

ANALYSE VAN EEN WONINGNOOD

Opnieuw heerst in Amsterdam woningnood! Starters moeten minstens 12 jaar op een betaalbare woning wachten. Ook koopwoningen zijn onbetaalbaar geworden. In heel Amsterdam zakt het aantal sociale huurwoningen.

Amsterdam is in rap tempo aan het veranderen. Binnen de ring wordt de sociale huisvesting al jarenlang afgebroken. De trend van afbraak, veruypping en toeristificering is na de crisis van 2008 alleen maar sneller gegaan. Het gevolg is dat jongeren steeds langer bij hun ouders moeten blijven wonen, dat gezinnen de stad uittrekken en voor ouderen wordt te weinig gebouwd terwijl de seniorenhuizen worden gesloten en Amsterdam vergrijsd. Kortom de gewone Amsterdammer heeft het nakijken.

BEWUST BELEID

Deze nieuwe woningnood is het gevolg van een bewust beleid om de grote steden in Nederland geschikt te maken voor de competitie met de andere grote steden in Europa als Londen, Parijs en Berlijn. Om bedrijven te kunnen aantrekken moet de woningmarkt worden opengegooid. Door de sociale woningmarkt af te breken, zodat meer woningen op de vrije markt beschikbaar ko-

men voor mensen van buiten. Door de woningcorporaties te verplichten woningen te verkopen of te liberaliseren. Door de huren te koppelen aan de marktwaarde van de woningen, zodat de huren zo ook uit de beschermde sociale sector stijgen en woningen een product zijn geworden om veel geld mee te verdienen. Door vakantieverhuur op grote schaal toe te staan. Op dit moment zijn 5000 woningen in gebruik voor vakantieverhuur waarvan het merendeel in het Centrum.

Uit de Woonagenda van de gemeente blz.22: "Omdat de WOZ-waarde in Amsterdam zo hoog is, komen bijna alle vrijkomende particuliere huurwoningen in de vrije sector. Alleen in de randen van de stad is dit nog niet het geval".

VERANTWOORDELIJEN EN VERKIEZINGEN

Op 21 maart a.s. zijn er weer gemeenteraadsverkiezingen. Op blz. 2 staat een overzicht met de belangrijkste voorname-ns van de grootste politieke



Stadsdeel Centrum	2008	2016	vermindering
Aantal sociale huurwoningen In bezit corporaties	15.387	13.817	1.570

partijen. Uiteraard allemaal mooie voornemens. Maar wie zijn eigenlijk verantwoordelijk voor de woningnood van nu? Dat zijn in de eerste plaats de partijen, die het kabinet Rutte II vormden (2012-2016): de VVD en PvdA. Tal van voor de woningvoorraad van Amsterdam nadelige besluiten zijn in die periode genomen: de verhuurdersheffing, de WOZ als bepaling van de huur, enz. Ook het huidige bestuur van Amsterdam van D66, VVD en SP heeft schuld. Bijvoorbeeld door de corporaties te verplichten grote aantallen woningen te verkopen. Omdat dit vooral in de populaire wijken Centrum en Zuid gebeurt ontstaat steeds meer een tweede-
lees verder op pag. 2 ►

ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING

Woensdag 28 maart
van af 19.30

Wijkcentrum d' Oude Stadt,
Nieuwe Doelenstraat/hoek
Binnengasthuisstraat.
(Zie blz.4)

Onder andere over wat moet
gebeuren om de woningnood
in Amsterdam op te lossen?

KOM NAAR HET VERKIEZINGSDEBAT OVER WONEN OP 11 MAART A.S.!

Huurdersverenigingen Centrum en Oud West en de huurderskoepel Arcade organiseren met Fair City op zondag 11 maart een verkiezingsdebat met de lijsttrekkers van GroenLinks, PvdA, SP, D66 en VVD over het thema Wonen. Tijd: 15.00 – 17.00 uur. Plaats: Tolhuistuin in Noord (bij EYE).
KOMT ALLEN!

