

## DE SLEEPNETTEN VAN DE VERKOOPVIJVER

Als er in het centrum een sociale huurder vertrekt wordt de woning in de meeste gevallen verkocht of duur verhuurd. De met de mond beleden lofzang op de 'ongedeelde stad' ten spijt is dit verdwijnen van 'het centrum van Amsterdam als een plek voor iedereen' in overeenstemming met het in 2010 herbevestigde 'Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen'. Een enkele corporatie zet zelfs een onheilspellende druk op het voortijdig vertrek van de huurders. Wooncorporatie Ymere maakt gebruik van de mogelijkheid in de huidige regelgeving dat huurders bij renovaties gedwongen kunnen worden hun huis definitief te verlaten. Een aantal maanden geleden werd duidelijk dat Ymere voornemens is 270 woningen in het centrum ingrijpend te renoveren. Slechts in een derde van de woningen zullen de bewoners terug mogen keren. Mienke Demirdjian is bestuurslid van de Huurdersvereniging Centrum en een van de bewoners van 'project' Bloemstraat: 'Een hele rij huizen in mijn straat is aangewe-

zen als renovatieproject maar wie allemaal nog meer in het centrum op deze lijst staan wil Ymere niet zeggen. Ook de huurderskoepel van Ymere (SBO) krijgt de gegevens niet terwijl dat de aangewezen verbinding is tussen huurders en bestuur van Ymere. Onze nieuwe wethouder Ivens zegt niets te kunnen doen. Veel huurders zijn geschrokken en ongerust over wat er komen gaat. Ymere mag volgens de regelgeving je huurcontract opzeggen als de fundering zo rot is dat hij nog maar minder dan vijf jaar meegaat. Dat wordt vastgesteld door een officiële constructeur, die geeft de fundering een cijfer. Een vijfje is bijvoorbeeld heel slecht, een drietje is touwtrekken, dan kan het pand nog vijftien jaar mee. De cijfers vliegen je om de oren, iedereen verdiept zich in houtrot en balkenlagen. Een bijkomend probleem is de interpretatie van de onderzoeksgegevens, een glas kan halfvol maar ook halfleeg zijn. De wetgever heeft daarom huurders het recht op een second opinion gegeven maar dat wordt voor een pand in de Bloemstraat geweigerd. Dat is tegen de regels van de Overlegwet en tegen de afspraken die Ymere recent met de wethouder heeft gemaakt. Wat ik Ymere ook

lees verder op pag. 4 ▶



FOTO: Anne van der Pals

## MOEIZAME VERNIEUWING AMSTERDAMSE KADERAFSPRAKEN

GUIDO EGAS

Al maanden wordt er moeizaam overlegd over de "Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering 2015" door vertegenwoordigers van de Huurdersverenigingen en -koepels, woningcorporaties en gemeente. Voor huurders is het essentieel dat ze meer te zeggen krijgen over hun complexen, want de afgelopen jaren konden corporaties hun plannen vanwege de zwakke wet- en regelgeving te gemakkelijk doordrukken. Hoewel de corporaties er nog moeite mee lijken te hebben dat draagvlak onder bewoners belangrijk is, vinden rechters dat gelukkig zonneklaar. In een recente uitspraak rond de Marnixblokken (Groenmarkt) van Ymere staat dat de gemeente nooit een peildatum had mogen vaststellen voor het uitplaatsen van bewoners met stadsvernieuwingsurgenties. Als bewoners het namelijk niet eens zijn met de plannen, zou het door mogelijke juridische procedures namelijk nog erg lang kunnen duren voordat de verbouwing kan beginnen. Bewoners van sloop- en renovatiecomplexen kunnen de gemeente dus melden dat er geen peildatum mag worden vastgesteld zolang er nog geen draagvlak is.



BEELD: Bouke Ylstra

## 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](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl) zijn onmisbaar voor huurders die op de hoogte willen blijven en actief meedoen.

