

Nieuwsbrief HuurdersBelangZuid

februari/maart 2021



Flitsacties bereiken landelijke krant.



Boudewijn Rückert en Jan Leegwater prominent op pagina drie van De Volkskrant, donderdag 5 maart. Foto: Guus Dubbelman.

Onze wekelijkse flitsactie hebben geleid tot [een paginagroot artikel in De Volkskrant](#) op 5 maart. We zijn natuurlijk reuzetrots dat we zover zijn gekomen, maar gaan gewoon door. Landelijke pers is ons doel niet. Dat is een stop op de verkoop door woningbouwcorporaties van sociale huurwoningen. Op het artikel valt het nodige af te dingen, maar we zijn heel blij met de publiciteit. *De Volkskrant* lijkt systematisch aandacht te gaan schenken aan wooncrisis getuige ook een [redactioneel artikel enige dagen later](#).

Zaterdag 6 maart jubileumactie

Op 6 maart was de **25ste** flitsactie! Vastgoedcorporatie was alweer De Alliantie die Olympiaweg 51-B voor €325.000 in de aanbidding heeft gedaan. De woning die we zaterdag op de korrel hebben genomen is alweer de **negende** die de Alliantie dit jaar in Zuid te koop aan biedt. Ze behoort tot een drietal complexen in de Stadionbuurt waar alles wat vrij komt direct te koop wordt aangeboden. Totaal dit jaar door corporaties te koop gezette woningen in Zuid staat nu al op twintig, gemiddeld twee per week. [Zie onze barometer](#).

Afspraak is afspraak!

HBZ stuurt raadsadres over prestatieafspraken

In de eind 2019 overeengekomen Prestatieafspraken 2020-2023 tussen gemeente, AFWC (Amsterdamse Federatie Woningcorporaties) en FAH (Federatie Amsterdamse Huurderkoepels) is afgesproken dat er begin 2020 een **monitor** zou worden ontwikkeld aan de hand waarvan de andere afspraken beoordeeld zouden worden. Het is nu maart 2021 en we horen niets van een monitor, vandaar dit raadsadres, immers, de huurdersvereniging wil helder en transparant op papier zien hoe het gaat met de

volkshuisvesting in Amsterdam. [Lees meer...](#)



Dit jaar huurbevriezing voor alle niet-geliberaliseerde woningen

De maatschappelijke acties tegen de exorbitante huurverhogingen de laatste jaren beginnen hun vruchten af te werpen. De Tweede Kamer heeft in januari een motie van Sandra Beckerman van de SP aangenomen waarin de regering wordt verzocht dit jaar de huren in de sociale sector te bevriezen. Het kabinet heeft besloten deze motie uit te voeren. Maar voor welke groep huurders geldt die bevriezing eigenlijk? Het Wooncafé heeft van de jurist van de Woonbond het volgende antwoord gekregen:

Huurbevriezing niet alleen voor sociale huurders van woningcorporaties

De huurbevriezing geldt voor **alle** niet-geliberaliseerde woningen. Van huurprijsliberalisatie is sprake wanneer de huurovereenkomst op of na 1 juli 1994 (in het geval van een nieuwbouwwoning op of na 1 juli 1989) is aangegaan tegen een huurprijs die hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens. Is dat het geval, dan is de huurprijs vrij overeen te komen en kunnen partijen ook zelf afspraken maken over de huurverhoging. Is dat niet het geval (de huurprijs lag bij aanvang van de overeenkomst onder de liberalisatiegrens of het contract dateert van vóór 1994 (of 1989 bij nieuwbouwwoningen)) dan is geen sprake van geliberaliseerde woonruimte, maar van 'sociale woonruimte'. De maximaal toegestane huurprijs wordt dan bepaald door het woningwaarderingssysteem (de punten telling) en de overheid stelt jaarlijks vast met welke percentage de huur maximaal op 1 juli mag worden verhoogd. Dat is dus 0% per 1 juli 2021.

Liberalisatiegrens telt niet bij sociale 'woonruimte'.

Een huurovereenkomst kan nooit gedurende de looptijd ervan tot de liberalisatiesector gaan behoren. De toetsing vindt uitsluitend bij aanvang van de overeenkomst plaats. Als geen sprake is van geliberaliseerde woonruimte is het dus niet relevant of de huurprijs gedurende de looptijd van de overeenkomst op enig moment de dan geldende liberalisatiegrens gaat overschrijden. De liberalisatiegrens heeft in het huurrecht dus geen betekenis meer tijdens de looptijd van de overeenkomst.



