

**HUURDERS
VERENIGING**

A M S T E R D A M

Woonmagazine

Kwartaalblad van de Huurdersvereniging Amsterdam
Zomer 2017 - Oplage: 34.000 - **Gratis**



Gasloos koken? We moeten straks wel, vanwege het klimaat

De Huurcommissie bestaat 100 jaar en is nog altijd broodnodig

Kattenburg is gewend zaakjes zelf te regelen, ook de eigen bewonersruimte

De Huurder: terug naar Mokum, het kan!

MEER SOCIALE HUURWONINGEN ERBIJ OM UITEINDELIJK OP MINDER UIT TE KOMEN

Ieder jaar 2.400 huurwoningen erbij, beloven de Amsterdamse woningcorporaties woonwethouder Laurens Ivens. De corporaties gaan ervan uit dat uiteindelijk van alle woningen 40 procent uit sociale huur bestaat, om preciezer te zijn 'sociale huur in bezit van de gezamenlijke corporaties'. Naast de corporaties zijn er ook nog particuliere en institutionele verhuurders zoals pensioenfondsen. Van die particuliere huurvoorraad stond in 2014 ongeveer een kwart als sociaal te boek en dat aantal slinkt in hoog tempo. Ondanks de bouwintensivering door corporaties betekent het streven naar 40 procent sociaal nog altijd een daling, zowel percentageel als in totale aantallen. In 2011 behoorde nog 63 procent tot de gereguleerde sector; in 2016 was dat percentage al gezakt tot 57 procent. De gereguleerde huursector omvat woningen tot €710,- per maand.

CORPORATIES WILLEN SCHEEFWONEN HARDER AANPAKKEN MAAR HOUDEN VAST AAN LOTING

De Amsterdamse Federatie van Woningbouwfederaties (AFWC) wil met de gemeente manieren ontwikkelen om de doorstroming te bevorderen. Volgens de corporaties worden er nog steeds zo'n 50.000 sociale huurwoningen 'bezet gehouden' door mensen met een midden- of hoog inkomen. Hoeveel groot-verdieners daartussen

zitten, die makkelijk in de vrije sector kunnen huren of kopen, is een goed bewaard geheim. De AFWC wil de mogelijkheid krijgen om de inkomens van huurders tussentijds te toetsen op passendheid. Ook voor het toewijzen wenst de AFWC zichzelf betere methoden, maar de corporaties houden wel vast aan het huidige systeem van loting. Zie ook pagina 4.



VOCHT EN SCHIMMEL MAKEN ZIEK De SP startte dit voorjaar een schimmelalarmlijn. Nog voor de lente voorbij is, melden zich al meer dan honderd mensen met serieuze klachten over schimmel- en vochtproblemen in huis. De meldingen komen uit de hele stad. Bij het meldpunt blijft het niet, de SP belooft bij de melders langs te gaan om de problemen te bespreken. In het tijdschrift voor wonen en bouwen Nul20 zegt SP-raadslid Erik Flentge: 'In sommige gevallen zijn een paar telefoontjes naar de huiseigenaar voldoende (...). Op andere plekken zijn we bezig bewonersavonden te organiseren of een actie op te zetten.'

Ook de gemeente maakt van de aanpak van vocht en schimmel een aandachtspunt en denkt na over onder meer betere handhaving na uitspraken van de huurcommissie. Huurders met ziekmakende vocht- en schimmelproblemen kunnen sowieso al contact opnemen met de GGD, voor advies en tips voor zelf te nemen maatregelen. Lees het artikel op pagina 11.



Huurdersvereniging

AMSTERDAM

In april kwam wethouder Laurens Ivens van Wonen met de Woonagenda. De wethouder zet hierin uiteen hoe hij ervoor gaat zorgen dat er in 2025 voldoende, betaalbare en goede woningen zijn in Amsterdam. De ambities zijn groot, zo valt in de Woonagenda 2025 te lezen.

Het grootste probleem is de afname van de sociale voorraad in de particuliere sector. Dat zijn woningen die nog wel een gereguleerde, redelijk lage huur hebben maar geen eigendom zijn van corporaties. De eigenaren zijn particuliere en institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, of Amsterdammers die een heel pand bezitten en een deel daarvan verhuren. Deze particuliere voorraad neemt volgens Ivens tot 2025 met 6.000 woningen af. De stijging van de WOZ-waarde is hiervoor verantwoordelijk. Die zorgt voor snel stijgende huren, waardoor woningen sneller dan voorheen in de vrije sector komen. De WOZ-waarde is overigens de marktwaarde van een jaar geleden waarop de gemeente haar belastingen bepaald, dit even terzijde.

Amsterdam wordt steeds populairder. Dat betaalbare woningen uit de particuliere voorraad verdwijnen en in de vrije sector duur worden verhuurd, is een ontwikkeling die op dit moment simpelweg niet tegen te houden is. Maar we leggen ons er als HA niet bij neer. Met alle Amsterdammers, de wethouder Wonen, de Woonbond en allerlei andere huurdersorganisaties in de Regio Metropool Amsterdam gaan we landelijk de strijd aan om de WOZ-waarde uit de puntentelling te krijgen.

Ondertussen gaan we natuurlijk ook de strijd aan in Amsterdam zelf. De stad moet toegankelijk blijven voor alle Amsterdammers. Samen met de leden van de HA en allerlei initiatieven van andere huurders, die (nog) niet aangesloten zijn bij de HA, gaan we de aankomende maanden de dialoog met elkaar aan. De Woonagenda 2025 vormt hierbij het uitgangspunt. Waar we voor gaan? Nieuwe prestatieafspraken met de wethouder, die op 1 januari 2020 ingaan.

Doet u mee? Meld u dan bij een huurdersvereniging bij u in de buurt; zie adressen op de achterkant van dit blad.

Winnie Terra
directeur a.i. Huurdersvereniging Amsterdam

INHOUD



De zomer van de HA: nieuws, feiten en meningen over de huurmarkt **4**

De mening van... Jorrit Nijens, gemeenteraadslid GroenLinks **6**

Woonbond voert actie tegen de verhuurderheffing **7**

8 Woonagenda 2025 en meer afspraken over wonen in Amsterdam

9 Wat als de gaskraan definitief wordt dichtgedraaid?

10 De Huurcommissie bestaat 100 jaar en is nog steeds actueel. Hoe werkt de commissie?

11 Veel huizen in Noord verkeren in slechte staat. Pakt de gemeente dit probleem nu eindelijk eens echt aan?

12 Actieve huurders: Kattenburg heeft al veertig jaar een eigen bewonersruimte

13 Actievoeren kun je leren, bijvoorbeeld tijdens een Woon Actiedag

14 De huurder: Marijke van Wijk hoefde niet lang te wachten voordat ze naar Amsterdam kon terugkeren

16 Huurspreekuren en ledenlijst HA



De Zomer van de HA

Huurdersvereniging Amsterdam (HA) komt op voor de belangen van Amsterdamse huurders. In dit Woonmagazine leest u over de jongste ontwikkelingen op de huurmarkt en het volkshuisvestingsbeleid, en hoe de HA voor uw woonbelangen opkomt.

CORPORATIE WIL AF VAN VAST HUURCONTRACT Stadgenoot-bestuurder Marien de Langen pleit voor het afschaffen van het vaste huurcontract. Huurders moeten tevreden zijn met een 'op zeker moment' passende woning, qua huurprijs en vierkante meters. Dat wordt verplicht verhuizen, maar niet als het aan de HA ligt.

Woningcorporatie Stadgenoot wil huurders in plaats van een vast huurcontract een wooncontract aanbieden. Zo'n wooncontract geeft recht op een woning die op dat moment passend is. Mensen kunnen zo tot verhuizen worden verplicht als Stadgenoot vindt dat ze bijvoorbeeld te groot of te goedkoop wonen, na tussentijdse toetsing van het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling.

In feite pleit bestuurder Marien de Langen van Stadgenoot met zijn voorstel voor verdere flexibilisering van het huurrecht. Dit tot grote ergernis van volkshuisvestingsdeskundigen en huurdersorganisaties. De Langen verdedigt zijn plan met de constatering dat 'zijn' huurders erg lang blijven zitten. De gemiddelde woonduur bij Stadgenoot is twintig jaar. Hoewel Stadgenoot een van de grotere corporaties is in Amsterdam komen er maar weinig sociale huurwoningen vrij. De doorstroming is gering.

