

HUURDERSKRANT

Huurdersvereniging
AMSTERDAM

Nieuwskrant van de Huurdersvereniging Amsterdam | herfst 2011 | verschijnt 4 x per jaar



Geen verhuizingen meer in Amsterdam? Foto: Bas Baltus

'Plannen kabinet slecht voor huurder'

Niemand gaat meer verhuizen. Dat is de consequentie van dit beleid", stelt Frans Ligtoet, voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam. Freek Ossel, wethouder Wonen en Wijken van Amsterdam: „Wij zijn niet gelukkig met de maatregel van

Donner." Duidelijk is dat de nieuwe plannen van het kabinet slecht uitpakken voor de Amsterdamse huurders.

De Huurdersvereniging Amsterdam is inmiddels een proces tegen de minister begonnen. Het dreigt een hete herfst te worden.

Twee maatregelen springen er vol-

gens Ligtoet uit. Ten eerste de plannen om de huurtoeslag verder te verlagen. „Deze maatregel treft mensen met lage en middeninkomens.", zegt hij. „Ze moesten de afgelopen jaren al huurtoeslag inleveren en nu moet dat opnieuw. Terwijl de pensioenen omlaag gaan en de zorgpremies omhoog. Dat kan

gewoon niet." Freek Ossel: „Bij de huurtoeslag gaat het om een korting van gemiddeld 9 euro. Dat lijkt niet veel, maar dat kan voor de één 1 euro en voor de ander 50 euro zijn. En het gaat inderdaad bij sommige mensen om een opeenstapeling van lasten."

lees verder op pagina 3



Inhoud



P4

Sadet Karabulut van de SP vreest een tweedeling in Amsterdam. Met dank aan het kabinet.



P5

Gemeente, huurders en woningcorporaties zetten onlangs hun handtekening onder Bouwen aan de Stad II.



P6|7

Huurders en kopers samen onder één dak: het loopt niet altijd even soepel.



P10

Voorzitter André Kroon van Huurgenoot kijkt met vertrouwen naar de toekomst.



P11

Tony Strijbosch heeft prachtig uitzicht op een binnentuin: 'M'n balkon is elke keer weer een uitje.'

Het zijn heftige tijden voor Nederland en voor zijn burgers. De crisis die ooit begon door massale verkoop van pakketten van leningen door banken aan andere banken, waarmee miljarden zijn verdiend en verloren, raakt nu iedereen. Ook huurders worden zwaar getroffen. De kosten van de crisis worden door dit kabinet deels bij de huurders neergelegd door bij de minst draagkrachtigen te korten op de huurtoeslag. Daarnaast mogen starters en verhuizers in een groot deel van het land fors meer gaan betalen voor de huur. Als uitsmijter mag iedereen met een bruto jaarinkomen boven de €33.614 (€1.750 netto per maand) niet meer betaalbaar gaan huren.

De crisis begon in de koopsector en raakt nu ook de huursector. Het antwoord van het kabinet is om juist de huursector kleiner te maken en dat is raar, want dáár komt het probleem niet vandaan. Huren is altijd al een stabiele sector geweest. Het kent geen rare golfbewegingen en zou daarom eigenlijk omarmd moeten worden in deze heftige tijden. Minister Donner blijkt niet voor rede vatbaar en zet zijn pogingen door deze sector van zijn stabiliteit te ontdoen.

In zulke tijden is het vullen van de Huurderskrant best makkelijk, maar is het lastiger om ook aandacht te geven aan positieve zaken. Gelukkig staan in de afgesloten overeenkomst Bouwen aan de Stad – II ook echt goede dingen. In het artikel over dit onderwerp wordt daar aandacht aan besteed. We geven de moed dan ook niet op, maar gaan er juist volop tegenaan. Tijd voor een krachtig huurdersgeluid!

Bastiaan van Perlo

HUISJESMELKER ROEL

Dit kabinet luistert ten minste naar de behoeftige vastgoedjongen.



Colofon

De Huurderskrant is een uitgave van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). De krant verschijnt 4 x per jaar en wordt gratis aangeboden.
Contact: 020-6206882 of
info@huurdersvereniging-amsterdam.nl

Vormgeving, opmaak, technische eindredactie en distributie worden verzorgd door Stichting BBU/MUG Magazine.

Aan dit nummer werkten mee: Bas Baltus (fotografie), Martin Gerritsen, Eddo Gorter (cartoon en opmaak), Frank Kuipers, Marco Bakker (eindredacteur), George Maas (fotografie), Gert Meijerink (vormgeving), Bastiaan van Perlo (hoofdreductie), Janriekus Jansen, Bert Vooijs, Paul Horsthuis (fotografie).

Druk: Dijkman Offset, Diemen
Oplage: 34.000

Woonbond bereikt mijlpaal



Huurdersvereniging Ookbions uit Hengelo heeft de Woonbond aan zijn 1,5 miljoenste lid geholpen. Op een feestelijke bijeenkomst, die 25 augustus werd gehouden, merkte Woonbonddirecteur Ronald Paping op dat een sterke Woonbond beter in staat is de belangen van huurders te behartigen. „Onze kracht is voortaan die van anderhalf miljoen huurders: de helft van alle huurders in Nederland.“ Dat de Woonbond de afgelopen decennia mooie resultaten heeft geboekt, komt volgens Paping doordat de basis goed is. „Die basis ligt bij onze leden en we doen er alles aan om die te versterken.“ Als voorbeelden van de landelijke successen die de Woonbond heeft kunnen boeken, noemde Paping onder andere het inflatievolgend huurbeleid van de afgelopen jaren, de verbeterde Overlegwet en de betere verhuiskostenvergoeding. Het onevenwichtige kabinetsbeleid dat huurders pakt en kopers ontziet, maakt ledengroei nog belangrijker.

Extra studentenkamers Amsterdam



Amsterdam heeft er begin september in Zuidoost 230 nieuwe studentenkamers bijgekregen. Deze zijn door de hoge kamernood meteen verhuurd. Het betreft voormalige appartementen die door woningcorporatie Rochdale zijn omgebouwd. Studentenhuisvester DUWO draagt zorg voor de verhuur en het beheer. De kale huur ligt tussen de €137 en €248. De studentenkamers maken deel uit van de flat Daalwijk en zijn de eerste van 9.000 studentenkamers die de gemeente in de hele stad wil realiseren.

Renovatie De Boelelaan uitgesteld

Aan de De Boelelaan worden 52 huurwoningen gereed gemaakt om tijdelijk verhuurd te kunnen worden aan studenten. Dat levert in totaal honderd extra studentenkamers op. De huurwoningen moeten worden gerenoveerd, maar die renovatie is voorlopig uitgesteld en vindt op zijn vroegst augustus 2012 plaats. Om de woningen niet onnodig leeg te laten staan, wil woningcorporatie Rochdale ze via DUWO stofferen en meubileren, om ze vervolgens te verhuren aan buitenlandse studenten. Aangezien de andere bewoners van de panden voornamelijk ouderen zijn, wordt vooral gezocht naar oudere studenten, zoals masters en phd'ers. De tijdelijke studentenkamers liggen boven voormalige kantooretages, die zijn gevestigd op de eerste verdieping van de woonblokken aan de De Boelelaan. Aangezien de kantooretages verouderd waren en omdat de ontwikkelingen op de Zuid-As onzeker zijn, laat Rochdale de kantoren inrichten voor studentenhuisvesting. Er bevinden zich nu al negentig 'onzelfstandige' studentenkamers.

