

## HET WOONBELEID VAN GEMEENTE AMSTERDAM 2014-2018 EN DE GEVOLGEN VOOR DE BINNENSTAD

*In april 2014 trad het bestuur van de gemeente Amsterdam aan van D66, VVD en SP dat gezien vanuit nu veel impact heeft gehad op de binnenstad.*

Op het gebied van wonen was de belangrijkste afspraak dat de wooncorporaties in de hele stad tot een ondergrens van 162000 woningen mochten blijven verkopen. Deze afspraak betekende een voortzetting van de al jaren durende afkalving van het bestand van sociale huurwoningen in de binnenstad. In de periode van 2013 tot 2016 nam het percentage sociale huurwoningen in het westelijk deel van de binnenstad af van 28% naar 25%. In het oostelijk deel van de binnenstad van 32% naar 26%. En dat terwijl een ondergrens van 35% als minimum wordt beschouwd!

De ondergrens van 162000 sociale huurwoningen in Amsterdam is al lang bereikt, toch wordt er in de binnenstad nog steeds verkocht. Juist omdat daar voor de corporaties het meest valt te cashen. Zie hiervoor ook het stuk over ouderenhuisvesting op blz. 3. Daartegenover zal de vraag naar betaalbare huurwoningen alleen

maar toenemen: een belangrijke doelgroep, de ouderen boven de 70 in stadsdeel Centrum, zal in aantal tot 2025 met 62% toenemen en tot 2035 zelfs met 112%!

De productie van sociale huurwoningen in de binnenstad blijft daar ver bij achter. De twee grote uitbreidingslocaties, die er nog zijn – Oostenburg en het Marineterrein – krijgen nog maar een beperkte opgave aan sociale huurwoningen. Zie elders in dit nummer. Het gemeentebestuur neemt zich wel voor elders in en om Amsterdam tot 2030 50.000 woningen te bouwen waarvan 40% sociale huur en 40% voor middelhuren, maar in de binnenstad zal de druk op betaalbare huisvesting alleen maar toenemen.

Een derde punt is het woon- en leefklimaat in de binnenstad. Bekend is dat dit zwaar onder druk staat door het grote aantal bezoekers aan de binnenstad. Mede debet daaraan is de afspraak die gemaakt is tussen



Actie 12 september bij kantoor van De Key: Geen gezin op straat Fuck the Flexcontraten, met aanbieden van een petitie en openen van een Flex Creche in de hal van kantoor van De Key. Door Bond Precaire Woonvormen en FAIRcity Amsterdam

de bestuurspartijen om de stadsdelen onderling te verdeelen en daarbij het Centrum vooral aan D66 over te laten. Als je kijkt naar het gevoerde beleid dan is voor deze partij de economie belangrijker geweest dan het wonen! Het gemeentebestuur heeft weliswaar nu het besluit genomen dat er geen toeristenwinkels meer mogen bijkomen in het Centrum, maar dat besluit is pas na veel druk genomen. En nergens nog blijkt welke maatregelen men wil nemen bij de voorzetting van de stijging van nu 18 miljoen bezoekers naar 28 miljoen bezoekers in 2030. Er zit niet anders op dan dat de bewoners dat zullen moeten afdwingen bij de gemeenteraadsverkiezingen op 21 maart 2018!

### OPROEP LEDEN- VERGADERING

**Woensdag 15 november  
van 19.30 tot 22.00 uur**

**Plaats: WITTE BOEI,  
Kleine Wittenburgerstraat 201**

**Hoofdonderwerp:** het huisvestingsbeleid van de gemeente Amsterdam in de afgelopen 4 jaar. Toelichting: in maart 2018 zijn er weer verkiezingen voor de gemeenteraad.

**Nu is aan de orde:** wat ging er goed, wat fout, wat moet er met name in het Centrum in de nieuwe bestuursperiode vanaf maart 2018 verbeteren?

**Gastprekers:** Han Wanders (Initiatief Betaalbaar Wonen Noord) en Jeroen Verhulst (actieve bewoner Centrum en oud-medewerker volkshuisvesting).

En over de Huurbrief als communicatiemiddel naar de leden HVC. Toelichting: meedenken over vorm en inhoud volgende nummers Huurbrief.

En over de Jaarrekening 2016 en de begroting 2017.

### 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.

## Marineterrein speelplaats voor innovatie

# Sociale huur is sluitpost

In de Principenota Marineterrein van B&W wordt zowel het wonen als de openbare ruimte ondergeschikt gemaakt aan de economische functie van innovatie. De leidende gedachte is: innovatie trekt talent aan en dat is weer aantrekkelijk voor bedrijven. En dat is goed voor de stad en voor Nederland.

