

p2 Voor een absolute stop verkoop sociale huurwoningen
p3 Watergeld straks zelf betalen **p4** Duivels dilemma

Blok: kleine huurwoning mag duurder worden

Stef Blok (rechts) en Mark Rutte na de gewonnen Tweede Kamerverkiezingen 2010



Voor de belegger lijkt te profiteren

Minister Blok wil het makkelijker maken om kleine huurwoningen (max. 40m²) in Utrecht en Amsterdam boven de € 710,68 aan te kunnen bieden. Door die woningen per vierkante meter meer punten toe te kennen, kunnen deze woningen boven de liberalisatiegrens van € 710,68 worden aangeboden.

De woningen vallen dan niet meer onder het puntensysteem (woningwaarderingstelsel) waarmee de maximaal toegestane huurprijs van een sociale huurwoning wordt bepaald. Het buiten het puntenstelsel om (duurder) verhuren van deze woningen is volgens Blok nodig om beleggers te verleiden te investeren in huurwoningen.

Extra punten Verder krijgen gerenoveerde woningen tijdelijk extra WWS-punten. Het gaat om woningen die flink gerenoveerd zijn (voor minimaal 10.000 euro) maar die daarna niet voldoen aan de energieprestatie-eisen die gelden voor nieuwbouw. Met deze regeling wil

de minister stimuleren dat verhuurders meer gaan investeren in renovatie.

Geen middensegment De vraag is ook of Amsterdam zit te wachten op veel kleine woningen die nog duurder worden verhuurd. De gemeente Amsterdam wil graag woningen in het middensegment realiseren, niet nog meer kleine (dure) woningen. Wethouders Laurens Ivens heeft al verklaard helemaal niet te zitten wachten op de aanpak van Blok. Volgens hem wordt er al gebouwd door marktpartijen en is er geen extra stimulans voor nodig. Volgens hem is er juist een tekort aan grotere huurwoningen met een lagere huur.

Belegger Het lijkt erop dat minister Blok komt met een maatregel ter stimulering van (kleine) woningen die toch al gebouwd worden maar waar je straks een hogere huur voor moet betalen. En daar lijkt vooral de belegger mee geholpen en niet de huurder die zo een onevenredig percentage van zijn inkomen kwijt is aan wonen.



Van de voorzitters

Dag leden van Huurdersvereniging de Pijp en Huurdersbelangen Zuid.

Anders dan voorheen nu twee logo's (en) een foto van twee voorzitters op de voorpagina van de nieuwsbrief. Directe aanleiding is de voorlichtingsavond over de aankomende huurverhoging die we voor de leden van de Huurdersvereniging de Pijp én Huurdersbelang Zuid organiseren.

Voor degenen, die denken 'heb ik iets gemist?'... er is geen sprake van een fusie tussen de verenigingen. Wel hebben we bedacht dat het handig is om samen een nieuwsbrief te maken omdat we ons allebei inzetten voor de belangen van huurders in Stadsdeel Zuid. We trekken ook al samen op bij vergaderingen met het stadsdeelbestuur en woningbouwcorporaties om afspraken te maken over het behoud van de sociale woningvoorraad in heel Stadsdeel Zuid. Vaak moeizame onderhandelingen. Ook met de Huurdersvereniging Amsterdam voeren we stevige gesprekken (zie 'Duivels dilemma' op pagina 4). We houden jullie graag op de hoogte.

Namens de beide besturen een vriendelijke groet.

Jacqueline Abrahams en Jan Reinders

Voor een absolute stop verkoop sociale huurwoningen

Het thema 'wonen' was belangrijk bij de G250, de buurttop van bewoners, ondernemers, ambtenaren en politici die vorig jaar in De Pijp werd georganiseerd. De werkgroep Wonen, onderdeel van de G250, diende een raadsadres in bij de gemeente Amsterdam. Het deed een verzoek aan de gemeente om te garanderen dat in alle drie de gebieden van Stadsdeel Zuid (Buitenveldert, Rivierenbuurt/De Pijp en Oud-Zuid) minimaal 35% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. De gemeente antwoordde vóór de zomer van 2016 met voorstellen te komen.