Minister Donner negeert motie

Minister Donner van Binnenlandse Zaken weigert een motie uit te voeren die het mogelijk moet maken dat méér middeninkomens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In de motie, die SP-Kamerleden Van Raak en Karabulut hebben ingediend, wordt de minister gevraagd om met de Europese Unie te overleggen om de inkomensgrens voor het verkrijgen van huurwoningen op te rekken, van €33.614 naar €45.000. Sinds 1 januari mogen woningcorporaties nog maar 10 procent van hun vrijkomende woningen verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen. Donner liet 23 augustus weten dat hij bovengenoemde motie niet zal uitvoeren, omdat dat neer zou komen op nieuwe staatssteun. Hij denkt dat de huidige regels toereikend zijn voor huishoudens die meer dan €33.614 per jaar verdienen. Mocht dat in een aantal regio's of bij specifieke groepen niet lukken, dan dienen corporaties meer (overtollige) sociale huurwoningen te 'liberaliseren' en/of te verkopen, aldus Donner. De Woonbond is zwaar teleurgesteld, omdat onderzoek heeft aangetoond dat 72 procent van de woningcorporaties de lage middeninkomens niet meer altijd een woning kan toewijzen. Uit de ruim 3.000 reacties die de Woonbond sinds maart dit jaar heeft gekregen op zijn digitale meldpunt www.ikwilookwonen.nl, blijkt overduidelijk hoe schrijnend en uitzichtloos de situatie is voor huishoudens met een middeninkomen, die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning.

Auteur:
Martin Gerritsen



De huren gaan omhoog op het moment dat je gaat verhuizen. Foto: Bas Baltus

Hete herfst voor huurders

vervolg van pagina 1

De tweede maatregel die verstrekkende gevolgen heeft voor de Amsterdamse woningmarkt is de zogenaamde 15/25-maatregel. Deze houdt in dat woningen in schaarstegebieden er punten bij krijgen. Woningen binnen de Ring krijgen er 25 punten bij, daarbuiten 15. Het gevolg is volgens de Huurdersvereniging Amsterdam dat huren met meer dan €100,- stijgen. Ligtvoet: „De maatregel is in feite niets anders dan de plannen van minister Dekker met een Donner-lintje. Maar een hondendrol blijft een hondendrol, ook al zit er een gouden lintje om.”

Op slot

De woningmarkt zal hierdoor nog verder op slot komen te zitten, zo waarschuwen alle betrokkenen. Wethouder Ossel: „De huren gaan pas omhoog op het moment dat je gaat verhuizen. Dat betekent dat mensen blijven zitten. Juist om dat effect te voorkomen hebben de vier

grote steden bij de minister gelobbyd om deze maatregel niet op deze manier in te voeren. We hebben alles uit de kast gehaald, maar het heeft niet geholpen.”

Ligtvoet geeft een voorbeeld van het effect van de maatregel: „Neem twee oudere mensen die kleiner willen wonen. Waarom zouden ze dat doen? Op het moment dat ze verhuizen, treden de harmonisatieregels en de 15/25-maatregel in werking waardoor ze fors meer huur moeten betalen voor een kleinere woning. Die mensen gaan niet verhuizen. Die blijven zitten. Niemand gaat meer verhuizen. Dat is de consequentie van dit beleid.”

Verdwijnen

Ligtvoet maakt zich vooral boos over de gevolgen van de 15/25-maatregel voor de Amsterdamse woningvoorraad. Volgens een rekensom van de Huurdersvereniging verdwijnen 75.000 van de in totaal 280.000 sociale huurwoningen omdat de huren boven de huurgrens komen. Zij komen in de vrije sector en vallen dan buiten

het distributiesysteem. Nu had Ossel op 12 juli 2011 de nota Voorstel Nieuwe Amsterdamse Woonruimteverdeling gepresenteerd. Daarin pleit hij ervoor de puntengrens voor de sociale huurwoningen op te trekken naar 121 punten wat neerkomt op een huur van €554,-.

Transparant

Ossel: „Dit voorstel is geen reactie op Donner. Het komt voort uit het idee om de woonruimteverdeling transparant te maken en nog maar één huurgrens te hanteren. Die grens heb ik op 121 punten gesteld, maar de raad wil zelfs een grens van 142 punten, wat neerkomt op een huur van €652,-. Daar heb ik op zich geen problemen mee. Resultaat is in elk geval dat er minder woningen uit de sociale huurvoorraad verdwijnen. Nu Donner met deze maatregel komt, wil ik dit onderdeel versneld invoeren, het liefst binnen

'Niemand verhuist meer, dat is de consequentie'

taat is in elk geval dat er minder woningen uit de sociale huurvoorraad verdwijnen. Nu Donner met deze maatregel komt, wil ik dit onderdeel versneld invoeren, het liefst binnen

drie maanden. Daarmee voorkomen we namelijk dat er in korte tijd te veel sociale huurwoningen verdwijnen.”

Kortzichtig

Volgens Ligtvoet zijn de maatregelen van Donner ook kortzichtig. „Hij kijkt alleen naar de economische waarde van de stad. Amsterdam is een grote economische motor, maar die draait wel op mensen. Als je het wonen zo duur maakt dat mensen minder kunnen uitgeven of zelfs de stad uittrekken, dan heeft dat onmiskenbaar gevolgen voor de economie.”

Wat moet er dan wel gebeuren? Ligtvoet: „De lasten moeten eerlijk worden verdeeld en niet alleen worden afgewenteld op mensen die toch al

weinig te besteden hebben. Laat ze eens beginnen met de aanpak van de hypotheekrenteaftrek! De huizenbezitters met het meeste geld profiteren daar nu het meest van.”

Ligtvoet meent tenslotte dat de 15/25-maatregel van Donner in strijd is met de Uitvoeringswet Huurprijzen. „Het woonwaarderingssysteem gaat er namelijk vanuit dat de locatie van een woning geen gevolgen heeft voor de huurprijs. En met de 15/25-maatregel gaat deze minister daar dwars tegenin. Dat kan alleen via een wetswijziging. Nu voert hij het met een Algemene Maatregel van Bestuur in. Ik begrijp niet dat de Tweede Kamer dat accepteert.”

Omzeilen

De staat omzeilt de huurwetten, zo stelt ook de Huurdersvereniging Amsterdam. Samen met de Woonbond begint ze daarom een rechtszaak tegen Donner. Ossel laat zich hier niet over uit, maar het verbaast hem dat Donner de maatregel zo snel invoert. „We waren als grote steden nog in gesprek en ineens ligt er een maatregel die al op 1 oktober wordt ingevoerd. Nu zit ik niet in de Tweede Kamer, maar als ik daar zou zitten, zou ik wel willen weten waarom het ineens allemaal zo snel moet.”



Eén voor allen en Amsterdam voor iedereen!

Woonvisie?

De brief met daarin de woonvisie van minister Donner leest als een geloofsbelijdenis. Het eigen woningbezit wordt opgehemeld. Daar is niks mis mee, maar huurders betalen de rekening. En die is huizenhoog.

Door een wijziging van het puntenstelsel kunnen huren van woningen binnen de Ring met ruim €120,- stijgen. Segregatie is maar één van de gevolgen van dit beleid. Een deel van de woningen die nu vallen onder de huurbescherming, vallen straks in de vrije sector. Splitsing, samenvoeging en verder stijgende huren zullen het gevolg zijn. Zo bouwt het kabinet een exclusief omgekeerd getto dwars door Nederland, waar mensen met lage en middeninkomens niet meer in komen.

Verder wordt de huurtoeslag tot 2015 met €150 miljoen gekort en komt het kabinet vanaf 2014 met een nieuwe heffing voor corporaties van meer dan €750 miljoen. Nu hebben wij als SP genoeg kritiek op corporaties, maar aldaar geld weghalen betekent minder onderhoud, minder betaalbare woningen en minder investeren in een veilige buurt. Het wrange is dat huurders daarmee een groot deel van de twee miljard huurtoeslag mogen ophoesten terwijl de regering niets doet aan de €10 miljard die omgaat in de hypotheekrente-af trek.

Als de plannen doorgaan, is dit het einde van de sociale volkshuisvesting. De meest fundamentele zorg voor

burgers – een dak boven hun hoofd – is dan niet meer gegarandeerd. Want de markt bouwt voor winst, niet voor mensen.

De regering heeft geen enkel oog voor het moois wat ze nu aan het afbreken is. Amsterdam is een van de weinige wereldsteden waar mensen uit alle inkomenslagen nog op fietsafstand van het centrum kunnen wonen. Dat moet je niet afschaffen, daar moet je trots op zijn. Bovendien is een gemengde buurt, met mensen van verschillende leeftijd, opleidingsniveau, geloof, afkomst en interesse, een belangrijke voorwaarde voor samen leven.

