

## BLOK-KEER

*Tijdens het kortstondige ministerschap van Piet Hein Donner werden er schaarstepunten ingevoerd in het woningwaarderingssysteem. Nu is Stef Blok aan de beurt.*

Door de invoering van de Donnerpunten konden vanaf 1 oktober 2011 bij nieuwe verhuringen de huurprijzen flink verhoogd worden, zelfs tot boven de huurtoeslaggrens (€699,49). En als woningen boven de 139 punten uitkomen worden ze geliberaliseerd, waardoor sociale huur verdwijnt. In het Centrum is het voor mensen met een normaal inkomen nu bijna onmogelijk om een woning te vinden. De huidige minister, Stef Blok, heeft een nieuw woningwaarderingssysteem voorgesteld waarbij diverse punten worden vervangen door een WOZ-component. De marktwaarde van de woning zal gemiddeld een kwart van het puntentotaal gaan bepalen. Dat heeft grote consequenties. Berekeningen door het Wijksteunpunt Wonen hebben uitgewezen dat in het stadsdeel Centrum het gemiddelde puntentotaal van 132 naar 157 punten stijgt en de gemiddelde maximale huurprijs 16%. Het gros van de woningen wordt vrije sectorhuur. Daarnaast heeft de minister aangekondigd dat vanaf 2016 verhuurders een huurverhoging mogen voorstellen die afhangt van de afstand tot de maximale huurhoogte. Deze

'huursombenadering' kan ertoe leiden dat ook *zittende* huurders een flinke huurverhoging krijgen wanneer zij in een buurt wonen waar de koopprijzen hoog zijn. Als de plannen worden doorgezet gaat de binnenstad van Amsterdam niet alleen *volledig* op slot voor de niet zo heel erg welgestelden, maar huurders worden er ook versneld uitgejaagd.

### WAT KUNNEN HUURDERS DOEN?

Als huurders belang krijgen bij de WOZ-waarde moeten zij bezwaar kunnen maken tegen de hoogte daarvan. Een aantal jaar geleden was bedacht dat huurders onroerendzaakbelasting zouden moeten betalen. Dat is afgeschaft omdat de gemeentelijke belastingdienst overspoeld werd met bezwaren. Huurders raden wij daarom aan om 'en bloc' bezwaar te maken. Vervolgens is er bij de jaarlijkse huurverhoging de mogelijkheid om te protesteren als het bezwaar tegen de WOZ-beschikking nog loopt. Huurders kunnen namelijk in beroep gaan bij de rechtbank, in hoger beroep bij het gerechtshof en beroep in cassatie bij de Hoge Raad. Dat leidt tot enorme vertraging. Niet in alle gevallen heeft dat zin,



BEELD: Mattias Ylstra

Boven: Stef Blok, minister voor wonen.



maar een *punt verschil* kan betekenen dat een woning niet meer onder het regime van de huurprijzbescherming valt. In het centrum van Amsterdam schieten de huurprijzen dan onmiddellijk door naar minimaal €1300 per maand. Ook als het om woningen van corporaties gaat. Het op marktwaarde brengen van de huurprijzen zou natuurlijk gecompenseerd moeten worden door een verbetering van het huurtoeslagstelsel. Wat is betaalbaarheid? Is het acceptabel dat mensen met een inkomen tot aan modaal meer dan 30% van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn? Huurdersvereniging Centrum betoogt al jaren dat de woonlasten omlaag moeten. Zij behoren in Nederland tot de hoogste in Europa! De stem van de Huurdersvereniging Centrum wordt gelukkig steeds beter gehoord nu steeds meer huurders zich aansluiten, maar het politieke landschap ziet er ongunstig uit. Op 26 mei 2015 zijn de Eerste Kamerverkiezingen. Het is te hopen dat huurders dan hun stem uitbrengen op een partij die hun niet als zielepoten beschouwt maar daadwerkelijk opkomt voor hun belangen. Bij minister Blok, die zich onlangs in de ministerraad liet ontvallen dat hij 'een sociale huurwoning had bezocht', missen wij elk besef van de realiteit in de huurwoningmarkt.

## 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.



# Renovatie is een eng woord geworden

Een corporatie kan het bewonersadvies met een flinterdunne onderbouwing negeren en gewoon doorgaan met de uitplaatsing van bewoners, ook als 100 procent van de bewoners tegen het renovatieplan is.