# SHORT STAY

Op 14 januari 2014 was het quotum van 800 short stay-woningen bereikt en dat vond de gemeente genoeg.

Dit besluit verbloemt echter dat het grondig mis is met de short stay en de andere tijdelijke verhuur in Amsterdam. Een evaluatie van de gemeente zelf uit 2013: "Sinds april 2013 worden alle meldingen woonfraude digitaal geregistreerd bij het Meldpunt Zoeklicht. Kwamen klachten over overlast vanwege toeristische verhuur enige jaren geleden nauwelijks voor, het laatste half jaar bleek 30-40% van alle meldingen en klachten over toeristische verhuur te gaan." En short stay blijkt grotendeels door toeristen te worden gebruikt en meestal voor minder dan de toegestane vijf dagen."

Ook de Koninklijke Horeca Nederland constateert dat short stay in hetzelfde speelveld opereert als hotels, maar zonder dezelfde regels. Met short stay kan volgens KHN beter gestopt worden.

Stadsdeel Centrum heeft het merendeel van het quotum voor zijn rekening gekregen: 485 woningen. De vergunningen zijn voor 10 jaar verleend, dus we zullen er nog jaren last van hebben. Dat geldt uiteraard ook voor vakantieverhuur, de gemeente heeft hiermee een nieuwe categorie toeristische accommodaties geschapen.

Het gevolg van dit alles is dat wonen in het Centrum in toenemende mate onder druk staat door aantasting van de leefbaarheid (onbekenden op de trap, gedrag waarbij geen rekening met bewoners gehouden wordt, vuilnis op straat, geluids-overlast, ontvolking van enkele straten),

## ++KORT NIEUWS++

### HUUREXPLOSIJE

Door de hoge vrije sectorhuren en de hoge aanvangshuren van 'sociale' huurwoningen voelen steeds meer huurders zich voor het blok gezet. De corporaties voeren de verhuurdersheffing aan als argument om de maximale huurprijs te rekenen. Particuliere verhuurders stappen massaal over naar nog lucratiever bezigheden als verkoop, short-stay en/of andere zeer dure tijdelijke verhuur. Dit terwijl er een steeds grotere groep Amsterdammers op verhuur is aangewezen. Het aandeel ZZP-ers en mensen met tijdelijke contracten in de stad stijgt maar in de regel kan men niet kopen want men krijgt geen hypotheek.



onttrekking van woonruimte, onvoldoende brandveiligheid en het ontbreken van voldoende handhaving en toezicht. Dat heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat; de sociale cohesie in de buurt verdwijnt en daarmee gaat een stukje van het 'vangnet' voor de meer kwetsbare mensen verloren. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum onderkent het probleem maar omdat klachten pas serieus worden genomen als er meerdere keren meldingen van overlast of overtreding binnenkomen, komen de exploitanten van shortstay-appartementen makkelijk weg met het niet zo nauw nemen van de regels. De bewijslast van overtreding ligt bij de gemeente. Dat bij drie geconstateerde overtredingen de vergunning kan worden ingetrokken betekent in de praktijk dat er drie keer overduidelijke bewijzen moeten worden geleverd. En een pand dat vanwege onveiligheid gesloten is geweest kan na verbetering weer voor short stay worden geëxploiteerd.

Huurdersvereniging Centrum (HvC) heeft op 13 maart, 16 mei en 8 augustus voor in totaal 218 adressen waarvoor een short stay-vergunning was afgegeven bezwaar gemaakt. Tot nu toe zijn er voor 82 adressen beslissingen binnengekomen. 1 vergunning is op verzoek van de exploitant ingetrokken, voor 18 adressen luidt de beslissing dat de vergunning wordt ingetrokken en voor 63 adressen is de vergunning in stand gebleven. HvC heeft voor een aantal van deze besluiten in-middels beroep aangetekend bij de Rechtbank.

