

STEDELIJKE BELANGENORGANISATIE VOOR ALLE HUURDERS IN AMSTERDAM HUURDERS NETWERK AMSTERDAM VAN START GEGAAN



Op 9 maart 2019 is het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) opgericht. Dit stedelijk Netwerk is een platform waaraan vrijwel alle belangenorganisaties van Amsterdam zijn aangesloten. Ook de Huurdersvereniging Centrum heeft zich – onder voorbehoud – aangesloten. Het doel van het Netwerk is op te komen voor de belangen van de huurders in Amsterdam richting de politiek, de corporaties en de particuliere huiseigenaren.

OPHEFFING HUURDERS- VERENIGING AMSTERDAM

Het Huurders Netwerk Amsterdam vult het gat dat is ontstaan na het opheffen anderhalf jaar geleden van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA), waarvan Huurdersvereniging Centrum ook deel uitmaakte. De HA functioneerde daarvoor in feite al niet meer sinds de meerderheid in de HA in de vorm van de huurderskoepels van de woningcorporaties in 2014 akkoord was gegaan met de Samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties. Die afspraken voorzagen onder meer in de verkoop van grote aantallen sociale huurwoningen. Die verkoop is in feite één van de oorzaken van de grote woningnood, die nu onder woningzoekenden heerst. Het gebrek aan kritische stellingname van de huurderskoepels naar hun corporaties toe werkte verlamdend op de HA, dat uiteindelijk tot de opheffing van de HA eind 2017 heeft geleid.

HUURDERSORGANISATIES EN HUURDERSKOEPELS APART VERDER

Uit gesprekken met huurdersorganisaties en huurderskoepels in Amsterdam bleek al gauw dat het beter zou zijn dat deze twee niet verder in één organisatie verder gaan. De huurderskoepels hebben daarop eind vorig jaar de Federatie van Huurderskoepels opgericht en de huurdersverenigingen dus op 9 maart jl. het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA). Het HNA heeft wel de intentie om waar dat kan met de Federatie van Huurderskoepels samen te werken.

HUURDERS NETWERK HEEFT DOEL ALLE HUURDERS TE VERTEGENWOORDIGEN

Het HNA bestaat nu uit vertegenwoordigers van huurdersverenigingen in de verschillende wijken van Amsterdam, zoals de Huurdersvereniging Centrum, en van categorale organisaties als de ouderen en

organisaties als Initiatieven Betaalbaar Wonen - Noord en de Bond Precaire Woonvormen. Ook wordt gewerkt aan een werkgroep voor deelname van huurders, die geen lid zijn van één van de oprichtende organisaties. Kortom, het HNA heeft de pretentie voor alle huurders in Amsterdam op te komen. Zowel voor huurders, die aangewezen zijn op een sociale huurwoning als huurders in de vrije sector.

VORM HNA

Naast het platform zal een stichting worden opgericht, die tot doel heeft het HNA te faciliteren. Dat wil zeggen dat het bestuur van de stichting de (financiële) middelen van het Netwerk zal beheren – een subsidieaanvraag zit in de pen – en tot taak krijgt uitvoering te geven aan de werkzaamheden van het Netwerk. Zo vindt er een zuivere scheiding plaats tussen de inhoud, die bepaald wordt door het Netwerk en de uitvoering. Als de subsidieaanvraag aan de gemeente Amsterdam wordt gehonoreerd, dan behoort een bureau met medewerkers, dat dan onder de stichting valt, tot de mogelijkheden. Binnen het Netwerk wordt er aan gedacht om op termijn zich om te vormen tot een Vereniging voor alle huurders in

Amsterdam, omdat een vereniging transparanter kan opereren en de leden direct invloed kunnen uitoefenen op het beleid. In dit stadium met meer dan 20 deelnemende organisaties was de oprichting van een vereniging nog niet mogelijk.

