

## AL 10 JAAR ONZEKERHEID OVER WONING DOOR RENOVATIE HAARLEMMERPOORT

*"De Haarlemmerpoort heeft weer bewoners," kopte Het Parool op 10 september, maar voor Guido Egas, sinds 2005 huurder van een sociale huurwoning in het gebouw, blijft het onzeker of hij daadwerkelijk kan terugkeren.*

Toen Ymere in 2009 aankondigde de Haarlemmerpoort te willen renoveren, begon een lange periode van onzekerheid voor de toenmalige huurders. Eerst zouden de huurders eruit moeten vanwege een veronderstelde slechte fundering, toen zou het hele gebouw een bedrijfsfunctie moeten krijgen. Na weerstand kwam er overleg en werd er in 2016 tussen Ymere en de bewonerscommissie afgesproken dat er zes woningen op de verdiepingen zouden komen en daaronder bedrijfsruimtes. Bijna alle voormalige huurders hadden het recht om na de renovatie terug te keren naar een van die woningen, maar zij hebben uiteindelijk allemaal naar tevredenheid een andere woning gevonden. Behalve Guido, die nog steeds wil terugkeren naar zijn oude wooncomplex.

Vorig jaar heeft Ymere het gebouw verkocht aan Stadsherstel. Guido: "Hoewel er bij de verkoop op papier is afgesproken dat Stadsherstel zich moest houden aan het oorspronkelijke bouwplan en het sociaal plan, doet men dat niet. En Ymere lijkt

dat prima te vinden. Inmiddels heeft Stadsherstel, zonder overleg, vier van de zes woningen in tweeën gedeeld en de bergingen bij de bedrijfsruimtes gevoegd. Eerst zou ik, volgens hen, alleen mogen terugkeren naar een gehalveerde woning. Na rechtszaken mag ik nu terugkeren naar één van de oorspronkelijke woningen. Maar helaas zijn die alleen op de tweede verdieping gebouwd, wat terugkeer voor mij veel moeilijker maakt".

Omdat Guido de ziekte MS heeft, heeft hij ernstige lichamelijke beperkingen. Guido: "Om de woning bruikbaar en toegankelijk te maken zijn aanpassingen nodig die minimaal 30.000 euro kosten. Stadsherstel wil niets betalen. Ik moet zelf de financiering regelen, de vergunningen aanvragen en overeenstemming zien te bereiken met de horecaondernemers van de begane grond".

Tien jaren van moeizaam contact met Ymere en later Stadsherstel hebben een enorme wissel op zijn gezondheid getrokken. "Wanneer je



Foto: Guido Egas voor de Haarlemmerpoort.

MS hebt, kan teveel spanning en stress permanente schade opleveren aan het lichaam," zegt Guido. "Na vele rechtszaken en een gedwongen verhuizing in 2017 ben ik lichamelijk ingestort en niet meer hersteld. Maar door de opstelling van Stadsherstel, komt er helaas nog steeds geen eind aan de stress en onzekerheid" ●

### 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.

**UITNODIGING  
ALGEMENE  
LEDENVERGADERING  
HUURDERSVERENIGING  
CENTRUM  
Woensdag  
13 november 2019**

**HOOFDTHEMA: Plannen van het Rijk voor de huursector.**

**LOCATIE: De Boomspijker,  
Rechtboomssloot 52 (Zie blz. 2)  
Inloop vanaf 19.00 uur, start 19.30**

# NIEUWE AFSPRAKEN LIJKEN ONVOLDOENDE OM WONINGNOOD OP TE LOSSEN

De gemeente Amsterdam maakt al jaren afspraken met de AFWC (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) over de aantallen te bouwen woningen, de toewijzing ervan en de verdeling over de stad. Nu de huidige afspraken dit jaar aflopen, overleggen de gemeente en de AFWC over nieuwe afspraken tot en met 2023. Het bestuur van de Huurdersvereniging Centrum heeft in juni een gesprek gehad met wethouder Ivens over de nieuwe Samenwerkingsafspraken met de corporaties. Onze inzet was het stoppen van de verkoop van sociale huurwoningen in de Binnenstad en het bouwen van sociale huurwoningen in de Binnenstad waar dat nog kan. De gemeente heeft dit min of meer gehonoreerd door in de onderhandelingen ook uit te gaan van het huidige aantal sociale huurwoningen in de centrale delen van de stad zoals het Centrum en verkoop ervan slechts toe te staan bij uitzondering. De gemeente wil zelfs dat het percentage sociale huurwoningen in de buurten niet onder de 45% zakt!