In *de Volkskrant* stelt De Langen 'dat duizenden relatief grote woningen van Stadgenoot worden bewoond door één



persoon'. Daarom wil hij huurders die te groot wonen verplichten om naar een kleinere woning te verhuizen. Opmerkelijk is dat veel, vooral oudere Amsterdammers dolgraag naar een kleinere woning op de begane grond of met lift willen verhuizen, mits ze daarvoor niet meer en liefst minder huur gaan betalen. Er zijn regelingen als *Van Groot naar Beter* maar in de

praktijk blijkt verhuizen lastig door allerlei regeltjes of omdat mensen toch bang zijn dat ze voor een hogere huur in een mindere woning belanden. Daarbij is het aanbod aan 'passende' woningen beperkt nu woningcorporaties in de achterliggende crisisjaren massaal sociale huurwoningen in gewilde wijken hebben verkocht, waaronder veel levensloopbestendige woningen.

REACTIE HUURDERSVERENIGING AMSTERDAM

Winnie Terra, interim-directeur van de Huurdersvereniging Amsterdam, vermoedt dat de Amsterdamse huurders dit plan helemaal niet zien zitten. De krapte op de woningmarkt moet met andere middelen worden bestreden, vindt Terra. "Schaf liever de verhuurdersheffing af en gebruik het geld dat corporaties daarmee in kas houden voor de bouw van huizen." De HA signaleert dat de rekening naar de huurders wordt doorgeschoven, die beetje bij beetje steeds minder rechten overhouden.

Terra voorziet nog meer segregatie. Goedkopere woningen van corporaties staan vooral aan de rand van de stad. "Als Stadgenoot zijn plannen doorzet, hebben alleen nog mensen met geld toegang tot de stad, terwijl de armste naar de randen worden verdreven of de stad uit. Voor WoningNet zijn Almere en Purmerend ook Amsterdam."

Ook gemeenteraadslid Jorrit Nuijens van GroenLinks is kritisch. Hij beaamt dat er winst is te behalen is door stevig inzetten op passende woonruimte maar de methode die Stadgenoot voorstelt, kan hem niet bekoren: "Tuurlijk is het zonde als mensen alleen in een te grote sociale huurwoning zitten, maar ik zie niets in het verder uithollen van het huurrecht als oplossing. Verleid mensen tot verhuizen met maatwerk, ook in de huurprijs, of stimuleer ouderen om in samenspraak met de corporatie een student of statushouder in huis te nemen." Nuijens lijkt niet alleen te staan in zijn kritiek. Lees ook **De Mening van...** op de volgende pagina.

HUURSTIJGING VALT MEE De jaarlijkse huurverhoging op 1 juli pakt voor veel huurders bescheiden uit. Aedes, de vereniging van woningcorporaties, berekent dat die gemiddeld op 0,6 procent uitkomt, althans voor sociale huurwoningen.

De wettelijk toegestane huurstijging binnen de *huursombenadering* is 1,3 procent. Corporaties hebben sinds dit jaar te maken met deze *huursombenadering*: de totale huurstijging van alle zelfstandige sociale huurwoningen van een corporatie mag maximaal 1,3 procent zijn. Individuele huurders kunnen dus een hogere huurstijging krijgen maar ook een lagere, zolang het gemiddelde maar niet boven de 1,3 procent uitkomt. De verhoging kan variëren per woning, tot een maximum van 2,8 procent voor lage inkomens (tot €40.349) en 4,3 procent voor hogere inkomens. Bepaalde groepen worden beschermd tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat zijn grote gezinnen en huishoudens met tenminste één AOW-gerechtigde.

Veel corporaties gebruiken dit systeem om huurprijzen beter aan te laten sluiten bij de woningkwaliteit, of om grote huurverschillen bij vergelijkbare woningen terug te dringen. Een nadeel is dat het voor huurders moeilijker wordt te controleren of de verhoging klopt. In de vrije huursector blijft het sowieso prijsschieten voor pandeigenaren; daar is geen grens aan de maximale huurstijging. (bron: *Nul020*)



MET BIJNA 1 MILJOEN INWONERS EN 23 MILJOEN BEZOEKERS OP EEN KLUITJE Vindt u het te druk in Amsterdam? Zet u dan schrap, want het gemeentebestuur gaat uit van een geweldige groeispurt binnen acht jaar en een toename van het aantal toeristen met zo'n zes miljoen per jaar.

Dagblad *Het Parool* vroeg onder anderen wethouder Eric van der Burg (VVD, Ruimtelijke Ordening) en UvA-hoogleraar Zef Hemel naar hun verwachtingen. In 2025 zal Amsterdam zijn gegroeid van de huidige 840.000 inwoners naar 900.000. Om al die nieuwe Amsterdammers te huisvesten komen er 50.000 woningen bij. Die zullen vooral in de hoogte worden gebouwd, want volgens Van der Burg breidt de stad niet uit, op wat nieuw land na als IJburg 2 en Centrum-eiland. Ongebruikte gebieden als de Houthavens, Sluisbuurt en Marine-terrein worden bebouwd en er komen vooral veel hoge woongebouwen. Opvallend: de tijd van tuinsteden en Vinex-wijken ligt achter ons; Amsterdam wordt een stad van meerdere complete stadscentra, met alle functies

VOORAL EXTRA JONGERENWONINGEN IN DE STAD Amsterdam bouwt, ook voor lagere inkomens en starters. Zo komen er honderden woningen bij voor jongeren én statushouders. Een kleine greep uit de meest concrete bouwplannen voor dit jaar.

Stadgenoot start nog dit jaar met de bouw van zeshonderd woningen. Voor 2018 is in de bouw van nog eens 846 woningen voorzien. Voor 80 procent betreft het sociale nieuwbouw, zo valt op te maken uit de jaarcijfers van de corporatie. Door de opleving van de economie en de enorm gestegen prijzen op de woningmarkt en de markt voor bedrijfsruimtes zag ook Stadgenoot zijn waarde fors stijgen. De corporatie signaleert tegelijkertijd de 'eigen ambities onvoldoende waar te maken. De wachtlijsten voor een huurwoning zijn langer dan ooit en er is bijna geen betaalbare woning meer te vinden', zo geeft Stadgenootbestuurder Marien de Langen toe in het blad *Nul020*. Stadgenoot wijt dit vooral aan de hogere verhuurderheffing.

Rochdale bouwt op korte termijn 250 tijdelijke woningen voor statushouders en studenten op het Science Park

die daarbij horen. Het karakter van de stad zal flink veranderen door 'expatisering' van de stad. Expats vormen de snelst groeiende groep in de Amsterdamse bevolking. Het aantal westerse migranten groeit de komende acht jaar van 145.000 tot bijna 175.000. In 2015 ontving Amsterdam 17,3 miljoen bezoekers. Volgens voorspellingen zullen dat er in 2025 ruim 23 tot 25 miljoen zijn. Een tsunami aan toerisme is in aantocht.



van de UvA in Amsterdam-Oost. De woningen komen naast het *Startup Village*. De helft is voor statushouders en de andere helft voor studenten. De tijdelijke woningen zullen tien jaar blijven staan. Amsterdam bouwt tot en met volgend jaar 2.700 extra woningen voor jongeren en statushouders, deels door transformatie van kantoren en deels op tijdelijke woningbouwlocaties. Telkens is sprake van een mix van statushouders en jongeren. Ook woonstichting de Key laat zich niet onbetuigd als het gaat om jongerenhuisvesting. Samen met *Amsterdam Waterfront* start de corporatie nog dit jaar met de bouw van 309 sociale huurwoningen voor starters tussen 18 en 28 jaar. Project *NoordDok* ligt aan ten noorden van de voormalige NDSM-werf in Amsterdam-Noord. De oppervlakte van de woningen ligt tussen 30 m² en 50 m². De huur bedraagt maximaal zevenhonderd euro. NoordDok bestaat uit drie gebouwdelen van respectievelijk negen, elf en vijftien verdiepingen. Op de eerste verdieping bevinden zich bergingen en een inpandige fietsenstalling. Op de begane grond is plek ingeruimd voor bedrijfsruimtes en horeca.