Wordt dus vervolgd.

Dingeman Coumou

## INGEZONDEN BRIEF VAN OMWONENDEN SHORT STAY

Met 21 omwonenden hebben we dit voorjaar bezwaar gemaakt tegen de blinde verlening van 5 short stay vergunningen (een heel pand) in ons kleine, gemengde woonblok. Tot onze grote verbazing ontvingen we een besluit van de gemeente dat de bezwaren voor 4 van de 5 etages in dit pand *niet ontvankelijk* zijn verklaard. Dus bijna het hele pand mag de komende 10 jaar een shortstay functie hebben terwijl onze argumenten zo sterk waren. Niet alleen het bestemmingsplan, de beloften en de Hotelwetgeving maar ook onze ernstige bezwaren als bewoners zijn genegeerd.

We wonen in het blok Leidsekade-Marnixstraat. Daar bevinden zich ook het American Hotel, Bellevue, veel kleine hotels en bed and breakfasts, 25% woningen en sinds tweeënhalve jaar ook het drukbezochte DelaMartheater. Voor dit theater zijn twintig woningen en enkele tuinen opgeofferd onder voorwaarde dat als de omwonenden mee zouden werken, er geen woningen meer aan ons blok zouden worden onttrokken.

En wat gebeurt er nu? Op Marnixstraat 390 wordt short stay gedoogd. Weer vier woningen aan het woonbestand onttrokken, belofte of geen belofte. De short stay in dit pand loopt al een half jaar en is daadwerkelijk een verkapt hotel, gasten verblijven 3-4 nachten. We ondervinden er veel last van. De administratie zal heus wel kloppend zijn gemaakt, maar de *realiteit* voldoet niet aan de regelgeving.

Voor ons als omwonenden is de overlast groot. Vuilnis op straat en vooral geluidsoverlast in de binnentuinen, waar de meesten van ons hun slaapkamer hebben, gezien de herrie aan de voorzijde (door cafés van dezelfde eigenaar als van het shortstaypand). De eigenaar van het short stay pand heeft 4 balkons aangebracht waardoor de geluidsoverlast enorm is toegenomen. Dat was op het moment dat het pand alleen een woonfunctie zou krijgen. Door de ondoordachte vergunningverlening van rechtswege zitten wij nu niet alleen opgescheept met luidruchtige shortstay, maar ook nog met balkons.

De bouw van het DelaMartheater heeft in onze binnentuinen een enorme blinde muur opgeleverd. Deze muur van 15 meter hoogte heeft van de binnenruimte nog meer een klankkast gemaakt. Gesprekken bij overburen zijn letterlijk te volgen, laat staan lallende toeristen die na het uitgaan 's nachts nog even doorfeesten. Op klachten bij het meldpunt horen we niets. We hopen dat de HvC ons kan adviseren in deze Kafkaïaanse strijd om een balans tussen wonen en overige functies.

In Amsterdam-Zuid is 18 september een nieuwe huurdersvereniging opgericht. Boudewijn Snoeck en Vincent van Doorn in gesprek met Michiel Mulder, één van de initiatiefnemers.

MICHEL MULDER

## 'We zitten in hetzelfde schuitje'

*Je bent bezig om in Zuid een huurdersvereniging op te richten, wat is de aanleiding?*

Michiel: In sommige delen van Zuid is nu geen huurdersvereniging actief: wel in De Pijp en in de Rivierenbuurt en de rest van voormalig stadsdeel Zuideramstel, maar niet in mijn eigen buurt, de Stadion/Marathonbuurt en niet in de Schinkelbuurt, Hoofddorppleinbuurt en andere delen van het westelijk deel van Zuid. Toch is de urgentie hoog om als huurders gezamenlijk op te treden. Juist in dit deel van de stad is de marktdruk heel hoog, woningcorporaties en particuliere eigenaren willen er graag woningen verkopen en huren flink verhogen. Veel bewonerscommissies strijden hard op individueel niveau met hun eigen woningcorporatie. Door de strijd te bundelen denk ik dat we sterker staan. Zo zijn er voorbeelden van complexen waar men zich niet heeft gehouden aan eerder gemaakte afspraken over verdeling huur en koop en in welk segment er terug moet komen. Om sterk te staan richting corporaties en ook het stadsdeel aan onze zijde te krijgen, moeten we de krachten bundelen.