De corporaties stellen daarentegen voor om jaarlijks 2500 nieuwbouwwoningen te bouwen. Dat is veel te weinig, want dat betekent niet dat er ieder jaar zoveel wonin-

gen bijkomen. De corporaties willen de komende jaren doorgaan met verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. Daarnaast zullen sociale huurwoningen worden gesloopt. Het netto resultaat van het bod van het AFWC is dat er gemiddeld 500 woningen per jaar aan de sociale woningvoorraad worden toegevoegd. En dan zijn het meestal ook nog kleine woningen.

De huidige Samenwerkingsafspraken hebben niet kunnen voorkomen dat er in Amsterdam een ongekende woningnood heerst. Nog steeds zijn er voor grote groepen bewoners geen sociale huurwoningen beschikbaar. Volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam (WIA) 2017 komen ruim 233.000 huishoudens op basis van hun inkomenspositie in aanmerking voor een sociale huurwoning terwijl de totale voorraad uit 210.000 sociale huurwoningen bestaat.

De onderhandeling zijn nog niet afgerond. Maar als het bij dit bod van de corporaties blijft zal de woningnood voorlopig nog niet opgelost worden. Het Huurders Netwerk Amsterdam heeft al een reactie gestuurd naar de gemeenteraad met een oproep voor een hogere inzet: niet jaarlijks 500 maar netto 2000 sociale huurwoningen er bij!

Zie [www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl)



## PRINSJESDAG OVER WONEN: VEEL WOORDEN, MAAR DADEN?

De media waren er vol van: 'Kabinet gaat wooncrisis aanpakken'. De NRC: 'Kabinet trekt meer geld uit voor woningen' en 'Kabinet belooft de komende tien jaar twee miljard te investeren in de vastgelopen woningmarkt'. Dit zijn woorden, maar wat zijn de daden?

Als je de Kamerbrief van Minister Ollongren goed leest, blijkt het niet te kloppen. Want wat heeft zij in 2020 voor de huurders in het vat?

250 miljoen euro voor het aanjagen van de bouw van huur- en koopwoningen. Maar dit geld wordt deels voor andere zaken dan woningen aangewend.

100 miljoen euro voor woningcorporaties om meer huurwoningen te bouwen. Dat 'krijgen' de corporaties doordat ze dit bedrag niet als verhuurderheffing (geld van de huurders!) hoeven af te dragen. De woningcorporaties zijn woedend omdat hun belastingafdrachten, ondanks deze 'korting', het komend jaar alleen maar hoger worden.

Woningcorporaties die tijdelijke, flexibele woningen bouwen, hoeven hierover vijftien jaar geen verhuurderheffing te betalen. Maar dit vult het kabinet aan door deze heffing voor alle verhuurders te verhogen. En wat een armoe, tijdelijke woningen bouwen terwijl het economisch toch zo geweldig gaat.

Inkomensafhankelijke huurverhogingen worden voor de hogere middeninkomens en de hoge inkomens nog een graadje erger. Deze goedkoop scheefhuurders krijgen extra jaarlijkse huurverhogingen van respectievelijk 50 en 100 euro per maand. Ooit van goedkoop scheefkopers gehoord?

Om in te schrijven voor een geregleerde huurwoning komen er voor meerpersoons-huishoudens hogere inkomensgrenzen en de inkomensgrenzen voor een- en tweepersoons-huishoudens worden verlaagd. Ook krijgen woningcorporaties meer vrije ruimte bij het toewijzen van geregleerde huurwoningen (van 10% naar 15%). Hierdoor krijgen wat meer verdienende grote huishoudens gemakkelijker toegang tot een geregleerde huurwoning ten koste van armere kleine huishoudens.