De mening van ... Jorrit Nuijens



Jorrit Nuijens is gemeenteraads voor GroenLinks sinds 2014. Daarvoor was hij fractievoorzitter van GroenLinks in de toenmalige deelraad van Amsterdam-Centrum. In de gemeenteraad houdt hij zich onder meer bezig met ruimtelijke ordening, bouwen, wonen en wijkaanpak. GroenLinks en PvdA vormen het hart van de oppositie. Nuijens vindt dat de gemeente zelf zou moeten investeren in behoud van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld door de heroprichting van een eigen woningbedrijf. Jorrit Nuijens te volgen via zijn Twitter-account.

PLEIDOOI VOOR EEN EIGEN GEMEENTELIJKE WONINGCORPORATIE

'De voorraad betaalbare woningen in Amsterdam staat onder druk. Dat geldt zowel voor sociale huur, als voor betaalbare middeldure huur tot ongeveer anderhalf keer modaal. De maatregelen van dit liberale college zijn te beperkt om de markt te temmen.



Jorrit Nuijens @JorritNuijens · 31 mei

Verschraling, massaliteit, grote beleggers, 'vakantie' verhuur: prijsopdrijvend&verdringend. @GroenLinks020 vraagt spoeddebat aan 4 #raad020

recht op een sociale huurwoning neemt namelijk toe, niet af. Er is dus juist méér behoefte aan sociale huurwoningen, niet minder. Niet alleen zijn er steeds meer buurten binnen de Ring waar nauwelijks nog plek is voor minder rijke bewoners, de totale voorraad sociale huur is te laag. Daarom moet deze steeds duurdere stad stoppen met de verkoop van sociale huur.



Jorrit Nuijens @JorritNuijens · 1 jun.

Is een @GroenLinks020 motie over aangenomen: de gemeente komt met een campagne om mensen op huurrechten te wijzen.

den en tenderafspraken moet gegarandeerd worden dat de prijs van niet-corporatiewoningen ook voor altijd betaalbaar blijft, zodat er echt meer aanbod komt voor mensen met een inkomen van net boven de sociale huurgrens, de zogeheten middeninkomens.

Amsterdam is altijd een emancipatiemachine geweest: een plek die kansen bood en waar arm en rijk door elkaar woonden. Dat is een essentiële functie van de stad, en vooral ook de 'gemengde stad' – rijk en arm door elkaar – ligt aan de basis van wat Amsterdam tot Amsterdam maakt. GroenLinks vindt dat we daarvoor moeten blijven vechten: dat vergt stevige regulering en interventie van de markt.

Amsterdam heeft het geld – en de kredietwaardigheid – om zélf grote investeringen te doen voor het behoud van betaalbare woningen, bijvoorbeeld door de oprichting van een eigen, gemeentelijke woningcorporatie. De markt



Jorrit Nuijens @JorritNuijens · 1 jun.

Schijnoplossing inderdeed! @PrecWoonvormen legt t goed uit: recht + zekerheid huurder staan onder druk door flex. Zeker studen lijden daaronder

Anders dan deze coalitie (VVD, D66, SP, red.), wil GroenLinks betaalbare middeldure huur niet realiseren ten koste van sociale huur: het aantal mensen met

Meer sociale en betaalbare middeldure huur moet daarom gerealiseerd worden door in te zetten op meer bouwen. Via erfpachtvoorwaar-

den drukt Amsterdammers de stad uit. Dat vereist een dappere, actieve – en activistische – gemeente, die de markt betuigelt en bedwingt.'

Woonbond in actie tegen 'huurdersheffing'

De Woonbond verzet zich al langer tegen de verhuurderheffing. Een nieuwe regering moet snel een eind maken aan deze omgekeerde Robin Hood-woonbelasting, eist de bond. Huurdersvereniging Amsterdam steunt de Woonbond in zijn actie.

Verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen in bezit hebben moeten een percentage van de waarde van hun woningen (woz-waarde) aan de schatkist afdragen. Deze *verhuurderheffing* werd in 2013 ingevoerd, als crisismaatregel om de staatsschuld te verminderen. Het gaat dus om woningen met een huur tot afgerond €711 per maand.

“Via de heffing gaan miljarden uit de sociale huursector naar de algemene middelen”, begint *Woonbond*-woordvoerder Marcel Trip zijn kritiek op de verhuurdersheffing. “Bij belasting is het normaal dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Maar de verhuurderheffing geldt alleen voor sociale huurwoningen; eigenaren van vrije sector huurwoningen betalen die niet.”

En als nu alleen de woningbezitters, meestal woningcorporaties, de heffing zouden betalen... maar dat is niet zo. De huisbaas verrekent de heffing via verhoging van de huur. Dat is toegestaan. Veel sociale huurwoningen zijn op jaarbasis anderhalve maand huur in prijs gestegen. Trip: “Hoe je het ook wendt of keert, sociale huurders betalen de rekening. De verhuurderheffing is in feite een huurdersheffing.”

TIJDELIJK

De verhuurderheffing is destijds als tijdelijke maatregel gepresenteerd maar de rijksoverheid laat op haar site al zien hoe de percentages tot na 2023 zullen oplopen. Om precies te zijn: de verhuurderheffing is dit jaar 0,536 procent van de woz-waarde. Dit tarief loopt op tot 0,593 procent in 2022. Dat lijkt bescheiden maar niet alleen het percentage gaat omhoog, ook de woz-waarde van woningen stijgt. De verhuurderheffing zal dus flink toenemen, net als de huurstijgingen als gevolg daarvan. En er is nog een nadelig effect: “Zodra een woning in de vrije sector huur komt, vervalt de verhuurderheffing. Dat is voor huiseigenaren een extra prikkel om de huren te verhogen”, aldus Trip.



AFSCHAFFEN

De Woonbond wil dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft, nu de crisis voorbij is. “We hebben een brief gestuurd naar de informateur en naar alle politieke partijen in Den Haag. De verhuurderheffing is niet alleen een verkapte belasting voor sociale huurders, het is ook een sta-in-de-weg om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Daar is nu onvoldoende financiële ruimte voor.” En daar laat de bond het niet bij: “We willen ook dat de huur van alle sociale woningen met 10 procent wordt verlaagd. Dat is hard nodig nu steeds meer sociale huurders financieel in de knel zitten.”

De Woonbond berekende dat een half miljoen huishoudens in Nederland meer huur betaalt dan zij met hun inkomen aankunnen. “Terwijl het besteedbaar inkomen de afgelopen jaren daalde, steeg de huur juist fors.”

KABINETSFORMATIE

Er is in Den Haag actie gevoerd maar op de brandbrief aan de informateur en de fracties is, op het moment van verschijnen van dit Woonmagazine, nog geen concreet antwoord gekomen. “We hebben wel contact met Den Haag maar de kabinetsformatie laat op zich wachten. Natuurlijk blijven wij naar kansen zoeken om dit probleem over het voetlicht te brengen. De verhuurderheffing was een tijdelijke maatregel maar we merken dat sommige politieke partijen er inmiddels niet veel voor voelen om deze verkapte belasting voor sociale huurders af te schaffen. Andere partijen zijn er wel gevoelig voor maar doen geen toezeggingen.” Marcel Trip hoopt dat de verhuurderheffing niet als wisselgeld in de formatieonderhandelingen wordt gebruikt. [TA]

Meer weten over de Woonbond? Bijvoorbeeld over de actie tegen de 'gluurhuur', de inkomensafhankelijke huurverhoging? Kijk ook eens op www.woonbond.nl

Het Woonmagazine schreef er al eerder over maar de *Woonagenda 2025* is nu een feit. De inspraak is afgerond, Amsterdammers zijn op tal van manier geconsulteerd en de gemeenteraad is eind juni met de plannen akkoord gegaan. Wat kunnen huurders de komende jaren van de verwachten? Een voorproefje.