Dit kabinet probeert het geld wat ze tekort komt te halen bij ouderen, chronisch zieken, gehandicapten, jongeren én ook de huurders. Dit zal leiden tot een tweedeling in het land en zeker in Amsterdam. Het is tijd om het verzet te bundelen. Laat Amsterdam een stad voor iedereen blijven. Wij staan klaar om met u de strijd aan te gaan. Eén voor allen en Amsterdam voor iedereen!

Sadet Karabulut is Tweede Kamerlid voor de SP

Energieteam helpt in de Edisonstraat



Het Energieteam ondersteunt initiatieven van individuele huurders en bewonerscommissies om energie te besparen.

Huurders van een complex aan de Edisonstraat zijn tevreden over hun buurt en hun ruime woning, maar zijn minder te spreken over de hoge stookkosten. Door een slecht functionerende collectieve installatie zijn de woningen in een strenge winter niet goed warm te stoken. Dit komt ook door slechte isolatie: de combinatie van enkel glas, een inpandige badkamer en slechte ventilatie leiden bij normaal gebruik tot vochtproblemen in de slaapkamers. De huurders vroegen Het Energieteam advies om de woningen energiezuiniger te maken.

Op basis van de beschikbare informatie heeft het team een conceptadvies opgesteld. Hierin staan voorstellen als het plaatsen van dubbel glas, het verbeteren van de collectieve verwarmingsinstallatie en

ventilatie. Met behulp van het Wijksteunpunt Wonen Oost is een bewonerscommissie opgericht, die inmiddels een gesprek heeft gehad met de verhuurder. Daarin is aangegeven dat er plannen zijn om de collectieve ketel over een jaar te vervangen.

Op basis van aanvullende informatie van de verhuurder rondt het energieteam het advies voor energiebesparende maatregelen af. Dan is er inzicht in de benodigde investeringen in energiebesparende maatregelen en de verwachte effecten. Vervolgens kan de bewonerscommissie samen met de andere huurders in het complex het voorstel definitief maken en bespreken met de verhuurder. Dit overleg moet leiden tot concrete afspraken over de realisatie van de voorgestelde maatregelen.

*Energieteam
www.energieteam-amsterdam.nl
energieteam@wswonen.nl
020 - 523 01 80*

De Praktijk

(van alle dag)

Huurrechtadviseur Guido Zijlstra kent de donkere kanten van de Amsterdamse huurmarkt als geen ander. Al jaren staat hij huurders bij die te maken krijgen met verhuurders die het niet al te nauw nemen met recht en fatsoen.

Bemiddelingsbureaus

Wie een woning zoekt in Amsterdam kan achteraan sluiten in de rij of zich melden bij een van de honderden bemiddelingsbureaus, die allemaal beloven je binnen no-time aan een nieuwe huurwoning te helpen.

Daar hangt wél een prijskaartje aan: vaak betaalt de aspirant-huurder inschrijfgeld om überhaupt van het aanbod kennis te mogen

nemen. Als de droomwoning gevonden is, moet een maand huur aan het bureau worden afgedragen: de 'commissie'.

Deze is gebaseerd op de huurprijs en dus heeft het bureau belang bij een zo hoog mogelijke huur. Consumentenprogramma 'Kassa' besteedde onlangs aandacht aan deze praktijken. Doorgaans betaalt ook de aanbieder van de woonruimte commissie en vangt het

bureau dus van beide kanten. Het is een bemiddelingsbureau niet toegestaan om 'tweezijdig' te bemiddelen en zich door zowel de huurder als de verhuurder te laten betalen. Inmiddels zijn de eerste bureaus door de kantonrechter veroordeeld de commissie terug te betalen aan de huurder.

De gemeente Amsterdam probeert al jaren de wildgroei aan dergelijke bureaus aan banden te leggen,

maar lijkt hierbij steeds achter de feiten aan te lopen. Bemiddelingsbureaus laten zich nauwelijks reguleren door een gemeentelijke verordening. De bureaus pak je pas echt aan door hun perverse facturen aan de rechter voor te leggen en de betaalde commissie terug te vorderen.

*Guido Zijlstra
info@guidozijlstra.nl*

Bert Vooijs De gemeente, woningcorporaties en huurders tekenden op 19 september de overeenkomst Bouwen aan de Stad II (BadS II) en het daarbij behorende 'Convenant Verkoop'. Hoewel de meningen over de inhoud van de overeenkomst uiteenlopen, is iedereen het er over eens dat – gegeven de omstandigheden – het beste uit de onderhandelingen is gekomen.



Tevreden over de uitkomst, maar niet blij met de aanleiding. Foto: Bas Baltus

Akkoord **Bouwen aan de Stad II**

Bouwen aan de Stad II' vervangt BadS I, waarvan de afspraken geldig waren tot 1 januari. In december 2010 kwam een groot deel van de financiële afspraken al vast te staan. Sinds 19 september is het pakket afspraken en maatregelen vooralsnog compleet.

Onder voorwaarden

Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), vertegenwoordigde de sociale verhuurders aan de onderhandeltafel. Hij is tevreden met het resultaat: „Het is een evenwichtig pakket, waar voor alle partijen plussen en minnen in zitten. BadS II maakt het mogelijk door te gaan met het werken aan gevarieerde wijken en buurten. Daarvoor hebben we samen de randvoorwaarden geschapen en vastgelegd, ook in financiële zin.”

Voor de corporaties is het goed dat ze meer woningen kunnen verkopen en dat procedures en eisen zijn vereenvoudigd. „Daar staat tegenover dat corporaties iets meer per woning

afdragen aan de gemeente. Rond de verkoop zijn harde randvoorwaarden afgesproken. Minimaal dertig procent van de Amsterdamse woningen blijft in 'marktgebied 1' corporatiebezit. De gebieden binnen de Ring blijven voldoende toegankelijk voor lagere inkomens.” Veel wordt overigens bepaald door 'Europa', aldus Van Harten: „Die dragen ons op om 90 procent van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan mensen die minder verdienen dan €33.000 per jaar.”

Middeninkomens

De ondertekening van BadS II betekent niet dat alles nu geregeld is, aldus Arco Leusink. Hij onderhandelde voor de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) namens de huurders. „Op drie thema's zijn de gesprekken nog niet afgerond. Eén daarvan is aandacht voor het 'middensegment'. Door de puntenvermeerdering van minister Donner komt een groot aantal sociale huurwoningen in dit segment terecht en de verkoop van corporatiewoningen bedient ook vooral de middeninkomens. Die extra aandacht vinden we

daarom niet nodig. Verder willen we meer zicht op de voorraadeffecten op de volkshuisvesting van alle te verwachten ontwikkelingen in de woonmarkt. Als dat overzicht er is, kunnen we definitieve afspraken maken over de verdeling van diverse vormen van sociale huisvesting over de stad.”

Goede spelregels

„We zijn inderdaad nog niet klaar”, beaamt Van Harten. „Zo zijn we nog bezig nieuwe kaderafspraken over stedelijke vernieuwing te formuleren. Samen maken we goede spelregels,

Een ongedeelde stad: Amsterdam voor iedere Amsterdammer

waarmee we weer jaren vooruit kunnen. Ik heb veel vertrouwen dat bewoners en hun vertegenwoordigers zich in die afspraken zullen herkennen. Dat draagvlak is enorm belangrijk.”

Harde afspraken

De HA heeft gemengde gevoelens

over het huidige akkoord. „We zijn tevreden over de uitkomst, maar niet blij met de aanleiding. Toen de bankencrisis toesloeg, knapte de 'vastgoedzeepbel'. Veel corporaties zaten er tot hun nek in en zijn nu gedwongen veel woningen te verkopen. Dat was geen wisselgeld in de onderhandelingen, maar een gegeven.” Enthousiast is Leusink over de harde afspraak om jaarlijks 7.500 woningen aan huurders aan te bieden met een huurprijs tot 552 euro per maand, ook als de maximale huur van die woningen hoger ligt. „Verder hebben we afgesproken

hoe de corporaties de te verkopen woningen verdelen over de stad: zo houden we de schade beperkt. Want we willen een 'ongedeelde stad', waar iedereen kan wonen in de buurt waar hij of zij wil. Uit BadS II blijkt dat ook de gemeente en de verhuurders dat belangrijk vinden.”