De enige goede maatregel is het beperken van het aandeel van de WOZ-waarde in de maximale huur tot 33%. Hierdoor komen in de grote steden geregleerde huurwoningen na bewonerswisseling minder snel in de vrije huursector terecht.

Marijke Storm

# BERICHT VAN DE VOORZITTER

Het bestuur van de Huurdersvereniging Centrum is op verschillende fronten actief geweest in de afgelopen maanden. In juni heeft een gesprek plaatsgevonden met wethouder Ivens waar het bestuur zijn visie over de inzet van de onderhandelingen van de gemeente met de woningcorporaties heeft gegeven. Die onderhandelingen moeten leiden tot nieuwe zogenaamde Samenwerkingsafspraken voor de komende 4 jaar. Vervolgens heeft het bestuur begin juli een advies gestuurd naar de gemeente over de concept Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam en begin augustus een scherp commentaar op het zeer verwerpelijke wetsvoorstel Huur en Inkomensgrenzen. Zie [www.huurdersverenigingcentrum.nl/](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl/) Verder meld ik dat ik per eind december dit jaar aftreed als voorzitter van de HVC. Na bijna 10 jaar in het bestuur waarvan bijna 6 jaar als voorzitter is het goed als anderen het overnemen. Er is veel gebeurd in die jaren. Het belangrijkste dat is bereikt is misschien dat we de plannen van de corporaties hebben kunnen tegenhouden om

bij renovatie de zittende huurders altijd uit te plaatsen naar de randen van de stad, zodat de verbouwde woningen beschikbaar zouden komen voor dure huur of verkoop. Maar er zijn ook veel negatieve ontwikkelingen geweest: de verkoop en liberalisaties van sociale huurwoningen, de WOZ als mede-bepalend voor de woninghuur, de verhuurderheffing, de drukte in de binnenstad e.d. In de jaren '70 dreigden zaken als grootschalige sloop in de stad en ook bouw van vooral dure woningen. Door acties in de Nieuwmarktbuurt en andere wijken hebben de bewoners dat kunnen voorkomen. Dan is het nu wel heel erg stil op het woningfront. Medewerkers in de zorg en onderwijs hebben laten zien dat demonstrenen en actie voeren naar het Rijk in Den Haag helpt, maar huurders zijn nog nooit naar het Malieveld gegaan. Terwijl zij de grootste slachtoffers zijn van het neoliberale woningbeleid! De generatie van 20-ers, 30-ers en 40-ers van nu kunnen een voorbeeld nemen aan de werkers in zorg en onderwijs, maar vooral ook aan hun voorgangers van de jaren '70!

Dingeman Coumou



## UIT HET NIEUWS 800.000 HUISHOUDENS ZITTEN FINANCIËEL KLEM

Volgens een pas verschenen onderzoek van het Nibud zit een kwart van de huurders financieel klem. Een kwart van de huurders in Nederland, ruim 800.000 huishoudens, betaalt zulke hoge woonlasten, dat zij te weinig geld overhouden om alle andere kosten voor

levensonderhoud te kunnen betalen. De armste huurders kunnen maximaal 425 euro aan woonlasten dragen, terwijl het plafond voor sociale huur op zo'n 720 euro ligt. Het Nibud vraagt om politieke actie en pleit voor meer betaalbare huurwoningen.