**A**nne van de Pals (bewoner renovatieproject Groenmarkt): 'De renovatie van de Marnixstraat is in volle gang, het dringt zich aan ons op. Bewoners delven het onderspit. Volgens de huidige Kaderafspraken hoeft een corporatie alleen maar aan te horen wat huurders vinden. Participatie is dan een was-nuus, je hoeft er maar een keer op te slaan en hij is weg. De 'terugkeergarantie' betekende dat ik niet in mijn eigen huis maar elders in de blokken zou mogen terugkeren voor een verdriedubbelde huur, zonder zolder. Ondanks de hoge huur heb ik géén recht op huursubsidie en het spaargeld - bedoeld als pensioen - verdwijnt dan snel uit de ouwe sok. De gemeente krijgt per verkochte sociale woning zo'n 9000 euro van de corporatie.



FOTO: ANNE VAN DE PALS  
Het uitzicht van Anne

De corporatie verkrijgt soepel vergunningen voor renovatie en verkoop van de gemeente. Een splitsingsvergunning hoeft niet eens meer de namen te bevatten van de zittende huurders, daardoor verdwijnt de huurder snel uit beeld. Ook hoeft een corporatie alleen maar een modelverklaring in te vullen, een situatietekening aan te leveren en er is zelfs geen investeringsplan meer nodig als het pand nog niet aan de kwaliteitseisen voldoet. De corporatie, Ymere in ons geval, behoeft alleen maar te verklaren dat ze binnen tien jaar aan die kwaliteitseisen zal voldoen. Vergelijk dat met de positie van de huurder, als die bezwaar maakt moet hij eerst zijn 'belang' aantonen. De gemeente is oostindisch doof voor klachten van bewoners. Ondanks de vernietiging van de peildatum door de rechter besluit B&W toch weer tot handhaving van de foutief afgegeven peildatum, met kleine motivering. Ik heb bij de Raadscommissie Wonen ingesproken eind november. Het is heel belangrijk dat de 70 % bewonersinstemming ingebeteld wordt in de nieuwe Kaderafspraken. Ik wens de huurdersorganisatie die dit mede met de stad en de corporaties moet uitwerken, veel wijsheid én ook de kracht om *nee* te zeggen als dat voor het recht van huurders belangrijk is!

## PARTICIPATIE GEWENST

**E**r zijn corporaties die geen geduld hebben tot huurders van mooie centrumwoningen uit zichzelf vertrekken. Ze bespoedigen de uittocht aan de hand van de 'Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering, 2012-2014', met een formele procedure. Deze afspraken worden momenteel herzien. De Huurdersvereniging Centrum adviseert - namens de centrumhuurders - mede over de wijzigingen die door een werkgroep worden voorgesteld. Hoewel er overeenstemming is over kleine en procedurele verbeteringen is er onenigheid over de meest cruciale pijnpunten. De huurders willen terugkeer naar de eigen woning, betaalbaarheid, recht op een second opinion en echte participatie. De corporaties zijn het daar niet mee eens. De gemeenteraad, de derde partij aan tafel, lijkt verdeeld. Gemeenteraadslid Van Ree van de VVD is van mening dat de belangen van zittende huurders conflicteren met die van woningzoekenden en ondanks dat D66 vraagtekens zet bij de (on-) betaalbaarheid stelt men daar ook geen prijs op een bindend advies van de zittende huurders. Huurdersvereniging Centrum is met vertegenwoordigers van bedreigde centrumcomplexen onlangs in gesprek gegaan met Laurens Ivens, de wethouder wonen (SP). Hij zei dat het zeker niet de bedoeling is om schijnparticipatie te continueren. Hij wil rust en hoopt daarom op een mooi voorstel vanuit de werkgroep, over participatie met perspectief.

