

MAAKT TOENEMENDE DRUKTE DE STAD ONLEEFBAAR?

De sterk stijgende aantallen bezoekers van Amsterdam, de uitbreiding van hotels en cafe's, de Airbnb's, short stay, joelende bierfietsen bedreigen steeds meer het woongenot van de bewoners van de binnenstad. Tijd dat het gemeentebestuur maatregelen neemt. Tijd voor actie.

ROLKOFFERACTIE

Onder het motto "Wij willen de stad terug" voerden op 9 oktober jl. 150 binnenstadbewoners een actie met rolkoffers van het Koningsplein via het Leidseplein naar het voormalige Justitiepaleis op de Prinsengracht. De actie waar ook leden van de Huurdersvereniging Centrum aan deelnamen was gericht tegen de gevolgen van de al maar toenemende druk van toeristen op de binnenstad. Het voormalige paleis van Justitie dreigt het volgende grote hotel te worden in de binnenstad. De rolkoffer staat symbool voor de talloze toeristen die voor enkele dagen in Amsterdamse woningen verblijven, gehuurd via Airbnb, Wimdu, Iambnb, en talloze ander sites. De hiervoor gebruikte woningen worden dikwijls illegaal en voor lange tijd aan de woonfunctie onttrokken. De actievoerders zijn net als de Huurdersvereniging niet tegen toeristen, maar tegen de gevolgen van het sterk gestegen toerisme. Zowel het gemeentebestuur als de bestuurs-

commissie Centrum lijken echter weinig problemen te hebben met het als maar stijgende toerisme. In tegendeel, ze zien vooral voordelen. Meer bezoekers levert immers meer werkgelegenheid op in de horeca en de pretindustrie.

GEVOLGEN

De gevolgen op korte termijn zijn: overlast in woonbuurten door lawaai in trappenhuisen en op balkons. Luide muziek, stank van bloeiende en dronken toeristen vanaf balkons en in trappenhuisen op alle uren van de dag en vooral nacht. Afval op straat en in tuinen, verstopte rioleringen en in toenemende mate verkeersonveiligheid door hordes toeristen op huurfietsen. Zij kunnen zich nauwelijks overeind houden op de fiets en helaas zit een fietsverkeersles niet bij de huurprijs van de fiets inbegrepen. Voor de bewoners betekent dat verstoerde nachtrust, onveiligheid in eigen huis, woonomgeving en op straat.



Boven: Actievoerders tegen nog meer hotels en Airbnb's in het Centrum

De gevolgen op langere termijn: het grote aantal aan toeristen verhuurde appartementen domineert de sfeer in de straat. Juist in sommige straten in voorheen populaire woonbuurten worden de bewoners een verdruchte minderheid. (Wolvenstraat, delen van de Jordaan, Wallengebied)

Dat betekent sociale onveiligheid: bewoners hebben geen vertrouwde burens meer en durven 's avonds de straat niet meer op. Gewone winkels verdwijnen, er komen toeristen winkels, koffie- en ijstentjes voor terug. Gevolg: nog meer mensen trekken weg wegens de drukte en verhuren hun appartement. Er ontstaat een steeds groter wordende schaarste aan woningen en stijgende huizenprijzen tot onbetaalbare hoogten.

STAD IN BALANS?

Met de titel 'Stad in balans' presenteerde dit voorjaar B&W van Amsterdam een nota waarin het de ontwikkeling van het toenemend toerisme beschrijft. Maar anders dan men mocht verwachten koppelde B&W daaraan vrijwel geen maatregelen. Integendeel, de groei

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.

lees verder op pag. 2 ►



Rolkoffers, rolkoffers en nog meer rolkoffers...