De oprichting van het HNA is hoofdonderwerp op de ALV van Huurdersvereniging Centrum op 8 mei a.s. Het bestuur van de HVC heeft meegewerkt aan de oprichting van het HNA, maar heeft daarbij gezegd voor een definitief standpunt eerst de discussie op de eigen Algemene Ledenvergadering af te wachten. Dus staat op de ALV van 8 mei a.s. de oprichting van het HNA en de deelname van de HVC daaraan als hoofdonderwerp op de agenda. Initiatiefnemers zullen dan aanwezig zijn en ook wordt geprobeerd een vertegenwoordiger van de Federatie van Huurderskoepels aanwezig te doen zijn. *Komt allen!* ●

ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING

Woensdag 8 mei 2019
vanaf 19.30 uur

Onder andere over het nieuw opgerichte Huurders Netwerk Amsterdam, de rol daarvan in de belangenbehartiging richting gemeente, rijk en corporaties en de participatie van de Huurdersvereniging Centrum daarin.

LOCATIE: Wijkcentrum d' Oude
Stadt, Kerkstraat 123 (Zie blz. 3)

HUURDERSVERENIGING CENTRUM

Huurdersvereniging Centrum behartigt belangen van huurders in de binnenstad. Door zich te verenigen, staan huurders sterk. En dan zijn zij ook goede gesprekspartners voor verhuurders en overheid. De vereniging komt op voor voldoende betaalbare, goed onderhouden huurwoningen en een leefbare woonomgeving. Huurbrief en www.huurdersverenigingcentrum.nl zijn onmisbaar voor huurders die op de hoogte willen blijven en actief meedoen.

ILLEGALE ONDERHUUR IN AMSTERDAM

MASSALE WOONFRAUDE OF OVERDREVEN INTERPRETATIE OUDE CIJFERS?

Onlangs werden de Amsterdammers weer opgeschrikt: van de 186.000 sociale huurwoningen zou 10 – 20 % illegaal worden verhuurd! Aan het slechte nieuws over de woningmarkt komt maar geen einde. Het kan altijd nog slechter!

De corporaties Ymere, Rochdale en Stadgenoot zeggen dat het om duizenden woningen gaat. Exacte cijfers kunnen ze echter niet noemen. In 2018 zijn huurders uit 800 woningen gezet. In totaal zou het om 16.000 woningen in de sociale sector gaan en om 2.000 woningen in de vrije sector.

Probleem is dat deze getallen niet op onderzoek zijn gebaseerd. Het is een schatting van de kant van de corporaties zelf. Vraag is dan wat is het doel dat dat nu bekend wordt gemaakt en waarom hebben ze dat niet eerder ontdekt en bekend gemaakt als het om zulke grote aantallen gaat? Stichting !WOON, die huurders in Amsterdam ondersteunt, stelt dat de cijfers gebaseerd zijn op oude onderzoeken van de zogenaamde Zoeklicht-acties van de gemeente Amsterdam. En dat huurders met deze berichten weer eens in een kwaad daglicht worden gezet.

Hoe dan ook de huisuitzettingen van 800 illegale huurders in één jaar is niet gering. En ook dat ontdekt is dat een

criminele organisatie met vervalste loonstrookjes en uittreksels uit het Bevolkingsregister een systeem van illegale bewoning had opgezet en daaraan natuurlijk flink heeft verdiend. Dat er al jaren sprake is van illegale bewoning in Amsterdam weet vrijwel iedereen. Maar vreemd genoeg heeft de gemeente Amsterdam zelf de Zoeklicht-acties een aantal jaren geleden stilgelegd en zich volledig geconcentreerd op de handhaving van tijdelijk bewoning via Airbnb en dergelijke. Nu roept wethouder Ivens dat illegale bewoning hard moet worden aangepakt.... Maar waarom dan Zoeklicht stopzetten? Ook de corporaties hebben boter op hun hoofd. 10 jaar geleden in de crisistijd hebben ze de handhavers in de eigen organisatie ontslagen of drastisch beperkt. Vraag blijft waarom ze dan nu opeens met die cijfers naar buiten komen, terwijl ze al lang van illegale bewoning van hun eigen woningen op de hoogte hadden moeten zijn. De woningzoekende in Amsterdam wordt met het schimmige verhaal dat nu wordt afgestoken bepaald niet geholpen. ●

DINGEMAN COUMOU



HUURDERSCOLUMN

HEFFEN OF BEVRIEZEN

Mijn partner en ik wonen in een kleine flat (55 m2) in de Amsterdamse binnenstad. De afgelopen weken was het slecht weer en ik kreeg ook nog de rekening van de afvalstoffenheffing op de mat, mijn stemming daalde. De rekening voor het weghalen van het huisafval bleek verhoogd. We betalen nu € 368,- per jaar. Dat is omgerekend € 3,50 per vuilniszak. Ik draag de vuilniszak zelf naar beneden en zet 'm op de stoep. Door de hoeveelheid inwoners van Amsterdam moet de prijs toch laag gehouden kunnen worden.