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.

► **vervolg van pag. 1**

ling in Amsterdam: Centrum en Zuid als rijke wijken versus de andere wijken. Wel zijn er in Amsterdam vanaf 2014 27.000 woningen gebouwd en de SP heeft er uit geslept dat van de nieuw te bouwen woningen 40% sociaal en 40% voor middenhuren wordt. Ook de PvdA in Amsterdam heeft in vorige colleges aan de basis gestaan van tal van slechte besluiten: het toe-

staan van vakantiehuur, de economisering van de stad met hotels en vermaak-industrie e.d.

OPLOSSINGEN VOOR DE DRUKTE?

Ook de leefbaarheid staat onder druk. Met name door het grote aantal bezoekers. 17 miljoen in 2017. Opvallend is dat geen van de partijen voorstellen doen om de nog te

verwachten toename van het aantal bezoekers tot een 30 miljoen in 2030 aan te pakken. Softe maatregelen tegen de drukte zullen dan nooit helpen. Alleen ingrijpende maatregelen hebben effect! VVD en vooral D66 zijn aan te wijzen als partijen, die de drukte te veel op zijn beloop hebben gelaten. Mooie woorden in hun programma's kunnen dat niet verbloemen!

VERKIEZINGSPROGRAMMA'S GEMEENTERAAD AMSTERDAM 2018-2022

Partij	Differentiatie bij nieuwbouw/verbouw	Verkoop sociale huurwoningen	Ongedeelde stad	Drukke/ leefbaarheid
D66	50.000 woningen in 4 jaar. Verdeling 30% sociaal, 40% middenhuur en 30% vrije sector (huur en koop).	Verkoop van sociale huurwoningen buiten de Ring aan middeninkomens.	Voor ongedeelde stad, maar omzetten van sociale huurwoningen naar woningen voor midden inkomens.	Vergunningplicht voor toeristisch gebruik openbare ruimte. Beperking hotels o.a. door slechte hotels te doen stoppen. Winkelbeleid in overleg met vastgoedeigenaren.
Groen-Links	75000 woningen in 10 jaar bouwen. Verdeling: 40% sociale huur, 40% middenhuur, 20% duurdere huur. Gemeentelijke woningcorporatie voor bouw betaalbare woonruimte oprichten	Stop verkoop sociale huurwoningen. Verhogen liberalisatiegrens	Menging van goedkope en dure woningen. Onderzoek mogelijkheden van woonplicht om speculatie tegen te gaan.	Geen nieuwe hotels in de binnenstad. Grote publiektrekkers naar buiten de Ring. Vakantiehuur max. 30 dagen. Branchering voor een divers winkelaanbod.
PvdA	120.000 woningen bouwen tot 2030. Verdeling: 40% sociale huur, 40% middenhuur, 20% duurdere huur.	Geen verkoop meer van sociale huurwoningen.	Huisvestingvergunning herinvoeren.	Verbod op vakantiehuur van woningen. Vergunningplicht bedand-breakfast. Stoppen met Citymarketing. Winkelbeleid in samenwerking met ondernemers.
SP	Voor de middeninkomens bouwen van woningen tussen € 600 en €1000. Zo min mogelijk sloop van panden, die technisch nog goed zijn.	Geen verkoop van sociale huurwoningen in buurten waar ze schaars zijn.	Voorraad sociale huurwoningen mag per saldo niet afnemen.	Stop willekeurig sluiten coffeshops op de wallen. Aanpak overlast horeca. Meer handhaven, stoppen marketing Amsterdam.
VVD	Bouwen van 10.000 woningen per jaar. Verdeling: 20% sociale huur, 50% middenhuur en 30% vrije sector.	Corporaties moeten jaarlijks 3000 woningen verkopen. Onderzoek naar koop van woningen door buitenlandse beleggers zonder er zelf te wonen.	Het aandeel sociale huurwoningen in Amsterdam moet omlaag.	Verbetering afval in de openbare ruimte: 500 reinigers erbij. Stevige handhaving geluidsoverlast. Vakantiehuur naar 30 dagen. Meer spreiding toeristen.