► **vervolg van pag. 1**

van de bezoekersaantallen wordt als een natuurlijk verschijnsel beschouwd dat niet valt tegen te houden. De enige maatregelen die men wil treffen is het meer spreiden over de stad van evenementen en hotels en meer handhaving. B&W lijkt hiermee de ernst van de situatie volledig te onderschatten. Men weigert te zien dat we te maken hebben met de ontwikkeling naar een fun-city, die in de plaats dreigt te komen van wat een stad van oudsher een

echte stad maakt namelijk een mix van wonen, werken en verblijven. Dat blijkt uit de cijfers: in 2014 werd Amsterdam door 17,6 miljoen verblijf- en dagbezoekers bezocht waarvan 7,2 overnachtingen. De prognoses zijn dat in 2020 dit aantal nog eens met 10 miljoen is gestegen!

ACTIE IS GEBODEN

Nu B&W en met hen de meerderheid van de Gemeenteraad de weg van de minste

CORPORATIES WILLEN BEJAARDENHUIZEN TERUG: 'HET IS DOM OM ZE TE SLOPEN'

Onder deze kop plaatste *Het Parool* onlangs een artikel waarin een aantal hotemetoten van de corporaties spijt betuigden over het verdwijnen van veel wooncentra voor ouderen.

De corporatie Habion wil in Amsterdam 300 eenheden voor ouderen bouwen. Peter Boerenfijn van Habion: "Over 25 jaar zijn er bijna 3 keer zoveel ouderen als nu. Dan is het dom de zorgcomplexen te slopen".

En Egbert de Vries, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zegt dat in Amsterdam Centrum door een 'technische' fout te weinig ouderwoningen zijn gebouwd. De stad verzuim-

de in bestemmingsplannen woningen in zorgcentra te labelen als sociale huurwoningen voor ouderen.

Alle reden dus om de bestemmingsplannen snel aan te passen. Als een projectontwikkelaar een plan indient waarvoor het bestemmingsplan moet worden aangepast krijgt hij die bijna automatisch. Wanneer het gaat om zorginstellingen voor ouderen werpt bestuurder Rengelink van het stadsdeel in Het Parool echter allerlei bezwaren op: "aanpassing van de bestemmingsplannen ten gunste van sociale huurwoningen zou de gemeente veel geld kosten aan schadevergoeding".

Een formele en bureaucratische reactie van de bestuurder van stadsdeel Centrum, die in de lijn ligt van het gebrek aan inzet dat het stadsdeel de laatste jaren voor ouderenhuisvesting toont. In de vorige bestuursperiode heeft de gemeentelijke Ombudsman al een berisping over dat gebrek aan inzet naar het stadsdeel gestuurd. En

NIEUWE BESTUURSLEDEN GEZOCHT

Door het vertrek van 4 bestuursleden in het afgelopen jaar zijn er vacatures in het bestuur van de Huurdersvereniging. Ruimte dus voor nieuwe leden van het bestuur! Voor verschillende taken kunnen nieuwe bestuursleden ingezet worden.

Meldt je aan.

Per mail naar d.coumou@hetnet.nl of info@huurdersverenigingcentrum.nl



weerstand blijven kiezen, lijkt de enige weg dat de bewoners gaan actievoeren om het bestuur bij de les te krijgen. In die zin lijkt een vergelijking met de situatie van de Nieuwmarkt in de jaren '70 op te gaan. Dankzij de acties van toen werd grootschalige sloop van woningen ten gunste van kantoren en hotels voorkomen en ontstond de stadsvernieuwing van behoud en herstel. Ook nu zal het niet bij een rolkofferactie moeten blijven.



bestuurder Van Pinxteren van het stadsdeel reageerde woest toen ze onlangs in een gesprek met vertegenwoordigers van de Huurdersvereniging op het gebrek aan inzet werd aangesproken.

Feit blijft dat Centrum het heel slecht doet. Dit jaar sluit Sint Jacob in de Plantage (368 plaatsen), vorig jaar ging De Witteberg al dicht (102 plaatsen) en in 2012 ging Bernardus aan de Marnixstraat (142 plaatsen) dicht.