Samenwerkingsafspraken

In Amsterdam is nauwelijks ruimte om nog meer sociale huurwoningen via verkoop, sloop of liberalisering van de hand te doen. In de samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de woningcorporaties en de gemeente (meer hierover in artikel Duivels dilemma) is afgesproken dat er in 2019 in Amsterdam minimaal 162.000 sociale huurwoningen moeten zijn.

In Amsterdam-Zuid hebben de gebiedsmanagers voor de drie afzonderlijke gebieden een uitgebreide gebiedsanalyse gemaakt en de woningvoorraad gedetailleerd in kaart gebracht. (https://www.ois.amsterdam.nl/pdf/2016_gebiedsanalyse_10.pdf). Daaruit is gebleken dat in ieder gebied het aantal sociale huurwoningen al onder de 35% is gezakt.

Advies aan stadsdeel

Het stadsdeelbestuur adviseert de centrale stad bij het bepalen van het huisvestingsbeleid in Amsterdam-Zuid. Daarbij raadpleegt het stadsdeel de huurdersverenigingen (HvdP en Hbz) en de corporaties die woningbezit hebben in Stadsdeel Zuid. Wij hebben kenbaar gemaakt dat we de ambities van het stadsdeel aan de lage kant vinden. Op zich is het goed dat er meer huurwoningen komen voor ouderen en middeninkomens (€ 750,- tot € 1.000,-) maar niet als dat ten koste

gaat van de hoeveelheid sociale huurwoningen in Amsterdam-Zuid.

Absolute stop

Het is ons niet gelukt het advies van het stadsdeel aan wethouder Ivens (wonen) van de centrale stad aan te scherpen. Wat het stadsdeel wil stond ook al in het bestuursakkoord (2014) toen VVD, D'66 en de PvdA zitting namen in het stadsdeelbestuur: 'corporatiewoningen liever in corporatiebezit behouden, mits zij de mogelijkheid hebben deze woningen in het sociale of modale segment te verhuren'. Het stadsdeel legt zich neer bij de verkoop van corporatiebezit. Het doet niet veel meer dan het ombouwen van kantoren en maatschappelijk vastgoed (zoals het voormalige Amsta aan de Ceintuurbaan) om huurwoningen te realiseren voor de middeninkomens. Wij vinden dat er geen ruimte meer is om sociale huurwoningen van de hand te doen. We hebben bij het stadsdeelbestuur nogmaals aangedrongen op een absolute stop van de verkoop van sociale huurwoningen en zijn een posteractie begonnen (zie uitnodigingsbrief) om het stadsbestuur duidelijk te maken dat de grens is bereikt.

Jan Reinders



Foto Maarten Wesselink

Watergeld straks zelf betalen



Watergeld wordt bij de meeste huurders in Zuid via de verhuurder betaald aan waternet. Het gaat dan om woningen die geen eigen watermeter hebben. Per oktober 2016 wijzigt dit. Bewoners gaan direct aan Waternet betalen en de verhuurder mag dit bedrag dan niet meer innen. Vooruitlopend hierop is het een goed moment om de hoogte van het watergeldbedrag tegen het licht te houden.

Om te beoordelen of het betaalde bedrag juist is, bepaalt u eerst hoeveel 'eenheden' uw woning volgens waternet is. Als eenheden tellen de volgende ruimtes:

- Vertrek van 6 m² of groter. (Een berging telt niet mee.)
- Vertrek van 30 m² of groter (2 berekeningseenheden)
- Keuken (ook als dit een open keuken is)

- Ligbad
- Tuin groter dan 65 m²
- Garage

Bij de eenheden horen de volgende bedragen vanaf 1 juli 2016, tot juli liggen sommige eenheden enkele centen lager:

- 1 eenheid € 3,49
- 2 eenheden € 7,83
- 3 eenheden € 12,27
- 4 eenheden € 16,70
- 5 eenheden € 21,14
- 6 eenheden € 25,54
- 7 eenheden € 29,98
- 8 eenheden € 34,42
- 9 eenheden € 38,85

Betaalt u teveel?