HURDERSCOLUMN

## Woonzorg

En paar weken geleden werd ik betrokken bij de plannen voor een woonzorgcomplex in het Amstelkwartier. Het idee was om bepaalde functies te delen. Het oude commune-idee, niet slecht op het eerste gezicht. Er zouden gemeenschappelijke ruimtes komen met wasmachines, een grote keuken, een feestruimte, enz. Geen zorg, die moest jezelf inkopen. Er zouden appartementen komen voor alleenstaanden en echtparen, appartementen voor twee personen en voor drie personen. De tekeningen van de plannen lieten echter zien, dat de appartementen wel erg klein waren. De ruimte, waar de keuken, zitkamer en eetkamer in kwamen was niet heel groot. Een keuken had je niet nodig volgens de plannen, alleen een pantry. Er was namelijk een grote keuken in het gebouw. De ruimte waar de pantry was, bevatte ook een eettafel en een bank. Meer plek was er niet. Deze ruimte zou gedeeld worden met de andere bewoner(s). De slaapkamer, die echt privé was, kwam bij het kleinste appartement op 12 vierkante meter. Geen ruimte voor een boekenkast of bureautje. De grotere appartementen voor twee individuele personen hadden een slaapkamer van 15 vierkante meter en bij een appartement voor drie personen was dat 20 vierkante meter. Die 20 vierkante meter zagen we wel zitten, maar dat betekende, dat er drie individuele mensen € 720,- moesten opbrengen. De huren werden berekend over het aantal deelnemers. Een driekamer-appartement bestaande uit drie slaapkamers en één gedeelde eet/woonruimte kost dus € 2160,-. Wat denken de plannemakers eigenlijk: ouderen hebben weinig vierkante meters nodig hun spullen zijn beperkt, de kinderen zijn er al doorheen gegaan en de rest is al naar de kringloop gebracht????!! Ik wil best delen, maar wil toch ook nog wat ruimte voor mezelf hebben en m'n spulletjes. Het ouderwetse commune-idee om meer te delen, was indertijd niet geboren uit een soort bezuinigingsdrift. Dat is nu wel aan de hand. Je moet heel blij zijn dat je in Amsterdam woont, binnen de ring, al is het maar op een paar vierkante meter, dokken graag en mond houden.

Simone Onlust

## ALGEMENE LEDENVERGADERING HURDERSVERENIGING CENTRUM

Woensdag 13 november 2019

**Locatie:** De Boomspijker, Rechtboomssloot 52. **Tijd:** inloop vanaf 19.00 uur, start 19.30. **Hoofdt thema: Plannen van het Rijk voor huursector.** Het Rijk maakt het huurders nog moeilijker: tijd voor acties en herwaardering van de huursector. Het kabinet belooft 2 miljard euro te 'investeren', verspreid over 10 jaar. Maar het is geld van de huurders zelf. De verhuurderheffing levert de staatskas al 1,8 miljard euro op in een jaar tijd. Grote huursprongen bedreigen de huurders. Corporaties protesteren, huurders beginnen zich te roeren. Daarom: Het opjagen van huurders moet stoppen; tijd voor acties en voor herwaardering van de huursector.

**Discussie op Algemene Ledenvergadering:**

- » de plannen van het kabinet
- » de positie van huurders
- » wat kunnen we doen? welke acties?
- » we gaan een manifest maken



# HUREN MET KUREN

Ruim 900 Amsterdammers reagerden op een vraag van AT5 en De Balie over achterstallig onderhoud in huurwoningen. Dat leverde een stapeling van gebreken op uit alle delen van de stad. De meeste klachten gaan over tocht, geluidsoverlast, scheuren, schimmel en houtrot. Ook zijn er zorgen over de afhandeling van klachten en de gezondheidsrisico's. De uitkomsten zeggen niets over de hele stad, maar laten wel zien dat een grote groep Amsterdammers zich zorgen maakt en overlast heeft.

De resultaten werden op 23 september gepresenteerd tijdens de eerste bijeenkomst 'Huren met Kuren' in De Balie. Tijdens de avond spraken onder andere Evert Bartlema van !WOON en raadsleden van verschillende gemeenteraadsfracties over de staat van de huizen in Amsterdam.

De meeste huurders klagen over meerdere gebreken. Deze leiden tot stress, onrust en onzekerheid. Ruim 300 mensen geven aan dat de gebreken schadelijk zijn voor de gezondheid en bijna evenveel zeggen dat het gebrek erger wordt of steeds terug komt.

Zes op de tien bewoners meldden dat de verhuurder geen gehoor geeft op de klachtenmelding. Vaak gehoord: een opzichter komt langs en laat daarna niets



meer van zich horen. Soms wordt de oplossing bij de bewoner zelf gelegd. Een op de tien huurders wil of durft geen melding te doen uit angst voor slechte relatie met de verhuurder.