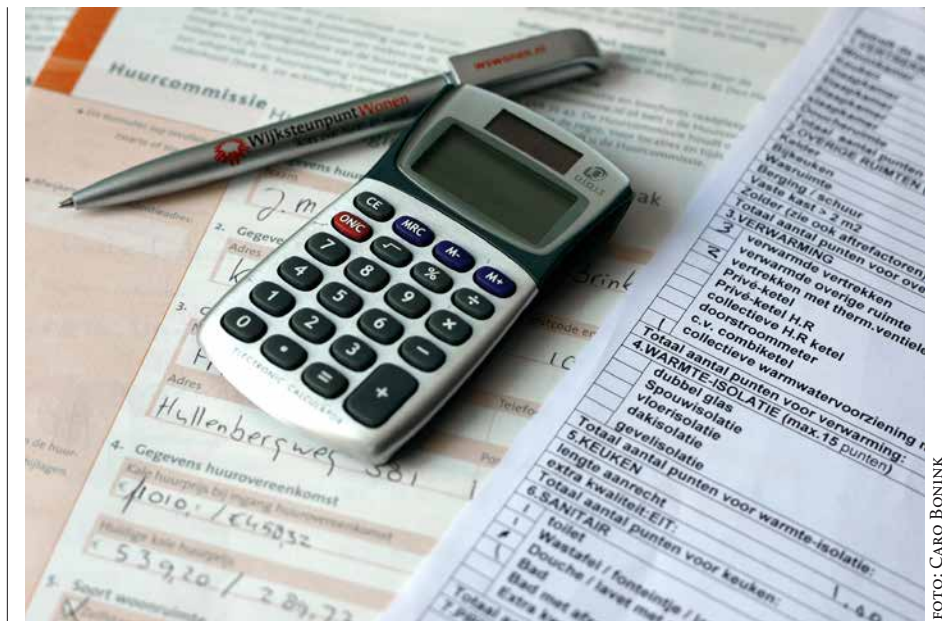
Het initiatief om de situatie voor ouderen te verbeteren komt dus niet van de politiek en zal dus van anderen moeten komen....!

MARKTCONFORME WONINGMARKT?

"De huren worden richting marktconform gebracht". Met deze cryptische zin uit het regeerakkoord van VVD en PvdA is het huurbeleid van de overheid aangeduid. Maar wat is nu precies marktconform?

De woningmarkt is zeker geen gewone markt, waar vraag en aanbod de prijs bepalen. In de eerste plaats zijn er drie woningmarkten, namelijk die van koopwoningen, de markt van dure huurwoningen (de vrije sector) en de gereguleerde huurwoningmarkt. Over die laatste, die ook wel de sociale huursector wordt genoemd, gaat het. Per 1 oktober 2015 is een wijziging aangebracht in het puntenstelsel die de richting marktconform verduidelijkt. De WOZ-waarde gaat voor een flink deel de maximale huur van woningen bepalen.

Die WOZ-waarde is de geschatte koopprijs in onverhuurde staat van een woning. Met andere woorden: de gemiddelde koopprijs in een gebied bepaalt de hoogte van de maximale huur. Een voorbeeld maakt een en ander duidelijk. Een woning in het centrum van Amsterdam heeft een WOZ-waarde van €191.500. Het is een kleine woning maar deze krijgt wel 138 punten, waarvan de WOZ-punten 59 uitmaken. Dat is 42% van het totaal. De maximumhuur van die woning is €672,60 per 1 oktober 2015. Voor die datum was dat €597,66. De woning is bijna €75 duurder geworden. Dat is een stijging van 12,5%.



Zou de woning nu opnieuw verhuurd worden dan kan die hogere huur direct gevraagd worden. Maar nu de woning wordt gehuurd door iemand die er al voor 1 oktober 2015 woont moet de verhuurder afwachten tot de volgende gelegenheid om de huur te verhogen. Dat wordt 1 juli 2016. De maximale huurverhoging is een vast percentage dat jaarlijks door de minister wordt vastgesteld. Dit jaar was het maximum voor de meeste mensen 2,5%. Alleen voor de wat rijkere huurders kon een hoger percentage in rekening worden gebracht. Wat de regels voor 2016 worden, wordt begin volgend jaar bekend gemaakt.