VERKOOP GEMEENTELIJK VASTGOED

Voor de komende verkiezingen wordt het gemeentelijke onroerend goed er in hoog tempo doorheen gejaagd. De gemeente is de afgelopen maanden onverdroten voortgegaan met de verkoop.

Na panden in de Nieuwmarktbuurt, de Pijp, Oost en de Kinkerbuurt, zijn daar de afgelopen tijd onder meer het atelierpand op de Lauriergracht 6, het Pianola museum in de Westerstraat en de ateliers in het voormalige badhuis in de Frederik Hendrikstraat bijgekomen. Alleen maar panden waarin het culturele en creatieve leven in Amsterdam een vruchtbare voedingsbodem vindt.

De gebruikers van de panden, opgeschrikt door het vooruitzicht dat ze door de nieuwe eigenaren met een veel hogere huur zullen worden opgepadeld en op straat komen te staan, doen wat ze kunnen om het dreigende onheil af te wenden. Soms met enig succes. VVD-wethouder Pieter Litjens van gemeentelijk vastgoed heeft de verkoop van het Pianola Museum 'on hold' gezet. Hij gaat nog eens uitzoeken of aan het museum niet toch nog een beleidsdoel kan worden gekoppeld.

Wee u, Amsterdammers, die geen beleidsdoel dienen. Van het huidige stadsbestuur kun je het zelf uitzoeken en wordt je overgeleverd aan de vrije markt. En wat dat betekent in het huidige van beleggers

en internationaal kapitaal overkokende Amsterdam moge duidelijk zijn: een bestaan in de marge.

De verkoop van het gemeentelijk vastgoed is het summum van neoliberale kortzichtigheid. Gelukkig zijn er binnenkort verkiezingen.

Steun ondertussen de Zondagsschilders die vanwege de verkoop uit hun onderkomen op de Geldersekaade 101 moeten vertrekken en teken de petitie! Op 14 maart zullen de handtekeningen na een groot-scheepse optocht vanaf de Nieuwmarkt op het stadhuis worden aangeboden.

Auteur: Eric Duivenvoorden
(www.faircity.amsterdam)

De stad van Chique en Sjofel

Faircity is een stadsbreed en steeds groeiend platform van meer dan 100 initiatieven. Een netwerk betrokken burgers die iets met elkaar willen: Wij willen een OPEN en EERLIJKE stad.

Kan de stad een vrije markt zijn? De ervaring leert nu dat er monocultuur ontstaat die velen uitsluit. Is de stad een merk voor citymarketing? Toenemend toerisme maakt de stad een parodie van zichzelf. Stop de uitverkoop en stop de concurrentiestrijd met andere wereldsteden. Laten we opnieuw inzetten op een sociale en zorgzame stad voor haar bewoners en ook bezoekers.

DUS... Terug van economie naar politiek!

We moeten ophouden met bouwen te zien als een marktactiviteit maar terug naar bouwen als politieke verantwoorde-

lijkheid. Werk dus niet met stedenbouwkundige eindbeelden, maar met sociale MENSBEELDEN!

WORDT AMBITIEUS IN HET SOCIALE!

We moeten af van het in grote volumes invullen van plannen door grote consortia en grote institutionele beleggers. Ga terug naar een menselijke maat. In de gewenste toekomstige stadsuitbreidingen op gemeentegrond kun je deze primair gunnen aan particuliere en kleinschalige bouwinitiatieven.

CONCREET:

- Schaf de zelfbouwkwavels niet af maar vergroot dat volume in meer en veelzijdige programma's, bij zoals in Almere met betaalbare variant voor mensen met een kleine beurs.
- Herstel coöperatieve vormen van woningbouw. Waarom niet?

- Stel grenzen aan de maat van vastgoed portefeuilles van beleggers.
- Houd sociaal wat je hebt.