Klachten worden soms knullig verholpen. De enquête geeft voorbeelden van een aannemer die een asbestpijp op zolder doormidden zaagde. Waarop ze van een door haarzelf ingeschakeld asbestbedrijf het advies kreeg die zolder niet meer te betreden. Een andere aannemer schilderde de ramen dicht, waardoor die niet meer open gingen en ze kreeg het advies "de douchemuren niet te nat te maken", om de schimmel op de buitenmuur te beperken.

Heeft u klachten over uw woning, neem dan contact op met !WOON. Samen met u kan bekeken worden wat de beste actie is om de gebreken verholpen te krijgen. ●

## HURDERS NETWERK AMSTERDAM (HNA) STERK VAN START GEGAAN

Het Huurders Netwerk Amsterdam heeft sinds het voorjaar een vliegende start gemaakt. Inmiddels zijn bijna 30 huurdersorganisaties aangesloten. De Algemene Ledenvergadering van de Huurdersvereniging Centrum heeft in juni bijna unaniem besloten zich ook aan te sluiten. Het bestuur van het HNA heeft gesprekken gevoerd met wethouder Ivens van Volkshuisvesting en een subsidieaanvraag bij de gemeente is de deur uit en wordt waarschijnlijk gehonoreerd. Dan kan er worden gestart met een bureau, zodat veel gestructureerder voor de belangen van de huurders in Amsterdam kan worden opgekomen. Maar het belangrijkste is dat er al drie stevige adviezen zijn uitgestuurd: naar de gemeente Amsterdam over de Samenwerkingsafspraken met de corporaties, over de Huisvestingsverordening en naar het Rijk over het wetsvoorstel Huur en Inkomensgrenzen. Een veelbelovend begin!

## BORGERSTRAAT 75 BEZET



Op 6 oktober heeft Huurdersvereniging Oud West en de actiegroep Niet Te Koop de sociale huurwoning op de Borgerstraat 75 bezet. De actiegroep wil de woning blijven bezetten totdat eigenaar Stadgenoot de woning wél behoudt voor de sociale huurwoningvoorraad. Huurdersvereniging Centrum heeft zich solidair verklaard.

## COLOFON

**HUURBRIEF.** Leden- en relatieblad van Huurdersvereniging Centrum. Nummer 63 - oktober 2019  
**REDACIONELE ONDERSTEUNING:** Stichting !WOON ([www.wooninfo.nl](http://www.wooninfo.nl)) en Petra Bouwknecht.  
**SECRETARIAAT:** [info@huurdersverenigingcentrum.nl](mailto:info@huurdersverenigingcentrum.nl) of Elandsgracht 70, 1016 TX Amsterdam. Telefoon 020 420 99 62, [www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl), Het lidmaatschap kost €10 per jaar (stadspas-houders € 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.

## AMSTERDAM HEEFT DE HOOGSTE HUURSTIJGING VAN NEDERLAND

Al jaren heeft Amsterdam de hoogste gemiddelde huurstijging van Nederland. De huurstijging bedroeg over 2019 3,4 % inclusief inflatiecorrectie en deze is dan ongeveer 0,3 % hoger dan in andere grote steden. Corporatiewoningen hadden een huurstijging van 2,0%. De huur van vrije sectorwoningen en sociale huurwoningen in de particuliere verhuur stegen met een gemiddelde van 3,3%. Een groot gedeelte van de huurstijging komt door inflatie.

De grootste stijging vindt plaats na huurderswisseling met een gemiddelde huurstijging van 8 % . Als de huur boven de 720 uitkomt kan een "markt-conforme" huur gevraagd worden en deze kan dan in het Centrum ver over de € 1500 gaan.

Mensen gaan een steeds groter gedeelte van hun inkomsten besteden aan huur, dit gaat ten koste van voeding, kleding, gezondheid en recreatie. Je hebt geen keuze je zal ergens moeten wonen. Tevens is woningruil meestal geen optie meer, je huidige woning zal gemiddeld 8 % duurder worden.

**Bron huurstijgingen CBS**  
*Winfried Jansen op de Haar*