

GAAN CORPORATIES WEER SOCIALE HUURWONINGEN BOUWEN IN HET CENTRUM?

Bestuur Huurdersvereniging Centrum voert gesprekken met corporaties en stadsdeel over bouw sociale huurwoningen



Recent hebben twee gesprekken plaatsgevonden tussen Gemeente Amsterdam, woningcorporaties, Huurdersvereniging Amsterdam en Huurdersvereniging Centrum.

Aanleiding is dat door de verkopen en liberalisaties van de sociale huurwoningen in stadsdeel Centrum de sociale huurwoningvoorraad zodanig is verminderd dat het aanbod van deze woningen aan woningzoekenden en de menging in de verschillende wijken sterk onder druk staat. Dat blijkt uit de stijging van reacties van woningzoekenden op het aanbod van woningen.

2014:

232 reacties op elke leeggekomen woning

2015:

345 reacties op elke leeggekomen woning

Een stijging in 1 jaar met 50%! En dit wordt nog erger door de toenemende druk op de stad met name het Centrum.

AFNAME SOCIALE HUURWONINGEN

De tweede reden voor deze gesprekken is dat gemeente Amsterdam en corporaties toe willen naar minimaal 35% sociale huurwoningen in de verschillende gebieden in

Amsterdam. Hoever we daar in Centrum nog van verwijderd zijn, toont de volgende grafiek aan.

In de tabel op deze pagina de afname van het aantal zelfstandige sociale huurwoningen van woningcorporaties in het Centrum ten opzichte van de particuliere woningen in de afgelopen 3 jaar.

Alleen al omdat er door particulieren wel wordt bijgebouwd zullen de percentages sociale huurwoningen in Centrum blijven dalen. In de bespreking met de corporaties en gemeente heeft Huurdersvereniging Centrum daarom sterk aangedrongen op een stop op de verkoop of liberalisaties van sociale huurwoningen. De corporaties hebben dit niet toegezegd. Daarbij beroepen zij zich er op dat zij voor hun bedrijfsvoering de verkopen en liberalisaties nodig hebben. Wel hebben ze het er over dat ze de verkoop en liberalisaties willen 'matigen'. Wat dat inhoudt zullen we moeten zien.

NIEUWBOUW

Positief is dat er weer gesproken kan worden over nieuwbouw van sociale huurwoningen in het Centrum. Maar er zijn in Centrum nog maar weinig locaties over waar gebouwd kan worden. Het Marineterrein bij Kattenburg is nog een grote. Maar daar zijn meer belangstellenden. De Huurdersvereniging heeft voorgesteld daar zoveel mogelijk sociale huurwoningen te bouwen, omdat dit waarschijnlijk de laatste grote, beschikbare locatie in het Centrum is. Daarnaast heeft de Huurdersvereniging nog enkele andere locaties voorgesteld zoals in de Nieuwe Uilenburgerstraat, naast de synagoge. *Wordt vervolgd*

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.

Stadsdeel Centrum	% sociale huurwoningen per 01-01-2013	% sociale huurwoningen per 01-01-2016	afname 2013-2016
Centrum-West	28%	25%	- 3%
Centrum-Oost	32%	26%	- 6%

ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING
woensdag 30 november zie blz. 3

VAN HOOG NAAR LAAG IN DE NIEUWMARKTBUURT

De corporaties en de gemeente hebben afspraken gemaakt om meer passende woningen voor ouderen aan te bieden: daarvoor is de regeling 'van groot naar beter' en de regeling 'van hoog naar laag' bedacht en er is een verbeterde versie gemaakt in de afspraken tussen corporaties, gemeente en huurdersvereniging.

PILOT

Juist in ons stadsdeel en heel specifiek in postcodegebied 1011 is er al in een vroeg stadium gesignaleerd dat ouderen met een klein inkomen in het centrum en zeker ook in 1011, weinig mogelijkheden hebben om in de eigen buurt te blijven als ze niet meer goed de trap af kunnen of aanpassingen in hun woning nodig hebben. De werkgroep Ouderen van de bewonersraad Nieuwmarkt heeft deelgenomen aan de Taskforce Ouderen (ingesteld door stadsdeel Centrum in 2012/13 om creatieve oplossingen te vinden) met na 2 jaar (december 2014) als uitkomst het plaatsen van een lift in het Pentagon, van Stadgenoot (die er nu nog steeds niet is overigens), een aantal deurdrangers bij Woonzorg in de Sint Antoniesbreestraat (om meer woningen met lift bereikbaar te laten zijn) en de pilot 1011 die in december 2014 van start zou gaan (zie www.huurdersverenigingcentrum.nl voor achtergrondinformatie over deze pilot). In de pilot, zo was de bedoeling, zou de regeling van hoog naar laag en van groot naar beter toegepast worden. Woningen zouden gelabeld worden en zonder huursprong buurtgericht toegewezen worden aan ouderen. Verhuizen zou ook tussen corporaties mogelijk zijn.