Het merkwaardige is dat wat betreft de WOZ waarde de gemeente werkt met marktconforme prijzen, bij mijn appartementje staat vermeld dat de waarde € 433.000,- is. Het gaat om een sociale huurwoning, wordt daarvoor ook al de marktprijs gehanteerd? De corporaties en gemeente doen dus mee aan de ratrace van investeerders en huisjesmelkers!?

We kijken nog steeds rond op Woning-Net, eigenlijk tegen beter weten in. Zoals ik in de vorige Huurbrief al schreef, is er weinig in de aanbidding en wat er in de aanbidding is, ligt voor ons op een onaanvaardbare € 720,- en daar komen vaak nog servicekosten bij. Momenteel worden er veel jongerenwoningen gebouwd, die verhuurd worden met kort lopende contracten. Zo ontstaat er eenzijdige bewoning in diverse buurten. Terwijl aangetoond is, dat gemengd wonen gunstig is voor de cohesie in een wijk. Waarom lukt het ons niet om de woningmarkt te herstellen? Het plan van wethouder Ivens om eigenaren te verplichten om zelf te gaan wonen in hun aangeschafte nieuwbouwwoning is een begin, maar zeker niet genoeg. Bevorder woningruil en doorstroming door niet meteen de huren te verhogen. Het is beter om de huren te bevriezen.

Wie een laag inkomen heeft en in een sociale huurwoning woont met een relatief hoge huur, kan nu in aanmerking komen voor 'huurbevriezing' of zelfs een verlaging van de huur. Dat meldde de Woonbond onlangs. Via een checklijst op hun website kunnen huurders kijken of ze ervoor in aanmerking komen. Natuurlijk moet er ondanks alle bovenstaande maatregelen ook nog gebouwd worden op lege plekken. Doe dat divers. Kortom, aan de slag. Het weer gaat beter worden. Mijn stemming stijgt.

Simone Onlust

HUURVERHOOGING 1 JULI

De huurverhoging zal ook dit jaar weer inkomensafhankelijk zijn. Voor inkomens t/m € 42.436 zal een maximale verhoging van 4,1% (inflatie + 2,5% opslag) gelden. Huishoudens met een inkomen vanaf € 42.436 kunnen maximaal 5,6% aangezegd krijgen. Wel moet de verhuurder een verklaring van de Belastingdienst meezenden.

Deze inkomensafhankelijke verhoging mag niet in rekening worden gebracht bij huishoudens waarvan tenminste 1 persoon op 1 januari 2019 de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. Ook huishoudens van 4 of meer personen en chronisch zieken/gehandicapten worden uitgesloten.

In de corporatiesector zullen de huurverhogingen wat lager uitvallen vanwege de zogenaamde huursombenadering. De gemiddelde huurverhoging moet namelijk onder de 2,6% blijven.

Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten dient u het huurcontract erop na te slaan. Voor onzelfstandige woonruimte is het verhogingspercentage per 1 juli a.s. maximaal 3,1%. ●

UITERAARD KUNT U MET AL UW VRAGEN OVER DE HUURVERHOOGING TERECHT BIJ STICHTING !WOON.



ALGEMENE LEDENVERGADERING

woensdag 8 mei 2019

Hoofddiscussiepunt: Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) is onlangs opgericht door huurdersorganisaties als de Huurdersvereniging Centrum (HVC) om de belangen van alle huurders in Amsterdam te behartigen. Wat moet het HNA doen om een succes te worden en wat is de rol van de HVC daarbij?

Verder: namens de Bewonersgroep Oostelijke Eilanden zal Jeroen Verhulst vertellen over de stand van zaken met de nieuwbouw op Oostenburg.