Woning voor iedereen

Ook op het gebied van wijk aanpak, leefbaarheid en participatie staan nu harde afspraken op papier. Leusink: „Alles is beter vastgelegd en de invloed van de bewoners is groter dan in het verleden.” De HA hoopt dan ook dat met de nieuwe overeenkomst een einde komt aan de verschuiving die de laatste decennia plaatsvond naar het huisvesten van vooral de beter verdienenden. „We hebben goede hoop dat we weer kunnen gaan werken aan onze gezamenlijke kerntaak: zorgen voor huisvesting voor alle Amsterdammers!”

Zo langzamerhand begint Amsterdam een goed gemengde stad te worden, vindt Van Harten. „Alle partijen willen dat het zo blijft. Niet worden zoals Parijs of Londen, waar voor de lage inkomens geen plaats is in een groot deel van de centrumwijken. Wij, de gemeente en de HA kunnen hier de komende jaren mee verder. De lage inkomens komen gegarandeerd aan bod en de stedelijke vernieuwing kan doorgang vinden.” In een ongedeelde stad.

Huurders of kopers? Praat liever

Martin Gerritsen Natuurlijk gaan kopers en huurders niet rollebollend over straat. En burenruzies worden er niet gemeld. Maar in complexen waar zowel huurders als kopers wonen ontstaan wel degelijk problemen over de medezeggenschap. Veel huurderscommissies vinden dat ze te weinig in te brengen hebben. De Woonbond en een paar woningcorporaties werken aan creatieve oplossingen.

➤ **W**e krijgen de laatste tijd steeds meer signalen dat er problemen zijn met de medezeggenschap in gemengde complexen”, vertelt Jannie Komduur, beleidsmedewerker bij de Woonbond. „Dat is op zich

niet zo vreemd, want het aantal gemengde complexen is de afgelopen jaren fors toegenomen.” Een jaar of tien terug was het nog simpel. Toen waren er vooral nog homogene flats, met of huurwoningen, of koopwoningen. Een bewonerscommissie vertegenwoordigde

de huurders, de Vereniging van Eigenaren (VvE) de kopers. Maar met de verkoop van huurwoningen en het streven van corporaties om meer diversiteit in hun bezit aan te brengen, nam het aantal blokken en flats toe met zowel huur- als koopwoningen. Deze heten in het huis-



vestingsjargon ‘gemengde complexen’.

men te verhelpen, maar daar zit vaak een limiet aan.

‘Nu beslissen 22 kopers voor 136 huurders’



Joke Stevens, huurder Osdorper Ban Flat:

„Tien jaar lang heb ik deel uitgemaakt van de bewonerscommissie, maar veel hebben we niet bereikt. Ja, een bord ‘Verboden te roken’ in de lift. Verder ontmoetten we vooral weerstand. Ik geef een voorbeeld. Alle 180 bewoners betaalden gezamenlijk bijna 30.000 euro per jaar voor de schoonmaak, terwijl de bewoners van de flat Boutenburg, een flat in de buurt, 16.000 euro per

jaar betalen. Die flat zag er ook nog schoner uit. Daarom heb ik gevraagd of dat schoonmaakbedrijf ook hier aan de slag kon. Tien jaar lang werden er vage beloften gedaan, maar gebeurde er niets. Vorig jaar vroeg de VvE of dat schoonmaakbedrijf hier aan de slag kon. Het was binnen een halfjaar geregeld.

En onlangs heeft Eigen Haard stadsverwarming aangelegd in de flats Osdorper Ban en Boutenburg. Het was wederom een besluit van de VvE. De huurders zijn niet geënquêteerd. Ze kregen een brief waarin werd verteld dat de VvE hiertoe had besloten. De verwarming was aan vervanging toe, maar de huurders hadden daar graag over mee willen praten. Nu werd het besluit de huurders als een fait accompli medegedeeld. Het zou volgens Eigen Haard gaan om geriefverbetering, maar in werkelijkheid betrof het een renovatie. Niet alleen de verwarming werd namelijk vervangen, ook de hydrofoor. Alles bij elkaar nam de renovatie vier, vijf maanden in beslag.

Het gaat mij niet om de kopers. Maar het is een vreemde zaak dat in deze flat een kleine groep van tweeëntwintig personen alle beslissingen neemt over het onderhoud. De huurders, die ver in de meerderheid zijn, en toch ook servicekosten betalen, worden niet meer gehoord. Dat had de wetgever toch anders moeten regelen, er is nu sprake van rechtsongelijkheid.” (Foto: Fotonova.nl)

Tweederangs De signalen die de Woonbond krijgt, behelzen in feite twee zaken. Komduur: „Huurderscommissies vertellen ons dat ze weinig in te brengen hebben. Ze hebben het gevoel dat de VvE alle beslissingen neemt en dat zij geen enkele invloed hebben op hetgeen er met hun woning gebeurt. Ze voelen zich tweederangs burgers, horen wij wel eens.” Het tweede knelpunt is het onderhoud. Komduur: „Als het dak lekt, is

Hiaat Mark Bal, adviseur markt en beleid bij de Rotterdamse woningcorporatie Woonbron legt uit hoe deze problemen ontstaan. „Er zitten hiaten tussen het huurrecht en het appartementsrecht. Volgens de Overlegwet en het huurrecht moet de corporatie huurders informeren. Huurders hebben bij een aantal zaken instemmingsrecht, zoals bijvoorbeeld bij een wijziging van het servicepakket. Het appartementsrecht stelt dat de corporatie

‘Veel problemen zijn al verholpen als de communicatie goed is’

de verhuurder verplicht dat zo snel mogelijk te verhelpen. Alleen is de verhuurder in dit geval ook de eigenaar die het voorstel om het dak te repareren moet voorleggen aan de VvE. Die beslist namelijk over het onderhoud. Probleem is alleen dat het soms maanden kan duren voordat een VvE bijeenkomt en in die tijd blijft het dak lekken.” Nu hebben de meeste VvE’s wel een beheerder die een mandaat heeft om acute proble-

– die mede-eigenaar is – zaken moet voorleggen aan de Vereniging van Eigenaren, die vervolgens beslist. Stel dat een aantal bewoners vindt dat de gemeenschappelijke ruimten niet eens in de twee weken, maar eens per week schoongemaakt moet worden. Dat merken huurders in de servicekosten en eigenaren in de VvE-bijdrage. De VvE maakt een kostenbatenaanlyse en de gezamenlijke

Ik heb
gekocht
**WIJ ZIJN
BUREN**

Ik
huur
**WIJ ZIJN
BUREN**

Ik heb
gekocht
**WIJ ZIJN
BUREN**

Ik
huur
**WIJ ZIJN
BUREN**

over bewoners!



Het gemengde complex op Wittenburg van Eigen Haard. Foto's: Paul Horsthuis

eigenaren stemmen vervolgens tegen het voorstel. De vraag hierbij is hoe de verhuurder de meningen van de huurders hierbij heeft betrokken."

Experimenten Een brochure van de Woonbond besteedt aandacht aan experimenten, die er bijna allemaal op neerkomen dat er gemengde commissies bestaan van huurders en kopers. Verder mandateren sommige corporaties hun stemrecht in de VvE aan de huurders. Woonbron is een van die corporaties. Bal: „We hebben de VvE als kapstok gebruikt om huurders meer invloed te geven. We hebben de huurders een beperkte volmacht gegeven om te stemmen in de VvE. Het gaat dan bijvoorbeeld om zaken die huurders in hun portemonnee voelen en het benoemen van commissieleden. Het voordeel is dat huurders goed op de hoogte zijn van wat er speelt en dat zij met hun stem invloed hebben op de gang van zaken.

Daarnaast kunnen huurders zich ook laten benoemen in de VvE-commissies. Zo kunnen zij samen met eigenaren adviseren over bijvoorbeeld het meerjaren-onderhoudsplan en dat voorleggen aan de VvE. Het model geeft alle ruimte aan samen-

werking tussen huurders en eigenaren."

