

p2 Monumentale status (te) duur voor huurder **p2** Van de voorziter **p3** HvdP strijdt tegen invoering 'Donnerpunten' **p3** Gluurverhoging tijdelijk van de baan

Verkiezingen 2012 Wie ziet er door de bomen het bos nog?

In september mogen we weer naar de stembus. Het door de PVV gedoogde minderheidskabinet heeft zijn termijn niet uitgezet. Op 12 september zijn er nieuwe verkiezingen. Europa en ook wonen zijn belangrijke thema's bij deze verkiezingen.

Huurders in grote steden komen steeds meer onder druk te staan. Zo zijn nog niet zo lang geleden de zogenaamde 'Donnerpunten' ingevoerd, hebben monumenten er automatisch tot 50 punten bij gekregen en is ternauwernood voorlopig de gluurverhoging afgewend. De meeste huurders zien door de bomen het bos niet meer. De verrechtste politiek is er duidelijk over: Huurders in grote steden wonen voor te weinig geld op

mooie plekjes. Op welke partij moet/kan men stemmen voor het huurdersbelang?

Onlangs is door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, Vereniging Eigen Huis, branchevereniging van woningcorporaties Aedes maar ook huurdersorganisatie Woonbond een plan (Wonen 4.0) gepresenteerd om de woningmarkt te 'redden'. In de praktijk komt dit plan er op neer, dat het puntensysteem (woningwaarderingstelsel) wordt afgeschaft en dat huurders aan de grillen van regerende politiek en markt worden overgeleverd. (jaarlijkse huur van 4,5 % van de WOZ-waarde, waar men als huurder geen bezwaar tegen kan maken!)

Het behoeft geen uitleg dat in een overspannen markt, zoals Amsterdam, dit onzalgige plan enkel negatief kan uitpakken voor alle huurders. Het plan Wonen 4.0 lijkt landelijk gezien misschien goed en knap in elkaar gestoken maar voor huurders in de grote steden is het een drama.

akkoord te kunnen gaan met de voorgenomen plannen. Al moet worden gezegd dat deze partij in de Eerste Kamer er mede voor heeft gezorgd dat de geplande extra huurverhoging (gluurverhoging) per afgelopen juli voor inkomens boven de € 33.000,- minimaal een jaar is uitgesteld. De privacy van huurders zou gevaar lopen. De SP gooit het over een geheel andere boeg en wil grote woningcorporaties opknippen in kleinere en hanteerbare corporaties. Zij zijn tevens de enige partij die zich hard maakt voor het behoud van het huidige systeem en zelfs pleit voor een versterking daarvan en afschaffing van de Donnerpunten. Nu hebben we in Nederland coalitieregeringen en niets is zeker!

Of het plan Wonen 4.0 als zodanig zal worden uitgevoerd is dus moeilijk te zeggen. Dat er na de komende verkiezingen een kabinet gevormd gaat worden dat onvriendelijk is voor alle groepen huurders lijkt onontkoombaar. Zowel voor huurders met een kleine als grote beurs die met deze plannen geen kant meer op kunnen.

De VVD maar ook de PvdA, D'66 en het CDA noemen het plan Wonen 4.0 een knap staaltje werk. Ook GroenLinks heeft duidelijk gemaakt grosso modo

Het wordt hoe dan ook niet makkelijk om een goede keuze te maken in de aankomende verkiezingen. Des te belangrijker is het om uzelf goed te informeren, de verkiezingsprogramma's nauwkeurig na te lezen en een weloverwogen keuze te maken. Deze verkiezingen kunnen een groot verschil maken voor uw woonlasten of de plek waar u, in de toekomst, woont!

Imre Doff





Van de voorzitter

Het is augustus 2012, en voor u ligt de eerste nieuwsbrief van het jaar. Het heeft even geduurd, en dat is niet zomaar. Afgelopen zomer hebben we afscheid genomen van bestuurslid Herre de Vries, die onder andere de nieuwsbrief verzorgde. Hij is voor zijn werk naar het buitenland vertrokken en zijn kennis en inzet wordt door ons node gemist. Daarnaast heeft het stadsdeel bezuinigd op de ondersteuning van de huurdersverenigingen in Zuid, waardoor we als bestuur minder slagkracht hebben. Toch weten we nog veel te realiseren. We volgen het beleid van het stadsdeel op de voet. En ook de keuzes van de Woonbond volgen we kritisch. Via onze website www.hvdpijp.nl houden we u steeds op de hoogte van onze activiteiten om de voorraad sociale huurwoningen in De Pijp te behouden en de huren betaalbaar te houden. Daarbij voelen we ons gesteund door onze leden, en daar zijn we blij mee.