Intussen kan de WOZ-waarde veranderen. Deze wordt namelijk in het begin van ieder jaar door de gemeentelijke belastingdienst

bekend gemaakt. Ook huurders krijgen de beschikking toegestuurd want zij zijn nu ook belanghebbend.

Heeft het zin om bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde?

Ja. Zeker als uw huurprijs nu al tegen het maximum aanzit. Hoe komt u daarachter? Door de huurprijscheck* te doen en de WOZ-waarde op te vragen. Op de website van het Wijksteunpunt Wonen# vindt u een voorbeeldbrief waarmee u de belastingdienst van de gemeente kunt vragen om de beschikking. Dat moet namelijk schriftelijk. Begin volgend jaar krijgt u de beschikking over 2016 toegestuurd.

Als de huur tegen de vrije sectorgrens aanzit (€710,68) of daarboven, is het zeker belangrijk om de WOZ-waarde omlaag te krijgen. De belastingdienst bezoekt geen huurwoningen en het kan zijn dat er gebreken aan de woning zijn die de waarde doet dalen. Ook hinderlijke situaties in de omgeving kunnen de waarde doen dalen. Bijzonder is dat kleine woningen in Amsterdam veel WOZ-punten krijgen. Zo maken voor een woning van 29m² in de Jordaan de WOZ-punten 57 op een totaal van 95 uit.

Richting marktconform betekent dus dat de huurprijzen afgestemd worden op de koopprijzen. Die werden en worden door het overheidsbeleid opgedreven. De enige markt waarbij de prijs door vraag en aanbod wordt bepaald is de dure vrije sector huurmarkt. Daar zorgt schaarste van het aanbod voor torenhoge huren.

* ga naar: www.huurverhoging.nl
ga naar: www.wswonen.nl

ALGEMENE LEDENVERGADERING OP 2 DECEMBER 2015

Op **woensdag 2 december** a.s. vindt weer een Algemene Ledenvergadering plaats.
Aanvang: **19.30 uur**, inloop vanaf 19.00 uur
Plaats: **het Claverhuis**, Elandsgracht 70

- Aan de orde komt de stand van zaken met de Kaderafspraken met de gemeente en de corporaties en de bezuinigingen, die de gemeente voor 2017 op de Huurdersvereniging Amsterdam en het Amsterdam Steunpunt Wonen voor heeft.
- Speciaal voor deze avond is Leon Bobbe, directeur van De Key, uitgenodigd. Hij zal spreken over zijn (controversiële) ideeën over de volkshuisvesting in Amsterdam en over het beleid van De Key.

ALLE LEDEN ZIJN WELKOM!



KOPERS VERSUS HUURDERS

Double Trouble in het gemengde complex of valt er nog in harmonie samen te leven? Een serie schetsen van 'het wonen in een gemengde omgeving' door centrumbewoonster Ineke Dommers

Het is toch om je haren van razernij en frustratie uit je hoofd te trekken.

X Wonen in een gemengde omgeving Deel 2

Als sinds november vorig jaar wacht ik op antwoord van de corporatie op mijn keurig gestelde en gemailde vraag, of zou kunnen worden uitgezocht of de VVE al geld vrijmaakt voor het schilderen van de buitenboel. Er is nooit op gereageerd. We waren zo blij dat onze verhuurder in ieder geval wel nog wat aan onderhoud doet, maar zo zakt de moed ons in de schoenen.

Een maand geleden besloot ik maar eens te bellen. Wie weet zou dat de zaak bespoedigen. Het enige dat ik telefonisch te weten ben gekomen is de naam van het hoofd planmatig onderhoud, die ook weer niet op de terugbelverzoeken reageert.