Naden Komduur noemt de constructie van Woonbron een goede manier om huurders invloed te geven. Bal is er ook tevreden mee: „We hebben op deze manier het huurrecht en het appartementsrecht ineengeschoven. Probleem is dat ze niet naadloos op elkaar aansluiten. Maar we moeten het ermee doen. Deze constructie komt in elk geval tegemoet aan onze uitgangspunten dat alle bewoners kunnen meestemmen en dat besluiten democratisch genomen worden."

Komduur: „Het belangrijkste advies dat ik een verhuurder wil meegeven is om alles goed te regelen bij de verkoop.

Tot slot: praat niet over huurders of kopers. Praat over bewoners. De belangen van kopers en huurders liggen namelijk echt niet zo ver uit elkaar. Uiteindelijk gaat het in beide gevallen om bewoners die zo plezierig mogelijk willen leven. Veel problemen zijn al verholpen als de communicatie goed is, als alle partijen elkaar goed op de hoogte houden." Bal: „Het woonplezier is inderdaad de basis van alles. Zowel kopers als huurders willen bovenal prettig wonen."

'Ik had liever een goed trappenhuis gehad'

Alma Sargentini, huurder

Overvoorde: „De vergaderingen van de bewonerscommissie zijn ook toegankelijk voor de eigenaren. Op die manier willen we elkaar op de hoogte houden. Sommige eigenaren waren ook al lid van de commissie op het moment dat ze hun huurwoning kochten. Andersom moeten we als bewonerscommissie enorm veel moeite doen om als toehoorder te worden toegelaten op de vergadering van de VvE. Het mag wel, maar elke keer moeten

we er opnieuw om vragen. Het is een hele strijd. Op dit moment is tegen de 50 procent van de woningen verkocht. We hebben in elk geval in alle flats nu een bewonerscommissie en een VvE. Stadgenoot moet alles eerst voorleggen aan de VvE en soms vergaderen zij maar een keer per jaar!

In 2008 zou het buitenwerk worden geschilderd, maar toen kwam de vraag of er gelijk inpandig geïsoleerd moest worden. Dat wilden wij als huurders ook, maar vervolgens moest alles weer worden aanbesteed en moest de VvE daar weer over vergaderen. Uiteindelijk zijn ze nu, pas drie jaar later, begonnen.

Het heetste hangijzer is de collectieve verwarming. Bij huurders wordt 35 procent van de kosten vast omgeslagen en 65 procent wordt berekend naar gebruik. Die vaste kosten zijn onder andere voor de warmte die weglekt en daardoor andere woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de boksen verwarmt. Eigenaren betalen echter naar gebruik. Sommigen nemen nu de vrijheid een eigen ketel aan te schaffen. Ze betalen dan niets meer voor de collectieve verwarming, met als gevolg dat de andere bewoners meer moeten betalen want die vaste lasten worden nu over minder mensen omgeslagen.

Een ander probleem is het onderhoud van het trappenhuis. Dat had al in 1999 moeten gebeuren, maar Stadgenoot heeft de woningen verkocht onder de voorwaarde dat het tien jaar onderhoudsvrij is. Dat betekent dat het trappenhuis ook tien jaar niet onderhouden is. Ik ben naar de huurcommissie gestapt en die heeft mij in het gelijk gesteld. Stadgenoot moest het trappenhuis onderhouden. Maar Stadgenoot kon dat niet gedaan krijgen van de VvE. Het gevolg is dat wij nu minder huur betalen, maar ik had liever een goed en schoon trappenhuis gehad."

(Foto: Fotonova.nl)



Huurrecht

Woningruil Wilt u groter wonen of juist kleiner; op een andere etage of in een andere buurt?

Het is lastig om in onze stad een (andere) woning te vinden. De wachttijd kan oplopen tot vele jaren en dan zijn er ook nog regels die bepalen voor welke woningen u wel en niet in aanmerking komt. Woningruil kan een oplossing zijn. Bij woningruil geldt uiteraard geen wachttijd. Heeft u eenmaal een ruilpartner gevonden, dan kunnen ruil en verhuizing snel gaan. Bovendien zijn de regels van de gemeente vaak soepeler bij woningruil: de toetsing op inkomen of binding aan de regio is minder streng. Bovendien wordt bij woningruil binnen de regio niet op vierkante meters getoetst als u kleiner gaat wonen of binnen dezelfde oppervlaktecategorie ruit. Voor woningruil moet u officieel toestemming vragen aan de verhuurders en de gemeente. Doet u dit om problemen te voorkomen altijd schriftelijk. Houd er wel rekening mee dat de huurprijs na woningruil hoger kan liggen dan daarvoor. Het is belangrijk om dit vooraf goed uit te zoeken. Laat bij een nieuwe woning – dus ook bij woningruil – altijd, in ieder geval binnen zes maanden, de huurprijs controleren. Voor meer informatie en ondersteuning kunt u terecht bij het Wijksteunpunt Wonen bij u in de buurt.

Woningnet en de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven hebben een speciale website voor woningruil: www.dewoningruiler.nl

BETAALBAARHEID

Dure stadswarmte op komst?

Amsterdam zet zwaar in op de aanleg van stadswarmte, zowel naar nieuwbouw als naar bestaande bouw. Dit moet leiden tot een ring van buizen voor warm water rond bijna de hele stad. De Huurdersvereniging Amsterdam staat hier kritisch tegenover omdat het de keuzevrijheid van de consument beperkt en omdat de prijsvorming onduidelijk is. De hoop van de HA was sinds 2003 gevestigd op de zogeheten Warmtewet, die de klant moet beschermen tegen (te) hoge prijzen voor geleverde warmte. De

regering heeft de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) opdracht gegeven om deze wet toepasbaar te maken. Het resultaat is echter dat volgens de huidige Warmtewet vrijwel alle afnemers van stadswarmte meer zouden gaan betalen. Daarmee blijkt de bescherming van de consument een wassen neus te zijn. Volgens de NMa zouden de kosten van geleverde warmte door stadsverwarming met €50 tot €150 per jaar stijgen. De Huurdersvereniging Amsterdam eist de garantie dat

stadswarmte niet duurder wordt dan stoken op gas, want dat hebben de gemeente en de leveranciers met de Niet-Meer-Dan-Andersprijs beloofd.

Voor huurders dreigt door stadswarmte bovendien een hogere huur. De warmtebedrijven (Nuon, Essent e.a.) willen dat aansluiting op stadswarmte woningen een beter energielabel oplevert. Maar een beter energielabel betekent ook een hogere huur. Minister Donner overweegt dit inderdaad te gaan toepassen. Dan wordt stadswarmte voor huurders wel heel onaantrekkelijk.

HUURDERS DUURDER UIT



DISCUSSIE

Minder regels bij woonruimteverdeling

Amsterdam begon vorig jaar een discussie over een andere woonruimteverdeling. De belangrijkste reden was en is dat de gemeente moet bezuinigen en de Dienst Wonen Zorg en Samenleven daar stevig aan moet bijdragen. De dienst is onder andere verantwoordelijk voor de handhaving van regels en vergunningen. Een manier van bezuinigen is te komen tot minder regels. Dus is onderzocht welke regels veranderd of geschrapt kunnen worden. Daarbij is meteen gekeken of en hoe de woonruimteverdeling eerlijker en efficiënter kan. Uiteindelijk kiest de gemeente ervoor om veel taken over te hevelen naar de woningcorporaties. Zo zijn de meeste doelgroepen en het doelgroepenbeleid vervallen. In principe maakt de gemeente geen speciale regels meer voor ouderen, studenten, jongeren en grote gezinnen. De corporaties zullen via

Woningnet wel huurwoningen blijven bestemmen. Ze maken daarover afspraken met de gemeente en de Huurdersvereniging Amsterdam. Zo houden verschillende groepen een kans op een huurwoning. Groepen waarvoor de gemeente de wettelijke plicht heeft te zorgen, zoals sociaal-medisch urgenten en vrouwen in nood, blijven wel doelgroep voor het beleid van de gemeente.

