

HET WAS DE TROTS VAN AMSTERDAM

GEMENGDE BUURTEN EN GOEDE HUURWONINGEN

De woningmarkt van Amsterdam kookt over. Mensen trekken naar Amsterdam of willen binnen de stad verhuizen. Er zijn wachtlijsten en zoektochten voor sociale huurwoningen, middenhuur en middenkoop. Het sociale bestand onder € 710 per maand wordt steeds kleiner: De vraag is onverminderd groot.

Buitenlandse investeerders worden naar Nederland gelokt om te investeren in woningen, het ministerie heeft een website ontwikkeld met de boodschap: het is profijtelijk. En wat gaat er dan gebeuren met deze particuliere huursector? Waarschijnlijk naar het dure segment. Of woningen worden opgekocht om er airbnb of afzonderlijk verhuurde kamers in onder te brengen. Huurders die recent een woning hebben betrokken in de vrije sector van particuliere verhuurders betalen in 2017 gemiddeld €1.327 per maand (AFW februari 2018).

HAAGS BELEID

Den Haag voert een onvriendelijk en negatief beleid naar de huursector. Onze corporaties zuchten onder de verhuurdersheffing: huurders dragen via corporaties bij aan de schatkist. De sociale huursector als melkkoe. Dit is een ander verhaal dan het kabinet naar buiten brengt over sociale woningen als gesubsidieer-

de sector! Het afromen van geld betekent dat corporaties het niet kunnen gebruiken voor hun doel: goede en betaalbare huisvesting.

Het wordt steeds belangrijker dat corporaties weer gaan investeren. De komende jaren komt er in Amsterdam een grote bouwstroom op gang, met ongeveer 40% sociaal. Bovendien zouden corporaties weer naar een brede taakopvatting terugmoeten: leefbaarheid van woonwijken, samen met andere partijen. En natuurlijk die vreemde inkomensgrenzen voor sociale huur oprekken, nu een huishoudinkomen van €36.000 tot maximaal € 41.000 per jaar.

KEUZES MAKEN

Zo ver is het allemaal nog niet. Onder de enorme druk van wachtlijsten en kiezen voor doelgroepen, plus de eisen rond financiële gezondheid, maken corporaties keuzes. Woningen creëren voor de middenhuur en vrije sector. Die keuzes hebben soms grote



Nieuwbouwlocatie Oostenburg-Noord.

gevolgen voor buurten. In de Oostelijke Eilanden (Plantage) verhuurt De Key alleen nog aan starters onder 27 jaar met vijfjaarscontracten. Na vijf jaar komen er weer nieuwe starters onder de 27 jaar. We gunnen starters natuurlijk toegang tot de woningmarkt. Maar hier zijn de gevolgen uiterst negatief voor gemengde buurten. Jeroen Verhulst van het Eilandenoverleg heeft dit uitgezocht. De woningen worden verkamerd en verhuurd voor €400 per kamer. Soms gaan woningen naar de vrije sector. Er is wel een stedelijk quotum voor verkamering, maar de corporaties hebben dit geheel aan De Key gegeven. Gevolg? De wijk is niet meer toegankelijk voor gezinnen en voor ouderen. De sociale co-

hesie in de buurten vermindert. De basisscholen krijgen minder leerlingen.

KLEINE WONINGEN

Dit is niet alles. De buurt krijgt met nog meer kleine woningen te maken. Op Oostenburg-Noord worden 1.600 woningen gebouwd, 20% sociaal. Dit zijn vooral microwoningen van 30 - 45 m² met een vijfjaarscontract. Stadgenoot gaat bouwen, maar ook ontwikkelaar SOO die de woningen van 37 m² daarna verkoopt aan een particuliere belegger. Middeldure huurwoningen krijgen gemiddeld een oppervlak van 49 m².

lees verder op pag. 2 ▶

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.

ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING

Woensdag 14 november
vanaf 19.30 uur

Onder andere met debat over de geplande nieuwbouw van vooral kleine woningen voor 1+2-persoonshuishoudens en (te) weinig voor gezinnen en oudere paren.

Dokzaal, Plantage Doklaan 8-12.
(Zie blz. 3)

► **vervolg van pag. 1**

Bij de Hoogte Kadijk komen 80 sociale huurwoningen, 26 m² en €650 huur. Voor ouderen wordt ook gebouwd in Oostenburg-Noord, woningen van 50 m², 2 kamers (Stadgenoot), soms zelfs 40 m². Te klein, te weinig. En ouderen uit de maisonnetwoningen

in Kattenburg kunnen niet doorschuiven, want het zijn 4 kamerswoningen (de regeling Van Groot naar Beter geldt voor vijfkamerwoningen). De verwachting is dat het aantal 70 plussers in het centrum tussen 2016 en 2025 toeneemt met 62 %.

GEMENGDE BUURT

Op buurtniveau zien we dus in Binnenstad Oost een grote verschuiving. Van een levendige en gemengde buurt met een mix van jongeren, gezinnen met kinderen, alleenstaanden en ouderen, wordt het nu een buurt voor starters

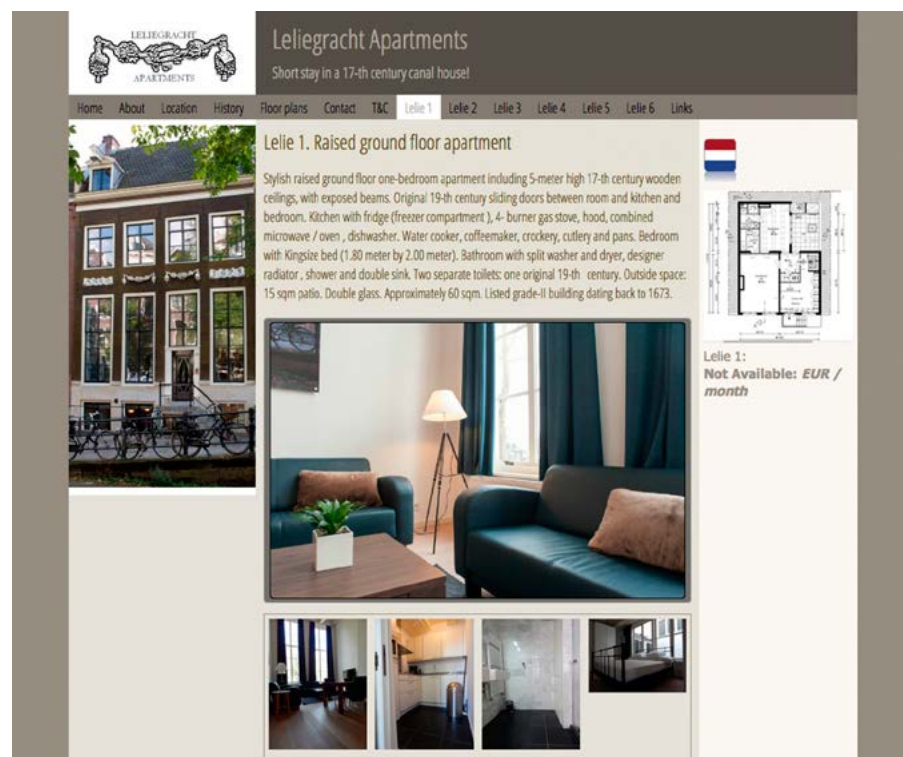
met 5 jaar contracten en voor ouderen die niet kunnen verhuizen in hun eigen buurt naar een passende levensloopbestendige woning. Is dit nog het Amsterdam van de gemengde buurten waar we zo trots op waren? Is dit de toekomst voor Amsterdam? ●