Aan de orde komen ook: het Jaarverslag 2018 en de Jaarrekening 2018.

Aanvang: 20.00 uur, inloop vanaf 19.30 uur

Plaats: Wijkcentrum d' Oude Stadt, Kerkstraat 123



WE LEED

Double Trouble

Dit jaar worden ook huurders overspoeld met berichten in de media over duurzaamheid en klimaat met een onuitgesproken oproep om vooral een bijdrage te leveren. Dat is uiteraard mogelijk op individueel niveau maar hoe moet dat met huurders en kopers in een gemengd complex? En hoe worden huurders in het algemeen ondersteund in het bereiken van duurzame doelen met behulp van bijvoorbeeld zonnepanelen en een gasloze huishouding. Talloze ideeën, meningen, onderzoeken en politieke plannen buitelen over elkaar heen, daar is haast geen wijs meer uit worden.

Onze verhuurder De Alliantie laat weten vooral te willen meewerken aan zonnepanelen en stimuleert dergelijke projecten her en der verspreid over het gehele bezit, ook buiten Amsterdam. Echter geldt dit allemaal niet voor ons gebouw. Het is ons meegedeeld dat het pand een verkoop label heeft en dat houdt in dat ondanks afspraken met de gemeente elke vrijkomende sociale huurwoning subiet wordt verkocht. Ze willen van de appartementen af en kunnen van elke vrijkomende woning er meerdere terugbouwen. Mooi toch? Deze berekening is meerdere keren al betwist maar onze corporatie houdt hier nog aan vast.

De Alliantie heeft overigens nog een ander complex in de Jordaan en daar geldt ongeveer het tegenovergestelde. Verschil moet er zijn niet waar. Daar worden de woningen niet verkocht en zijn er mooie energieplannen.

Onze VVE heeft voor zover ik weet totaal geen plannen. Er wordt niet eens een initiatief genomen om een zonnepaneeltje op ons platte dak te leggen. Daar zit je dan als huurder met een groene inborst. Je hoopt dat het niet zover komt dat op een kwade dag er een bedrijf in de straat arriveert om de gastoevoer af te snijden, terwijl de groene alternatieven nog niet zijn gerealiseerd. Gelukkig is de landelijke huurdersorganisatie De Woonbond druk aan de gang met energie en volg ik daarvan de ontwikkelingen met optimisme. Wellicht komt daar uiteindelijk goed beleid van in de gemeente en in Den Haag.

Een fraai lichtpuntje is dat de gebiedscoördinator van de Alliantie, waarmee wij als bewonerscommissie overleggen, een budgetje overheeft voor het groener maken van ons gemeenschappelijke tuintje/plaatsje. Dat geeft ons toch een beetje groene moed.

Ineke Dommers

WACHTEN TOT JE TE OUD BENT

Het is algemeen bekend dat het moeilijk is voor twintigers en begin dertigers om een sociale huurwoning te vinden via WoningNet. In vergelijking tot ouderen hebben ze niet genoeg inschrijftijd om in aanmerking te komen voor een huurwoning. Sinds 2016 richt met name De Key zich op jongere huurders.

Volgens bestuursvoorzitter Leon Bobbe voorziet De Key in een behoefte: "Onze huurwoning is vooral het domein van ouderen. Dat moet evenwichtiger worden. Daarom gaat De Key voor jongeren de kans op een woning vergroten. Dat doen we door veel nieuwe jongerenwoningen te bouwen. En door in de bestaande voorraad een groot deel van de vrijkomende reguliere woningen te verhuren met een jongerencontract." (bron: Nulzo 11 mei 2018)

Kleinere woningen tot vijftig vierkante meter worden bij voorkeur verhuurd aan jongeren tot en met zeventwintig jaar. Grotere woningen worden verhuurd tegen vrijmarktprijzen aan twee of drie jongeren die de woning moeten delen.