# Waar moeten onze oudere Amsterdammers heen?

SAAR BOERLAGE

**E**uwenlang heeft de Lutherse kerk geld ingezameld om hen, die dat nodig hadden te huisvesten en te verzorgen. Vrij onlangs, op een bijeenkomst in het bejaardentehuis de Wittenberg, waarbij informatie werd gegeven over de plannen tot verkoop van dit mooie pand aan de Nieuwe Kerkstraat, werd mij een zeer oude foto getoond met oude vrouwen die daar toen verbleven. Ik voelde mij aangesproken. Mijn voorouders van vaderszijde waren Lutheranen. Zij hebben ongetwijfeld meegeholpen bij de diaconie-inzamelingen. Mijn opa zat trouwens in het kerkbestuur. Daar was hij trots op. Ik ben echter niet alleen vanwege mijn voorouders boos. Dit huidige bestuur verkoopt namelijk het mooie pand, aan de meest biedende. Dat is een bedrijf dat Short Stay verblijven exploiteert. Waarom is er niet overlegd met 'de

Amsterdamse ouderen'? Waarom moet dit pand verkocht worden als er een dringende behoefte is - om in overeenstemming met de doelstelling van de diaconie - ouderen uit de buurt te huisvesten? In Amsterdam wordt al jarenlang het tekort aan voor minder valide bewoners geschikte woningen benadrukt, op berekeningen gebaseerd. De ouderen en gehandicapten wilden dat er rekening werd gehouden met het feit dat een sociaal buurt-netwerk voor mensen met een beperking belangrijk is. Woordvoerders uit de bouw-wereld wezen dat af. De controversale was hardnekkig mede omdat de woningbouwcorporaties indertijd voor ouderen 'in het groen' seniorencomplexen hadden gebouwd. Die kampten met leegstand en met andere ongewenste situaties. Het opnemen van een criterium 'buurtvoorkeur' zou leiden tot de bouw van 'nultredendwo-

ningen' in de centrale stadsdelen en dat zou leegstand elders nog meer bevorderen. Een doorbraak werd bereikt toen op aandringen van de Ouderendadviesraad Centrum, de Rekenkamer een onderzoek uitbracht over het groeiend tekort aan 'rolstoeltoegankelijke' woningen in het Centrum. Thans is algemeen aanvaard dat in de centralere delen van de stad er voor ouderen en/of gehandicapten veel te weinig geschikte woningen in de sociale sector zijn. De huidige sluiting van verzorgingshuizen maakt de situatie - voor met name hoogbejaarden met ernstige beperkingen - nog problematischer. Kortom, mochten de acties om de verkoop van de Wittenberg te verhinderen succes hebben, dan zullen wij (de ouderen), gaarne uitgenodigd worden om plannen te maken voor het huisvesten van ouderen en gehandicapten in de Wittenberg.

# Het huis wordt duur betaald

Wie herinnert zich 'Op hoop van zegen' nog, over de 'visch' die duur betaald werd? Een op de rauwe realiteit gebaseerd toneelstuk van Herman Heijermans uit 1900 over hoe mensenlevens eind 19e, begin 20e eeuw ondergeschikt werden gemaakt aan marktprincipes.

**O**ver een kleine gefortuneerde bovenlaag die zich schaamteloos verrijkte over de rug van rechteloze arbeiders. Geëngageerd theater is in alle tijden een spiegel van grove maatschappelijke misstanden. De zorgelijke ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt inspireerde toneelgroep 'Troubleman' tot het maken van een eigentijds drama, onder de titel 'Pandgenoten'.

'In Holland staat een huis'. Met deze aloude waarheid zou deze voorstelling in de reeks 'Hollandse Luchten' kunnen beginnen. Het huis staat er, het wordt bewoond door Sadedtin Kirmiziyüz en Saar Vandenberghe, samen met hun pasgeboren zoon - tot zover de idylle. Want zomaar rustig wonen op de plek die je dierbaar is - dat is vandaag de dag geen vanzelfsprekendheid meer. Hun sociale huurwoning in het centrum van Amsterdam, wordt omgebouwd tot koopappartement voor de vrije markt. Zonder hypotheek maar met koffers vol nieuwe rompertjes start een zoektocht naar een betaalbaar dak boven hun hoofd. Een woonwagen in het zuiden, een omgebouwde boerderij in het noorden of een rijtjeshuis in een Vinexwijk ergens in de polder?