Stop de verkoop van gemeentelijk vastgoed en Stop de verkoop van sociale huurwoningen Wees TEGEN speculatie! Zo begon het in 1901. De woningwet maakte wonen een RECHT en gaf de opdracht aan de politiek dat te faciliteren. Huizen zijn om in te wonen, niet bedoeld als commodity ten behoeve van winstmaximalisatie. Faircity pleit voor een nieuw elan. Wij hebben expertise en willen meewerken aan een deltaplan voor die zorgzame stad. Gun de op winst beluste ontwikkelaars en beleggers niet de ruimte. Het is ook onze stad, Mensen maken de stad, niet de stenen!!

Tekst: Inspreken Faircity, door B. Stuart in hoorcommissie beleggers & Amsterdam, op 16 januari 2018, gemeente Amsterdam

VVE LEED

In de krant staat vaak dat het aantal verkochte corporatiewoningen daalt. Dat lijkt echter niet het geval te zijn in ons complex waar het afgelopen jaar er twee zijn verkocht en er zelfs momenteel alweer een woning leeg is gekomen. We zijn dan ook zeer benieuwd wat de corporatie er mee gaat doen van uit hun maatwerk gedachte bij leegkomende woningen.

Eerst zal worden bepaald o.a. of ze bij verkoop nog de meerderheid hebben in de VVE, andere financiële belangen zullen worden afgewogen en wij wachten in spanning af.

Mocht de leeggekomen woning niet worden verkocht maar worden verhuurd is de vraag tegen welke (geliberaliseerde) huurprijs.

Deze vragen in combinatie met bv een aangekondigd groot onderhoud, heeft ons er toe gebracht een bewonerscommissie op te richten. Het doel is een beter contact met de verhuurder en een toegangskaartje als toehoorder tot de VVE jaarvergadering.

Hopelijk zal de slechte communicatie nu verbeteren aangezien een bewonerscommissie geformaliseerde ingangen heeft bij de corporatie. We zijn enthousiaste nieuwelingen en gaan op ontdekkingsreis. Wordt vervolgt...

Ineke Dommers

BEZWAAR VAN HUURDERSVERENIGING ARCADE

Op 9 januari is huurdersvereniging Arcade in bezwaar gegaan tegen de toestemming van de Autoriteit Wonen voor haar scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB. Dit scheidingsvoorstel is het gevolg van de nieuwe Woningwet waarin is vastgelegd dat maatschappelijk en commercieel vastgoed van elkaar moet worden gescheiden. In het geval van De Key is ervoor gekozen om het commerciële vastgoed onder te brengen in een dochter BV, Lieven de Stad.

Arcade maakt geen bezwaar tegen de scheiding op zich, want die is wettelijk verplicht, maar tegen de manier waarop dat gebeurt. Er worden bijvoorbeeld woningen die eerst onder de sociale verhuur vielen overgeheveld naar de BV. Die heeft consequenties voor de hoogte van de huur, omdat huurverhogingen worden gebaseerd op de streefhuur, en die is in de BV hoger dan in het volkshuisvestelijke gedeelte van De Key.

Complicatie is dat De Key eerder haar statuten heeft gewijzigd, dat zij zich toelegt op: "het huisvesten van mensen waarbij het belang van toetreders op de woningmarkt, waaronder studerende jongeren, voorop staat".

In de praktijk komt dit er op neer dat De Key zich uitsluitend richt op studenten en jongeren tot 27 jaar die alleen in aanmerking komen voor contracten van 5 jaar. Dit geeft extra onzekerheid voor de laatstgenoemde doelgroep die veelal ook al met tijdelijke contracten in hun werk te maken hebben.

Deze statutenwijziging wordt weerspiegeld in de wijze waarop de scheiding vorm krijgt: Complexen voor ouderen worden afgestoten. Grotere woningen gaan naar de dochter BV om aan meerdere jongeren tegelijk verhuurd te worden



op basis van zogenaamde 'friends-contracten'. Ruilen of doorstromen binnen De Key wordt in de praktijk onmogelijk of in ieder geval heel lastig gemaakt.