*Wij hebben zo te zien met dezelfde problematiek te maken in Amsterdam-Centrum. Zijn jullie al bezig om een werkplan te maken en een strategie uit te stippelen?*

Michiel: Wij zitten inderdaad in hetzelfde schuitje. De gesprekken die we tot op heden hebben gehad duiden erop dat we zullen streven naar een strategie gericht op zowel overleg als op actie. Samen met de twee andere huurdersverenigingen in Zuid willen wij de gesprekken voeren met stadsdeel en corporaties, maar we zullen zeker ook niet schromen om duidelijk onze mening te laten horen via media en door middel van acties en op verschillende manieren druk op de ketel houden.

*Hoe kijk je tegen de huidige situatie in de sociale woonwereld van ons land en vooral Amsterdam aan? We hebben we een lange historie die vooral in het buitenland wordt geroemd. Zo te zien zitten we op een breukvlak en kunnen we naar twee oevers gaan: de route van De Wit en Lammers, grote plannen maken, snel besluiten nemen en jaren alleen voor de middenklasse bouwen of de andere route van Jan "In geouwehoer kan je niet wonen" Schaefer: nu bouwen,*



Foto: Sasscha Vossenstein

*elke slechte woning opkopen en een goede terugbouwen. Toen, ruim dertig jaar geleden, kwam de stadsvernieuwing goed op gang. De huidige beleidsmakers lijken die voor jou op Lammers of op Schaefer?*

Michiel: Ik maak mij grote zorgen. Aan de ene kant is er de druk van de markt. Aan de andere kant zijn er de overheid en de politiek die hier tegenwicht kunnen bieden. Wij gaan graag met alle partijen in gesprek en hopen de dapperen te vinden die hun nek uit willen steken om samen met ons deze tegendruk te organiseren. Aan de andere kant is er een voortdurende druk in de stadsdelen Zuid en Centrum waarbij de prijzen slechts omhoog blijken te gaan.

*Waar is de wethouder en of minister die de visie heeft om de stadsvernieuwingswoningen energiezuinig te maken?*

Michiel: Wij willen ons als vereniging ook graag inzetten voor verduurzaming van woningen. Er zijn verschillende aspirant-leden die zich hier met name voor willen inzetten en ook vanuit het Wijksteunpunt zijn hier al initiatieven gelanceerd, alsmede bij andere huurdersverenigingen onder andere in Oost.

*De huurders bij jullie, worden die goed ondersteund? En hoe is het met de onderlinge samenwerking van de vergelijkbare organisaties die het algemene belang van goede woningen voor alle bewoners nastreven?*

Michiel: Wij zijn het Wijksteunpunt Wonen en de centrale organisatie van de huurdersvereniging nu al zeer dankbaar voor alle hulp die wij tot op heden hebben ontvangen.

*Zullen we gaan samenwerken als aangrenzende huurdersverenigingen?*

Michiel: Ja

## ++KORT NIEUWS++

### OVERBEWONING

Sociale wijkteams en het Wijksteunpunt Wonen zien dat er steeds meer problemen ontstaan vanwege 'overbewoning'. De zogenaamde knipperlichtgeneratie pendelt heen en weer tussen anti-kraak of een andere tijdelijke huursituatie en thuis. Vanwege het dichtdraaien van de sociale verhuurkraan en de eigen flexibele arbeidssituatie is er geen enkel uitzicht op een eigen betaalbare huurwoning of koopwoning in Amsterdam. De enige plek waar men op terug kan vallen is het ouderlijk huis. En in het geval van een relatief kleine sociale huurwoning en jongeren met kinderen wordt het een knellende situatie.