HURDERSCOLUMN

DE ILLUSIE VAN DOORSTROMEN

Doorstromen is een belangrijk aspect van de woningmarkt. Het moet de woningmarkt in beweging houden. Mijn echtgenoot Dirk en ik willen wel doorstromen. We zijn geboren en getogen Amsterdammers en wonen al 35 jaar in het centrum van de stad. We zitten nu op drie hoog zonder lift en gezien onze leeftijd 65 plus zou het verstandig zijn om naar een benedenwoning, of één hoog of een woning met een lift te verhuizen. Snel op Woningnet kijken, we blijken onder een voorrangregeling te vallen; 65 plus en van hoog naar laag kan rekenen op voorrang. Deze voorrang geldt alleen voor je eigen stadsdeel, in ons geval het centrum. Bij het kijken op Woningnet, blijken de mogelijkheden niet zo groot te zijn. In het centrum wordt bijna niets aangeboden en wat er aangeboden wordt, komt niet boven de 45 vierkante meter. Nu bewonen we vijfenvijftig vierkante meter en we willen graag vijfenzestig vierkante meter. Misschien gek op onze leeftijd, maar we hebben juist behoefte aan meer ruimte in verband met onze hobby's. Om nu al stilletjes achter de geraniums te gaan zitten, gaat wat ver. Bovendien hebben planten ook ruimte nodig. We mogen natuurlijk niet te veel eisen stellen met een overspannen woningmarkt, dus niet zeuren en rustig verder zoeken. Het vervelende is dat de huren de laatste jaren flink gestegen zijn en het sociale aspect van de woningcorporaties aan het verdwijnen is. De nieuwe huren liggen bijna allemaal op het toegestane maximum van € 710,-, dat is bijna € 200,- meer, dan mijn huidige huur van € 530,-. We zijn AOW'ers en willen ons geld ook nog aan andere zaken besteden dan alleen maar aan wonen, of is dat gek? Onze buurvrouw, een alleenstaande vrouw van 55 plus probeerde het via woningruil, maar het bleek, dat ook dan de huren van beide partijen met € 200,- omhoog zouden gaan. We zitten weer gezamenlijk op de trap, heel gezellig. We wonen hier fijn, alleen een trapje minder zou prettig zijn. Doorstromen oké, maar hoe?

Simone Onlust



BEZWAAR SHORT STAY LELIEGRACHT

Begin september is de Huurdersvereniging in bezwaar gegaan tegen de gemeente Amsterdam. De Huurdersvereniging had daarvoor in juni de gemeente al gevraagd om handhavend op te treden tegen de verhuurconstructie van 6 appartementen op Leliegracht 49.

Volgens de website www.leliegracht.com worden daar 6 appartementen verhuurd voor de duur van minimaal 4 tot 6 maanden. Een soort short stay-constructie, die al sinds 2014 niet meer wordt toegestaan en vergund. Eind juli berichtte de gemeente echter: "De inspectie heeft uitgewezen dat de woningen regulier bewoond worden en dat er geen sprake is van een overtreding. Wij zien dan ook geen reden om handhavend op te treden". De Huurdersvereniging laat dat niet op zich zitten en is in bezwaar gegaan. Volgens de regelgeving van de gemeente zelf (o.a. de Huisvestingverordening) moeten woningen minimaal 6 maanden worden verhuurd en de huurdersvereniging heeft dat in het bezwaarschrift uitgebreid toe-

gelicht. Maar er is nog meer! Een bewoner van de binnenstad, die bekend is bij de Huurdersvereniging, heeft gebeld met de eigenaar van Leliegracht Apartments met de vraag of hij voor een groep mensen appartementen kon huren. Dat gesprek is opgenomen en de eigenaar heeft gezegd op de vraag wat het minimum is van wat er gehuurd kan worden: "Wat ik zei, uh 4 maanden, maar dat kan eventueel wel naar 3 maanden, omdat je ook bij de gemeente nog wel vol overtuiging kunt zeggen dat 3 maanden ook wonen is, zeker met die wet Doorstroming Huurmarkt". Iedereen begrijpt dat we dit gesprek met deze passage op een CD ook naar de Bezwaarkommissie hebben gestuurd. Dat is begin deze maand gebeurd. Dus afwachten hoe dit verder loopt. Wordt vervolgd. ●