Tegen de statutenwijziging loopt nog een beroep van Arcade tegen de Autoriteit Wonen die ook deze wijziging heeft goedgekeurd. Alice van der Niet (bestuurslid Arcade): "Met de scheiding DAEB/niet-DAEB wordt de statutenwijziging al uitgevoerd voordat de rechter zich hierover heeft kunnen buigen."

Arcade heeft na haar persbericht van 9 januari veel steun gekregen. Naast alle lokale huurdersverenigingen, waaronder de Huurdersvereniging Centrum, hebben ook negen bewonerscommissies en een groot aantal individuele huurders zich gevoegd in het bezwaar.

DATA-ANALYSE EN AIRBNB

Op 7 februari kondigde de gemeente aan dat de groei van Airbnb eindelijk is gestuit. In het Parool liet wethouder Ivens optekenen dat de afspraken die gemaakt zijn met Airbnb effect hebben: "Nog maar vijf procent van de woningen staat langer in de verhuur dan de toegestane zestig dagen, tegen 18 procent in 2016".¹ "Maar de daling van het aantal advertenties is niet supergroot", zegt Dirk Kloosterboer, data-analist en blogger. Ondanks de afspraken die er nu zijn blijft het problematisch dat Airbnb geen adressen deelt met de gemeente, wat handhaving en het controleren van de gegevens die Airbnb wél aanlevert moeilijk maakt. Maar niet voor iedereen. Verschillende Amsterdamers maken gebruik van gegevens die op het internet publiekelijk toegankelijk zijn gemaakt en schrijven daarover op hun blog. Zo ook Dirk. Hij toonde vorig jaar aan op zijn weblog dirkmjk.nl dat honderden aangeboden woningen werden omgezet in aangeboden kamers terwijl de prijzen niet overeenkomstig leken te dalen. Dit was mogelijk een manier voor verhuurders om de zestigdagen limiet te omzeilen.

Dirk legt uit dat de data beschikbaar zijn door een techniek die scrapen heet; het schrijven van programma's die data van

een website halen. Dirk: "Waarschijnlijk heeft Airbnb wel enige moeite gedaan om het scrapen technisch moeilijk te maken. Toch is het Tom Slee en Murray Cox gelukt². Zij ontwikkelden programma's die structureel gegevens van de website van Airbnb halen en maakten daar datasets van die iedereen kan bekijken".

Dirk benadrukt het belang om transparant te zijn over de manier waarop je de gegevens interpreteert: "De reactie van Airbnb was meteen dat de methode van scraping niet nauwkeurig is. Maar in grote lijnen lijken de gegevens wel te kloppen". Ondertussen is ook de gemeente Amsterdam de website van Airbnb aan het scrapen. Belangrijk, volgens Dirk: "Eén aspect is de overlast die drukte in de stad veroorzaakt. Maar Airbnb heeft ook invloed op de huizenprijzen. De grote vraag is: wat voor stad willen we zijn?".

De daling in de verhuringen stemt Dirk hoopvol, "maar het persbericht van de gemeente nodigt zeker uit de gegevens nog eens kritisch te toetsen". Wordt dus vervolgd.

¹ Het Parool, Einde aan onstuimige groei Airbnb Amsterdam, 7 februari 2018.

² Zie <http://tomslee.net/en> <http://insideairbnb.com/>

MEDEDELINGEN BESTUUR

ALGEMENE LEDENVERGADERING

Op 28 maart a.s. vanaf 19.30 uur vindt weer de Algemene Ledenvergadering van het voorjaar plaats. Ditmaal in het gebouw van het wijkcentrum d'Oude Stadt, Nieuwe Doelenstraat 55.

Het hoofdthema van de avond is wat er de komende 4 jaar moet gebeuren in Amsterdam (en de binnenstad) om de woningnood en de drukte op te lossen.