Sinds een paar weken weet ik waarom hij misschien wel niet durft te bellen. Tot mijn verrassing staat een gedeelte van ons complex dat zich schuin aan de overkant van de straat bevindt, ineens in de steigers. Had ik het toch bij het rechte eind dat de buitenboel aan de beurt was... ware het niet dat ons stuk van het complex nu onder een splitsingsakte valt en een VVE heeft. De VVE is nog niet zover geloof ik. Misschien heeft de VVE er wel helemaal geen geld voor over omdat er ook andere werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

Heel onprettig krijg ik nu het voor gevoel dat ik bij mijn burens/eigenaren moet gaan pleiten voor een lik verf en onderhoud.

Overigens lijkt de afstand tussen de huurders en alle functionarissen rond de VVE in ons gemengde complex iets af te nemen sinds de bemiddeling door de voorzitter van de bewonerskoepel. Ik

begrijp daardoor nu iets meer hoe traag deze radertjes kenmerklijk moeten draaien en dat de corporatie organisatorisch nog een beetje moet wennen. De gewenningstijd zal niet meer lang kunnen duren want de huurders bij ons zijn het onderhand zat om genegeerd en ontkend te worden. Gelukkig kon ik mijn verhaal een beetje kwijt bij de goed luisterende medewerkster van de klantenservice. Het is een moeilijk begin hoor van een lange weg ondanks verbeterde wetgeving omtrent invloed van huurders, waarvan nog te bezien is hoe die in gemengde complex van kracht kan zijn. De corporatie heeft een nieuwe paarse krokodil gecreëerd.



COLOFON

HUURBRIEF. Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum. NUMMER 54 - november 2015

REDACIONELE ONDERSTEUNING: Wijksteunpunt Wonen Centrum, www.wswonen.nl/centrum

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

(ma t/m do 11–17 uur). T 020 420 9962, www.huurdersverenigingcentrum.nl

Het lidmaatschap kost €10 per jaar (stadspashouders € 7,50). De contributiebetaling gaat per automatische overschrijving. Donaties zijn zeer welkom op **NL65 INGB 0009 1104 48**, onder vermelding van 'Gift 2015' plus uw adres en postcode.

MEDEDELINGEN BESTUUR

KADERAFSPRAKEN

Het bestuur heeft op de algemene ledenvergadering van de Huurdersvereniging Amsterdam voor de zomer gestemd tegen de kaderafspraken van Huurdersvereniging Amsterdam – gemeente Amsterdam en de corporaties in Amsterdam. Huurdersvereniging Centrum stond daarin niet alleen: alle andere huurdersverenigingen waren tegen. Voor het bestuur van de HVC was doorslaggevend dat er onvoldoende zekerheid was dat er in het Centrum (maar ook daarbuiten) voldoende sociale woningen van de corporaties zouden overblijven. De kaderafspraken werden toch aangenomen vanwege de steun van de huurderskoepels van de corporaties.

VLUCHTELINGEN- PROBLEMATIEK

Het bestuur heeft meegewerkt aan een brief van de Huurdersvereniging Amsterdam aan B&W in verband met de vluchtelingenproblematiek. In de brief worden een aantal suggesties gedaan voor tijdelijke huisvesting in de binnenstad. Bijvoorbeeld het niet slopen van Sint Jacob aan de Plantage Middenlaan en het niet afbreken van de tijdelijke huisvesting van de bewoners van Bernardus op de Groenmarkt. Ook wordt voorgesteld de verkoop van woningen door de corporaties te stoppen, omdat er nu een extra en groot beroep wordt gedaan op de sociale woningen. De brief staat op de site van de Huurdersvereniging Centrum.

BEZUINIGINGEN

Het bestuur is verder betrokken bij het overleg over de bezuinigingen op het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) door de gemeente Amsterdam per 2017. En als het aan de gemeente ligt vervalt de steun van de Wijksteunpunten Wonen voor de Huurdersverenigingen waaronder de Huurdersvereniging Centrum. Pas in 2016 wordt zeker hoe dit uitpakt..

ALGEMENE LEDENVERGADERING EN BESTUURSLEDEN GEZOCHT

Op pagina 2 en 3 in deze Huurbrief staan oproepen voor de Algemene Ledenvergadering van 2 december a.s en voor nieuwe bestuursleden.

Dingeman Coumou, voorzitter HVC