



Huurdersvereniging

A M S T E R D A M

A A N B E V E L I N G E N

**voor de gemeenteraadsverkiezingen in Amsterdam
ten aanzien van de woonagenda 2010 - 2014**



Huurdersvereniging

A M S T E R D A M

Ongeveer 195.000 huishoudens zijn via lidorganisaties bij de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) aangesloten. De HA behartigt al tien jaar de belangen van Amsterdamse huurders op stedelijk niveau. We doen mee aan het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg (AVO) en hebben de beleidsovereenkomsten met instemming van onze leden mede ondertekend. Voor de komende verkiezingen van de deelraden en de gemeenteraad maken wij van de gelegenheid gebruik om een aantal punten onder uw aandacht te brengen. We hopen dat u deze punten gebruikt bij het opstellen van uw verkiezingsprogramma.

DE HA STAAT VOOR:

- 1 Voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit bieden aan alle doelgroepen
- 2 Toegang voor alle doelgroepen in iedere wijk behouden en segregatie tegengaan
- 3 Participatie mogelijk maken van alle doelgroepen door het creëren van goede voorwaarden in ieder stadsdeel
- 4 Leefbaarheid in iedere wijk bevorderen door het maken van goede afspraken met alle betrokken partijen

1 Voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit bieden aan alle doelgroepen

NIET SLOPEN, TENZIJ:

- a. er minstens 20% meer woningen verdicht voor kunnen worden teruggebouwd;
- b. de bouwtechnische kwaliteit slecht is;
- c. opknappen meer kost dan nieuw bouwen;
- d. minstens 70% van de bewoners instemt met de sloop.

Er worden per saldo te weinig woningen toegevoegd aan de voorraad waardoor de wachttijden voor starters al opgelopen zijn tot 6,7 jaar en voor doorstromers tot 15 jaar. De te slopen woningen zijn vaak geschikt voor starters en door nieuwbouw na sloop staat de betaalbaarheid onder druk. Beloften als terugkeer in de eigen buurt na sloop kunnen nauwelijks worden waargemaakt omdat de huren van de nieuwbouw veel hoger zijn. Herhuisvesting stokt en diverse sloop/nieuwbouwprojecten in West zijn hierdoor de laatste jaren enorm vertraagd.

HERBESTEMMEN VAN KANTOREN tot jongeren- of studentenwoningen in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid of creatieve broedplaatsen.

WONINGBOUWPRODUCTIE op peil houden, goedkoper bouwen door proeven met prefab-, container- en cascowoningen voor respectievelijk huur en verkoop.

LEVENSLOOPBESTENDIG BOUWEN, mogelijkheden voor aanpassingen in bestaande (oud)bouw verbeteren. De Stuurgroep Wonen Zorg en Dienstverlening heeft door onderzoek laten zien dat de vraag naar de zogenaamde nultredenwoningen tot 2015 het grootst is. Dit zijn woningen met maximaal 1 trap die met enkele ingrepen geschikt te maken zijn voor ouderen.

CREËREN VAN GECLUSTERDE ZELFSTANDIGE EN ONZELFSTANDIGE WONINGEN voor ouderen en gehandicapten binnen de ring door 'opplussen'. Ook dit wordt bepleit door de Stuurgroep Wonen Zorg en Dienstverlening. Er ontstaat vanaf 2015 een tekort.

ENERGIEBESPARING in de bestaande woningvoorraad met een (klein) financieel voordeel voor de huurder in verband met instemming en overlast. Dit betekent dat de woonlasten bijvoorbeeld dalen met 15%. Maak eigen initiatieven van huurders met betrekking tot energiebesparing mogelijk.

MEER TUSSENVORMEN TUSSEN HUUR EN KOOP BEVORDEREN. De afstand tussen huurprijzen en kooprijzen zijn groot; deze tussenvormen helpen koopstarters de eerste stap te zetten.

HET DOORTREKKEN VAN HET PUNTENSTELSEL in Amsterdam naar een huur van rond de 900 euro. Hierdoor wordt ook deze groep huurders beschermd en kan men huren laten toetsen door de huurcommissie. Bovendien is er juist bij middengroepen een behoefte aan huren tussen 650 en 900 euro.

ALTERNATIEVE EXPERIMENTEN MET HUREN ontwikkelen die zijn toegespitst op de Amsterdamse situatie. De HA is niet enthousiast over Huur op Maat omdat hierbij een soort solidariteit tussen huurders in de huursector wordt gezocht in plaats van in de huur- én koopsector. Ook is het de vraag of de prijsvorming van de koopmarkt het leidende principe voor de huurmarkt kan zijn. Men gaat uit van de WOZ-waarde voor het bepalen van de markthuur. Hierbij komt dat de koopmarkt door de hy-

2 Toegang voor alle doelgroepen in iedere wijk behouden en segregatie tegengaan

HANDHAVEN VAN DE AANBIEDINGSAFSPRAKEN op twee huurprijsniveaus. Hierdoor wordt de toegankelijkheid van iedere buurt gegarandeerd en blijven er voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen met midden- en lage inkomens beschikbaar.

MEER AANDACHT VOOR JONGERENHUISVESTING. Goedkope kleine woningen moeten beschikbaar (label) blijven voor deze groep. Ook kan er voor hen geëxperimenteerd worden met kleine sobere nieuwbouwwoningen.

EXTRA AANDACHT VOOR GROTE GEZINNEN handhaven en concretiseren. Gezinnen die te krap wonen, moeten zich kunnen melden en door de corporaties aan een grotere woning worden geholpen.