**Hoe kwamen jullie op het idee voor het maken van Pandgenoten?**

Saar Vandenberghe: Dit huiskamerdrama baseerden we op onze eigen vragen en verwondering en onze ervaringen met de



FOTO: JOOST DE FLAAS

krachten die onze woonsituatie momenteel bedreigen. Het materiaal ligt voor het opscheppen. We praatten met huurders, sociologen, architecten, hypotheekadviseurs, corporatiedirecteuren en krakers. In Nederland was het ooit salonfähig dat men verwaarloosde leegstaande panden kraakte maar langzaam krijgt het marktdenken weer de overhand. Het idee van het streven naar een gemengde stad verdwijnt. En ja, er is voor jonge kunstenaars nog wel een plekje; voor hen is de 'broedplaats' bedacht, zodat ze ergens ver buiten het centrum een vervallen wijk aan nieuw leven en een hogere marktwaarde kunnen helpen.

**Met wie hebben jullie bijvoorbeeld gesproken?**

Architect Hein de Haan was een belangrijke bron, hij heeft veel verstand van stedenbouwkundige ontwikkelingen. Ook hij heeft de parlementaire enquête Wooncorporaties op de voet gevolgd en hij vond dat gedoe met die Maserati en zo maar afleiden van waar het echt om ging. Hij vond dat men naar de huurders moest kijken.

## +KORT NIEUWS++KORT NIEUWS++KORT NIEUWS+

### BELANGRIJK BERICHT VOOR IEDEREENDIE DENKT AAN VERHUIZEN

Tot nog toe konden mensen hun woonduur gebruiken om kans te maken op een corporatiewoning. Dat gaat veranderen. In de toekomst wordt alleen gekeken naar de inschrijfduur. Er komt een overgangsregeling, waarbij woonduur wordt vertaald naar inschrijfduur. Maar dat betekent wel dat iedereen zich moet inschrijven als woningzoekende. Dat is niet gratis. Inschrijving bij WoningNet kost €50 en jaarlijkse verlenging €10. Er wordt nog onderhandeld over de details van de overgang, maar vrijwel zeker is dat wie zich niet voor 1 juli 2015 inschrijft zijn kansen op een andere sociale huurwoning in de regio Amsterdam enorm verkleint.



BEEID: BOUKE YLSTRA

Die krijgen het voor hun kop, zei hij, corporaties hadden verenigingen moeten blijven waar de huurders de baas zijn omdat het hún huizen zijn. En dat er voor alle inkomensklassen sociale huur moet zijn, dan komt er ook geen stigma op zoals in de Verenigde Staten waar je beter in de gevangenis kan zitten dan in een sociale huurwoning. Dat was altijd zo mooi in Nederland, dat de hoogleraar en de kruidenier in dezelfde mooie sociale woning woonden, dat Amerikanen hier op bezoek kwamen en niet wisten wat ze zagen in de 80'er jaren. Hein vindt het principieel onjuist dat de WOZ-waarde een rol gaat spelen bij de sociale huur omdat die juist *buiten de markt*, tegen kostprijs, voor betaalbare woningen moet zorgen. Als je daar een marktcomponent inbouwt dan heb je zelfs nog niet het begin begrepen van waar eigenlijk de Nederlandse sociale sector op gevestigd is volgens hem. En wat het nog verergert is dat je in dit land straf krijgt als je dingen deelt. Mensen die samen wonen krijgen bijvoorbeeld minder AOW terwijl als je samen een kacheldeelt je hartstikke duurzaam bezig bent. Verdichten moet worden aangemoedigd in plaats van gestraft. Pure dommigheid. Zo gaat het niet een beetje mis, maar heel erg mis.

**Het toneelstuk is af, tevreden?**

Saar: Het resultaat is als een Hollandse Lucht: donkere wolken pakken zich samen, maar hier en daar is toch ook nog een veeg blauw te zien. Kom kijken!

**De Première van Pandgenoten** is op 9 januari 2015 in het Frascati theater.

**Try-outs** 6 t/m 8 januari 2015.

**Van en met:** Sadedtin Kirmiziyüz, Saar Vandenberghe, Kaspar Schellingerhout (muziek).

**Meer informatie:** [www.troubleman.nl](http://www.troubleman.nl) en [www.frascatiproductions.nl](http://www.frascatiproductions.nl)





## Lauw loene

*Op 24 november was in Pakhuis de Zwijger een debat over de uitkomsten van de parlementaire enquête wooncorporaties.*