2 JAAR VERDER, GEEN RESULTAAT

Feitelijk is de pilot nog steeds niet van de grond gekomen: de benodigde afspraken zijn feitelijk recent pas gemaakt in een stedelijke overeenkomst tussen gemeente, corporaties en huurdersvereniging voor de hele stad. (Uitwerking Samenwerkingsafspraken; mei 2016) Dat is natuurlijk positief, maar de werkgroep Ouderen in de Nieuwmarkt heeft hier wel lang op moeten wachten: in de Nieuwmarktbuurt zou een



pilot komen, die bij succes verder vorm gegeven zou worden voor de hele stad.

INKOMEN TE LAAG!

De werkgroepleden dachten bij het lezen van de afspraken in juni dat er eindelijk resultaat was geboekt en dat ouderen nu wel de mogelijkheid hebben om in de eigen buurt te verhuizen naar een passende woning, zonder huursprong. Zo staat het in de afspraken die er liggen. Maar bij de eerste buurtbewoner die van de regeling gebruik wilde maken bleek dat de regeling niets oplevert voor ouderen in de buurt en in het centrum met een laag inkomen. Wat niet in de regels staat maar wel wordt gehanteerd, is de passendheidstoets die per 1-1 2016 is ingevoerd. Die staat niet expliciet genoemd bij de regeling van hoog naar laag voor ouderen van 70+ en wel bij de twee andere regelingen (voor onder de 70 en voor van groot naar beter).

Dat betekent dat voor mensen met een laag inkomen alleen woningen met een huur tot 586 euro in aanmerking komen voor de regeling van hoog naar laag. En laten er nu nauwelijks nog woningen aangeboden worden in 1011 (maar dat geldt ook voor de Jordaan en waarschijnlijk voor meer buurten in het centrum met een huur tot 586 euro). En dat terwijl het uitgangspunt

is dat mensen de huur blijven betalen die ze nu ook betalen. Dus als een oudere die voldoet aan de regels met een inkomen boven 22.000 euro nu een huur heeft van 300 euro, dan kan die wel voor datzelfde bedrag verhuizen naar een beschikbare woning bij een andere corporatie, maar als iemand met een inkomen van 18.000 euro per jaar voor datzelfde bedrag een woning achterlaat, dan kan die niet in aanmerking komen voor dezelfde woning.

GEEN SOELAAS

De werkgroep Ouderen heeft dit onderwerp aangekaart bij de bestuurscommissie Centrum, en ook bij de corporatie die een rol speelt in de concrete situatie van de buurtgenoot, maar zij zijn onverbiddelijk: zo zijn de regels en daar kunnen ze helaas niet van afwijken. Voor de werkgroep betekent dit dat ze opnieuw in gesprek willen met Bestuurscommissie over de uitvoering van de pilot zoals bepaald in de Taskforce. De werkgroep heeft dit onderwerp ook bij de wethouder Wonen van de gemeente Ivens aangekaart, die het teruglegde bij de ambtenaren, en bij vertegenwoordigers van de politiek in de Raad, maar tot nu toe nog zonder effect. Dit verhaal krijgt ongetwijfeld nog een vervolg!

ACHTERSTALLIG ONDERHOUD



Al jaren trek ik aan de bel bij Ymere met de vraag wanneer de buitenkant van ons huis nu eindelijk eens wordt geschilderd. Steeds weer krijg ik te horen: staat niet op de planning voor dit jaar of volgend jaar; misschien over twee jaar. Inmiddels is het al 18 jaar geleden dat de gevel is gedaan!

VERROT HOUT

Dit voorjaar kwamen 2 mensen van Ymere kijken naar de situatie, n.a.v. een nieuw verzoek van ons om een schilderbeurt, met daarbij de klacht dat de zaak aan het wegtrotten is.