Jan Reinders

Monumentale status (te) duur voor huurder



Is uw woonruimte gevestigd in een pand met monumentale status of is het pand waarin u woont gelegen op een locatie die is aangemerkt als bescherm stads- of dorpsgezicht? Dan is de kans groot dat huurprijs voor die woning (voor nieuwe huurders!) omhoog gaat.

Want in april van dit jaar heeft de, inmiddels demissionaire regering, een ontwerpbesluit genomen om het woningwaarderingstelsel verder aan te passen. Bij het waarderen van de woning bepaalt de monumentale status of het beschermde stads- of dorpsgezicht mede het aantal huurpunten.

Toeslag Rijksmonumenten

De binnenstad van Amsterdam heeft

de status beschermd stadsgezicht. Daardoor hebben de woningen 15 extra huurpunten gekregen. Voor rijksmonumenten gold al een toeslag van 30 % over de huur volgens het woningwaarderingstelsel. Maar als het aan het huidige demissionaire kabinet ligt wordt dat een verhoging van 50 punten voor iedere woning, ongeacht de grootte. Die komt dan bovenop de 'gewone' puntentelling.

Ook in De Pijp

Bij een monumentaal pand denk je al snel aan een mooi grachtenpand. Maar ook aan de woningcomplexen die eind 19e en begin 20ste eeuw zijn gebouwd (ook in De Pijp) is vaak een monumentenstatus toegekend. Terecht, want het zijn monumenten van de volkshuisvesting in Nederland. Gezien de hogere onderhoudskosten van een monument krijgt de woning in zo'n complex extra huurpunten toegekend. Maar de woningen achter de monumentale gevels zijn zodanig gerenoveerd, dat er van extra onderhoudskosten nauwelijks sprake is. De verhoging van de huren

geldt voor nieuwe huurcontracten. Voor sommige huurders, die bij het betrekken van een woning in een monument met deze hogere huur worden geconfronteerd, wordt de pijn verzacht door huursubsidie. Bij anderen met een net iets hoger inkomen, die geen recht hebben op huursubsidie, is dat niet het geval en is de verhoogde huur niet op te brengen.

Vrije sector

Samen met de huurverhoging door de schaarste punten (ook wel de Donnerpunten genoemd) worden de woningen in een pand met monumentenstatus opgewaardeerd met 65 tot 75 punten. Als een huurder de woning verlaat en een nieuw huurcontract kan worden aangegaan, gaat het merendeel naar de vrije sector. Neem bijvoorbeeld een 'monumentale' woning van 30 vierkante meter, die komt uit op 160 punten! (vanaf 142 punten valt een woning in de vrije sector). Zo verdwijnt opnieuw een groot aantal woningen uit de sociale huurvoorraad. Waar kunnen minder draagkrachtige huurders, die geen vrije sector- of koopwoning kunnen betalen nog terecht? In de woningcomplexen, die in het verleden met dubbeltjes en kwartjes van en voor deze doelgroep zijn gebouwd, kunnen ze binnenkort niet meer wonen!

Jan Reinders

Zie ook de brief van huurdersvereniging centrum: <http://www.wswonen.nl/site/wp-content/uploads/centrum/Brief-aan-Tweede-Kamer-voorstel-wijziging-huurprijsbeleid-monumenten.pdf>

HvdP strijdt tegen invoering 'Donnerpunten'

Per 1 oktober 2011 zijn in een groot deel van Nederland de huren verhoogd. De toeslag is berekend over de maximale huur die volgens het woningwaarderingsstelsel voor de woning gevraagd mag worden. Iedere woning krijgt er 15 of 25 punten bij (de zogenaamde Donnerpunten) en in de praktijk betekent het een toeslag van 74 of 126 euro per maand bovenop de bestaande huurprijs. Bij de overeenkomst van een nieuw huurcontract kan een verhuurder dit bedrag incasseren. En verhuurders, ook woningbouwverenigingen, maken ruim gebruik van deze mogelijkheid.

Bodemprocedure

Met meerdere partijen vecht de Huurdersvereniging de Pijp de maatregel aan in een bodemprocedure tegen de staat. In het kort eisen wij dat de maatregel met de Donnerpunten, als onderdeel van de woningwet, gewoon in de

Tweede en Eerste Kamer behandeld had moeten worden en niet via een Algemene Maatregel van Bestuur door de minister (toen nog minister Donner) opgelegd had mogen worden.