GEEN HUURHARMONISATIE VOOR OUDEREN die van een grote naar een kleine woning willen verhuizen. De huur van de kleinere woning mag in ieder geval niet hoger zijn dan die van de te verlaten woning.

Probeer in stadsdelen binnen de ring bij verkoop **ZOVEEL MOGELIJK BENEDENWONINGEN TE BEHOUDEN VOOR OUDEREN EN GEHANDICAPTEN.** In deze stadsdelen is vaak weinig woningvoorraad met lift en is nieuwbouw niet vaak te realiseren.

MEER AANDACHT VOOR STUDENTENHUISVESTING. De afgesproken aantallen worden niet gehaald terwijl er al jaren een tekort is. Afspraken met de particuliere sector kunnen een welkome aanvulling vormen op het aanbod. Het probleem niet alleen aanpakken met tijdelijke oplossingen. De Dienst Wonen geeft nu bijvoorbeeld toestemming voor verhuur op campuscontracten in reguliere woningen in Slotermeer of voor onttrekking aan reguliere verhuur wegens 'wisselwoning' maar vervolgens komen er studenten in via de UvA.

BLIJVENDE AANDACHT OM WOONFRAUDE VAN VERHUURDERS TEGEN TE GAAN. De druk op de Amsterdamse woningmarkt is zo groot dat er toezicht moet blijven op een eerlijke verdeling van de sociale woningvoorraad.

3 Participatie mogelijk maken van alle doelgroepen door het creëren van goede voorwaarden in ieder stadsdeel

BEWONERS MEER INVLOED GEVEN OP DE BUURTUITVOERINGSPLANNEN bij de Wijkaanpak. Bewoners worden wel steeds meer onderwerp van buurtuitvoeringsplannen én worden uitgenodigd om mee te doen aan activiteiten maar worden nog onvoldoende betrokken bij het beleid dat voor een buurt wordt uitgezet.

VROEGTIJDIG BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ STEDELIJKE Vernieuwing en renovatie. Naast de goede voorbeelden van openplanprocedures gebeurt het te vaak dat huurders te laat erbij betrokken worden en voor voldongen feiten komen te staan. Gemeente en stadsdelen controleren dit en spreken corporaties hierop aan, dit moet kritischer gebeuren. Erken bewonersorganisaties/platformen als volwaardig gesprekspartner en laat hun advies/mening als zwaarwegend gelden (gekwalificeerd advies). Faciliteer bewonersplatforms.

DOORZETTEN WIJKSTEUNPUNTEN WONEN en overal zorgen voor voldoende formatie om ook participatie en empowerment van bewoners mogelijk te maken. Daarnaast gedurende 4 jaar kiezen voor extra formatie om voorlichting en geschillen over de energielabels aan te kunnen. Extra aandacht voor WS-Wonen in stadsdelen waar gefuseerd wordt; houd de oude locaties voor bewoners tijdens spreekuren in stand. Zorg dat het geld van WS-Wonen geoormerkt is zodat de werkgevers daar hun bezuinigingen niet op kunnen toepassen.

EXTRA STEUN VOOR VOORLICHTING AAN KLEINE EN GEMENGDE VERENIGINGEN VAN EIGENAREN (VVE'S). Kleine VvE's hebben vaak moeite met het goed besturen van hun vereniging omdat het hun aan kennis ontbreekt. Bij gemengde VvE's levert de combinatie huurders/kopers soms problemen op. Deze problemen kunnen met enige begeleiding goed worden opgelost.

4 Leefbaarheid in iedere wijk bevorderen door het maken van goede afspraken met alle betrokken partijen

GEbruikersCONTRACTEN EN TIJDELIJKE VERHUUR: goede controle en handhaven van termijnen van vergunningen; ook corporaties rommelen hiermee.

VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN: na mutatie maximaal 6 maanden leegstand voor verkoop, daarna terugbrengen in de reguliere verhuur. De huidige termijn is 1 jaar en dat is gezien de aanhoudende woningnood te lang. Het komt voor dat bij dreigende overschrijding een kleine ingreep wordt gedaan en de woning opnieuw in de verkoop komt, dit moet niet meer mogelijk zijn.

TEGENGAAN VAN SPECULATIE IN DE PARTICULIERE WOONVOORRAAD.

NIET MEER SPLITSEN IN MARKTGEBIED A, omdat daar de huurwoningvoorraad al stevig onder druk staat. Ook bij splitsen goed handhaven op leegstand en de vereiste kwaliteit voor de eerste verkoop. Beide zaken krijgen in sommige stadsdelen nog steeds te weinig aandacht. Aan de voorwaarden voor splitsing toevoegen het realiseren van twee energielabelstappen.

AFSPRAKEN MAKEN MET CORPORATIES over de maximale leegstandstermijn vrije sector woningen. Als een woning lange tijd leegstaat, moet de vraaghuur worden aangepast, want dan is de huur blijkbaar niet marktconform.

BIJ VERKOOP VAN SOCIALE HUURWONINGEN in contracten en VvE-reglementen opnemen dat er geen commerciële verhuur mag plaatsvinden door het opnemen van een zogenaamd gebruikersbeding.

DE LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID van buurten moet een belangrijk aandachtspunt blijven voor bestuurders. Bewoners moeten zich thuisvoelen in hun eigen wijk; 'schoon, heel en veilig' dragen hieraan bij. De ontwikkelingsmogelijkheden en werkgelegenheid van bewoners zijn natuurlijk minstens zo belangrijk en horen eveneens aandachtspunt te zijn.

IN BUURTEN MOET ER HOOGWAARDIGE RUIMTE BLIJVEN voor ontmoeting en recreatie, juist in gebieden waar verdichting noodzakelijk is om zoveel mogelijk woningen te kunnen bouwen.