► **vervolg van pag. 1**

heel erg kwalijk neem is de bangmakerij die structureel deel uitmaakt van deze uitpoundingsoperatie. Ymere schrijft de bewoners dat de toestand 'zorgelijk' en zelfs 'gevaarlijk' is. Men verwijst naar het stadsdeel Centrum maar dat is niet per definitie een onafhankelijke partij. Het stadsdeel werkt samen met de corporaties. Huurders moeten ook meer gaan samenwerken. Begin van dit jaar heb ik met een aantal andere door Ymere bedreigde complexen, bewonerscommissie en huurdersverenigingen de 'Huurderskaravaan' opgericht. In maart zijn we in een lange zwaankleef-aan-stoet door de stad getrokken om corporaties en stadsbestuur ervan te doordringen dat Amsterdam niet achter Londen en Parijs aan moet lopen maar juist een voorbeeld moet zijn van sociaal woningbeleid. In mei is er een gesprek geweest met Ronald Paping, de directeur van de Woonbond, over het gebrek aan zeggenschap van huurders. Het is goed om te merken dat de Woonbond nu bezig is met een ledenraadpleging over dat onderwerp. Huurders moeten voor hun rechten opkomen maar veel hebben geen flauw idee van hoe en wat. De Huurdersvereniging Centrum organiseert daarom samen met het Wijksteunpunt Wonen Centrum op 21 oktober een informatieve bijeenkomst over rechten en plichten van bewoners bij ingrijpende renovatie. Ook belangstellenden zijn welkom.

**BIJeenkomst** 'Ingrijpende Renovatie' dinsdag 21 oktober 20.00 - 22.00 uur  
**De Slang** - Spuistraat 199

# CONCEPT-WOONMANIFEST 2014

Op de komende ledenvergadering zullen onderstaande door de leden - op de bijeenkomsten in mei en juni - geformuleerde uitgangspunten voorliggen, om aan te vullen en vast te stellen.

## BESCHIKBAARHEID

- **Ongedeelde stad.** Wonen in het centrum moet mogelijk zijn voor alle inkomensgroepen. De Huurdersvereniging Amsterdam stelt 55 % als ondergrens. De HvC onderschrijft dit.
- **Verkoopstop corporaties.** Het afgesloten coalitie-akkoord Amsterdam 2014-2018 - Woningbouw op gang - gaat uit van een overschot van 48.000 sociale huurwoningen. Er zijn aanwijzingen dat de gemeente zowel behoefte als aanbod niet goed berekent. De HvC wil een verkoopstop in afwachting van de cijfers van een precieze inventarisatie en een reële inschatting.
- **Geen gedwongen verhuizingen.** In het geval van een 'ingrijpende' renovatie (op basis van afspraken tussen gemeente en corporaties als er sprake is van meer dan 75.000 euro renovatiekosten) mag de verhuurder de woning vorderen op grond van dringend eigen gebruik en het huurcontract opzeggen. De Overlegwet en de Amsterdamse Kaderafspraken blijken de huurders geen bescherming te geven. Het grote probleem is het ontbreken van een terugkeergarantie. Renovatie zou altijd met recht van terugkeer moeten, met behoud van contract van de eigen woning. Daarnaast speelt de vraag waarom het omslagpunt op 75.000 euro is gesteld.
- **Passende huisvesting.** Wonen in het centrum moet mogelijk blijven voor mensen die bijvoorbeeld slecht ter been zijn geworden.
- **Middensegment.** Er moet worden bijgebouwd (of omgebouwd), ook voor de middeninkomens, maar niet herverdeeld.