Uitspraak

In eerste instantie heeft de Huurdersvereniging Amsterdam, namens de Amsterdamse Huurdersverenigingen, samen met de Woonbond een kortgeding aangespannen bij de Haagse rechtbank. De rechter verklaarde dat hij niet bevoegd was om over deze zaak te oordelen. De Woonbond en de HA hebben zich teruggetrokken en wilden geen bodemprocedure aanspannen. De HvdP en andere huurdersverenigingen in Amsterdam zijn daarop met z'n allen naar de ledenvergadering van de HA gestapt en hebben zo bewerkstelligd dat er alsnog een bodemprocedure is gestart. De uitspraak wordt in augustus verwacht. Onze advocaat mr. Henry Sarolea is optimistisch.

Gluurverhoging tijdelijk van de baan



Het voorstel om de huren elk jaar met 5 procent te verhogen voor huurders met een (gezaamenlijk) inkomen boven 43.000 euro is, ondanks de val van het kabinet, niet van de baan.

De Tweede Kamer heeft het omstreden voorstel, vanwege de inbreuk op de privacy voor ook 'gluurverhoging' genoemd, toch aangegenomen. De Woonbond en ook de Huurdersvereniging de Pijp hebben bezwaar gemaakt tegen

een extra huurverhoging bovenop de inflatie van nu 2,6 procent. De senatoren hebben het wetsvoorstel in Eerste kamer besproken. Na 5 jaar zou de 'scheefwoner' een 50 procent hogere huur moeten betalen, vaak ruim boven de sociale huurgrenzen!

Privacyschending

Doordat de fractie van GroenLinks in de Eerste Kamer niet wilde instemmen met het wetsvoorstel was er geen meerderheid voor

Lees verder op p.4

Help mee huren betaalbaar te houden

Huurdersvereniging de Pijp zet zich in voor de belangen van huurders; vaak met succes. We brengen onfrisse zaken in de publiciteit en geven signalen of suggesties aan politiek en ambtenaren. Dat kan meestal zonder veel vergaderen, gewoon door slim te denken en vooral te doen. We zijn niet bang voor heilige huisjes en willen meer. Daarom zoeken we mensen die willen helpen met:

- ▶ verzorgen van de nieuwsbrief
- ▶ schrijven van artikelen voor website en nieuwsbrief
- ▶ verzorgen van publiciteit
- ▶ zoeken naar en meedenken over de aanpak van diverse thema's
- ▶ kritisch volgen en becommentariëren van ontwikkelingen binnen de deelraad

Interesse om je in te zetten voor het belang van huurders? Neem contact op via info@hvdepijp.nl of tel 020 - 662 1145 (dinsdag bereikbaar, anders antwoordapparaat).

Woonsprekuren in de buurt

Wijksteunpunt Wonen

- ▶ Inloopsprekuren Gerard Doustraat 133 elke woensdag 9.00 -12.00 uur elke donderdag 19.30 - 21.00 uur
- ▶ daarbuiten telefonisch: 020-6645383, spreek in op het antwoordapparaat of mail: oudzuid@wswonen.nl

 Wijksteunpunt Wonen

Vervolg van p. 3

het voorstel. Voor GroenLinks, zaten er nog te veel onzekerheden in. En dan met name op het vlak van de privacybescherming voor huurders. De voorzieningenrechter heeft de overheid dit jaar al op de vingers getikt in een door de Huurdersvereniging Oost aangespannen kort geding. En niet lang geleden heeft het College Bescherming Persoonsgegevens nog een negatief oordeel uitgesproken over de maatregel die, zonder wettelijke basis en met onvoldoende juridische bescherming voor de huurders, dreigde te worden ingevoerd. De minister werkt dit nu eerst uit, zodat de maatregel voorlopig is uitgesteld.

Verhuurder profiteert

Het doel van dit wetsvoorstel is doorstroming te bevorderen van sociale huurwoningen naar duurdere huur- en koopwoningen. De extra huurverhoging geldt voor huurders van een sociale huurwoning met een inkomen van meer dan 43.000 euro. De maatregel zal volgens de minister mogelijk pas na enkele jaren het gewenste effect hebben. Bovendien verklaarde ze niet uit te sluiten dat 'scheefwoners' ondanks hogere huren toch nog jaren in hun sociale huurwoning blijven zitten. De enige die profiteren zijn dan de verhuurders die meer inkomsten krijgen. Met deze extra huurverhoging wordt het voor verhuurders aantrekkelijk om de voorkeur te geven aan huurders met een hoger inkomen. Maar waar kunnen huurders met een lager inkomen straks terecht?