Mails van de leden

Mail van wethouder Wonen

Elke week wordt een aantal steunbetuigingen voor de flitsacties naar HBZ gemaild, waarvoor dank. Een lid mailde naar wethouder Laurens Ivens over het waarom van de verkopen en kreeg als antwoord:

'Dank voor deze mail. Dit geeft aan dat u dezelfde zorgen heeft als ik. Als gemeente zijn we niet de baas van de corporaties, maar mogen we wel met hen afspraken proberen te maken. De basis van deze gemaakte afspraken is een zo groot mogelijk sociale huursector. Dus zoveel mogelijk bijbouwen en zo min mogelijk verkopen. Dit omdat we echt dringend woningen nodig hebben. Helaas is geen verkoop voor de corporaties nu niet mogelijk omdat ze hoge belastingen (oa Verhuurderheffing) moeten betalen en anders ook niet meer mogen investeren in nieuwbouw. Daar baal ik stevig van. Daarom proberen we die heffing ook van tafel te krijgen. De strijd van de activisten in Zuid is dus ook mijn strijd.

Met vriendelijke groet,
Laurens Ivens, Wethouder Amsterdam'

Sichting !Woon

Regelmatig komen er mails binnen over problemen met de verhuurder. Hoogte van de huur, achterstallig onderhoud, geluidsoverlast, lood in drinkwater. Deze huurders wordt aangeraden contact op te nemen met de Stichting !Woon Zuid, die specifiek hiervoor in het leven is geroepen.

Contributie

Inning van contributie zorgt altijd voor mails van leden. Tot op heden waren er geen onoverkomelijke problemen.

Verduurzaming/renovatie

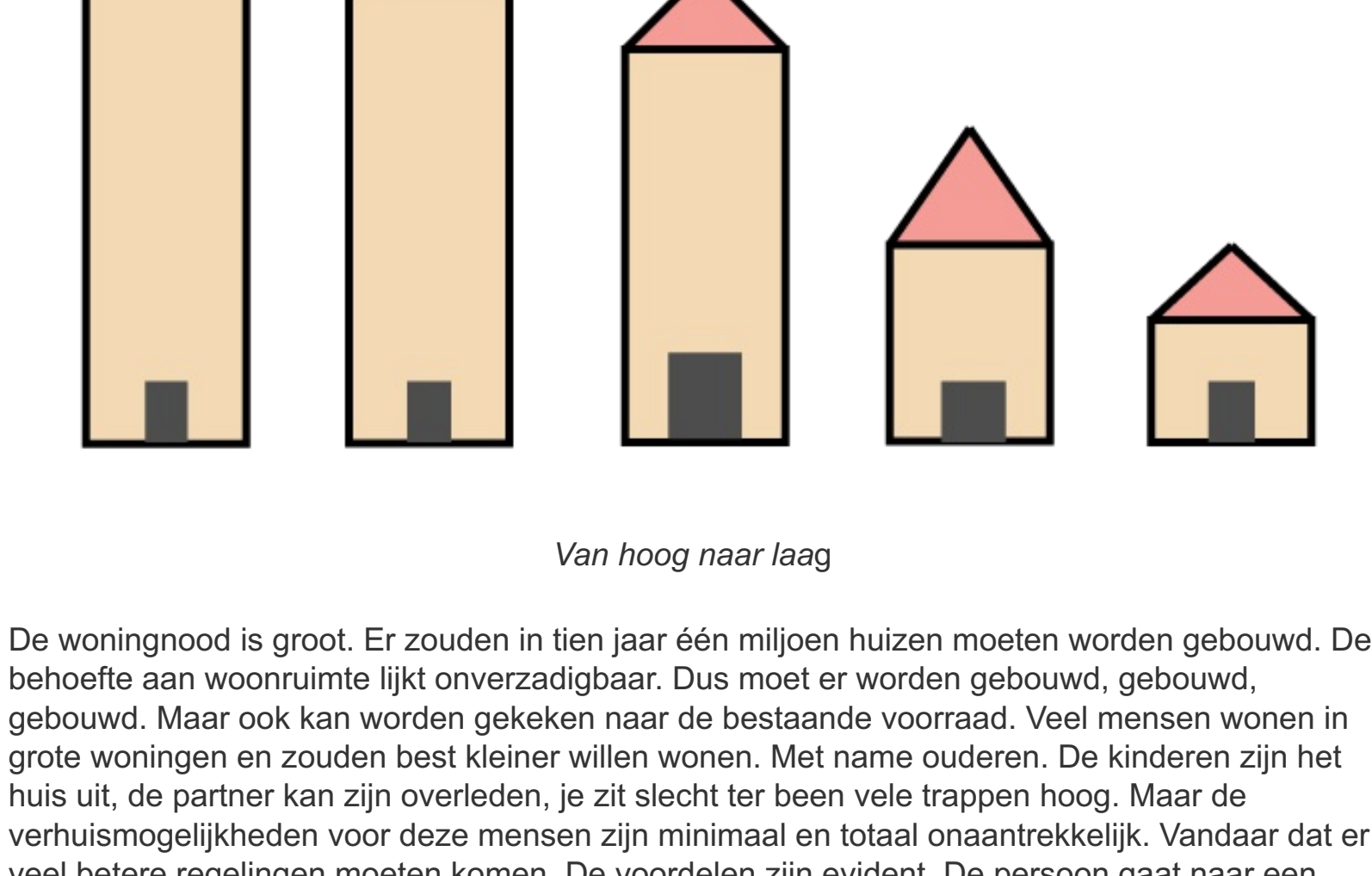
In Buitenveldert is corporatie Eigen Haard bezig met verduurzaming en renovatie van hele complexen. Een zo'n project heeft geleid tot een mailwisseling. Er blijken nogal wat haken en ogen te zitten aan deze operaties. Op welke wijze krijgt corporatie Eigen Haard de vereiste 70% instemming? Wordt door Eigen Haard alles niet mooier voorgespiegeld dan het feitelijk is? Krijgen de bewoners de gelegenheid om zich te organiseren en zich de nodige deskundigheid eigen te maken? [Stichting !Woon](#) begeleidt bewonerscommissies hier mee.