Amsterdam heeft sinds 20 juni een 'woonagenda' voor de komende jaren. Deze *Woonagenda 2025* geeft richting aan het woonbeleid van de stad, met als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen. Tot eind mei was er gelegenheid voor inspraak. Het gemeentebestuur organiseerde ook reacties via onder meer een enquête en gesprekken met bewoners. Zo sprak woonwethouder Laurens Ivens met Amsterdammers op markten en organiseerde stadsgesprekken in pakhuis De Zwijger, waarvan het *Woonmaga-*

Woonagenda 2025: Minimaal 35 procent sociaal in elke buurt

zine in het winternummer al verslag van deed. Uit de enquête onder 6.843 Amsterdammers ontstaat een aardig beeld van wat als belangrijk wordt ervaren. Op nummer 1 staat met 67 procent van de stemmen 'meer sociale huurwoningen'. Op de tweede plaats komt de aanpak van illegale toeristische verhuur (59%); 'meer woningen bouwen' zegt 38 procent en 28 procent van de Amsterdammers vindt dat er meer aandacht moet komen voor renovatie en onderhoud.

Ook werd gevraagd wat een goede reden is om voorrang te krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Volgens 71 procent is dat 'fysieke beperking', 64 procent noemt 'sloop' en

55 procent 'dakloosheid'. Dat Amsterdammers een sociale inborst hebben blijkt ook het feit dat 38 procent van de ondervraagden vindt dat asielzoekers met een verblijfsvergunning ook recht op voorrang hebben. De meerderheid vindt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen naar inkomen én vermogen moet worden gekeken. Ook vindt de meerderheid dat de overheid een maximale huurprijs moet vaststellen; dat mag niet aan de markt worden overgelaten. Een ruime meerderheid omarmt de ongedeelde stad, waar rijk, arm en alles daartussenin door elkaar woont. Verkoop van sociale huurwoningen moet stoppen, vindt 56 procent van de ondervraagden. Opmerkelijk:

Amsterdammers vinden een strenge aanpak van illegale toeristische verhuur – ook wel Airbnb genoemd – veel belangrijker dan leegstand en onderhoud.

Volgens de nu aangenomen *Woonagenda 2025* komen er 50.000 nieuwe woningen bij, waarvan 80 procent voor lagere én middeninkomens. De helft van deze 40.000 woningen krijgt een huur tot €711,- (huidige prijspeil); de andere helft ongeveer €850,- per maand. De raad wil dat in iedere buurt minimaal 35 procent van de woningen in de categorie sociale huur valt. De verhouding sociaal-vrij sector bij nieuwbouw wordt 40-40-20, waarbij het middelste getal staat voor zogenaamde middenhuren (circa €850,-).



Uw toekomst: Amsterdam aardgasvrij

Tenminste 2.500 bestaande woningen aardgasvrij in de komende jaren. Dat is een van de doelen van de *City Deal*, de Amsterdamse variant op het Parijse klimaatakkoord. Huurders kunnen ook zelf al het voortouw nemen.

Het Parijse klimaatakkoord zorgde voor een omwenteling in het denken over energie. Maar liefst 196 landen ondertekenden het akkoord. Trump mag zich hebben teruggetrokken, Amsterdam heeft zelfs een eigen akkoord: de *City Deal*.

Arno van Gestel, directeur *Sales Nuon Warmte* berekent: "Van alle energie die we in Nederland verbruiken gaat ongeveer 30 procent naar het verwarmen van woningen en bedrijven. Daarvan komt 90 procent uit aardgas. Om de opwarming van de aarde tegen te gaan en de klimaatdoelen uit het akkoord van Parijs te behalen, moeten we alternatieve warmtebronnen aanboren. Ook om de luchtkwaliteit in de stad te bevorderen." Hij vindt dat iedereen over alternatieven moet meedenken. "Hou er rekening mee dat je op een andere manier gaat koken. Bezoek eens een bijeenkomst over aardgasvrij, zoals eerder dit jaar het *Van Gas Los-festival*."

De gemeente is bezig met het uitwerken van de overgang van gas naar stroom en zal daarover met Amsterdammers in gesprek gaan. Voor huurders is het belangrijk te weten wat hun corporatie doet. Corporaties zullen met huurders overleggen wat er mogelijk is. "Niet alle gebouwen worden tegelijkertijd aardgasvrij gemaakt, het gaat wijkgericht," zegt Van Gestel. "En we vinden het belangrijk dat de transitie niet wordt afgewenteld op mensen met een kleine beurs. Daarvoor moet geld beschikbaar komen."

Mieke van den Berg is bestuurder van Eigen Haard: "We zijn zo afhankelijk van fossiele brandstoffen en dat gesleep met gas, olie en kolen leidt tot niets. Amsterdam moet en kan het voortouw nemen in verandering. We zijn een jonge, mobiele stad. We hebben de kennis, kunnen de technologie ontwikkelen en verfijnen. Sterker nog: we hebben een morele plicht. We stoken onze planeet op als we de zaak zo laten. Ik wil Amsterdammers aanmoedigen om na te denken over hoe we de transitie met z'n allen kunnen vormgeven."

En natuurlijk zal dat niet over één nacht ijs gaan: "Ik vraag huurders om begrip voor eventuele overlast die het isoleren van woningen of het aanbrengen van zonnepanelen met zich mee zal brengen. Toch hopen we dat ze ons met

open armen ontvangen als we hun huis verduurzamen; dat ze inzien dat eventuele huurverhoging een verlaging van de energierekening is. Bij Eigen Haard is de huurverhoging bij verduurzamig maximaal 50 procent van het bedrag dat wordt bespaard op de energierekening: als de energierekening €10,- per maand daalt, dan is de huurverhoging maximaal €5,-." Ook Van den Berg heeft tips: "Stap bijvoorbeeld nu al over van gasstel naar elektrische kookplaat."

Cardo Nerden, adviseur bij De Alliantie, sluit aan: "We hebben al een stadswarmtenet dat restwarmte benut uit onder andere het afvalenergiebedrijf. Op dit moment maken 45.000 woningen daar gebruik van. Denk aan IJburg, waar je niet eens meer op gas kan koken. De gemeente wil het aantal aardgasvrije woningen uitbreiden naar 200.000 woningen in 2040."

De transitie is vooral een taak van de energiebedrijven en corporaties. En van de regering, voor wat betreft regelgeving. Nerden: "Voorlopig zijn we nog aan het experimenteren, de *City Deal* is nog maar net droog. Tot 2020 willen we 10.000 woningen van het gas af halen. We gaan naar *all-electric* woningen, groen gas, stadswarmte of aardwarmte. We zijn nu aan het inventariseren wat de kansrijkste gebieden zijn. Denk ook aan woningen die toe zijn aan renovatie. In plaats van een nieuwe ketel, sluiten we ze bijvoorbeeld aan op het stadswarmtenet." (JV)

City Deal is in februari ondertekend door de gemeente Amsterdam, Alliander, AFCW, Nuon, Westpoort Warmte B.V., Stadgenoot, Eigen Haard, Rochdale, Ymere en De Alliantie. Doel: 'Naar een stad zonder aardgas'.



Huurcommissie komt al 100 jaar voor u op

De Huurcommissie bestaat 100 jaar. Woningnood tijdens WO-I was aanleiding voor de oprichting. De commissie is nog even actueel als toen maar werkt nu meer met bemiddeling. Dat scheelt formele geschillen: ‘Huurder en verhuurder moeten tenslotte met elkaar verder.’

Honderd jaar geleden woedde in Europa de Eerste Wereldoorlog, Nederland bleef neutraal maar ook in ons land werd de ellende gevoeld. Er was een tekort aan van alles, ook aan woningen. Huiseigenaren maakten misbruik van de situatie. Woningnood deed de huren stijgen terwijl de kwaliteit van de woningen zeer te wensen overliet. Om huurders te beschermen werd in 1917 de *Huurcommissiewet* aangenomen, met als uitvloeisel de instelling van de *Huurcommissie* die moest beoordelen of een huurverhoging was toegestaan.