CLAIM GLUURVERHOOGING

In mei van dit jaar oordeelde de rechtbank dat de Belastingdienst een huurder een schadevergoeding moet betalen omdat zij onrechtmatig inkomensgegevens had verstrekt zijn aan de verhuurder.

Dat ging over de periode 2013 tot en met april 2016. De Belastingdienst overtrad hiermee zijn geheimhoudingsplicht en de huurder heeft hier financiële schade door ondervonden. De verhuurder heeft op grond van deze gegevens een hogere huurverhoging doorgevoerd. De Belastingdienst is tegen deze

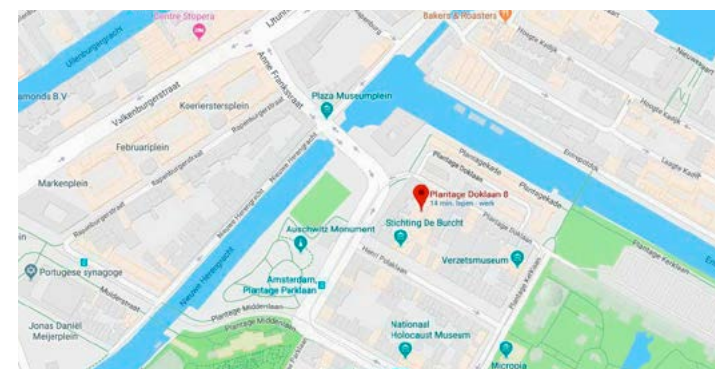
uitspraak in beroep gegaan. Hoewel de definitieve uitspraak nog wel even op zich zal laten wachten, is het raadzaam om als huurder alvast een claim in te dienen. Op de website van de Woonbond (www.woonbond.nl) staat een linkje om een berekening te maken en kunt u ook een modelbrief downloaden. ●



ALGEMENE LEDENVERGADERING 14 NOVEMBER 2018

Hoofddiscussiepunt: de nieuwbouw op Oostenburg met vooral kleine woningen voor 1+2-persoonshuishoudens, niet voor gezinnen en oudere paren. **Namens de Bewonersgroep Oostelijke Eilanden komt: Jeroen Verhulst** en mogelijk een spreker namens de betrokken corporaties. **Discussie strekt verder dan alleen Oostenburg.** **Aan de orde komen ook:** hoe nu verder met de Huurdersvereniging Centrum na de aanstaande oprichting van een stedelijke Huurdersvereniging, de begroting 2019, het Jaarverslag 2017 en de Jaarrekening 2017.

Aanvang: 20.00 uur, **inloop vanaf 19.30 uur**
Plaats: Dokzaal, Plantage Doklaan 8-12



WE LEED Double Trouble

Het lijkt wel alsof het dieptepunt in het denken over huurders nog steeds niet bereikt is; een somber vooruitzicht. Onze regering biedt de hele Nederlandse woningmarkt aan op een internationale website en vestigt met name de aandacht op de sociale huurwoningen die voor investeerders steeds makkelijker te bereiken zijn. De corporatiedirecteur (Alliantie) van ons complex, beweert in de krant dat we er maar rekening mee moeten houden dat binnen de ring in Amsterdam geen plaats meer zal zijn voor lagere inkomens en dat hij gewoon wenst door te verkopen omdat van één verkochte woning er drie sociale huurwoningen kunnen worden teruggebouwd buiten de ring.

Vervolgens een maand later staat onze corporatie vooraan in het aanbieden van het manifest "Passend Wonen" aan dezelfde regering waardoor een heel eng cirkeltje rond is en het net zich rond huurders lijkt te sluiten.

