

WOONMANIFEST 2015

Huurdersvereniging Centrum

Op de Algemene Leden Vergadering van 29 oktober zijn unaniem onderstaande uitgangspunten aangenomen:

BESCHIKBAARHEID

- Ongedeelde stad. Wonen in Amsterdam, ook in het centrum, moet mogelijk zijn voor alle inkomensgroepen. De Huurdersvereniging Amsterdam stelt 55 % als ondergrens voor sociale huur. De HvC (Huurdersvereniging Centrum) onderschrijft dit.
- Verkoop- en liberalisatiestop van corporatiewoningen. 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 steeds langer wordende wachtlijsten ondersteunen deze aanname. 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 moet altijd met recht van terugkeer, met behoud van contract van de eigen woning.
- Herstel 70%-instemming bij ingrijpende renovatie.
- Passende huisvesting. Wonen in het centrum moet mogelijk blijven voor iedereen, ook voor mensen met een beperking.

- Middensegment. Niet herverdelen maar bijbouwen en leegstaande bedrijfsruimte verbouwen tot woonruimte mede ten behoeve van huisvesting voor de middeninkomens.

BETAALBAARHEID

- Geen tijdelijk huurcontract, want dat is een vehikel 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. En in navolging van Keppler: voor gezinnen met lage inkomens moet verhuur beneden kostprijs mogelijk zijn.

- Na renovatie terugkeer tegen redelijke huur.
- Voor woningen in de midden-vrije-sector tot 1000 euro is ook huurprijsbescherming nodig.
- Woningonttrekking drijft de prijzen op, het creëert schaarste. De gemeente moet weer scherp worden op woningonttrekking - in de breedste zin van het woord - 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’. Erfpacht stimuleert woningbouw. Een lagere erfpacht bij lage huurprijzen en hoge erfpacht bij hoge huren.
- Huurrecht. Geen verruiming van tijdelijke huurcontracten. Met dit beleid begeeft men zich op een hellend vlak.
- Meer zeggenschap voor huurders. Wie betaalt bepaalt.
- Een onafhankelijke instantie moet voor de gemeente toezicht houden of afspraken met de corporaties worden nagekomen. Er moet gesanctioneerd worden indien dit niet gebeurt.
- Rehabilitatie van de status van huren als woonvorm.