Tijdens een symposium in Den Haag ter gelegenheid van het eeuwfeest van de Huurcommissie legde demissionair minister Ronald Plasterk (PvdA, Binnenlandse Zaken) nog eens uit waarom die commissie zo belangrijk is: “De krotten zijn verdwenen. Maar de behoefte van mensen om goed en betaalbaar te wonen is gebleven. Een redelijke huurprijs komt niet altijd vanzelf tot stand. Daarom is het goed dat er een onafhankelijke partij is die bij geschillen de knoop kan doorhakken.” Dat laatste is minder vaak nodig. Uit het *Jaarverslag 2016* blijkt dat minder mensen de Huurcommissie inschakelen om een uitspraak te doen over een geschil met de huisbaas. In 2016 ontving de landelijke Huurcommissie 9.300 verzoeken, 14 procent minder dan in 2015. Vooral het aantal huurverhogingsgeschillen nam af, terwijl er iets meer servicekostengeschillen waren. De oorzaak ligt in de veranderde werkwijze. De Huurcommissie richt zich tegenwoordig meer op het voorkomen en bemiddelen voordat het tot een formeel geschil komt. Huurcommissie-voorzitter Anke van Heur: “We proberen de relatie tussen huurder en verhuurder gezond te houden. Ze moeten tenslotte met elkaar verder.”

Aan de nieuwe werkwijze ging een pilot vooraf, die in 2016 is gehouden in de regio's Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Bij elk type geschil werd bij de intake al uitgebreid gekeken of het via bemiddeling kon worden opgelost. Huurders en verhuurders waren positief. De Huurcommissie is onafhankelijk. Ook verhuurders kunnen er terecht met een huurconflict. De commissie richt zich op zelfstandige woningen, kamers en woonwagens/-standplaatsen in de sociale huursector. Bij vrije sector huur bemiddelt de commissie alleen als daar tussen huurder en verhuurder een afspraak over bestaat. Met woonboten, bedrijfsruimten en recreatiewoningen bemoeit zij zich niet. Huurders zijn wettelijk beschermd (*Huurwet 1951*) tegen woekerprijzen. Regionale huurcommissies zien erop toe dat de wet wordt nageleefd en adviseren over de huurprijs van woningen en kamers. De Huurcommissie is een toegankelijke en onpartijdige organisatie, die bindende uitspraken kan doen bij huurgeschillen. Een kantonrechter is niet meer nodig. Meer over de werkwijze van de Huurcommissie in het kader hiernaast. [TA]

Zo werkt de Huurcommissie

Een huiseigenaar mag de huur alleen verhogen als hij aantoonbaar hogere kosten heeft gemaakt, bijvoorbeeld voor onderhoud. Lokale huurcommissies beoordelen of dat terecht is. Bij geschillen doen zij een bindende



uitspraak. Ook verhuurders kunnen bij de commissie terecht. De commissie richt zich op zelfstandige woningen, kamers en woonwagens/-standplaatsen in de sociale huursector – in vrije huursector alleen als daar een afspraak over is gemaakt. De Huurcommissie behandelt de volgende conflicten:

- U bent het oneens met de voorgestelde huurverhoging, al dan niet na woningverbetering
- U wilt tijdelijke huurverlaging vanwege achterstallig onderhoud
- U woont nog geen 6 maanden in een woning en wilt weten wat een redelijke huurprijs is; ook als de woning geliberaliseerd is
- U wilt huurverlaging omdat het aantal punten niet klopt of omdat uw inkomen is gedaald nadat u een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gekregen
- U vindt uw voorschot voor nutsvoorzieningen te hoog of u bent het niet eens met de jaarafrekening servicekosten/voorzieningen

U bereikt de Huurcommissie via telefoonnummer 1400 van *Informatie Rijksoverheid* (op werkdagen bereikbaar van 08.00 tot 20.00 uur). Uitgebreide informatie op www.huurcommissie.nl

COLOFON

Het Woonmagazine 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

Aan dit nummer werkten mee: Trudy Admiraal, Veronica Verhulst, Arnoud van Soest en José Verwaal. Samenstelling en redactie: Discursief (www.discursief.nl).

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

Fotografie: Sandra Hoogeboom, Erik Veld, Sodus Vita

Vormgeving: Rob van der Doe en Jantine Jimmink

Druk: Senefelder Misset - Doetinchem

Opplage: 34.000

Noord dreigt weg te zakken

Veel oude woninkjes in het drassige Noord, toch al niet al te degelijk gebouwd, dreigen in het moeras weg te zakken of letterlijk te verschimmelen. De gemeente heeft een programma bedacht om de problemen aan te pakken. Joery van de Pavoordt van !WOON hoopt dat de gemeente nog een stap wil gaan dan met het *Programma Woningkwaliteit*.

Houtrot, verzakkingen en scheuren; het leven van een huis in Amsterdam-Noord gaat niet over rozen. De gemeente dook afgelopen maanden met het *Programma Woningkwaliteit* in de vervallen materie. Bewonersconsulent Joery van de Pavoordt van !WOON heeft veel contact met bewoners in Noord, die bijna om woningverbetering smeken. “Slecht onderhoud is niet het enige. Corporaties zeggen dat ze met hun verbeteringen al aan de eisen van het energielabel voldoen maar bewoners blijven, ondanks een nieuwe cv-ketel en dubbelglas, met hoge energiekosten zitten. Ik hoop – en verwacht ook – dat de gemeente veel meer wil doen aan de woningkwaliteit dan schilderwerk en nieuwe ramen.”

En dat gaat nog maar over de isolatie van woningen. De kwaliteit veel woningen in Noord is ronduit belabberd, constateerden inspecteurs van de gemeente die Noord per fiets aan een inspectieronde onderwierpen. Ze bekeken alleen de buitenkant en beoordeelden die op zaken als houtrot, scheuren, schilderwerk, daken en afvoer. Deze actie was onderdeel van een project: het gemeentelijke *Programma Woningkwaliteit*.

Woningen horen te voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen. Deze zijn uiterst minutieus vastgelegd in het *Bouwbesluit*. Ook de gebrekenlijst van de Huurcommissie heeft een aantal maatstaven voor woonkwaliteit. In principe behoort de verhuurder of huiseigenaar de staat van de woning up-to-date te houden. Wanneer dit niet gebeurt en de kwaliteitsondergrens overschreden wordt, kan een externe partij als de Huurcommissie sancties doorvoeren. Ook de gemeente controleert met zijn inspecteurs voor Bouw- en Woningtoezicht of het *Bouwbesluit* wordt nageleefd. Daar is nu dus het *Programma Woningkwaliteit* bijgekomen. De woningen die er dramatisch aan toe zijn, de echte ‘krotten’, krijgen extra aandacht in de vorm van aanschrijvingen, boetes in het uiterste geval gedwongen veiling van het pand.



Joery van de Pavoordt werkt al ruim tien jaar in Noord: “De woningkwaliteit in Noord is veel slechter dan in de rest van Amsterdam, op het centrum na. Noord is naoorlogs gebouwd met het idee dat het binnen niet al te lange tijd toch weer gesloopt en opnieuw opgebouwd zou worden. Dat is nooit gebeurd en dus zie je nog steeds heel wat verzakte huisjes, gebouwd op een moeras. De voegen tussen de stenen zijn verouderd. De vloeren veren hier letterlijk. De Vogelwijk is in slechte staat; het is gaan schudden en schommelen met scheuren als gevolg. De woningen in Disteldorp missen fundering, zoals de meeste huizen hier. Niet handig in het moeras dat Noord nu eenmaal is.”

Van de Pavoordt is gereserveerd over het *Programma Woningkwaliteit*: “Amsterdam hééft zijn middelen allang, in de vorm van de *Dienst Wonen* met Bouw- en Woningtoezicht (BWT). En ze hebben ons: !WOON. Wij hebben een uitgebreide databank; alle gegevens omtrent woningkwaliteit staan in ons systeem.” Hij verbaast zich over de werkwijze van BWT: “De gemeente is over het algemeen terughoudend met aanschrijven en sancties. Ze laten hun tanden zien en grommen maar voeren zelden een boete door. Kijk, dat is natuurlijk niet constructief als het gaat om afbrokkelende balkons of vloeren waar huurders doorheen zakken. Dan is een loos dreigement, slechts een bestuurlijk instrument voor in de jaarcijfers, maar de verhuurder lacht in zijn vuistje. Die ziet zo’n klassiek Noord-pand liefst als karakteristiek: vereffen het tuintje, geef het huis een likkie verf en je ziet niets meer van het instortende balkon.”