Het bestuur zoekt nog een inleider.

VERKIEZINGSDEBAT

Op 11 maart van 15.00 – 17.00 uur in de Tolhuistuin (bij EYE) in Noord.

Het bestuur organiseert samen met andere huurdersverenigingen en met Arcade (huurderskoepel van De Key) en Fair City een verkiezingsdebat op 11 maart a.s. De lijsttrekkers van alle grote partijen in de Gemeenteraad komen. Het bestuur hoopt dat zo veel mogelijk leden van de Huurdersvereniging Centrum komen om toezeggingen van de politieke partijen te kunnen afdwingen.

GESPREK MET WETHOUDER IVENS

Eind november heeft het bestuur met vertegenwoordigers van de Nieuwmarkt-Waterloopleinbuurt een gesprek gevoerd met wethouder Ivens. De aanleiding voor het gesprek was de brief, die het bestuur eind 2016 naar B&W had gestuurd over de drukte in de stad (zie website dec. 2016). Het was een positief gesprek waarin alle oplossingen voor het probleem van de drukte in de stad uit de brief en nog meer aan de orde kwamen. Afwachten wat er nu daadwerkelijk gaat gebeuren.

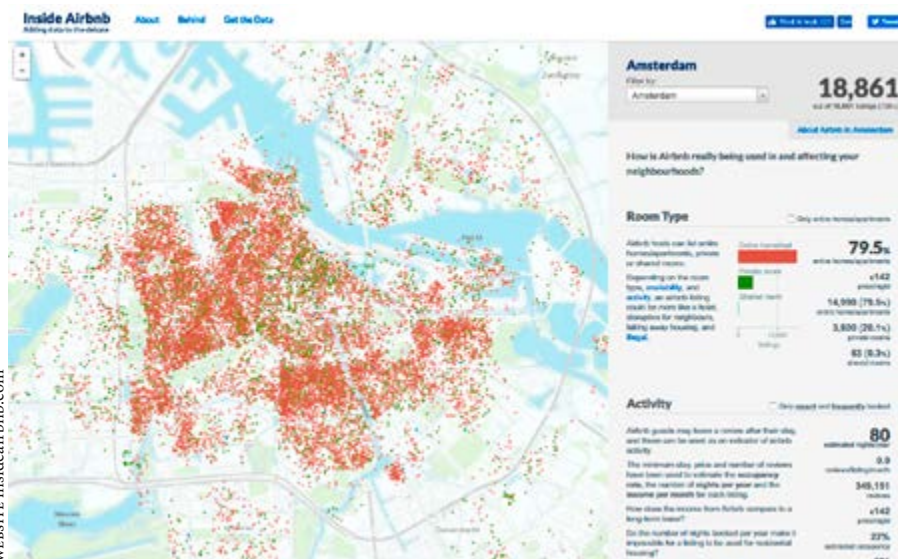
GESPREKKEN MET WONINGCORPORATIES OVER OUDERENHUISVESTING

De werkgroep Ouderenhuisvesting voert op dit moment gesprekken met alle corporaties die woningen in de binnenstad bezitten over de ouderenhuisvesting. Daarover later meer.

LEDENAANTAL VAN DE HUURDERSVERENIGING STIJGT SPECTACULAIR!

In tegenstelling tot veel andere verenigingen stijgt het ledenaantal van de Huurdersvereniging Centrum. In 2014 waren er 600 leden. Inmiddels zijn dat er meer dan 750. Het laatste jaar zelfs een stijging van 10%. Dat maakt het bereik van de vereniging veel groter! Maar betekent ook dat veel meer leden actief kunnen zijn voor de vereniging. Meld u aan!

Dingeman Coumou



COLOFON

HUURBRIEF. Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum. Nummer 60 - februari 2018

REDATIONELE ONDERSTEUNING: Stichting !WOON, www.wooninfo.nl

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 2018' plus uw adres en postcode.