

Nieuwsbrief April



De samenleving is uit het lood geslagen, ook de huurdersvereniging is wat ontregeld. De maandelijkse bestuursvergadering verlopen nu onwennig via internet. De geplande huurinformatiebijeenkomst in mei gaat niet door. Ook niet doorgegaan is de internationale actie eind maart met als thema 'woningen zijn er voor de mensen, niet voor het kapitaal'.

Wat de coronacrisis voor gevolgen heeft? Wie zal het zeggen. Zullen de huren en prijzen van woningen gaan dalen? Zal het verkameringsproces door blijven woeken? Zeker is dat dit jaar de huren weer aardig omhoog gaan: tussen de 3 en 6%. Ook de verkoop van sociale huurwoningen gaat stug door, ondanks of juist dankzij de boterzachte afspraken in het prestatie-akkoord 2020-2023.

Geen huurbevriezing



Het land is in de greep van het coronavirus, de economie ligt op zijn gat. Een zware recessie lijkt onvermijdelijk. Vóór de crisis lag een huurverhoging van rond de 5% in het verschiet per 1 juni. Weer een absurde stijging waartegen al veel is geprotesteerd. Maar in het licht van de huidige ontwikkelingen belachelijk.

Lagere inkomensgroepen

Bij een recessie zijn het de lagere inkomensgroepen die de hardste klappen krijgen. Ontslagen, geen loonsverhogingen, hogere kosten. Kunnen deze groepen worden geconfronteerd met een huurverhoging bij een krimpde bestedingsruimte? Moet niet kunnen. De banken hebben het al lang door. Mensen krijgen een aflossingspauze op hun (hypothecaire) leningen van liefst drie maanden om financiële lucht te geven. Geef de huurders ook meer lucht, zou je zeggen.

Petitie

Er was een petitie 'Bevriesschuldenhuur', ondertekend door 43.419 personen. Slogan: Geen huur of aflossingen betalen tot COVID-19 voorbij is. Onlangs aangeboden aan de Tweede Kamer. De kamermeerderheid is er niet gevoelig voor gebleken. De geplande huurverhogingen gaan gewoon door. Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2020>

Standpunt HBZ

De huurdersvereniging vindt dat de huren ten hoogste inflatievolgend mag zijn. Al vele jaren is zij hoger en neemt daardoor steeds meer bestedingsruimte in beslag. HBZ zal blijven strijden voor betaalbare huren.



Herculesstraat 27A, Stadionbuurt. Door actiegroep 'Niet Te Koop' behangen uit protest tegen het in de verkoop zetten van deze sociale huurwoning door de Alliantie. Opvallend: de **derde** benedenwoning in deze buurt binnen twee maanden.

Reactie De Alliantie op Brief HBZ en HV De Pijp



Corporatie De Alliantie heeft in de persoon van Dhr.Rats, directeur regio Amsterdam/Almere gereageerd op ons schrijven over hun doorgaande verkoop van sociale huurwoningen in stadsdeel Zuid, tegen de gemaakte afspraken in.

Ik citeer uit de brief: 'We zorgen ervoor dat sociale huurders ook in nieuwe Amsterdamse woongebieden zoals (onder meer) IJburg, Zeeburgereiland, Buiksloterham of Amstel III kunnen wonen. Onze verkoopmogelijkheden bevinden zich anderszits uiteraard in reeds bestaande wijken. We delen het belang van een ongedeelde stad en hebben daarom ook afspraken over de wijken gemaakt. U mag er op vertrouwen dat wij deze afspraken ook gestand zullen doen.'

Onverbloemd wordt hier gezegd dat voor de financiering van de nieuwbouw in de ene wijk woningen worden verkocht in de andere wijk. Om het vervolgens weer te verhullen met de opmerking dat men zich aan de afspraken zal houden.

Een analyse van huren in het gebied De Pijp/ Rivierenbuurt

Het statistiekbureau van de gemeente Amsterdam heeft onlangs cijfers bekend gemaakt over onder andere de ontwikkeling van de sociale en middenhuur. Hieruit blijkt dat het een zeer zware dobber zal worden om in het gebied De Pijp/ Rivierenbuurt het aantal woningen met een sociale en middenhuur op hetzelfde niveau te houden. De getallen suggereren een exactheid die er niet is. Ze zijn gebaseerd op percentages. Maar de trend is onmiskenbaar.

	DX12	De Pijp en Rivierenbuurt
	Woningvoorraad	Sociaal+middenhuur
2019	37.515	22.134
2017	37.175	23.049
2015	36.674	24.205
2013	36.526	24.472

In zes jaar een afname van ruim 2300 woningen, bijna liefst 400 per jaar, terwijl de woningvoorraad met meer dan 1000 woningen is toegenomen. Deze trend buig je niet om met doorgaan van verkoop van sociale huurwoningen.

Lepe prestatieafspraken

De corpo's zullen beweren dat ze dat voor De Pijp/Rivierenbuurt ook nooit hebben beloofd en bestuderen wij de tekst nauwkeurig, dan blijken zij naar de letter gelijk te hebben. Voor de gebieden Oud-Zuid en Buitenveldert/Zuidas zouden zij zowel terughoudend in de verkoop zijn als de voorraad sociale en middenhuur minimaal op hetzelfde niveau houden: hier wordt de daling van het aantal sociale huurwoningen gecompenseerd door een stijging van het aandeel middenhuur. Waar dat absoluut niet haalbaar is wordt de afspraak van minimaal gelijk niet gemaakt. Voor het gebied De Pijp/Rivierenbuurt wordt alleen de boterzachte term 'terughoudend' gehanteerd.