Om fatsoenlijke isolatie, waar de meeste vraag naar is in Noord, hoeven huurders volgens Van de Pavoordt al helemaal niet bij verhuurders aan te komen. Volgens hem is een geldboete nog altijd het beste instrument om onderhoud af te dwingen. “Je moet ze in de portemonnee pakken. Zal je zien hoe snel een verhuurder dan het balkon repareert.”

Ondertussen kunnen huurders maar één ding doen: blijven klagen, aan de bel blijven trekken bij verhuurders en desnoods ook bij de gemeente en bij !WOON. (JV)



ACTIEF

de marine; het honk was een plek waar families lief en leed deelden. De leden van de vereniging komen uit de buurt: echte Kattenburgers. Mannen en vrouwen die hun hand niet omdraaien voor een aardappelproer, een parkeeractie (tegen hoge tarieven) of het confisceren van een eigen honk. Hun kordate optreden bracht ze ver; het redde ze van hongersnood, prijzige parkeertarieven en eenzame avonden op de bank.

Maar met het individualiseren van de maatschappij en het veranderen van de buurt kan je nog zo kranig verwerpen; als clubjes ter ziele gaan en nieuwe bewoners zich niet verenigen, dan vecht je tegen de bierkaai. VNK-voorzitter Arie Copier weet er alles van. “Ons ideaal was dat Kattenburg een grote familie bleef. Vroeger konden onze kinderen via de woningbouw in de buurt blijven wonen. Die

kansen zijn met dat achterlijke woningbeleid wel verkeken.” Copier bespeurt nog weinig animo voor het verenigingsleven onder nieuwe bewoners. “Wij willen blijven bestaan en zitten te springen om vrijwilligers en mensen die activiteiten uitvoeren, ook voor de kinderen. Er zijn hier genoeg jonge gezinnen. Maar we willen wel serieuze clubjes; geen herrie, crèche of andere commerciële activiteiten.” De opbrengst van de werkgroep die het voortbestaan wil garanderen biedt hoop: er is onder meer een wandel- en een handwerkclub van start gegaan. Verder ruiken vooral commerciële partijen pecunia in de Poort, vreest Copier: “Dat is niet onze insteek. De charme is juist dat buurtgenoten op een laagdrempelige manier met elkaar kunnen praten. Een plek om elkaar tegen te komen, om thuis niet te vereenzamen.”

De heren van het biljart komen elkaar tegen boven het biljartlaken. Het bier vloeit en de praatjes worden groter. Sommige praatjes zijn louter kwajongenspraak, andere hebben wat meer om het lijf. Voetbal, politiek, die keer dat de vrouw van een van de groepsleden het water in sodemieterde; overal wordt een filosofie of grap op los gelaten. Tussen het grappen en grollen door is Cor ineens bloedserieus: “Als de vereniging hier niet was geweest, dan had ik hier niet meer gewoond. Dat zeg ik je eerlijk.” (JV)

De contributie van VNK bedraagt €37,50 per gezin per jaar. Bezoekers hoeven niet direct lid te worden. De Vereniging nodigt buurbewoners nadrukkelijk uit om ook zelf activiteiten te starten, die bij de ruimte passen zoals computeren voor ouderen, lunch voor alleenstaanden en ouderen, pubquiz, film, toneel, voordracht. Ideeën kunnen naar vnkattenburg@gmail.com

De Poort wil blijven

Op elke hoek woonde wel een oom of tante. Voor een bakkie troost bezocht je de huiskamer van de buurt. De Poort bestaat nog altijd maar nieuw bloed is gewent: “De vrouwenbiljartclub *Krijt Uw Topje* is ter ziele en de laatste Sinterklaas verhuisde onlangs naar Alkmaar.”

Golfclubs schijnen in aanwas te winnen, volgens het CBS (2015). Met de ouwejongenskrentenbroodvereniging is het wat droeviger gesteld. Het is dinsdagavond, we zijn in de Poort, thuishaven van Vereniging Nieuw Kattenburg. Hier vinden vrijwel dagelijks activiteiten plaats. Schaak, biljart, handwerk, een soos. Elke dinsdagavond verenigt een groep Eilanders – Wittenburgers en Oostenburgers zijn ook van harte welkom op Kattenburg – zich rondom het biljartlaken om gezellig een potje te keuvelen. Gaat het ze om de sport? “Welnee,” oreert een lid met een keu in zijn handen, “we zouden net zo goed kunnen bowlen, er is hier alleen geen bowlingbaan.” Het biljarten houdt ze van de straat, of zoals Bart, de 60-jarige Benjamin van de club, met bravoure verkondigt: “Zo slopen we tenminste geen telefoonsellen.”

De Poort, thuishaven van de vereniging, is een voormalige opslagplaats van de woningstichting. Niemand van de aanwezigen weet exact wat er opgeslagen werd. “Rommel, een soepzootje, schrijf dat maar op.” Het soepzootje mocht wat Frits van Beek en buurtgenoten plaatsmaken voor een plek waar ze elkaar ontmoetten. En zo geschiedde: ‘ome Frits’ kraakte de ruimte (300m²) en na overleg met de woningstichting mocht de vereniging de ruimte gebruiken. Kinderclubs, bingo’s, een jeugdsoos, pergamano, schaaktoeren, bevrijdingsfeesten, Sinterklaas in de roeisloop van

Woon Actiedag: stoom afblazen

Kunnen bewoners hun woning beter zelf beheren dan de woningcorporatie? Of is dat een brug te ver? Dat is een van de thema's van de *Woon Actiedag*, die op 10 juni in de Binnenpret plaatvond om actieve bewonersgroepen met elkaar te laten kennismaken.

Terwijl de meeste huurders op deze zonovergoten junidag in het zwembad liggen, storten actieve huurders zich op kringgesprekken en workshops. Op een tafel in de tuin liggen flyers van actiegroep *Niet te Koop*, die zich verzet tegen de verkoop van sociale huurwoningen. Tinie (ze heet eigenlijk anders maar wil niet alle aandacht voor zichzelf), actief in *Huurdersvereniging Oud-West*, legt uit waarom de verkoop van sociale woningen onmiddellijk moet stoppen. "In Oud-West is het percentage sociale huurwoningen al tot onder de 30 gezakt. Vandaar dat we vorig jaar mei in de Borgerstraat een woning hebben bezet."

Hoe méér sociale huur, hoe gevarieerder de buurt, vindt Tinie. Zelf heeft ze Oud-West, waar ze al dertig jaar woont, zien veranderen in een buurt voor mensen die rustig een half miljoen neertellen voor een woning. Ze heeft ze zien komen, de wijnbars en de terrassen. "Dat zeg ik niet uit

jaloerie, maar het gaat wèl ten koste van de diversiteit." En in De Pijp is het misschien nog wel extremer. "Daar heb je een héle wijk voor mensen die hoogopgeleid en wit zijn, met véél geld. En dat terwijl de charme van Amsterdam altijd is geweest dat er verschillende mensen samenwonen, met allerlei soorten winkels. Dat was nu juist de reden waarom ik destijds in Oud-West ben komen wonen."

SP-er Jan Mast springt op de bank om een gloedvolle speech te houden. Mast verlangt terug naar de tijd dat woningcorporaties één boekhouder in dienst hadden, en de huuropbrengst nog werd gebruikt om nieuwe woningen voor de kinderen te bouwen. "Nu moeten je kinderen de stad uit om ergens te kunnen wonen."

Het liefst zou hij de barricaden op willen. "Laten we beginnen met het afschaffen van de verhuurderheffing. Die drukt weliswaar op de corporaties maar die berekenen dat aan ons door: door niet te bouwen, niet te renoveren en woningen te verkopen."