Het terrein is nu voor 23 % bebouwd en het aanwezige groen nodigt uit om te ontwikkelen tot stadspark. De kennisgeving met het terrein tijdens de Uitmarkt is voor heel veel Amsterdammers een opening geweest. De Principenota gaat echter uit van 50 % bebouwing.

De Principenota bestemt hooguit 30-40 % van de bebouwing voor wonen; 60-70 % is bestemd voor productiemilieus en voorzieningen. Dat percentage voor wonen is veel te weinig. Alleen al om in dit nieuwe deel van Kattenburg 's avonds en in het weekend voldoende levendigheid en sociale controle te kunnen krijgen, zal het per-



centage wonen omhoog moeten naar minstens 50-60 %.

Het door de gemeenteraad onlangs vastgestelde uitgangspunt dat 40 % van de nieuwbouw sociale huur moet worden en 40 % middenhuur, wordt in de Principenota niet overgenomen. Daarin staat alleen dat woningbouw tenminste voor een

deel bestemd is voor mensen die ook op het terrein werken. Sociale huur zal hier dus bevochten moeten worden, zowel om een gemengde wijk te krijgen als vanwege het woningtekort. Vanwege de toenemende vergrijzing en het gebrek aan geschikte woningen in het Centrum, zal binnen de sociale huur ook een aandeel ouderenwoningen moeten worden opgenomen.

## Sociale huur van Stadgenoot op Oostenburg schiet tekort

Er worden op het voormalige Storkterrein op Oostenburg straks 1500 woningen gebouwd. Een hele nieuwe wijk op een schiereiland. De Buurtwerkgroep Oostenburg-Noord en het Eilandenoverleg hebben via de gemeenteraad voor elkaar gekregen dat in

plaats van 14 % nu 20 % van het vloeroppervlak als sociale huurwoningen wordt gebouwd, ca. 380. Maar dat is nog steeds erg weinig. Over de woningdifferentiatie van de sociale huur is de buurt zeer ontevreden: 90 ouderenwoningen is op zich prima, maar niet dat ze allemaal

maximaal 50 m<sup>2</sup> worden. Dat is te klein voor een stel. 70 %, 290 woningen, worden maximaal 45 m<sup>2</sup>. Ze worden met vijfjaarscontracten aan jongeren verhuurd. Dit zijn naar verhouding veel teveel jongerenwoningen. Er wordt geen enkele gezinswoning in de sociale huur ge-

bouwd. Zo wordt het een wijk zonder kinderen en in elk geval geen gemengde buurt.

Stadgenoot laat zich niet op sociale aspecten aanspreken. De gemeente is in deze discussie in geen velden of wegen te bekennen. Die zou een meer sturende rol moeten spelen.

## VAKANTIEVERHUUR AAN BANDEN

Voor het verhuren van een woning aan toeristen geldt sinds 1 oktober een meldplicht.

Via de website van de gemeente kunnen bewoners met hun DigiD de woning aanmelden voor vakantieverhuur. Deze aanmelding is verplicht, bij overtreding kan de gemeente meteen een boete opleggen, oplopend tot €20.500. Huurdersvereniging Centrum waarschuwt al

jaren voor uitwassen bij verhuur van woningen aan toeristen. Mede onder de vlag van de huurdersvereniging is vijf jaar geleden een digitaal meldpunt opgezet. Vanwege de vele klachten via dit meldpunt is de gemeente gaan inzien dat het beleid diende te worden bijgesteld. Vanwege privacy redenen kan de gemeente geen lijst publiceren waarop bewoners zelf kunnen checken of de vakantieverhuur van een naast gelegen woning is

aangemeld. Bewoners kunnen wel overlast en overtredingen melden via het Meldpunt Zoeklicht van de gemeente of via telefoonnummer 14020.

Inmiddels staat de maximale duur dat een woning per jaar verhuurd mag worden aan toeristen ter discussie. Overlast van vakantieverhuur zal dus zeker een belangrijk thema worden bij de komende gemeenteraadsverkiezingen.

# OVER BRIEVENBUSSEN EN HOTELS

Dat huurders in het Centrum overlast kunnen ervaren van AIRBNB is ondertussen algemeen bekend. Maar ook hotels investeren fors door aankoop van panden.

Wilma kreeg na de verkoop van haar pand te maken met een investeringsmaatschappij en een huuropzegging met een beroep op dringend eigen gebruik volgde vrijwel direct. Ze moest ruimte maken voor funderingsherstel en –werd haar mondeling gezegd- voor toekomstige werknemers van het W-hotel; het hotel met maar liefst 238 kamers een paar deuren verderop dat sinds 2015 geopend is in de Spuistraat.