Aantasting woningpuntenstelsel

In het zogeheten Kunduz- of lenteakkoorden hebben de betrokken politieke partijen, (VVD, CDA, Christenunie, D'66 en Groen Links) afgesproken dat de huren jaarlijks met twee procent boven de inflatie mogen stijgen totdat ze 'marktconform' zijn. Het lijkt er steeds meer op dat het huidige woningwaarderingstelsel in de toekomst wordt vervangen door een koppeling van de huurprijs

aan de WOZ-waarde, de taxatiewaarde van de woning voor de onroerend-zaakbelasting.

Lagere huren illusie

Zo zijn we weer terug bij de onzalige plannen van minister Dekker, die we destijds zo succesvol bestreden hebben. Tot onze schrik heeft de Woonbond zich met het Wonen 4.0-akkoord (in een convenant met o.a. Vereniging Eigen Huis) uitgesproken voor een bepaling van de huurprijs die 4,5 procent bedraagt van de WOZ-waarde van het pand. In ruil daarvoor worden dan andere huurdersvriendelijke maatregelen ingevoerd, zoals lagere belastingtarieven en een vermindering van de hypotheekaf trek. Die laatste zou de huizenprijzen doen dalen en daarmee ook de WOZ-waarde en de huren die daarop gebaseerd zijn. De Huurdersvereniging de Pijp is bang dat na de verkiezingen de kaarten opnieuw geschud worden en de lagere belastingen en de aanpassing van de hypotheekrente niet doorgaan maar de bepaling op basis van de WOZ-waarde wel. En hoe zeker is die daling van de WOZ-waarde in de regio Amsterdam waar de vraag naar koopwoningen groot is. Die lagere huren waar de Woonbond naar uit ziet kunnen dan wel eens een illusie blijken.

Samenvattend waarom we tegen zijn:

- ☑ Ten eerste omdat er geen juridische basis is voor de maatregel, maar we hebben ook andere bezwaren:
- ☑ De inkomensgrens houdt geen rekening met verschillen in bestedingsruimte van huishoudens: Een alleenstaande die € 44.000 verdient heeft minder kosten dan een gezin met twee inkomens van € 22.000.
- ☑ Er wordt geen rekening gehouden met eventuele inkomensdaling.
- ☑ De maatregel beoogt doorstroming te bevorderen, maar waarheen? Naar middeldure huurwoningen die er niet zijn? Naar betaalbare koopwoningen?
- ☑ Het beoogde effect op de woningmarkt is er niet, want de meest huishoudens die dit treft kunnen niet verhuizen.
- ☑ Als bijeffect ontnemt het mensen de



Voor betaalbaar wonen en goede huurbescherming

Word nu lid!

Maak minimaal €6,- per jaar over op giro 6930178 van Huurdersvereniging de Pijp, Amsterdam (igv Girotel graag adresgegevens vermelden)

Huurdersvereniging de Pijp

p/a Gerard Doustraat 133, 1073 VT Amsterdam
 info@hvdepijp.nl, www.hvdepijp.nl

Nieuwsbrief is een uitgave van Huurdersvereniging de Pijp, p/a Gerard Doustraat 133, 1073 VT Amsterdam tel: 020 - 662 1145 (alleen dinsdagmiddag of spreek in), fax: 020-6765751 e-mail: info@hvdepijp.nl, website: www.hvdepijp.nl; fotografie: Maarten Wesselink (pagina 2); basisontwerp en opmaak: Gert Meijerink; druk: Flexdrukkers; oplage: 1.000

prikkel te streven naar een hoger inkomen. Als iemand meer gaat verdienen, wordt dit 'beloond' met een extra huurstijging.

- ☑ Voor verhuurders wordt het met dit beleid aantrekkelijk om de voorkeur te geven aan huurders met hoge inkomens want dan kunnen ze meer huur vragen. En waar kunnen straks huurders met een lager inkomen dan terecht?

Voor huurders niets dan slecht nieuws dus. Laten we hopen dat de verkiezingen op 12 september hier nog verandering in kunnen brengen!

Carlo Edel