Een ander voorbeeld van de hetze tegen huurders is een tweede kamerlid die zich op Twitter zodanig uit dat ik het vermoeden heb dat hij sociale huurwoningen als algemeen bezit van de belastingbetaler beschouwt. Alsof we er niet meer mogen zijn als huurders.

Op complexniveau hebben we een kleine bewonerscommissie die nog probeert de belangen van de steeds in aantal afnemende huurders te behartigen. De corporatie gaat door met verkopen ondanks afspraken of toezeggingen aan de huurdersorganisaties die het wel verkeerd begrepen zullen hebben. Ook als de meerderheid in de VVE op het spel staat maakt dat niet uit, zo vernam ik via een persoonlijke tweetreks met de corporatie.

Maar de vertegenwoordiger van de corporatie voor huurders in de VVE waar wij mee samenwerken is een topkerel die doet wat hij kan en mag in zijn functie.

Ook andere huurders laten nu wat meer van zich horen richting corporatie. Zo was er een buurvrouw die, toen er weer een langdurig en tergend geboor en getimmer was in het zeer gehorige gebouw, een klacht heeft ingediend. Ze wilde graag weten wat de plannen waren en hoe lang deze verbouwing met verkoop zou gaan duren.

Als zittende huurders en eigenaren hadden we het meegeemaakt dat we gedurende maanden uren per dag afschuwelijke herrie moesten doorstaan. Een voorbeeld is dat er verwarmings- en andere leidingen moeten worden gefreesd in het beton. Vanwege de goedkope bouw destijds in de jaren 80 hangen alle leidingen langs het plafond en dat is niet zo fraai inderdaad. In de antwoordbrief aan de buurvrouw stond dat dat nou eenmaal er bij hoort als je in een sociale huurwoning woont. De vraag hoe lang zo'n verbouwing duurt kan de corporatie natuurlijk ook niet beantwoorden. Ze gaan per slot van rekening niet meer over de woning. De buurvrouw voelde zich nogal beledigd omdat haar min of meer te verstaan was gegeven dat ze niet moest zeuren.

De communicatie met de corporatie kan dus nog steeds beter. Het helpt echt om een bewonerscommissie op te richten, omdat je er als huurder alleen niet meer doorheen komt in een gemengd complex.

Deze vorm van wonen bestaat al enige jaren en heeft op het niveau van "Den Haag" de aandacht van een groep ambtenaren die beleidsmatig hier aan werken en nogal eens contact zoekt met bewoners van een gemengd complex. Binnenkort is er een bijeenkomst waarvan de volgende keer verslag volgt in deze rubriek.

Ineke Dommers



Leden van de bewonerscommissie WesterkAAP verzamelde 37 claims.

PLAN PASSEND WONEN ONAAANVAARDBAAR

Op 7 juni presenteerde een samenwerkingsverband van 23- vooral grote - woningcorporaties, aan minister Ollongren van Wonen het "Manifest Passend Wonen".

De minister beloofde om te bekijken of deze voorstellen passen binnen de aanstaande Woonagenda. Voorstellen, waarbij de huurdersverenigingen totaal niet betrokken zijn geweest, ondanks de Wet Overleg Huurdersorganisaties.

Corporaties willen voortaan niet alleen bij de toewijzing van een woning kijken of die past bij het huishouden en het inkomen, maar ze willen ook jaarlijks controleren of een woning nog steeds passend is. Als dan blijkt dat mensen te krap of te ruim, te duur of te goedkoop wonen, willen de corporaties de huren kunnen aanpassen en / of huurders uitplaatsen. Op deze manier denken zij de doorstroming op de sociale woningmarkt mogelijk te maken. Huurdersorganisaties reageerden meteen op deze plannen en kwamen met een pamflet vol fel protest en tegenargumenten. Zie hiervoor onze website. Het plan 'passen wonen' is onaanvaardbaar. Het tast het huurrecht en de woonzekerheid aan, werkt stigmatiserend, belemmert doorstroming en het betekent een grote, verdere inbreuk op de privacy van de huurders door de corporaties.

