheid hiervan zal een symposium worden gehouden. Zie voor de inhoud onze website, www.huurdersverenigingcentrum.nl.

LEEGSTAND

Wij roepen iedereen die dit leest nogmaals op om langdurige leegstand van panden en woningen aan ons te melden op info@huurdersverenigingcentrum.nl. Dit in verband met het onderzoek naar leegstand waarover in Huurbrief 37 een artikel heeft gestaan.

Hier is Huurbriefing, Dinsd. op 25/6, 1, 2, 3 hoog wonen de Maffers!

LEEGSTAND

Leegstandsmaatregelen onvoldoende

4 maart 2011 – Huurdersvereniging Centrum vindt de maatregelen die de gemeente Amsterdam neemt in de strijd tegen leegstand onvoldoende. De strijd tegen de leegstand in Amsterdam wordt voortgezet. De gemeente moet de leegstand van panden en woningen aan ons melden op info@huurdersverenigingcentrum.nl.

Acties 2011

Op jaar basis heeft Huurdersvereniging Centrum een jaarplan. Dit jaarplan wordt met alle leden van Huurdersvereniging Centrum besproken en goedgekeurd. Het jaarplan wordt gebruikt om de activiteiten van Huurdersvereniging Centrum te organiseren en te evalueren.

Verleg lidvergadering 15 december 2010

De lidvergadering is verlegd van zaterdag 12 december naar zaterdag 15 december. Het bestuur van Huurdersvereniging Centrum heeft u hierin verzocht. Het is belangrijk dat u aanwezig bent op deze vergadering.

Aanbevelingen voor verhuurders en overhuurt

De huurdersvereniging heeft aanbevelingen gedaan voor verhuurders en overhuurt. Het is belangrijk dat u deze aanbevelingen opvolgt.

Verkiezingen voor een nieuw Tweede Kamer

Er komen verkiezingen in het najaar van 2011. Het is belangrijk dat u zich registreert voor de verkiezingen.

Huurders bedonnerd! mail het parlement

GEEN €120 EXTRA HUUR

COLOFON

HUURBRIEF. Ledenblad van Huurdersvereniging Centrum.

MEDEWERKERS: Lineke Dammers, Tom van Noorden.

REDATIONELE ONDERSTEUNING: Wijksteunpunt Wonen Centrum, www.centrum.wswonen.nl

SECRETARIAAT: info@huurdersverenigingcentrum.nl of Elandsgracht 70, 1016 TX

Amsterdam, T 020 -625 8569

(ma t/m do 11 - 17 uur),

www.huurdersverenigingcentrum.nl

Het lidmaatschap van HvC kost € 7,50 per jaar (stadspashouders € 5).

De contributiebetaling gaat per automatische overschrijving.

Donaties zijn zeer welkom op giro 9110448 van Huurdersvereniging Centrum, onder vermelding van

'Gift 2011' plus uw adres en postcode.