## BETAALBAARHEID

- **Geen tijdelijk huurcontract** want dat is een ve-

**KOMT ALLEN**  
29 oktober 19.30 u.  
► **Boomspijker** ◀  
**Finale vaststelling**  
**WOONMANIFEST**  
**CENTRUM**

hikel voor permanente huurverhoging.

- **Kostprijsbenadering.** Bij de bepaling van de huur moeten niet het inkomen en de marktprijs het uitgangspunt zijn, maar de kostprijs zoals je die kan verwachten van een organisatie die scherp op de kosten is. Huurders moeten niet opdraaien voor een ongezonde bedrijfsvoering noch voor opgeblazen marktprijzen.
- **Na renovatie terugkeer** tegen redelijke huur.
- Voor woningen in de midden-vrije-sector is ook huurbescherming nodig dus sociale huurgrens moet worden opgetrokken tot 1000 euro.
- **Schaarste drijft de prijzen op.** De gemeente moet weer scherp worden op woningontreking en dit actief tegengaan

## KWALITEIT

- Een verhuurder moet zorgen dat een woning van voldoende kwaliteit is en blijft. Het geeft geen pas om niet aan onderhoud te doen om vervolgens een beroep te doen op 'dringend eigen gebruik'.
- Stop verslechtering kwaliteit woonomgeving door overlast (short stay, vakantieverhuur etc)

## EN OOK

- Erfpacht. De HvC pleit voor 'terug naar de basis'. De gemeente moet geen grond verkopen of langdurig verpachten maar aankopen.
- Huurrecht. Verruiming van de tijdelijke huurcontracten is een hellend vlak.
- Meer zeggenschap voor huurders, de stakeholders van de corporaties.
- De gemeente moet monitoren of afspraken met de corporaties worden nagekomen. Er moeten sancties mogelijk zijn in het geval dat niet gebeurt.
- Rehabilitatie van huurders!

## COLOFON

**HUURBRIEF.** Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum.

NUMMER 50 - oktober 2014

**REDACIONELE ONDERSTEUNING:** Wijksteunpunt Wonen Centrum, [www.wswonen.nl/centrum](http://www.wswonen.nl/centrum)

### SECRETARIAAT:

[info@huurdersverenigingcentrum.nl](mailto:info@huurdersverenigingcentrum.nl)

Elandsgracht 70, 1016 TX Amsterdam

(ma t/m do 11-17 uur). T 020 420 9962,

[www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl)

Het lidmaatschap kost €10 per jaar (stadspas-houders € 7,50). De contributiebetaling gaat per automatische overschrijving. Donaties zijn zeer welkom op **NL65 INGB 0009 1104 48**, onder vermelding van 'Gift 2014' plus uw adres en postcode.

## MEDEDELINGEN BESTUUR

### ALGEMENE LEDENVERGADERING

Eind september heeft de Huurdersvereniging samen met het Wijksteunpunt Wonen het gebruikelijke halfjaarlijkse overleg gehad met de portefeuillehouder Wonen van de Bestuurscommissie Centrum, Jeanine van Pinksteren. Zij onderkent de preciaire situatie van huurders in het centrum. Het betaalbare aanbod stinkt, hoge huren leiden tot armoede en ouderen hebben aanpassingen nodig die slechts mondjesmaat voor handen zijn. Samen zullen we de gemeenteraad duidelijk gaan maken dat er actie nodig is. Draag uw steentje bij en kom 29 oktober naar de Boomspijker en help het Woonma-

nifest vervolmaken. Verder op de agenda het rapport van de kamercommissie over het functioneren van woningcorporaties. U bent welkom vanaf 19.30 uur voor een kop koffie of thee. Zie ook:

[www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl)

**Algemene ledenvergadering**  
**Huurdersvereniging Centrum**  
**woensdag 29 oktober 20.00-22.00 uur**  
**Boomspijker - Recht Boomsloot 52**

**HUURDERSVERENIGING**  
CENTRUM