



# J A A R V E R S L A G 2 0 1 3

## **Voorwoord**

Afbreken gaat sneller dan bouwen. Dat is dit jaar wel duidelijk geworden. Het is in Amsterdam-Centrum vrijwel onmogelijk om nog aan een sociale huurwoning te komen. Amsterdam, en met name het centrum, loopt voorop in de afbraak van volkshuisvesting.

Het ging natuurlijk al niet lekker met veel corporaties. Dat daar grote fouten zijn gemaakt, vormde de aanleiding voor een parlementair onderzoek. Daarbovenop kwam het feit dat het kabinet de woningcorporaties een 'verhuurderheffing' heeft opgelegd als 'oplossing' voor het probleem van de nationale schuld. Die heffing is zo hoog dat de corporaties geen woningen meer kunnen bouwen, maar huren moeten verhogen en woningen moeten verkopen. En in het centrum brengen de woningen helaas het meeste geld op.

Huren wordt voor de zittende huurders in rap tempo onbetaalbaar. Voor huurders die onverhoopt hun huis moeten verlaten en op zoek moeten naar een andere huurwoning is de situatie, qua beschikbaarheid en huurprijs, vrijwel hopeloos.

Het inflatievolgend huurbeleid is losgelaten. Huren stijgen dit jaar daardoor anderhalf procent sterker dan de inflatie. Wie 'scheefwoont' mag op nog eens twee procent extra verhoging rekenen. En minister Blok wil huurprijzen koppelen aan de WOZ-waarde (de waarde van een vergelijkbare koopwoning op dezelfde locatie). Dat noemt hij 'marktwerking'. Terwijl het door de onverantwoorde fiscale stimulering van het eigen woningbezit komt<sup>1</sup> dat de prijzen de afgelopen vijftig jaar de pan uit zijn gerezen. Als de huurprijs dus gekoppeld wordt aan de WOZ-waarde, worden de huurders in de sociale sector meegesleept in deze 'huizenbubble'.

---

<sup>1</sup> Verhoudingsgewijs gaat er van overheidswege 80 % naar de koopsector en 20 % naar de huursector

Huurders als appeltjes voor de dorst, en er is grote dorst.

## **Huurdersvereniging Centrum**

### *Verzet*

Uiteraard blaast de vereniging zijn partijtje mee in het protest tegen allerlei maatregelen die de positie van huurders verslechteren. Op landelijk niveau protesteert zij tegen de plannen om de huur te laten afhangen van de WOZ-waarde. Zij sloot zich ook aan bij het proces van Huurdersvereniging Amsterdam tegen de staat vanwege de “gluurverhoging”, oftewel de inkomensafhankelijke huurverhoging. Behalve dat de vereniging mede-eiser werd, doneerde de vereniging ook geld om de kosten te dragen. Het proces wordt ook door veel huurdersverenigingen in Amsterdam en daarbuiten ondersteund.

Op stedelijk niveau leidde de crisis tot het begin van een woningoproer. Bewonerscommissies riepen en roepen op tot het stoppen van de huurexplosie. Men wil ook dat corporaties stoppen met het verkopen van of overhevelen naar de vrije sectorverhuur van leegkomende sociale huurwoningen.

Met name in het centrum verzetten bewonerscommissies zich tegen het beleid van corporatie Ymere. Was het Schaeffer die ooit zei dat je in gelul niet kon wonen, blijf je wel op basis van gelul je huis kwijt te kunnen raken. Het onderhoud aan woningen die op de nominatie staan te worden gesloopt of gerenoveerd, wordt slechts mondjesmaat uitgevoerd. En renovaties worden door de corporaties nogal eens aangegrepen om huurcontracten op te zeggen. De bewoners ervaren dit beleid als negatief en meldden diverse keren zich geïntimideerd te voelen. Bij Ymere bestaat gebrek aan besef over wat een renovatie of sloop van woningen voor huurders betekent.

Huurdersvereniging Centrum ondersteunt deze bewoners waar mogelijk.

### *De zittende huurder*

Ook in de particuliere huursector worden bewoners vaak gezien als factor waar men mee ‘in zijn maag zit’. Veel verhuurders zien hen liever vandaag nog verhuizen en willen niet weten dat hun ‘vastgoed’ uit woningen bestaat waar mensen wonen. Het is immers heel

lucratief om te verhuren aan expats of toeristen, of aan andere woningdelers.

De vereniging heeft in 2012 het meldpunt 'overlast shortstay' helpen oprichten. Ook het meldpunt 'leegstand' bestaat helaas nog steeds. Het is buitengewoon verdrietig dat het meldpunt 'ongewenst verhuurdersgedrag' het almaar drukker krijgt.