Met hulp van het Kadaster en de Kamer van Koophandel kwam Wilma er al snel achter dat haar nieuwe eigenaar feitelijk een brievenbusmaatschap-



pij is, gevestigd op de Nieuwezijds Voorburgwal 271. Eigenaar Spuistraat Real Estate Holdings B.V staat hier samen met 38 andere vastgoed- en hotelinvesteringmaatschappijen geregistreerd, waarvan sommige bedrijven weer een belastingvriendelijk kantoor in Cyprus hebben. Bedrijven als Park Hotel B.V. en financiële holdings gelinkt aan het W-hotel leiden naar Liran Wizman, die ondertussen zes hotels bezit in de stad en graag vertelt over

hoe zijn hotels geworteld zijn in hun omgeving.

Contact met de nieuwe brievenbuseigenaar kreeg Wilma niet. Een brief van de gemeente over de omgevingsvergunningvergunning voor funderingsherstel kwam nooit aan. Met de huuropzegging in de hand ging Wilma informatie inwinnen bij het woonsprek- uur van !WOON in de Booms- spijker aan de Recht Booms- sloot. Wat bleek; de huuropzeg-

ging was een losse flodder; koop breekt tenslotte geen huur. Een beroep op dringend eigen gebruik vanwege funderingsherstel is de eerste drie jaar volgens de wet niet mogelijk, maar ook na drie jaar moet de eigenaar aannemelijk maken dat een renovatie niet te betalen is zonder vertrek van de huurder. Met vier andere verdiepingen waar de verhuurder marktconforme huurprijzen kan vragen, wordt dat niet eenvoudig. Voorlopig kan Wilma dus rustig verder wonen in de straat waar ze zo lang met veel plezier woont.

Tips voor andere huurders heeft Wilma zeker: win altijd advies in over je rechtspositie en zorg dat de post aankomt. Sinds kort heeft ook Wilma een extra brievenbus, buiten aan de gevel welteverstaan, zodat de belangrijke brieven van deze brievenbusmaatschappij in ieder geval aan zullen komen. Op 12 oktober is het W-hotel voor 260 miljoen euro verkocht.

## Nog veel te verbeteren aan de ouderenhuisvesting door de corporaties

Volgens de gemeentelijke bevolkingsprognose neemt het aantal 70-plussers tot 2025 met bijna 4000 toe. Een stijging met 62%! Je zou denken dat met name de woningcorporaties voluit inzetten om aan deze vraag te kunnen voldoen. Het tegendeel lijkt het geval.



Demo Kinkerbuurt 07-09-2017

In een recent interview in Het Parool verdedigt Marien de Langen, directeur van Stadgenoot, het geringe aantal sociale huurwoningen bij de aanstaande nieuwbouw op Oostenburg: 200 van de 1500 woningen. In een tweet legt Stadgenoot de vinger zelf op de zere plek: 'Wij bouwen sociale en middenhuur. We verkopen kavels aan partijen die voor 'rijken' bouwen. Met opbrengst bouwen wij sociale huur buiten de ring.' En ja, nog steeds verkoopt Stadgenoot sociale huurwoningen, die

bijvoorbeeld geschikt zijn te maken als seniorenwoning. Ook andere corporaties – Ymere, De Key – doen dat.

De werkgroep Ouderenhuisvesting van de Huurdersvereniging neemt zich voor de komende tijd met de huurderskoe- pels en directies van de corporaties hierover te praten. Wordt vervolgd.

Dingeman Coumou

## HUUREXPLOSIJE DOOR WOZ STIJGING

In opdracht van !WOON onderzocht Tessa Straathof de gevolgen van de invoering van de WOZ-waarde in het Woningwaardingsstelsel.

Uit haar onderzoek Huurexplosie in de Amsterdamse Binnenstad, Stijgende WOZ-waarden & huurprijzen in relatie tot het huurrecht, blijkt dat de WOZ-waarde, en daarmee de maximale huurprijs, zeer snel gestegen. In het jaar 2017 zelfs met 20 procent ten opzicht van het voorgaande jaar. De gevolgen zijn dramatisch: in het Centrum van Amsterdam kan een particuliere huurwoning met een oppervlakte vanaf 25 vierkante meter nu in de vrije sector verhuurd worden. Voor het Centrum geldt dat huurprijzen dan vaak beginnen vanaf € 1.200,-. Huurders die huren binnen het vrijemarktsegment hebben maar beperkte huurprijsbescherming. Bij een geschil moeten huurders en verhuurders zich wenden tot een kantonrechter. Voor huurders betekent dit een enorme drempel om hun recht te halen.



FAIRcity in actie tegen de gentrificering van de Kinkerbuurt op 7 september

## VAN ONDEREN?!

De VVE van ons complex heeft bedacht dat het misschien handig is als een bewoner van ons complex contactpersoon TL buis wordt. Deze zal dan zelf de buizen vervangen zonder dat de corporatie zo'n simpele handeling uit besteedt aan een peperduur bedrijf waarvan de rekening naar de VVE gaat. De interne medewerkers van de corporatie zijn er kennelijk niet meer: de lokale klusjes man of -vrouw krijgt daarvoor een vergoeding overigens.