Niet-Te-Koop-affiche op uw raam



De huurdersvereniging stelt affiches beschikbaar voor achter het raam. De batmanaffiche en de rode Niet-Te-Koop-affiche. Zo kan u aan uw omgeving kenbaar maken waar u voor staat: behoud van betaalbare woningen in uw buurt. Stuur een mail naar info@huurdersbelangzuid.nl wanneer het uitkomt en de affiches worden persoonlijk bezorgd.

Ouderenhuisvesting



De woningnood is groot. Er zouden in tien jaar één miljoen huizen moeten worden gebouwd. De behoeve aan woonruimte wordt aanzienlijk groter. Dus moet er worden gebouwd, gebouwd, gebouwd. Maar ook kan worden gekeken naar de bestaande voorraad. Veel mensen wonen in grote woningen en zouden best kleiner willen wonen. Met name ouderen. De kinderen zijn het huis uit, de partner kan zijn overleden, je zit slechter ter been vele trappen hoog. Maar de verhuismogelijkheden voor deze mensen zijn minimaal en totaal onaantrekkelijk. Vandaar dat er veel betere regelingen moeten komen. De voordelen zijn evident. De persoon gaat naar een voor hem/haar beter passende woning en laat een groter huis achter waar meer personen kunnen wonen.

Voorwaarden

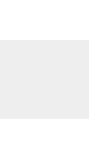
Oude bomen verplanten slecht, is het spreekwoord. Vandaar dat mensen moeten worden **verleid** om te verhuizen. So-wie-so mag de huur niet hoger worden, en dient de te betrekken woning in een buurt te zijn die hen vertrouwd is.

Organiseren die hap

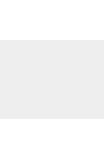
De voordelen mogen dan zonneklaar zijn, toch is er nauwelijks doorstroming. Wezenlijke oorzaak is naar mijn idee dat de overheid en de corporaties geen organen in het leven willen roepen met doorstroming als doel. Het is domweg een geldkwestie. De regelingen van Hoog naar Laag en van Groot naar Beter, uitgerust met veel meer toeters en bellen, zouden met een stoot geld en een goede organisatie een veel belangrijker rol kunnen spelen. Toeters en bellen: verplicht beganen grond-woningen **niet** verkopen maar reserveren voor ouderen en slecht ter been zijnde personen, een pool maken van mensen die willen verhuizen met een veel ruimere regeling dan de huidige, een organisatie die het allemaal in geordende banen leidt.

Bestuur HBZ steunt stichting Senioren Taskforce

In de samenleving is een beweging waarneembaar om de doorstroming te bevorderen. Inderdaad niet met dwang zoals corporaties wel eens lijken te willen, maar door middel van verleidende: het oudere mensen aantrekkelijk maken om te verhuizen. We noemen zo iets volkshuisvestingbeleid. In de Stadionbuurt heeft een HBZ-lid het initiatief genomen om een zogeheten 'Senioren Taskforce' op te richten met als doel het zorgen voor ouderenhuysvesting, zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw. Het bestuur van HBZ geeft haar steun aan dit initiatief.



Twitter



Website

Deze e-mail is verzonden aan [{{email}}](#). • Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier](#) afmelden. • U kunt ook uw gegevens inzien en wijzigen. • Voor een goede ontvangst voegt u janleegwateragf@hotmail.com toe aan uw adresboek.



Laposta