Als blijkt dat u nu te veel betaalt, kan het zijn dat de verhuurder teveel afdraagt aan Waternet of het kan zijn dat het verschil in de zak van de verhuurder belandt. Beide zijn niet de bedoeling. De verhuurder is tot oktober verantwoordelijk voor een juiste afdracht aan Waternet. Als dus blijkt dat het aantal eenheden en het bijbehorende bedrag lager is dan u nu betaalt, kunt u als huurder dit geld terugvor-

deren van de verhuurder/eigenaar. Omdat het 'onverschuldigd betaald' is, kunt u dit tot 20 jaar terug doen.

U kunt natuurlijk wachten tot oktober om te kijken of er een verschil is tussen wat de verhuurder int en wat Waternet bij de verhuurder int, maar daarmee haal je nog niet een eventueel verkeerd vastgesteld aantal eenheden naar boven. We raden daarom aan om nu juist de eenheden te controleren. Als blijkt dat een verkeerd aantal eenheden in rekening is gebracht kunt u Waternet verzoeken het aantal eenheden aan te passen en als huurder kunt u dan uw verhuurder vragen het verschil over de afgelopen jaren terug te storten. Doet hij dit niet, kunt u een incassoprocedure starten. Het Wijksteunpunt Wonen kan u hierbij helpen en heeft een overzicht van eenhedenprijzen in het verleden.

Oscar Vrij

Coördinator Wijksteunpunt Wonen Zuid

We raden daarom aan om nu juist de eenheden te controleren

In alle gebieden van Zuid al minder dan 35% sociale huur



Lid worden van huurders belang zuid

Hoe meer leden, hoe krachtiger onze stem. Voor slechts 10 euro bent u een heel jaar lid en maken wij ons samen sterk om huren in Amsterdam Zuid betaalbaar en sociaal te houden.

huurders belang zuid
NL88 TRIO 0198 0124 11
o.v.v. lidmaatschap HBZ

huurders belang zuid
p/a Gerard Doustraat 133, 1073 VT Amsterdam
06 82688581 | info@huurdersbelangzuid.nl
www.huurdersbelangzuid.nl

Nieuwsbrief
is een uitgave van
Huurdersvereniging de Pijp
en huurders belang zuid,
p/a Gerard Doustraat 133,
1073 VT Amsterdam.
ontwerp: Gert Meijerink;
redactie en fotografie:
Maarten Wesselink;
druk: Flyer Alarm;
oplage: 2.500



Duivels dilemma

De Huurdersvereniging de Pijp en Huurdersbelang Zuid zijn lid van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). De HA vertegenwoordigt ons bij de onderhandelingen met de centrale stad en de woningcorporaties in Amsterdam. De drie partijen maken de zogenaamde samenwerkingsafspraken.

Eind vorig jaar hebben ze een akkoord gesloten maar de aangesloten zelfstandige huurdersverenigingen (en ook wij) hebben de HA terug naar de onderhandelingstafel gestuurd. Wij waren het bijvoorbeeld niet eens met het mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten omdat die de huurbescherming ondergraven. Er ligt nu een zwaar bevochten compromis waarover wij nu alleen nog ja of nee tegen kunnen stemmen. 'Nee' zeggen tegen het compromis betekent dat de samenwerkingsafspraken helemaal van tafel zijn, dat de corporaties nog meer vrij spel hebben bij de prijsbepaling van woningen en dat de huurder er dan nog slechter aan toe is. We hebben als huurdersvereniging(en) in dit onderhandelingsproces dus te maken met een duivels dilemma.



Voor betaalbaar wonen en
goede huurbescherming

Word nu lid!

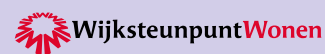
Maak minimaal €6,- per jaar over op
NL92INGB0006930178
van Huurdersvereniging de Pijp,
Amsterdam

Huurdersvereniging de Pijp
p/a Gerard Doustraat 133, 1073 VT Amsterdam
e-mail hvdp@wijkcentrumdepijp.nl
www.hvdepijp.nl
tel: 020 676 4800 (op dinsdag en donderdag)

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: zuid@wswonen.nl



Foto's Maarten Wesselink