We hebben daarover een mooie brief gekregen. Ben benieuwd of iemand van de burens zich groepen voelt. Ik maak me wel zorgen of er de VVE niet nog meer dergelijke plannen heeft om te bezuinigen. Er kunnen zich nog veel meer problemen voordoen in de gemeenschappelijke ruimten.

Zo hebben we nog een brief gekregen na de laatste jaarvergadering. Wegens het grote risico voor schade die op de VVE zou zijn te verhalen, zal het binnenkort onmogelijk worden om met de hijsbalken goederen naar binnen en buiten te transporteren. Deze worden onklaar gemaakt. In de brief staat dat het verboden is om te balken nog te gebruiken.

Geen bouwkundige onderbouwing. Ik zag op internet dat het heel gebruikelijk is om deze regel in te stellen maar dat betrof vaak oudere gebouwen. Onze hijsbalken zijn in een dikke laag beton verankerd en het gebouw is 35 jaar oud. Zou de VVE de menselijke kant van het takelen niet vertrouwen. Daar kan ik me wel iets bij voorstellen. Het takelen met touw en blok raakt immers buiten gebruik en je ziet het ook veel minder. Kans op ongelukken door minder ervaring? Misschien is de VVE daar bang voor. Echter vermoed ik dat bij een ongeluk de VVE niet verantwoordelijk is.

Deze twee brieven werden verstuurd naar de jaarvergadering waarvoor ik informeel was uitgenodigd. Het leek me verstandig om het eens te hebben over de communicatie naar huurders en over manieren om de huurders beter bij het proces te betrekken.

Mijn vraag om er een keer bij te mogen zijn, moest eerst van alle kanten worden gewikt en gewogen, hetgeen gebeurde in een all reply email. Uiteindelijk was men, dus de voorzitter, de VVE beheerder van de corporatie en de contactpersoon huurders het eens. Helaas vergat men mij de veranderde aanvangstijd te laten weten waardoor ik voor niets naar de Watergraafsmeer toog.

Dit soort gebrekkige communicatie is al zo oud als de corporatie zelf ben ik bang. De volgende jaarvergadering is dus over een jaar.

Wordt vervolgd.  
Ineke Dommers.

## VAN WIE IS DE STAD?

FAIRcity voert sinds deze zomer een campagne om de verkoop van vastgoed van de gemeente aan de kaak te stellen. FAIRcity eist het behoud van de panden en opschorting van het verkoopbeleid. De panden moeten beschikbaar blijven voor initiatieven die door de oververhitte marktomstandigheden uit de stad verdreven worden.

Juist de afgelopen weken kwam een bonte rij sociale en culturele instellingen in het nieuws omdat ze hun plek kwijt dreigen te raken: de ateliers van de Zondagschilders op de Gelderskade, het Wijkcentrum in de Nieuwe Doelenstraat, de balletschool in de Weteringbuurt, de aula van de begraafplaats Vrederust, om er maar een paar te noemen. Allemaal zijn ze slachtoffer van het voortschrijdende proces van steeds verdergaande vermarkting van de stad. Maar het zijn niet alleen allerlei voorzieningen die het loodje leggen. Tege-

lijk wordt namelijk duidelijk dat men er op aanstuurt dat de stad binnen de ring uitgroeit tot het exclusieve domein van de beter verdienende klasse. Op een onlangs gepresenteerd groot nieuwbouw project op Oostenburg met 1500 woningen is nauwelijks plaats ingeruimd voor sociale huurwoningen. Onder ieders ogen wordt een scherp onderscheid aangebracht tussen rijke gedeeltes waar de happy few zich kan uitleven en de arme stadsdelen ver buiten het centrum. Hoezo tweedeling?

FAIRcity zal de komende maanden in de aanloop naar de verkiezingen de vinger op de zere plek blijven leggen en iedereen ondersteunen die zich in wil zetten voor een eerlijke, diverse en toegankelijke stad.

Eric Duivenvoorden

Volg FAIRcity op Facebook, Twitter en [www.faircity.amsterdam](http://www.faircity.amsterdam)  
Meld je aan voor informatie of doe mee:  
[info@faircity.amsterdam](mailto:info@faircity.amsterdam)

## COLOFON

**HUURBRIEF.** Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum. Nummer 59 - november 2017

**REDATIONELE ONDERSTEUNING:** Stichting !WOON, [www.wooninfo.nl](http://www.wooninfo.nl)

**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 (stadspashouders € 7,50). De contributiebetaling gaat per automatische overschrijving. Donaties zijn zeer welkom op **NL65 INGB 0009 1104 48**, onder vermelding van 'Gift 2017' plus uw adres en postcode.