Huisvestingsvergunning

Tot dusverre moest iedereen die in een sociale huurwoning met een huur tot €548 wilde wonen een huisvestingsvergunning krijgen van de gemeente. Die regel wordt voor een groot deel geschrapt. Voor corporatiewoningen hoeft de vergunning helemaal niet meer. Voor huurwoningen van particuliere verhuurders is geen vergunning meer nodig als de verhuurder zijn woningen volgens strikte regels

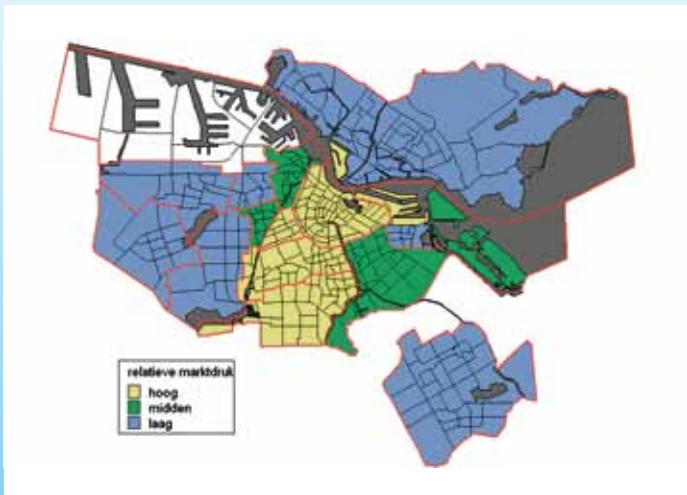
verhuurt. Wil of doet de particuliere verhuurder dat niet, dan blijft een huisvestingsvergunning verplicht. De gemeenteraad dringt er samen met de HA op aan dat die plicht dan geldt tot aan de vrijesectorgrens van €652.

Inschrijfduur

Bij aanvang van de discussie was het de vraag of het model waarbij de mensen met de langste woon- of inschrijfduur de woning als eerste krijgen aangeboden, moest blijven of niet. Duidelijk is nu dat dat niet verandert. Wel is de bedoeling dat voortaan alleen op basis van inschrijfduur zal worden verdeeld. De HA vindt het erg belangrijk dat deze overgang van woonduur naar inschrijfduur eerlijk verloopt en mensen niet ineens alle woonduur kwijtraken. Het wachten is nu op definitieve en meer concrete voorstellen van de gemeente Amsterdam om de regels voor de verdeling van woonruimte te wijzigen.

EERLIJKER EN EFFICIËNTER?





Tussenstand verkoop huurwoningen

Statistiek Tussen 1998 en 2020 mogen de woningcorporaties in totaal 46.330 huurwoningen verkopen. Een derde daarvan, 15.815 woningen, is al van de hand. Tot 2020 is dus nog de verkoop van 30.515 woningen toegestaan. Vanaf juli van dit jaar is er een verdeling tot stand gekomen over drie marktgebieden in Amsterdam. Op basis van de druk op de woningmarkt worden lage, midden en hoge marktdrukgebieden onderscheiden. Er is gekozen om in de gebieden met lage marktdruk (Zuidoost, Noord en Nieuw-West) meer woningen te verkopen dan in de midden en hoge drukgebieden.

Op 1 januari 2011	Verkocht	Te verkopen	Totaal
Marktgebied hoog	2.666	5.461	8.127
Marktgebied midden	2.925	8.190	11.115
Marktgebied laag	10.224	16.864	27.088
Totaal	15.815	30.515	46.330

MEEP RATEN

Vernieuwd sociaal plan bij sloop en renovatie

Als woningen worden gesloopt of verbeterd, is het belangrijk dat de zittende huurders weten waar ze aan toe zijn en de mogelijkheid hebben om mee te praten over het wat, hoe en wanneer van de activiteiten. Dat is een van de rechten van de huurder. Sloop of renovatie is voor bewoners immers een ingrijpende zaak.

In de Amsterdamse Kaderafspraken bij sociale plannen staan de afspraken die gelden over hoe huurders kunnen meepraten en welke rechten zij hebben bij sloop en renovatie. Afgelopen zomer vonden er lange, heftige gesprekken plaats tussen gemeente, corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam over de vernieuwing van deze afspraken.

Dat is uiteindelijk gelukt en de Kaderafspraken zijn flink aangepast. De belangrijkste wijziging is dat de rol van de bewonerscommissie tijdens het proces veel duidelijker is geworden. Stap voor stap is afgesproken hoe de bewoners bij het maken van de plannen worden betrokken. Het is daarbij wel belangrijk dat bewoners zich verenigen in een bewonerscommissie. Daarnaast zijn de afspraken over

vergoedingen vernieuwd. Sloop en renovatie leveren altijd overlast voor de huurder op. Bij sloop is de overlast vanzelfsprekend het grootst: het huis waar je woont verdwijnt en verhuizen is noodzakelijk. Tijdens renovatie is het soms mogelijk om in de woning te blijven wonen, maar soms ook niet. Afhankelijk van de situatie kunnen bewoners vergoedingen krijgen van 500 tot 5.400 euro.

SLOOP EN RENOVATIE



Foto: GZIG

LEEFBAARHEID

Zelf bijdragen aan een betere buurt

Schoon, veilig en prettig samenleven wil eigenlijk iedereen. Dat is de kern van een leefbare buurt. Dat is een verantwoordelijkheid van overheid, corporaties, politie, lokale organisaties en bewoners samen. Het is dus belangrijk hierover met elkaar afspraken te maken, zodat iedereen zijn deel kan bijdragen. De gemeente Amsterdam, de corporaties en de

Huurdersvereniging Amsterdam hebben op 19 september hun handtekening gezet onder Bouwen aan de Stad II, hierin staan afspraken over wie wat doet. De aandacht gaat daarbij uit naar buurten die het wat minder goed doen. Als een buurt weg dreigt te zakken, zullen alle partijen in beweging moeten komen om het tij te keren.

In alle afspraken komt naar voren dat bewoners zelf ook een taak hebben. In de wijkaanpak zijn er middelen om die taak in te vullen. Dat heeft geleid tot vele honderden initiatieven in grote delen van Amsterdam. Voorbeelden daarvan zijn De Groene Ontmoetingsplek in Reimerswaal, waar bewoners een braakliggend bouwterrein omtoverden tot een tijdelijke ontmoetingsplek voor de buurt waar activiteiten voor en

door bewoners worden georganiseerd. Of De Ronde van de Banne, een hardlooptocht voor kinderen en jongeren uit de buurt. Meer dan 1.500 van dit soort initiatieven zijn er de afgelopen jaren ingediend en uitgevoerd. Afgesproken is om, ook nu de geldkraan verder dichtgaat, de positieve kant van dit werk niet verloren te laten gaan en ruimte te houden voor initiatieven van bewoners.

EIGEN INITIATIEF





André Kroon: 'Ook in magere jaren heeft belangenbehartiging zin.'

Foto: Fotonova.nl

Huurgenoot sterk in communicatie en ondersteuning

Bert Vooijs In de zomer van 2008 fuseerden de Amsterdamse Woningbouw Vereniging (AWV) en woningbouwvereniging Het Oosten tot de huidige woningcorporatie Stadgenoot. Twee organisaties, met ieder bijna honderd jaar ervaring in volkshuisvesting, sloegen de handen ineen. Ook de bewonersplatforms – Zicht op Het Oosten en Kerngroep AWV – besloten samen één vuist te maken. Zij richtten in 2009 Huurgenoot op. Met voorzitter André Kroon kijken we naar wat er al bereikt is en wat er nog op stapel staat.

„De afgelopen drie jaar is er enorm veel gebeurd”, zegt Kroon. „Stadgenoot is direct enthousiast begonnen met allerlei mooie plannen en initiatieven. Het is een organisatie die haar maatschappelijke verantwoordelijkheid erkent en die goed probeert in te vullen. Veel van de initiatieven die een paar jaar geleden startten, worden nu helaas teruggedraaid. Stadgenoot is om zulke projecten te kunnen betalen afhankelijk van de verkoop van woningen. En die verkoop valt tegen, want pal na de

fusie sloeg de economische crisis toe.”

De buurt in

Van buurtgericht werken komt daarvoor nog niet voldoende. Stadgenoot wil wel, maar moet op de kleintjes letten, aldus Kroon: „Ze zijn begonnen met 'Buurtentrees' waar de bewoners, de buurt en de corporatie elkaar konden ontmoeten. Een prachtig concept, op het moment dat er geld is om het goed uit te voeren. Helaas zijn veel van die ontmoetings-

plaatsen nog maar een paar uur per week open voor de huurders. Voor de rest doen ze nu dienst als huismeesterkantoor. Dat heeft met geld te maken. Jammer, maar er komen wel weer betere tijden.”