Het eerste kringgesprek gaat over de vraag of zelfbeheerprojecten een goed alternatief zijn voor corporaties. Anton, vrijwilliger bij een klein zelfbeheerproject in de Transvaalbuurt, waarschuwt: "Allereerst heb je mensen nodig die zelf dingen kunnen doen, zoals kozijnen schilderen. Maar het belangrijkste is dat je er zelf in gelooft, dat je de macht wilt hebben over je eigen leven. Het communisme werkt ook alleen maar als iedereen communist is."

Voor de meeste bewonersgroepen blijkt zelfbeheer een stap te ver. "Bewoners leggen vaak een eisenpakket bij ons op tafel; ze willen het liefst dat jij het voor ze regelt." Haar buurvrouw knikt instemmend: "En dan heb ik het nog niet eens over de corporatie zelf, want die vindt huurders maar dom. Dat is ècht vreselijk."

Na afloop praten we nog even door met Ineke. Zij is actief in een bewonerscommissie in Noord. "Corporaties zien het liefst dat je je woning koopt. Maar wil je iets van zelfbeheer, dan heb je de steun van je corporatie nodig, anders krijg je de huurders ècht niet mee."

Naast kringgesprekken zijn er praktische workshops. Hoe maak je bijvoorbeeld een goede slogan. Henriëtte, die is aangesloten bij Loesje, dat prikkelende oneliners produceert, deelt stiften en grote vellen maagdelijk wit papier uit. Uiteindelijk levert dat slogans op als: 'Minister Bloks idealen zijn net zo beschimmd als mijn badkamer.' In de tuin treffen we Pieter, die antikraak woont en in vier jaar al vijf keer is verhuisd. Hij is actief bij de *Bond Precaire Woonvormen*, die opkomt voor iedereen met een flexibel wooncontract. "Veel mensen denken dat ze geen rechten hebben, maar een verhuurder kan je niet zo maar je huis uit zetten. Je kunt je altijd verzetten, via een brief of een kort geding."

Na urenlang discussiëren snakken we inmiddels naar de veganistische hamburgers, die op een vuurplaat in de tuin worden verhit. "Hoe was het?," vraag ik aan een activist die terugkomt van een kringgesprek over gentrificatie (verdrijving van de oorspronkelijke bewoners, red.) Hij lacht en zegt: "Die gaan we dus tegenhouden!" En tevreden hapt hij in zijn hamburger van bonen en champignons. (AvS)





De huurder **Marijke van Wijk**

De Amsterdamse Marijke van Wijk woont sinds 2013 weer in haar geboortestad, na een tijd in de polder te hebben gewoond. De Schinkelbuurt bevat haar prima, al ergert ze zich aan de hondenpoep. Ze hoefde trouwens niet lang op haar sociale huurwoning te wachten.

De wachttijd in Amsterdam voor een sociale huurwoning bedraagt vele jaren. Soms heeft iemand het geluk om al na korte tijd een woning te vinden, zoals Marijke van Wijk (69) die in 2013 van een klein dorp in de Noordoostpolder naar de grote stad Amsterdam verhuisde.

Waarom naar de grote stad?

“Drie van mijn vier kinderen woonden in Amsterdam. Ik reisde tweemaal per week van Nagele naar de stad en terug om op de kleinkinderen te passen en vond het rustiger en fijner om dichterbij mijn kinderen te zijn. Bovendien ben ik een geboren Amsterdamse.”

Het is best bijzonder dat iemand van buiten Amsterdam hier een sociale huurwoning vindt. Hoe heeft u dat voor elkaar gekregen?

“Dat ging eigenlijk vrij gemakkelijk. Ik woonde drie jaar in Nagele, toen ik me bij WoningNet inschreef. Ik zocht natuurlijk alleen in Amsterdam. Al binnen twee jaar na mijn inschrijving kon ik naar mijn huidige woning in de Schin-

kelbuurt verhuizen. Mijn woonduur was nog geen vijf jaar. Ik reageerde viermaal op een woning in deze straat. Drie maanden nadat ik op deze woning reageerde, kreeg ik een uitnodiging voor bezichtiging. Helaas was ik ziek en kon niet komen kijken. Bij woningcorporatie Rochdale heb ik toen maar aangegeven toch voor de woning in aanmerking te willen komen. Ik moest de woning dan ongezien accepteren en daar ging ik mee akkoord. En daar heb ik geen seconde spijt van gehad!”

Drie maanden tussen een reactie via WoningNet en een uitnodiging voor bezichtiging is lang. Was de woning door anderen geweigerd?

“Dat weet ik niet. De woning stond wel al een halfjaar leeg, om voor mij onbekende redenen.”

U hebt op vier woningen in deze straat gereageerd. Wilde u zo graag naar deze buurt verhuizen?

“Niet speciaal, ik kende deze buurt niet eens voordat ik er kwam wonen. Ik ben dan wel in Amsterdam geboren en ook gedeeltelijk opgegroeid, maar dat was aan de Spaarnwouderdijk. Nu staan daar geen woningen meer. Het is min of meer toeval dat ik in de Schinkelbuurt ging zoeken.”

Wat vindt u inmiddels van de Schinkelbuurt?

“Ik vind het een leuke buurt. De bewoners zijn heel aardig. Men toonde veel belangstelling voor mij als nieuwkomer. Ik werd spontaan welkom geheten.”



LOCATIE: SCHINKELBUURT (ZUID)

HUURPRIJS: €625

GROOTE: 55 M²



Geen minpunten?

“Jazeker, in elk geval één: er ligt in de buurt ongelooflijk veel hondenpoep op straat. Hier is namelijk geen grasstrook waar honden kunnen worden uitgelaten. De planten in mijn geveltuintje sterven door hondenurine en -poep. Dit vermindert het woonplezier. Je inzet om de buurt fijn en schoon te houden zakt daardoor in. Bij iedere buurtschouw meld ik dit probleem bij Rochdale en de gemeente, maar tot nu toe is er alleen een *doggy-pole* geplaatst, een standaard met plastic zakjes en een afvalbak voor de hondenpoep. Maar ja, die zien de hondenbezitters blijkbaar niet staan.”

Heeft u ook al uw favoriete plekje in de buurt?

“Van een rondje door het Vondelpark kan ik enorm genieten. Ook de bankjes langs de Schinkel zijn prettig. Daar kun je op zomeravonden heerlijk aan de waterkant zitten en de schepen voorbij zien varen. Wel jammer dat die bankjes tijdelijk zijn weggehaald. Er staan nu bouwketen, want tegenover mij wordt het seniorencomplex Schinkelhof gebouwd.”

Hoe is het contact met de burenen?

“Soms doe ik boodschappen voor een buurman. Er woont hier van alles. Zo zijn er tijdelijke bewoners die begeleiding krijgen en in de grotere woningen op de derde etages komen steeds vaker jonge mensen die samen een vrije sectorwoning huren via een zogeheten *Friends-contract*. Daarmee regelt Rochdale dat jongeren samen een vrijesectorwoning kunnen huren. Niemand bezorgt mij overlast. Wel is het jammer dat niemand in de buurt in beweging komt om mee te doen met de bewonerscommissie. Ik ben momenteel het enige lid. Misschien verandert dat bij de komende renovatie.”

Voldoet de woning aan uw eisen? U heeft de woning per slot van rekening ongezien aanvaard.

“Dit is een tweekamerwoning. Ik ben er tevreden mee maar had liever een kamer meer gehad. Gelukkig heb ik wel een tuin. Dat maakt veel goed.”

Besteedt u veel aandacht aan de inrichting?

“Ik heb inmiddels een allegaartje van meubelen. Op enig moment stapte ik uit een moeilijke relatie en had niets meer. In de jaren daarna sprokkelde ik in kringloopwinkels van alles bij elkaar. Gelukkig heb ik nog wel een buffetkastje van opa en oma van honderd jaar oud! Af en toe vervang ik een oud meubelstuk door iets nieuws. Zo heb ik onlangs nieuwe fauteuils aangeschaft en een groot vloerkleed vanwege de kou in huis.”

Is de woning zo slecht geïsoleerd? Er zit toch wel een energielabel op?