De zogenaamde terughoudendheid

Die terughoudendheid is ver te zoeken. Zie onze website onder 'meldpunt@verkoop' en onder 'barometer verkoop in Zuid'. De teller van de ons bekende verkopen staat nu op 22, terwijl de corporaties ook stiekem woning verkopen. Het moest niet mogen, maar we hebben bewijzen van deze praktijk.

De huurdersvereniging heeft contact met gemeenteraadsleden om dit onbeschaamd doorgaan van de verkoop ter sprake te brengen in de gemeenteraad. De gemeente is immers een van de ondertekenaars van de prestatieafspraken 2020-2023.



Verkamering kenmerkt zich door een kluit (swap)fietsen voor de deur. Foto Herman Melkman

De verkamering in de Rivierenbuurt

Het lijkt een 1-aprilgrap, op deze datum zijn de nieuwe gemeentelijke regels omtrent het verkameren van woningen in gebruik. De belangrijkste wijzigingen: per pand mag maar één etage worden verkamerd, per wijk mag slechts 5% verkamerd zijn. De Rivierenbuurt bestaat uit drie wijken die dan het volgende aantal woningen verkamerd mogen hebben: Scheldebuurt 320, IJselbuurt 99, Rijnbuurt 91. Het heeft er alle schijn van dat de wijken wat betreft officiële vergunningen al in de buurt van deze aantallen zitten, laat staan als je alle illegaal verkamerde woningen hierbij optelt.

Handhaving

De nieuwe regels moeten worden gehandhaafd. Het zal iedereen verbazen als dat enigszins lukt, maar we moeten positief blijven. Verkamering onder, boven, naast je is geen pretje, getuige de volgende brief van een HBZ-lid, eind vorig jaar geplaatst in het Parool:

Doe meer dan rem op verkamering.

De huizenmarkt zit op slot. Dat is een feit. Voor alle categorieën huurders en kopers. Het is triest. Ik ben het er toch mee eens dat de verkamering beperkt moet worden. Verkamering veroorzaakt tal van andere problemen en deze splitsing van woonruimte spekt vooral de portemonnee van huiseigenaren. Bedrijven als het Amerikaanse Blackstone kopen er hele complexen voor op. Daarnaast hebben 'normale' bewoners hier vaak veel last van. Zo erg dat ze willen verhuizen. Er wordt ook wel geld aangeboden, want vier keer 600 euro per maand huur is meer dan één keer 600 euro per maand.

Verhuizen is helaas alleen mogelijk als je bereid bent om Amsterdam te verlaten. Ook kunnen gezinnen nergens meer terecht. Ik vind dat die voorrang moeten krijgen.

Beter: extra studentenflats of containerwoningen. Verder moeten de universiteiten aangepakt worden die maar buitenlandse studenten blijven aantrekken (ook omdat dat meer geld oplevert).

Puinhoop van fietswrakken

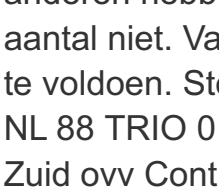
Ik ben blij dat de woningcorporaties een rem op de verkamering zetten. Een gemengde wijk is leuk, maar met te veel studenten wordt het een puinhoop. Er is officieel een limiet, maar daar wordt in Amsterdam niet op gehandhaafd. (Is pas 1 april ingegaan, de Gemeente zegt te gaan handhaven, JL)

Dat klinkt als een vooroordeel, maar dat is helaas de werkelijkheid. Bij mij om de hoek in de Rivierenbuurt is er bijvoorbeeld door de grote hoeveelheid fietsen (én wrakken) vaak geen doorkomen aan.

Ook worden de verkamerde woningen verbouwd. Behalve directe overlast hiervan bevindt je slaapkamer zich opeens onder hun keuken, waar de godganse dag wasjes worden gedraaid. De gehorigheid van de meestal oudere woningen uit de jaren dertig, waar verkamering vooral plaatsvindt, is algemeen bekend.

Dat heel veel zolders worden opgeknapt en apart verkocht helpt ook al niet. Vroeger kon je daar een kamer huren bij een hospita. Als gevolg van de hebzucht van eigenaren van hele panden is dit fenomeen verdwenen.

Er is dus een groot aantal bezwaren tegen verkamering en er zijn meerdere alternatieve oplossingen.



Contributie 2020

Alle leden hebben middels post of mail een bericht over de contributie van dit kalenderjaar ontvangen. Degenen die een machtiging hebben getekend voor automatische incasso hebben er geen omkijken meer naar. Vele anderen hebben al handmatig betaald. Een aantal niet. Vandaar de oproep om het bedrag te voldoen. Stort €10 op bankrekening NL 88 TRIO 0198 0124 11 tnv Huurders Belang Zuid o.v.v. Contributie 2020 en uw adres.

Een Amsterdamse Huurders Vereniging

We hebben thans een aantal huurdersclubs in Amsterdam, die zich in een 'netwerk' met elkaar heeft verbonden in het HNA: Huurders Netwerk Amsterdam. De intentie is dat het HNA in 5 jaar zich omvormt naar een vereniging van **individuele** huurders. HBZ heeft zich aangesloten bij het HNA met het nadrukkelijke voorbehoud dat er ook **daadwerkelijk** stappen worden ondernomen. Tijdens de Algemene Leden Vergadering is er een werkgroep in het leven geroepen die het HNA hierop gaat aanspreken.