**E**en tam debat ondanks de uitkomsten van de enquête. Bestuurder De Langen van Stadsgenoot kreeg uitgebreid het woord, evenals Duco Stadig, ex-wethouder en ex-secretaris van de Federatie van Woningcorporaties. Een drietal huurdervertegenwoordigers, Annelies Groot van de Oostelijke Eilanden, Guido Egas van de Haarlemmerpoort en Han Wanders uit Noord mochten ook heel even op het podium plaatsnemen. Hun stellingen dat de corporaties geen woningen meer moeten verkopen, bewonersparticipatie serieus moeten nemen en de huren moeten beteugelen konden helaas van de zaal slechts op een lauwe reactie rekenen. De Langen, Stadig en aanwezige raadsleden hielden zich op de vlakte over deze kerntaak van de corporaties. In de onlangs aangespoelde blauwvinvis bij Kadzand zat meer leven. Toch zal er iets moeten veranderen. Als de structuur niet verandert blijft de bestaande afstand tussen corporaties en huurders in tact en verbetert er niets.

### COLOFON

**HUURBRIEF.** Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum.  
NUMMER 51 - december 2014

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

**SECRETARIAAT:**

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

# SHORT STAY

*Het beroep van de HVC omvat nu drie zaken waarvan een al meer dan 120 adressen bevat.*

**D**it drama begint groteske vormen aan te nemen. Ook het voormalig verzorgingshuis Wittenberg blijkt voor short stay gepland en Stadsherstel heeft een vergunning gekregen om de monumenten aan de Nieuwe Prinsengracht voor short stay te verhuren in plaats van aan de eigen leden. De Huurdersvereniging Centrum heeft over de Wittenberg een

protestbrief gestuurd naar de Bestuurscommissie Centrum.

Daarnaast is er overleg geweest met een bewoner van de Marnixstraat die het niet eens is met de short stay-stapeling bij de burens en in hoger beroep is gegaan tegen het besluit op bezwaar van het stadsdeelbestuur. Er is nu een advocaat benaderd om de beroepzaak te gaan doen vanwege de omvang van de zaak.



Short stay trekt vogels van vreemde pluimage

## MEDEDELINGEN BESTUUR

Het zijn voor huurders bewogen tijden, op veel fronten wordt de aanval ingezet. Gelukkig groeit het besef dat we samen moeten optrekken om iets te bereiken.

Op 29 oktober was de drukbezochte ledenvergadering in de Boomsspijker. Het belangrijkste punt - het vaststellen van ons Woonmanifest - is gelukt. Direct na de vergadering zijn alle aanpassingsvoorstellen verwerkt, via [www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl) in te zien.

Het Woonmanifest 2015 is inmiddels overhandigd aan de Huurdersvereniging Amsterdam en aan Wethouder Wonen Laurens Ivens. Het Woonmanifest ondervindt veel bijval (en navolging) van andere huurdersverenigingen en de huurderskoepel van de Alliantie heeft ons manifest integraal overgenomen.

Het gestelde in ons Woonmanifest dragen we ook uit op de plekken waar beleid wordt voorbereid. De HVC is deelnemer met de Huurdersvereniging Amsterdam aan het overleg met corporaties en de gemeente Amsterdam ten behoeve van de verbetering van de Amsterdamse Kaderafspraken (zie pagina 2). En de HVC is ook deelnemer met Huurdersvereniging Amsterdam aan het overleg met corporaties en de gemeente

Amsterdam over de nieuwe afspraken over de verhuur van woningen door de corporaties. Dit zogenaamde Bouwen-aan-de-Stad-overleg (Bads3) is uiterst belangrijk, want hierin moeten alle nare gevolgen van het beleid uit Den Haag worden geneutraliseerd. Of dat gaat lukken is nog maar de vraag. Wordt gevolgd dus.

In het kader van de problemen die voortkomen uit de vigerende Kaderafspraken is er samen met het Wijksteunpunt Wonen Centrum in het Slangenpand een informatieavond georganiseerd voor bewoners van centrumcomplexen die geconfronteerd worden met ingrijpende renovatie en hun huis dreigen kwijt te raken. Besloten is om het probleem bij de kern aan te pakken, om de aanval gezamenlijk in te zetten tegen het achterwege blijven van onderhoud.

En tenslotte werkt het bestuur de komende weken aan een Jaarplan voor de vereniging voor 2015, met een daarop gerichte begroting. Uiteraard krijgen de leden die te zien op de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering in maart 2015.

*Een huiselijk Nieuwjaar gewenst!*  
Dingeman Coumou, voorzitter