Medezeggenschap

In afwachting van die betere tijden bouwt Huurgenoot een goede relatie op met de leiding van Stadgenoot. Regelmatig overleggen Kroon en de zijnen met directeur Wonen Franck Storm of met bestuurder Gerard Anderiesen. „We zijn ondanks alles heel tevreden over de zeggenschap die we hebben. En over wat we kunnen doen om de ruim zestig bewonerscommissies te betrekken, te helpen met scholing en waar nodig nieuwe commissies te helpen oprichten. Daarin investeren we relatief

veel tijd en energie. We zijn tenslotte ook bezig onze eigen organisatie op te bouwen. Daar hoort ondersteuning van de commissies bij. Dat én de communicatie met commissies en bewoners is ons sterke punt.”

'Als beide partijen naar elkaar luisteren en met elkaar meedenken, bereik je mooie dingen'

Lage drempel

De bestuursleden van Huurgenoot hebben ieder hun eigen 'gebied'. In dat gebied zijn ze verantwoordelijk voor de contacten met de diverse commissies en met individuele bewoners. „Heel laagdrempelig dus. Soms gaat het dan ook over heel basale zaken. Dat is een prima manier om te

weten te komen wat er zoal leeft bij de achterban. Bovendien: de commissies die al goed draaien hebben onze hulp ook minder hard nodig.”

Tel uw zegeningen

„We blijven doorgaan met het stimuleren van bewonersinitiatief en het behartigen van de belangen van de huurders bij Stadgenoot. En dat is in deze economisch slechte tijden niet altijd even gemakkelijk. Toch is al die inzet niet voor niets. Regelmatig doen we – samen met de verhuurder – echt een stap vooruit. We hebben dan ook genoeg vertrouwen in de toekomst van Stadgenoot. Helemaal als de economie weer aan zou trekken. Want als beide partijen naar elkaar luisteren en met elkaar meedenken, kun je alleen maar mooie dingen bereiken.”

> Wijksteunpunt Wonen onderzoekt leegstand in Stadsdeel Centrum



Er is nogal wat leegstand in de binnenstad. Foto: Bas Baltus

Het Wijksteunpunt Wonen Centrum is sinds enkele maanden bezig met een onderzoek naar leegstand van gebouwen in Stadsdeel Centrum. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van de stadsdeelraad.

Aanleiding is dat de indruk bestaat dat hier veel panden en etages leeg staan. Het gaat om ongebruikte kantoren, lege woningen boven winkels of zelfs compleet vergeten gebouwen. Bij de huidige grote behoefte aan geschikte woon- en werkruimte is dit velen een doorn in het oog.

Om de leegstand goed in kaart te brengen, wordt gebruikgemaakt

van verschillende methoden. Belangrijk daarbij zijn de meldingen van bewoners en gebruikers. Het Wijksteunpunt heeft een site geopend waarop zij leegstand kunnen melden. Ook panden die in gebruik zijn via anti-kraak (leegstandsbeheer) kunnen worden gemeld, omdat ook dan sprake is van niet-permanent gebruik.

Uit een eerste inventarisatie van Damrak en Rokin blijkt dat daar ongeveer 25.000 m² leeg staat. Het gaat voornamelijk om kantoorruimte. Hiervan is zo'n 20.000 m² in beheer bij anti-kraakbureau's. Het oude Fortis-gebouw aan het Rokin spant de kroon met een oppervlak-

te van ongeveer 18.000 m². Daarnaast zijn in deze omgeving nog zo'n tweeëntwintig panden die (deels) leegstaan, waaronder ook woningen met een oppervlakte van 40 tot 60 m² die behoren tot het meest betaalbare huursegment. Panden die op dit moment worden verbouwd zijn niet geïnventariseerd.

Het volledige onderzoek zal eind 2011 gepubliceerd worden. Er zullen voorstellen worden gedaan hoe leegstand aan te pakken en aan de gebouwen een zinvolle invulling te geven.

Daarbij zal ook veel aandacht worden gegeven aan de grote hoeveelheid ruimte die in gebruik is via anti-kraak. Onderzocht zal worden in hoeverre er sprake is van goed beheer.

Het wijksteunpunt roept bewoners en gebruikers op om de komende maanden leegstand (eventueel anoniem) te blijven melden. Ze kunnen daarbij gebruikmaken van onderstaande website.

www.wswonen.nl/centrum/leegstand
leegstandcentrum@wswonen.nl

De huurder Tony Strijbosch

Foto: Fotonova.nl

Hoe lang woon je hier? „Vijftien jaar.“ **Wat betaal je aan huur?** „€445,-. Daar gaat €177,- huurtoeslag vanaf.“ **Hoe groot is je woning?** „Ongeveer 70 vierkante meter, inclusief berging. Oorspronkelijk was het een drie-kamerwoning, maar ik heb een slaapkamer bij de huiskamer laten trekken.“ **Wat vind je het leukst aan de woning?** „Ik heb voor en achter een balkon met fantastisch uitzicht. Voor kijk ik over het Amstelkanaal. Aan de achterkant heb ik zicht op een prachtige binnentuin met veel bomen. Het balkon achter zie ik als een extra kamer. Ik heb geen geld om op vakantie te gaan; dit balkon is voor mij elke keer weer een uitje. Mijn vriendin ontvang ik er voor een wijntje en een hapje.“



De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is de stedelijke vereniging van huurdersorganisaties in Amsterdam. Huurdersorganisaties per verhuurder en per stadsdeel kunnen lid worden van HA. Bewonerscommissies zijn aangesloten via hun koepel.

▶ HV Groot Oost
info@hvgo.net
www.hvgo.net
 020 - 462 03 30

▶ HV Oud West (HOW)
info@huurdersverenigingoudwest.nl
www.huurdersverenigingoudwest.nl
 020 - 489 76 97

Huurderskoepels

▶ Bewonersraad Rochdale (Rochdale)
bewonersraadpatroc@xs4all.nl
www.bewonersraadrochdale.nl
 020 - 342 96 23 (di-vr 9:30-12:00)

▶ HV Westerpark
hvwesterpark@wswonen.nl
 020 - 662 82 37

▶ Huurdersplatform Noord (HpN)

▶ Huurgenoot (Stadgenoot)
info@huurgenoot.nl
www.huurgenoot.nl
 020 - 404 02 10

▶ HV Zuidoost
www.hvzuidoost.nl

Huurdersverenigingen in de particuliere sector

- ▶ Huurdersvereniging Nachtwachtlaan
- ▶ Huurdersvereniging Slotterhof
- ▶ Vereniging Flatbewoners Delflandplein
- ▶ Vereniging Van Doeyenburg

Categorale lidorganisaties

- ▶ ANBO
amsterdam@anbo.nl,
www.anbo.nl
- ▶ Migrantennetwerk Kompas
 p/a Nieuwezijds Voorburgwal 32,
 Amsterdam
- ▶ SRVU
bestuur@srvu.org, www.srvu.org

Voor meer informatie over de adressen van de lidorganisaties: telefoon HA: 020 - 620 68 82 of www.huurdersvereniging-amsterdam.nl

Huurdersverenigingen per stadsdeel

▶ Huurdersvereniging Centrum
info@huurdersverenigingcentrum.nl
www.huurdersverenigingcentrum.nl
 020 - 623 72 72

▶ Huurdersvereniging De Pijp
hvdp@wijkcentrumceintuur.nl
www.wijkcentrumceintuur.net/info
 020 - 676 48 00

▶ Huurdersvereniging Zuid
hvzuid@dds.nl
 020 - 662 82 37

▶ Huurdersvereniging Zuider-Amstel
hvza@dds.nl
 020 - 301 00 33

▶ HV Baarsjes & Bos en Lommer
info@hvdbbl.nl
www.hvdbbl.nl
 020 - 616 99 17



Het huurspreekuur in uw buurt kan u helpen bij problemen met het onderhoud, de puntentelling, huurverhoging, servicekosten of het aanvragen van huurverlaging. Neem voor een vlotte afhandeling de volgende gegevens mee:

- ▶ naam en adres van uw verhuurder
- ▶ een afschrift van uw laatste huurbetaling
- ▶ de brief met het voorstel van de huurverhoging
- ▶ een lijstje met onderhoudsklachten aan de woning
- ▶ uw brief aan de huisbaas met melding van de gebreken
- ▶ eventueel de aanschrijving van Bouw- en Woningtoezicht

Huurteams Huurspreekuren

CENTRUM

- ▶ Oude Binnenstad
Nieuwe Doelenstraat 55
Tel: 421 48 68
- ▶ Westelijke Binnenstad
1e Laurierdwaarsstraat 6
Vanaf 14 juni: Elandsgracht 70
Tel: 420 58 35

- ▶ Oostelijke Binnenstad
Roetersstraat 174
Tel: 622 76 98

NIEUW WEST

- ▶ Groenpad 4
Tel: 619 09 74

NOORD

- ▶ J. Drijverweg 5
Tel: 494 04 46

OOST

- ▶ Wijtenbachstraat 34 hs
Tel: 462 03 30

WEST

- ▶ De Baarsjes / Bos en Lommer
Columbusplein 1
Tel: 412 15 37

- ▶ Oud-West
1e Helmersstraat 106-D
Tel: 412 17 63

- ▶ Westerpark
Van Limburg Stirumstraat 119
Tel: 682 11 33

- ▶ Westerpark
Spaarndammerstraat 722
Tel: 680 27 10

ZUID

- ▶ Oud Zuid
Gerard Doustraat 133
Tel: 664 53 83

- ▶ Zuideramstel, Buitenveldert (tot juli 2011)
A.J. Ernststraat 112
Tel: 642 11 16

- ▶ Zuideramstel, Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
Tel: 642 21 79

ZUIDOOST

- ▶ Bijlmerdreef 1289
Tel: 579 79 20

CENTRUM

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Centrum
centrum@wswonen.nl

- ▶ Oude Binnenstad
Wijkcentrum d'Oude Stadt
Nieuwe Doelenstraat 55
wo 14.00-17.00 en 19.00-20.00
Tel: 622 42 88

- ▶ Westelijke Binnenstad
Dienstencentrum Laurierhof
1e Laurierdwaarsstraat 6
Vanaf 14 juni: Huis van de Buurt Jordaan & Gouden Reael, Elandsgracht 70
ma-vr 14.00-16.00, di 19.00-20.00
Tel: 625 85 69

- ▶ Westelijke Binnenstad
Dienstencentrum Straat & Dijk
Haarlemmerstraat 132-136
wo 15.00-17.00 Tel: 622 05 14

- ▶ Oostelijke Binnenstad
Dienstencentrum Plantage
Weesperbuurt
Roetersstraat 174
wo 15.00-17.00 en 19.00-20.00
Tel: 622 76 98

- ▶ Oostelijke Binnenstad
Oosterkerk
Kleine Wittenburgerstraat 1
di 09.00-10.00
Tel: 622 38 08

NIEUW-WEST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West
nieuwwest@wswonen.nl

- ▶ Osdorp
Groenpad 4
ma 09.30-12.00
di 13.00-15.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Van Suchtelen van de Haarestraat 14-16 (Loket ZES)
do 13.00-15.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Slotervaart
Jan Tooropstraat 6 (Eigenwijks)
ma 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Pieter Calandlaan 7 (Loket ZES)
wo 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Geuzenveld-Slotermeer
Jan de Louterstraat 19 (Eigenwijks)
ma 13.00-15.00, di 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Steunpunt Leefbaarheid & Veiligheid
Albardakade 5
do 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Woningnetbegeleiding Nieuw West
Plein '40-'45 nr.1 (Tuinstadhuys)
do 14.00-16.00
1 keer per twee weken, de laatste donderdag vóór sluitingsdatum Woningnet*.
Tel: 619 09 74
**Zodra er wekelijks gereageerd kan worden op Woningnet, zal de begeleiding ook wekelijks plaatsvinden.*

NOORD

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Noord
noord@wswonen.nl

- ▶ J. Drijverweg 5
do 18.00-21.00, vrij 10.00-13.00
Tel: 494 04 46

OOST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Oost
oost@wswonen.nl

- ▶ Wijtenbachstraat 34 hs
ma 19.00-20.00 en wo 9.00-12.00
Overig op afspraak
Tel: 462 03 30 (ma t/m do)
In mei extra voorlichtingen ivm de huurverhoging.
Zie www.wswonen.nl/oost

WEST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen de Baarsjes / Bos en Lommer
bbl@wswonen.nl

- ▶ Columbusplein 1
ma 14.00-16.00, wo 13.00-15.00 en do 19.00-21.00
Tel: 412 15 37

- ▶ Woonzorgcentrum de Boeg
Hoofdweg 495
di 10.00-12.00
Tel: 686 05 90

- ▶ Openbare bibliotheek
Bos en Lommerplein 176
vr 13.00-15.00 (hulp bij zoeken op Woningnet)
Tel: 412 15 37

- ▶ Buurthuis de Krijtmolen
Chassestraat 2, hoek Baarsjesweg
do 10.00-12.00 (voor hulp bij zoeken naar woningen op Woningnet)
Tel: 412 15 37

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Oud-West
oudwest@wswonen.nl

- ▶ 1e Helmersstraat 106-D
ma/di/do/vr 9.00-12.00 + di 19.00-20.00
Tel: 618 24 44

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Westerpark
westerpark@wswonen.nl

- ▶ Van Limburg Stirumstraat 119
ma 19.00-20.00 en di 10.00-12.00
Tel: 682 11 33

- ▶ Spaarndammerstraat 722
di 15.00 – 16.00 uur: renovatiespreekuur
do 9.15 – 11.15 uur
Tel: 680 27 10

ZUID

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuid

- ▶ Woonspreekuur de Pijp
Gerard Doustraat 133
wo 9.00-12.00 (ook huurteam)
do 19.30-21.00
Tel: 664 53 83
oudzuid@wswonen.nl

- ▶ Woonspreekuur Zuid (VPC, Zuid-West)
J.M. Coenenstraat 4-6
do 10.00-12.00 (ook huurteam)
Tel: 664 53 83
oudzuid@wswonen.nl

- ▶ Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt de Bockesprong
Theophile de Bockstraat 100
ma 19.00-20.00
Tel: 664 53 83
oudzuid@wswonen.nl

- ▶ Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
di 14.30-19.00 (overig op afspraak)
Tel. spreekuur: ma-do 9.30-10.30
Woonconsulent:
Tel. spreekuur: ma-di 10.00-11.00
do 13.00-14.00
Tel: 642 21 79
zuideramstel@wswonen.nl

- ▶ Buitenveldert
A.J. Ernststraat 112
do 15.00-19.00
Tel. spreekuur: ma-do 9.30-10.30
Vanaf juli 2011 alleen inloopsprek-
uur do 16.00-19.00
Tel: 642 11 16
buitenveldert@wswonen.nl

ZUIDOOST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuidoost
zuidoost@wswonen.nl

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuidoost
Bijlmerdreef 1289 (CEC gebouw)
do 18.00-20.00
Gratis advocatenspreekuur:
do 19.00-20.00
Tel: 579 79 20

- ▶ Anton de Komplein 150
Spreekuur op afspraak:
ma 13.00-17.00 (eerst telefonisch afspraak maken op werkdagen van 9.00-12.00 uur)
Inloopsprekuren: di 9.00-13.00
Tel: 252 57 77

- ▶ Buurtentree Holendrecht
Holendrechtplein 3
wo 10.00-12.00
Tel: 579 79 20

DIVERSEN

- ▶ Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag
Nieuwezijds Voorburgwal 32
Eerst telefonisch een afspraak maken
meldpunt@wswonen.nl
Tel: 523 01 99

WEBSITES

- ▶ www.wswonen.nl
- ▶ www.huurders.info
- ▶ www.huurverhoging.nl
- ▶ www.ep-online.nl (opvragen energielabel)
- ▶ www.energiebesparingsverkenner.nl