In 2017 verhuurde De Key 347 huurwoningen aan jongeren met een jongerencontract. Dat is 42 procent van het totaal aantal vrijgekomen reguliere huurwoningen. In Amsterdam verhuurden de gezamenlijke woningcorporaties tien procent van hun vrijgekomen huurwoningen met een jongerencontract. (bron: Nulzo, nr 98)



Maar zijn de jongeren hier nu beter mee af, zoals Leon Bobbe beweert? Een jongerenwoning is een sociale huurwoning die voor de gangbare sociale huurprijzen wordt verhuurd, maar slechts voor vijf jaar. In 2018 kostte een jongerenwoning tussen de € 600,- en € 710,68 aan kale huurprijs per maand. Tenzij jongeren met puur geluk een jongerenwoning 'winnen' via de loting, moeten zij op WoningNet gaan zoeken. Wie op WoningNet kijkt, moet al snel opvallen dat de wachttijd voor een jongerenwoning negen jaar is. U leest het goed: negen jaar!

Dat betekent dat Amsterdamse jongeren alleen een kans hebben op een woning als zij zich hebben ingeschreven op hun achtentiende. Dan hebben zij tenslotte de gevraagde negen jaar wachttijd opgebouwd wanneer ze zeventwintig zijn. Vanaf hun achtentwintigste verjaardag zijn ze te oud om nog in aanmerking te komen. Na vijf jaar mogen deze oudere jongeren dan weer opnieuw een woning zoeken. Voor veel jonge starters en jonge gezinnen zal dat waarschijnlijk betekenen dat zij de buurt of zelfs de stad uit moeten.

Kortlopende contracten zijn lucratief, want bij elke nieuwe bewoner kan de huurprijs aangepast worden, of wellicht kan de vrijgekomen woning worden verkocht of worden verhuurd tegen vrijmarktprijzen. Afgezien van de woningcorporaties, en dus vooral De Key, wint niemand bij deze jongerenconstructie. De Amsterdamse jongeren nog het minst. ●



THEMAWEEK WONEN IN CLAVERHUIS

Van 11 t/m 17 mei vindt in het Claverhuis de themawEEK Wonen plaats. Ook Huurdersvereniging Centrum neemt actief deel aan de Woonweek. Zo organiseren wij op **dinsdagavond 14 mei** een discussiebijeenkomst over het woonbeleid. Het huren van een woning wordt alsnog duurder, de wachtlijsten worden langer en de huurcontracten zijn steeds vaker tijdelijk. Het thema van de avond is "Hoe kunnen we het tij keren".

Op **woensdagmiddag 15 mei** organiseren de organisaties werkzaam in en vanuit het Claverhuis een informatiemarkt waar u met al uw woonvragen terecht kunt. Ook zijn er voorlichtingen over de jaarlijkse huurverhoging, ouderenhuisvesting en energiezuinig wonen.

De meest actuele en uitgebreide informatie over de themawEEK wonen staat op: www.wooninfo.nl/agenda/themawEEK-wonen. U kunt het programma ook inzien op het Claverhuis.

EINDE AAN OVERGANGSREGELING WOONDUUR

Huurt u een zelfstandige woning of heeft u een koopwoning? Dan kunt u in aanmerking komen voor de Overgangsregeling vervallen woonduur, waarmee uw woonduur wordt omgezet in inschrijfduur. De inschrijftermijn voor deze overgangsregeling verliep op 1 januari 2016. Voor woningzoekenden die deze termijn hebben gemist is er een tijdelijke coulancregeling tot 1 juli 2019. Daarvoor dient u zich in te schrijven bij WoningNet. Met deze overgangsregeling kunt u de tot 1 juli 2015 opgebouwde woonduur gebruiken om te verhuizen naar een sociale huurwoning.

WOONLASTENMAGAZINE

Het nieuwe woonlastenmagazine van stichting !WOON is uit, met daarin informatie over de jaarlijkse huurverhoging en tal van andere huur- en woonaangelegenheden. Het Woonmagazine, voorheen de Woonlastkrant, verschiet voor het dertigste achtereenvolgende jaar en wordt in een groot deel van de stad huis-aan-huis verspreid. Mocht u 'm niet ontvangen, dan is een gratis exemplaar af te halen op het secretariaat van Huurdersvereniging Centrum op de Elandsgracht en bij alle vestigingen van !WOON.

COLOFON

HUURBRIEF. Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum. Nummer 62 - april 2019

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

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

Telefoon 020 420 99 62, 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 2019' plus uw adres en postcode.