WAT DAN WEL?

Oplossingen voor de vastzittende woningmarkt zullen elders gezocht moeten worden. Eerst en vooral zullen er meer betaalbare (huur)woningen moeten komen. Dat kan door te bouwen, maar dat kan ook door de zaken die momenteel de huurprijzen enorm opdrijven, aan te pakken. In het centrum van Amsterdam zijn dat bijvoorbeeld de hoge grondprijzen, de verkoop van leegkomende panden en verdiepingen aan grif betalende internationale beleggers (die vaak geen reguliere woonbestemming aan de panden willen geven). Daarnaast helpen maatregelen als de afschaffing van de verhuurdersheffing en het bieden van slimme, flexibele woonconcepten en regelingen die het aantrekkelijker maken om vrijwillig te verhuizen. ●

YMERE BETAALT KOSTEN OPSTELLEN HUURCONTRACT TERUG

Een verhuurder mag geen kosten in rekening brengen voor het afsluiten van een huurcontract. Bewonerscommissie WesterkAAP in Amsterdam boekte onlangs een mooi succes. Na dreiging met een juridische procedure betaalde Ymere 37 huurders hun contractkosten terug. Deze huurders hadden bedragen betaald variërend van €40 tot €120.

De afgelopen jaren is flink geprocedeerd over de vraag of een verhuurder kosten in rekening mag brengen voor afsluiten van een huurcontract. De jurisprudentie is inmiddels duidelijk. Het afsluiten van een huurcontract behoort tot de standaard werkzaamheden van een verhuurder. Daar hoeft een huurder niet voor te betalen. Er kan alleen een kleine vergoeding gevraagd worden voor afgesproken extra werk waar de huurder ook zelf belang bij heeft.

'ALS IETS NIET MAG, DAN MAG HET NIET'

De terugvorderingsactie was ingezet door Bewonerscommissie WesterkAAP. 'Zeker een woningbouwvereniging moet zich aan de wet houden. Als iets niet mag, dan mag het niet. Daar moet je niet ingewikkeld over doen. We zijn met invullijstjes langs alle deuren gegaan en de meeste bewoners hadden wel oren naar ons initiatief. We kwamen terug met een flink pakket aan lijstjes

en machtigingsformulieren, die we aan !WOON overhandigd hebben. Daarna heeft !WOON namens ons een claim ingediend bij Ymere', aldus Marianne Knollenburg, vertegenwoordiger van de bewonerscommissie.

YMERE VOOR DE RECHTER

Ymere reageerde in eerste instantie afwijzend op de brief van !WOON. Ze had niet alleen een andere visie op het geheel, Ymere beriep zich ook op verjaring. De meeste huurders hadden hun contractkosten namelijk langer dan vijf jaar geleden betaald en daarom zouden zij te laat zijn met hun verzoek. !WOON was het daar niet mee eens en de zaak werd aan de kantonrechter voorgelegd. Blijkbaar zag Ymere de afloop van de zaak niet met vertrouwen tegemoet, want nog voor de eerste zittingsdatum liet zij weten alsnog te zullen betalen.

VAN TOEPASSING VOOR ALLE HUURDERS

Huurdersvereniging Centrum verzoekt alle woningcorporaties om te stoppen met het in rekening brengen van administratiekosten bij het afsluiten van huurcontracten. Ook bij vrije sector huurcontracten, want dat maakt volgens de rechter geen verschil. Heeft u ook administratiekosten betaald bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, neem dan contact op met !WOON. Tel: 020 5230 110 of per e-mail centrum@wooninfo.nl. ●

COLOFON

HUURBRIEF. Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum. Nummer 61 - oktober 2018

REDACIONELE 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.