#### *Overleg met het lokale bestuur*

Er is overlegd met het lokale bestuur over deze en andere zaken, maar er veranderde weinig ten goede. De vereniging is daarom niet in paniek over het verdwijnen van de deelraad. Het beleid wat betreft wonen zal vanaf 2014 weer centraal geregeld worden. Aan de bestuurscommissie voor stadsdeel Centrum zijn louter uitvoerende taken toebedeeld, hoewel ze claimt ook adviezen te kunnen geven over zaken die het stadsdeel aangaan. De toekomst zal leren wat we aan de bestuurscommissie hebben. Of aan de op handen zijnde 'Buurtwet'.

#### *Landelijke politiek*

De positie van huurders staat onder zware druk, maar het is voor een plaatselijke belangenvereniging uiterst moeilijk om succes te boeken. De landelijke politiek neemt immers de maatregelen die een grote impact hebben op het wonen in onze stad.

Neem de Donnerpunten. Allerhande ophogingen voor wonen in schaarstegebieden en beschermde stadsgezichten. Zo is ook bedacht dat woningen die deel uitmaken van rijksmonumenten 50 woningwaarderingpunten extra kregen. De consequentie is dat wonen op veel plekken in de oude binnenstad alleen nog mogelijk is voor welgestelden.

Op zichzelf lijkt het overigens redelijk dat een huurder voor een monumentale woning meer betaalt, maar veel woningen zijn zelf niet monumentaal. Ze maken onderdeel uit van een complex dat tot rijksmonument is verklaard. Vaak gaat het alleen om de gevel, terwijl daarachter 'gewone' woonruimte zit: producten van renovaties uitgevoerd in de tijd van de stadsvernieuwing waarbij subsidies zijn gebruikt om oude gebouwen te kunnen behouden. In de binnenstad betreft dat ook de voorlopers van de volkshuisvesting. Het zijn complexen die voor 1901 tot stand zijn gekomen met als doel betaalbare huisvesting van goede kwaliteit te bieden voor de lagere inkomensgroepen. Dat deze woningen nu worden aangeboden voor peperdure huren of particuliere verkoop doet afbreuk aan die historie.

## **Publiciteit**

In 2013 is naarstig gewerkt aan het maken van een nieuwe ledenwerfflyer. De oude had nog ons oude adres, een oud bedrag voor de contributie en een kort rekeningnummer. We hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om de flyer te verfraaien met foto's van gebouwen in de binnenstad.

### *Huurbrief*

Onze nieuwsbrief is in 2013 vier keer verschenen. Huurbrief 44 besteedde aandacht aan het nieuwe huurbeleid en de gevolgen van de Donnerpunten. Voorts een interview met Mark Bakker, kunstenaar en bewoner van het Slangenpand in de Spuistraat, over de tegenwerking die de kunstenaars ondervinden van woningstichting De Key.

In Huurbrief 45 kwam de inkomensafhankelijke huurverhoging aan bod en werd Eibert Draisma in het zonnetje gezet. Eibert heeft 30 jaar gewerkt bij het wijkcentrum Jordaan en zich veelvuldig ingezet voor de bewoners. Hij heeft ook de huurdersvereniging helpen oprichten en was daar een tijdje de penningmeester van. Ook berichtten we over de leegstand in ons stadsdeel en de warrige situatie van hotelappartementen: woningen die door hotels worden geëxploiteerd.

In Huurbrief 46 rakelden we de kwestie 'short stay' weer op. Tijdens de ledenvergadering in het voorjaar debatteerden politici met geïnteresseerde leden over deze kwestie. Voorts aandacht voor een lang leegstaande corporatiewoning, die na de nodige druk uiteindelijk weer verhuurd werd en een informatief artikel over het energielabel. In de interviewreeks kwam Mira Moorthaemer aan het woord over haar ervaringen met het verhelpen van klachten over haar huurwoning.

In Huurbrief 47 stonden de ervaringen met participatie van huurders bij renovatieprojecten op de voorgrond. Heeft het zin om te praten als de corporatie zijn plan al klaar heeft en dat stukje bij beetje weet door te drukken? Verder aandacht voor het staartje van de renovatie van het complex Oud-Oostenburg waarbij CV-ketels van zolder moesten worden verplaatst naar de woningen. Het interview met een actieve huurder betrof die keer Jeanine Langbroek over de actie **Stop de Uitverkoop van Sociale Huurwoningen**.

### *Website*

In 2013 hebben we de website van de vereniging stevig op de schop genomen. De oude site was bewerkelijk en daarom moeilijk actueel te houden. Onder leiding van Vincent van Doorn is een nieuwe site gebouwd die wel de mogelijkheid biedt om in te spelen op actuele ontwikkelingen en de leden de mogelijkheid biedt om te reageren.