“Er is centrale verwarming maar daarmee wordt het huis niet echt warm. De woning is namelijk helemaal niet goed geïsoleerd. Zo zit aan de achterzijde nog enkelglas. Deze huizen stammen uit 1914 en zijn dus zeer gedateerd, met energielabel E. Het wordt tijd voor uitvoering van de uitgestelde renovatie.”

Waarom bent u het meest gehecht, buiten het buffetkastje van uw grootouders?

“Ik ben heel blij met mijn nieuwe fauteuils, die zitten heerlijk. Ik zit ook graag aan de ronde tafel in mijn kleine woonkeuken. Maar ik ben vooral aan mijn tuin gehecht en als het enigszins mogelijk is, zit ik buiten.” [VV]

HET ASW EN DE WIJKSTEUNPUNTEN WONEN HETEN VOORTAAN: !WOON SPREKUREN PER 1 JANUARI 2017

thuis in de stad

**ALGEMEEN TELEFOONNUMMER
VOOR ALLE VESTIGINGEN:
020-5230 130**

TEAM CENTRUM

centrum@wooninfo.nl

■ Oude Binnenstad
Buurtcentrum De Boomsplijker
Recht Boomssloot 52
wo 14.00 – 17.00 en 19.00 – 20.00

■ Westelijke Binnenstad
Buurtcentrum Het Claverhuis
Elandsgracht 70
ma-vr 14.00 – 16.00
di 19.00 – 20.00

■ Oostelijke Binnenstad
Buurtcentrum De Witte Boei
Kleine Wittenburgerstraat 101
di 09.00 – 10.00
wo 15.00 – 17.00 en 19.00 – 20.00

TEAM NIEUW-WEST

nieuwwest@wooninfo.nl

■ Osdorp
Groenpad 4 (!WOON Nieuw-West)
ma 09.30 – 12.00
di 13.00 – 15.00

Tijdens de zomervakantie 24 juli
t/m 3 september is er geen spreek-
uur op onderstaande locaties

■ Slotervaart
Jan Tooropstraat 6 (Eigenwijken)
ma 14.00 – 16.00

■ Geuzenveld-Slotermeer
– Slotermeerlaan 103
(MFC De Honingraat)
wo 18.00 – 20.00
– Albardakade 5-7 (Pluspunt)
do 10.00 – 12.00

■ Woningnetspreekuur
Zie voor actuele openingstijden
tijdens de zomervakantie
www.wooninfo.nl
– Slotermeerplein 103 F
(MFC De Honingraat)
di 15.30 – 17.00
– Albardakade 5 (Pluspunt)
do 14.00 – 15.30
– Osdorpplein 16 (OBA)
vr 10.00 – 11.30

TEAM NOORD

noord@wooninfo.nl

■ J. Drijverweg 5
wo 14.00 – 17.00
do 17.00 – 20.00

■ Woningnetspreekuur
– J. Drijverweg 5
ma 10.00 – 12.00
wo 10.30 – 11.30
do 14.00 – 15.00
– Huis van de Wijk (De Banne)
Bezaanijachtplein 243-247
wo 10.00 – 11.00
– Huis van de Wijk (Molenwijk)
Kometensingel 189
do 14.00 – 15.00

TEAM OOST

oost@wooninfo.nl

■ Tweede Boerhaavestraat 46 hs
ma 19.00 – 20.00
wo 09.00 – 12.00

■ Gezondheidscentrum
Haveneiland (IJburg)
IJburglaan 727
ma 09.30 – 11.00

■ Woningnetspreekuur
Tweede Boerhaavestraat 46 hs
wo 14.00 – 16.30
vr 10.00 – 12.30

TEAM WEST

west@wooninfo.nl

■ Eerste Helmersstraat 106 D
ma 09.00 – 11.00
di 09.00 – 11.00 en
18.00 – 20.00
wo 15.00 – 17.00
do 09.00 – 11.00

■ Woningnetspreekuur
– Bibliotheek Bos en Lommer
Bos en Lommerweg 233-235
ma 14.00 – 17.00
– Bibliotheek De Hallen
Hannie Dankbaarpassage 10
do 14.00 – 17.00

TEAM ZUID

zuid@wooninfo.nl

■ Inlooppreekuur Oud-Zuid
Gerard Doustraat 133
wo 09.00 – 11.00
do 19.30 – 21.00

■ Woonspreekuur Hoofddorpplein-
Schinkel- en Stadionbuurt
– Buurtcentrum Olympus
Hygiëplein 8-10
ma 19.00 – 20.00
– Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
di 14.00 – 16.00
– Buitenveldert
A.J. Ernststraat 112
vr 09.00 – 11.00

■ Woningnetspreekuur
Gerard Doustraat 133
wo 10.00 – 12.00

TEAM ZUIDOOST

zuidoost@wooninfo.nl

■ Harriët Freezerstraat 117 A
di 09.00 – 13.00
wo 17.00 – 19.00
– Juridisch spreekuur
wo 17.30 – 19.00

■ Stadsdeelkantoor
Anton de Komplein 150
di 09.00 – 13.00

■ Buurtcentrum Holendrecht
Holendrechtplein 38
wo 10.00 – 12.00

■ Woningnetspreekuur
– Bibliotheek Reigersbos
Rossumplein 1
wo 14.00 – 16.00
– Bibliotheek Bijlmer
Bijlmerplein 393
wo 14.00 – 16.00

DIVERSEN

■ Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag
Nieuwezijds Voorburgwal 32 (eerst telefonisch een afspraak maken)
meldpunt@wooninfo.nl Tel: 5230 130

WEBSITES

■ www.wooninfo.nl
■ www.huurverhoging.nl
■ www.zoekuwenergielabel.nl (opvragen energielabel)

LEDENLIJST HA

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

HUURDERSKOEPELS

■ Huurgenoet (Stadgenoot)
info@huurgenoet.nl,
www.huurgenoet.nl,
Tel: 06 31 67 45 63

■ HBO Argus (Eigen Haard)
info@hbo-argus.nl
www.hbo-argus.nl
Tel: 408 39 82

■ Huurdersvereniging Arcade
(De Key) info@hvarcade.nl
www.hvarcade.nl
Tel: 623 36 28
(ma, di, vr: 10.30-16.00)

■ HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie Amsterdam
info@huurdersplatformpalladion.nl
www.huurdersplatformpalladion.nl
Tel: 40 80 998
(di 09.00-15.00, vr 09.00-12.00)

■ HYA (Ymere)
info@huurdersymere.amsterdam
www.huurdersymere.amsterdam
Tel: 625 80 46

■ Huurdersbelangenvereniging
Duwoners (DUWO)
info@duwoners.nl
www.duwoners.nl

HUURDERS- VERENIGINGEN PER STADSDEEL

■ HV Centrum
info@huurdersverenigingcentrum.nl
www.huurdersverenigingcentrum.nl
Tel: 420 99 62
(ma-do: 11.00-17.00)

■ HV De Pijp
hvd@wijkcentrumdepijp.nl
www.hvdepijp.nl
Gerard Doustraat 133

■ Huurders Belang Zuid
info@huurdersbelangzuid.nl
www.huurdersbelangzuid.nl
Tel: 06 82 68 85 81

■ HV De Baarsjes / Bos en Lommer
info@hvdbbl.nl
www.hvdbbl.nl
Tel: 618 24 44

■ HV Oost
info@huurdersverenigingooost.nl
www.huurdersverenigingooost.nl
Tel: 462 03 30

■ HV Oud-West (HOW)
info@huurdersverenigingoudwest.nl
www.huurdersverenigingoudwest.nl
Tel: 06 26 70 57 58

■ HV Westerpark
info@hvwesterpark.nl
www.hvwesterpark.nl
Tel: 412 48 20

■ Huurdersplatform Noord (HpN)
Tel: 494 04 46

■ HV Zuidoost
www.hvzuidoost.nl
Tel: 579 79 20

CATEGORALE LIDORGANISATIES

■ ASVA Studentenuite
bestuur@asva.nl
www.asva.nl
Tel: 622 57 71

■ SRVU Studentenbond
bestuur@srvu.org
www.srvu.org
Tel: 598 94 22

Wat neemt u mee naar het huurspreekuur?

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

Voor meer informatie over de adressen
van de lidorganisaties:

telefoon HA: 020 - 620 68 82