Er werd ook binnen in de woning gekeken, want we hebben al sinds de oplevering van het pand in 1988 vochtvlekken en lichte lekkage aan de binnenkant van de voorgevel, bij de erker. Eén van de twee Ymere-medewerkers steekt buitenom zijn schroevendraaier in een houten spijl van de erker en constateert dat het inderdaad verrot hout is. De mannen beloven om de situatie van ons huis mee te nemen in de bespreking van de planning voor 2017. En ons van de uitkomst op de hoogte te houden. Eind september krijgen we een terugkoppeling. Deze komt op het volgende neer: Ons pand staat nog niet op de planning voor de korte termijn en het blijkt niet mogelijk om het op de planning 2017 te zetten omdat het programma voor planmatig onderhoud 2017 vol zit en is begrensd door het beschikbare budget.

Als ons pand naar voren wordt gehaald, heeft dit direct gevolgen voor andere panden die op dit moment toch nog meer prioriteit hebben, zo krijgen we te horen.

VOORRANG VOOR VVE-COMPLEXEN

We krijgen ook wat informatie over waaróm het pand voorlopig nog verder staat te verpieteren. Ymere blijkt momenteel bezig met een inhaalslag wat betreft onderhoud in de binnenstad. Daarvoor is per complex bekeken hoe het er voor staat. Daarnaast heeft Ymere afspraken met de Gemeente over panden waarin ze - door verkoop - deelnemen in een VVE. En kennelijk gaan VVE-complexen voor want, zo wordt gezegd "In sommige gevallen moeten we binnen 5 jaar na start verkoop de buitenkant schilderen. Die termijn was voor een aantal panden in onze uw wijk bijna verstreken". Dat zou de reden zijn dat dit jaar een flink aantal andere panden in de straat zijn geschilderd, en ons pand niet. Maar de afgelopen jaren zijn bijna alle andere panden in de straat geschilderd, sommige zelfs binnen 10 jaar na de laatste schilderbeurt, en ons pand niet. Als enige troost wordt ons beloofd dat het streven nu is om het onderhoud in 2018 uit te voeren, maar zekerheid krijgen we pas in september 2017.

VERDRINGING HUURDERS

Een huiseigenaar en dus ook een woningbouwvereniging moet haar panden onderhouden, dat is een feit. Dat dit helaas lang niet altijd gebeurt, zodat veel huurwoningen met achterstallig onderhoud te kampen hebben, is ook bekend. Maar ik wist niet dat, wanneer een woningcorporatie een huurwoning verkoopt en daarmee deelnemer wordt in een VVE-complex, binnen 5 jaar na start verkoop de corporatie de buitenboel moet opknappen. Als dit klopt, dan verdringen deze afspraken het onderhoud aan de panden die geheel in eigendom zijn van de corporatie. Mooie boel: eerst een woning verkopen in een complex en vervolgens achterstallig onderhoud bij andere complexen rechtvaardigen omdat het VVE-complex voorrang heeft! Bovendien, corporaties mogen toch juist verkopen om met het geld dat de verkoop oplevert, haar sociale huurwoningen beter te onderhouden?

een huurder van Ymere

ALGEMENE LEDENVERGADERING OP 30 NOVEMBER 2016



Op woensdag 30 november a.s. vindt weer een Algemene Ledenvergadering plaats.

Aanvang: 19.30 uur,
inloop vanaf 19.00 uur
Plaats: Claverhuis Elandsgracht 70

Hoofddiscussiepunten: Overlast voor bewoners in de binnenstad. Met Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag en met bewoners die hun ervaringen delen. Wat valt te doen tegen de overlast?

Aan de orde komen ook: de reorganisatie van Huurdersvereniging Amsterdam en de toekomstige positie van Huurdersvereniging Centrum daarbij (Onder 'Mededelingen Bestuur' in dit nummer meer informatie) en de begroting voor 2017.

HUURDERSVERENIGING CENTRUM ZOEKT BESTUURSLEDEN

Huurdersvereniging Centrum is op zoek naar actieve bewoners om het bestuur te versterken. Er gebeurt erg veel aan het huurfront en de stem van de huurder moet beter gehoord worden. Wilt u een bijdrage leveren, neem dan contact op met het bestuur van de huurdersvereniging. Ook als u geen bestuursfunctie ambieert maar wel actief wilt worden zijn er voldoende mogelijkheden. Stuur een mailtje naar info@huurdersverenigingcentrum.nl of bel met (020) 420 99 62.

133 BASISPUNTEN?



Sinds oktober vorig jaar speelt de locatie van een huurwoning een grote rol bij de bepaling van de maximale huurprijs. De waarde onroerende zaken (WOZ) wordt jaarlijks bepaald door de gemeente.