### **Bestuur**

Het bestuur kent in 2013 de volgende samenstelling:

Ann Kahlé (voorzitter) tot december  
Lineke Dammers (penningmeester)  
René Mastebroek (secretaris) tot juni  
Ingrid Hillaert (algemeen lid)  
Dingeman Coumou (algemeen lid)  
Boudewijn Snoeck (algemeen lid), vanaf december

Voorts hebben zich vier aspiranten voor het bestuur gemeld. Dit zijn:  
Guido Egas (vanaf mei)  
Vincent van Doorn (vanaf juni)  
Martine Pijpe (vanaf november) en  
Mieneke Demirdjian (vanaf november)

Boudewijn Snoeck draait sinds mei mee als aspirant-bestuurslid  
Vincent van Doorn, Martine Pijpe en Mieneke Demirdjian zijn op de ledenvergadering in december voorgesteld, Guido Egas zal op de ledenvergadering in mei 2014 aan de leden worden voorgesteld.

### **Algemene Leden Vergaderingen**

Op 29 mei hield de vereniging een vergadering waar alle leden welkom waren. Het thema was: "Short stay? Weg ermee!" Aan de hand van enkele stellingen werd er door de leden met deelraadspolitici en stadsdeelbestuurder Boudewijn Oranje gedebatteerd over de toenemende overlast die deze regeling, en het misbruik ervan, door verhuur aan zeer kort verblijvende toeristen met zich meebrengen. De handhaving is sindsdien versterkt en heeft vooral in postcodegebied 1012 tot sluiting van illegale hotels geleid.

De tweede ledenvergadering in 2013 had twee thema's. Ten eerste

een presentatie door vertegenwoordigers van project De Groene Grachten over energiebesparing en verduurzaming van gebouwen in de monumentale binnenstad. En ten tweede “Stop de uitverkoop”. De initiatiefnemers van deze actie gaven een toelichting van hun activiteiten en doelstellingen.

Op de website [www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl) kunt u de verslagen van deze vergaderingen teruglezen.

Eind 2013 telt de Huurdersvereniging Centrum 661 leden.

### **Overige activiteiten**

In 2013 hebben de bestuursleden en ondersteuners deelgenomen aan de volgende activiteiten:

1. Vergaderingen van de HA, waaronder het overleg met andere huurdersverenigingen in de andere stadsdelen en huurderskoepels, dat wil zeggen verenigingen en /of stichtingen van corporatiehuurders;
2. Provinciale Vergaderingen van de Woonbond en een cursus over VvE's (Lineke)
3. Bijeenkomsten van het Wijksteunpunt Wonen, waaronder de begeleidingscommissie WSWonen Centrum waarin het bestuur zitting heeft genomen;
4. Gesprekken met stadsdeelbestuurders en leden van de deelraad;
5. Bijeenkomsten georganiseerd door de wijkcentra in de Amsterdamse binnenstad, de bewonersraad Nieuwmarkt en bewonerscommissies op de Oostelijke Eilanden;
6. Bezwaarprocedure tegen het verlenen van een splitsingsvergunning; steun aan het initiatief van de kunstenaars en bewoners van de Tabakspanden in de Spuistraat, inspreekbeurten in de deelraadscommissie Bouwen en Wonen over de Tabakspanden, het leegstandsonderzoek van WSWonen Centrum;
7. Het jubileum van het Amsterdams Steunpunt Wonen. Op 3 oktober vierde het ASW zijn 25ste verjaardag met een congres en workshops.

## **Tot slot**

Inmiddels zijn we in 2014 beland en zijn we bezig aan een vernieuwing van het bestuur dat met nieuw elan de belangen van huurders in het centrum en daarbuiten behartigt. Daarbij besteden we aandacht aan alle doelgroepen, jongeren en ouderen, gezinnen en alleenstaanden.

Het wordt een belangrijk jaar. Er is een bestuurscommissie in plaats van de deelraad en er is een nieuwe gemeenteraad met veel nieuwe politici. Twee belangrijke documenten op het gebied van gemeentelijke huisvesting zullen dit jaar opnieuw worden vastgesteld. Het betreft de 'Kaderafspraken' waar de regelingen inzake renovatie instaan en de aanbiedingsafspraken 'Bouwen aan de Stad II' waarin onder andere beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen worden geregeld. Huurdersvereniging Centrum zal vanzelfsprekend haar uiterste best doen om de belangen van de binnenstedelijke huurders te behartigen bij de totstandkoming van deze beide documenten.

Tot slot, maar zeker niet in de laatste plaats, bedanken we ieder die de vereniging heeft geholpen bij haar werk. In het bijzonder alle vrijwilligers en de mensen die de ledenwerfcampagne op poten hebben gezet.