Voor een kleine woning aan de Bloemgracht, geen monument, komt die waarde op €456.000. Dat betekent dat deze woning 133 punten krijgt vanwege die WOZ-waarde. We weten ook het totaal

aantal punten dat deze woning volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) heeft. Dat is namelijk 198. Dus telt de locatie voor twee derde van het totaal mee! Vóór oktober 2015 had die woning 103 punten. Ook toen speelde de locatie een rol. De woonomgeving werd met 10,75 punten gewaardeerd en vanwege de WOZ-waarde nog eens met 25 punten opgehoogd. Sinds oktober 2015 wordt de hoogte van de WOZ via een formule doorberekend naar

zogenoemde basispunten. Dat levert voor de woning 95 extra punten op. Aan een nieuwe huurder kan deze woning tegen een hoge huurprijs worden verhuurd. Want als een woning meer dan 145 punten heeft kan hij in de vrije sector verhuurd worden. Daarvoor geldt geen huurprijsbescherming. Verhuurders zullen dat aangrijpen om hoge huren te vragen. Bij de introductie van het nieuwe WWS werd gesteld dat de WOZ-waarde ge-

middeld voor 25% zou gaan meetellen. Vanwege de hoge verkoopprijzen in Amsterdam verwachtten we bovengemiddelde waarden, maar 67% is wel extreem hoog. We komen regelmatig woningen tegen die door de WOZ-waarde in de vrije sector verhuurd kunnen gaan worden als de woning leeg komt. Vaak hebben die basispunten, die de helft of meer van het totaal bepalen. Idealiter zou de WOZ-waarde geen rol moeten spelen in het puntensysteem, maar

het is zeker een slechte zaak dat kleine woningen als gevolg van het gehanteerde systeem in de vrije sector verhuurd kunnen gaan worden. Op die manier komen er steeds minder huurwoningen voor een betaalbare prijs beschikbaar. Huurders hebben belang bij de WOZ-waarde. In een volgende Huurbrief gaan we uitleggen dat huurders bezwaar kunnen maken en waarom dat in hun belang is.

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

De vorige keer kondigde ik aan verslag te doen van de samenwerking met een nieuwe buur/koper die ook gebruik wenst te maken van de gemeenschappelijke tuin. Deze koper heeft een koopcontract getekend waarin gebruik van de gemeenschappelijke tuin was genoemd maar niet geregeld. Ook in de advertentie waarin de woning eerder was aangeboden, werd de gemeenschappelijke tuin beschreven. Ik heb vlak daarna toen er nog geen kandidaten zich hadden aangemeld voor een bezichtiging, een voorzichtig mail gestuurd naar de corporatie. Men had zich waarschijnlijk totaal niet gerealiseerd hoe gecompliceerd het gebruik van de gemeenschappelijke tuin kan zijn doordat de toegang voor de bewuste koper simpelweg niet geregeld was en nog niet steeds niet is. Ik had in de mail waarop ik zoals gebruikelijk nooit antwoord heb gekregen, een beeld geschetst van het gebruik van de gemeenschappelijke tuin aan de achterkant van het gebouw, door een persoon die een paar portieken daar vandaan woont en daarom een nieuw sleutelplan als idee geopperd. De aanstaande bewoner moest dan toch in mijn visie een sleutel krijgen van de portiek van zijn burens, die leidt langs boxgangen met aan eind de tuin! Wij van onze portiek, zouden toch moeilijk hem steeds maar binnenlaten zodra er behoefte is aan het bezoeken



De gemeenschappelijke tuin

van het tuinplaatsje. De overige bewoners is niets gevraagd of gemeld in deze kwestie, daar had ik in mijn mail wel aangedrongen en ook nog eens benadrukt dat het sleutelplan niet klopt. Want de sloten van de toegangsdeuren tot de boxgangen zijn verwijderd in het kader van de brandpreventie en daarnaast nog eens voor het gemak van de corporatie zijn de portiek sloten gestandaardiseerd. Dat houdt in dat meerdere portieken dezelfde sleutel hebben. Brandpreventie gaat voor inbraakpreventie. Tot slot is de oorspronkelijke interesse van de nieuwe buur inmiddels getaand. Hij hoeft niet meer zo nodig. Hoe moeilijk blijft de communicatie met de corporatie, dat blijkt maar weer ook uit volgende voorbeeld. De in een eerder stadium genoemde schilderwerkzaamheden zijn na bijna een jaar nog niet afgerond. Dit is veroorzaakt doordat het schildersbedrijf er niet in is geslaagd om ook

maar zelfs een poging te doen om afspraken te maken met de bewoners over het openen van de ramen om de sponningen goed te schilderen. Het bedrijf meldde echter aan de corporatie dat het niet gelukt was om afspraken te maken omdat de bewoners zowel huurders als kopers niet zouden hebben gereageerd op hun contactverzoeken. Dit is zo moeizaam in het parse krokodillen verkeer.

Daarom is het absoluut noodzakelijk om hoe minimaal functionerend ook, een bewonerscommissie in te stellen voor het complex. Dat heb ik met de VVE vertegenwoordiging van de huurders (een medewerkster van de corporatie) afgesproken, om in ieder geval betere voorlichting aan de huurders te waarborgen. En om voor andere rechten van de huurders in ons gemengde complex op te komen.

MEDEDELINGEN BESTUUR

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam

De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is de koepel van de huurdersverenigingen in Amsterdam. Zowel verenigingen van individuele huurders als huurdersverenigingen van de woningcorporaties zijn betrokken. Als ook categoralen als de ASVA en SRVU voor de studenten en een vereniging voor ouderenhuisvesting. De gemeente wil dat de HA anders gaat werken en meer een organisatie wordt die voor de verschillende huurdersverenigingen werkt. Daartoe moet er ook een scheiding komen met het Amsterdams Steunpunt Wonen en de Huurdersvereniging Amsterdam. Het bestuur van de Huurdersvereniging Centrum is hier intensief bij betrokken, omdat dit een heel belangrijk proces is voor de toekomst van de huurdersondersteuning in Amsterdam. De reorganisatie bevindt zich nu in een afrondend stadium. De HA gaat geheel zelfstandig verder. Met huurdersverenigingen en met de huurderskoepels uit de corporaties. Een

nieuw bestuur wordt op dit moment geworven. Met een nieuw bureau met medewerkers.

Beleidsaanbevelingen

Huurdersvereniging Centrum doet aanbevelingen aan wethouder Ivens van de centrale stad en de Bestuurscommissie Centrum n.a.v. signaleringsrapportage Wijksteunpunt Wonen Centrum. Het Wijksteunpunt Wonen Centrum (WS-Wonen) heeft in zijn jaarrapportage over 2015 een aantal signaleringen opgenomen op grond van de ervaringen in dat jaar. Bijvoorbeeld dat er meer handhaving moet zijn op ongewenst verhuurgedrag zoals vakantieverhuur. Of actie tegen verhuurders, die de huur opzeggen wanneer die een huurverlagings- of servicekostenprocedure zijn gestart. Niet alleen de gewone huurders worden daardoor getroffen ook in toenemende mate groepen als expats. Het bestuur van de Huurdersvereniging Centrum heeft die signaleringen gebundeld en als aanbevelingen naar wethouder Wonen van de centrale stad en naar de Bestuurscommissie

Centrum gestuurd. We wachten af wat daarvan komt.



Fair City gaat door

Na de grote acties dit voorjaar van Fair City – het platform tegen de uitverkoop van de stad waaraan ook de Huurdersvereniging Centrum deelneemt – met als hoogtepunt de actiemaand mei was het een tijdje stil rond Fair City. Het platform is recent weer bij elkaar gekomen om door te gaan. Naast wonen gaat Fair City zich ook op andere thema's richten als economie – tegen de mono-economie, die vooral op toeristen is gericht – en dergelijke. U hoort daar nog meer over.

Grote stijging ledental van Huurdersvereniging Centrum

Het ledental van de Huurdersvereniging is in de afgelopen twee jaar gestegen van 600 naar 694 waaronder verschillende bewonerscommissies met meerdere leden. Dat is een stijging met bijna 20%. Dit is vooral te danken aan de flyergroep, die in de hele binnenstad huis aan huis flyert. We zien graag dat nog meer mensen zich aanmelden voor de flyergroep. Meldt u aan!

Dingeman Coumou, voorzitter

COLOFON HUURBRIEF. Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum. Nummer 56 – november 2016
REDACIONELE ONDERSTEUNING: Wijksteunpunt Wonen Centrum, www.wswonen.nl/centrum
SECRETARIAAT: info@huurdersverenigingcentrum.nl of Elandsgracht 70, 1016 TX Amsterdam (ma–do 11–17 uur). T 020 420 9962, www.huurdersverenigingcentrum.nl
Het lidmaatschap van Huurdersvereniging Centrum 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 2016' plus uw adres en postcode.